

# Geschäftsbericht 2022



Postbaugenossenschaft  
Augsburg eG



Eigenheim nach Maß?

# Passt.

Holen Sie sich Ihr maßgeschneidertes Angebot:  
Einfach und komplett online mit unserer digitalen Baufinanzierung.

- ✓ Ab 50.000 Euro Nettodarlehensbetrag
- ✓ Flexible Sollzinsbindung
- ✓ Kostenfreie Sondertilgungen
- ✓ Persönliche und kompetente Ansprechpartner



Jetzt  
individuelle  
Kondition  
berechnen.



## Haus- und Wohnungsverzeichnis der Postbaugenossenschaft Augsburg eG

<b>Augsburg</b>	667 Wohnungen	<b>Lindau</b>	19 Wohnungen
<b>Kempten</b>	239 Wohnungen	<b>Oberstdorf</b>	16 Wohnungen
<b>Schwabmünchen</b>	8 Wohnungen	<b>Sonthofen</b>	17 Wohnungen
<b>Landsberg am Lech</b>	18 Wohnungen	<b>Immenstadt</b>	13 Wohnungen
<b>Memmingen</b>	6 Wohnungen	<b>Oberstaufen</b>	4 Wohnungen
<b>Neu-Ulm</b>	30 Wohnungen	<b>Bad Hindelang</b>	8 Wohnungen
<b>Lindenberg</b>	16 Wohnungen	<b>SUMME</b>	<b>1061 Wohnungen</b>

## Bericht

über das 111. Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022



Postbaugenossenschaft  
Augsburg eG

Spicherer Straße 26  
86157 Augsburg  
Fon: (08 21) 227 87-0  
Fax: (08 21) 227 87-27  
info@postbau-augsburg.de  
www.postbau-augsburg.de

### Herausgeber:

Postbaugenossenschaft Augsburg eG  
Spicherer Straße 26  
86157 Augsburg  
Fon: (08 21) 227 87-0  
Fax: (08 21) 227 87-27  
E-Mail: info@postbau-augsburg.de  
Internet: www.postbau-augsburg.de

### Redaktion / Texte:

Postbaugenossenschaft Augsburg eG

### Fotos:

Postbaugenossenschaft Augsburg eG

### Gestaltung, Satz und Druck:

KRAUS druck & medien GmbH, 86316 Friedberg



## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Die Postbaugenossenschaft Augsburg eG</b>	6
Aufsichtsrat und Vorstand	6
Unternehmensdaten	6
<b>II. Jahresrückblick 2022 / Bericht des Vorstands</b>	7
Wirtschaftliche Entwicklung	7
Unsere Investitionen	12
1. Bauabschnitt Neu-Ulm „Glacisstr. 14-20“ vorher/nachher (Fotos)	12
Augsburg Bismarkviertel „Alpenstr. 3-7½ a“	13
Unser Dank	14
<b>III. Geschäftsbericht</b>	15
<i><b>Wohnungswirtschaftliche Tätigkeiten:</b></i>	
Instandhaltung	15
Instandhaltungsentwicklung	16
Bestandsbewirtschaftung	16
Vermietungssituation	17
Wohnungsmieten	17
Wohnungskündigungen	17
Ausblick auf das Jahr 2023	17
<i><b>Wirtschaftliche Lage:</b></i>	
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	18
Kapitalstruktur	18
Vermögensstruktur	18
Entwicklung der Bilanzsumme	19
Entwicklung der Umsätze	19
Mietforderungen	20
Beurteilung des Jahresergebnisses	21
<b>IV. Bericht des Aufsichtsrates</b>	22
<b>VI. Jahresabschluss 2022</b>	24
Bilanz – Aktiva	24
Bilanz – Passiva	25
Gewinn- und Verlustrechnung	26
<b>VII. Anhang des Jahresabschlusses 2022</b>	27
A. Allgemeine Angaben	27
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	27
C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz	28
D. Erläuterungen zu den Posten der GuV	29
E. Sonstige Angaben	29-30

## Die Postbaugenossenschaft Augsburg eG

### Aufsichtsrat und Vorstand

#### Aufsichtsrat:

Schmid, Stefan (*Aufsichtsratsvorsitzender*)  
 Schaile, Karlheinz (*stellv. Aufsichtsratsvorsitzender*)  
 Rebouh, Sabine  
 Dr. jur. Stiel, Daniel  
 Mayer, Sebastian  
 Utz, Alfred (*bis 05.07.2022*)  
 Wunderer, Thomas (*seit 05.07.2022*)  
 Friedrich, Andreas (*seit 05.07.2022*)

#### Vorstand:

Kretzinger, Tobias  
 Himmel, Ulrich

### Unternehmensdaten

#### Firma:

Postbaugenossenschaft Augsburg eG

#### Sitz:

Augsburg

#### Gründung:

20.05.1911

#### Registereintrag:

GenR 1438 Amtsgericht Augsburg am 16.06.1911

#### Satzung (Neufassung):

Beschlossen in der Generalversammlung vom 24.06.2008;  
 eingetragen im Genossenschaftsregister am 05.08.2008

#### Gegenstand des Unternehmens:

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung

#### Geschäftsanteil:

210,00 €

#### Pflichtanteile:

4

#### Prüfungsverband:

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

#### Mitgliedschaften:

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.  
 Arbeitsgemeinschaft schwäbischer Wohnungsunternehmen  
 Arbeitsgemeinschaft der Postwohnungsunternehmen  
 Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.  
 Münchener Hypothekenbank eG  
 PSD Bank München eG

## Jahresrückblick 2022 Bericht des Vorstands

Was hätte 2022 für ein Jahr werden können! Endlich schien Corona seinen Schrecken verloren zu haben. Trotz der neuen Corona-Virusvariante Omikron schien der Weg zurück zur Normalität weit offen zu sein. Eine neue Regierung unter Olaf Scholz wollte sich nach 16 Jahren Merkel aufmachen, das Land zu modernisieren. Doch es kam alles ganz anders.

Am 24. Februar 2022 kehrte der Krieg nach Europa zurück. Nach dem Ende des Jugoslawien-Kriegs hatten fast drei Jahrzehnte die Waffen auf dem Kontinent geschwiegen. Wir hatten uns in Sicherheit geglaubt, in einem ewigen Frieden. Zeitenwende war das Wort der ersten Tage und Wochen und letztlich auch das „Wort des Jahres“. Viele rücken zusammen für eine Million ukrainischer Kriegsflüchtlinge aus Solidarität. Wir stellen unsere eigene Verteidigungsfähigkeit auf den Prüfstand. 100 Milliarden Euro sollen aus dem Ersatzteillager Bundeswehr wieder eine schlagkräftige Verteidigungsarmee für den nun denkbaren Ernstfall machen. Die Europäische Union will mit harten Sanktionen den russischen Herrscher zum Aufgeben und Rückzug zwingen. Er antwortet mit einem Ende der Lieferungen von billigem Gas. Eröffnet ist damit eine Art zweite Front zwischen der EU und Russland als Unterstützung der Ukraine. Wir befinden uns in einem Wirtschaftskrieg. Die Regierung kann das Versprechen nicht halten, dass uns selbst die Sanktionen nicht schaden werden. Preise für Benzin und Gas, Lebensmittel, technische Güter oder Handwerkerleistungen explodieren – die Inflation galoppiert durch die deutschen Haushalte und steigt seit Jahrzehnten wieder über zehn Prozent. Die Ampel-Regierung versucht mit Hilfspaketen gegenzuhalten, erst zögernd, dann nach langen Querelen mit einem sogenannten „Doppel-Wumms“.

Hier und da werden soziale Gruppen, wie Rentner oder Studenten, erst vergessen und dann auf später vertröstet. Trotz eines möglichen Energiemangels leistet sich die Koalition ideologische Debatten über die Festschreibung des Atomausstiegs im Frühjahr des nächsten Jahres, obwohl Blackouts nicht ausgeschlossen werden können und jede Kilowattstunde Strom gebraucht wird.

Am Ende sei noch an zwei Persönlichkeiten erinnert, die in diesem Jahr gestorben sind und das vergangene Zeitalter geprägt haben. Queen Elisabeth war nicht nur ein Vorbild für Pflichtbewusstsein. Ihr Leben und Wirken reichte vom Zerfall des britischen Empires in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg, über die Europäische Einigung, zunächst nur in Westeuropa und nach dem Mauerfall von ganz Europa, bis hin zum leidigen Brexit. Selbst in stürmischen Zeiten gab sie ihrem Königreich Halt, ohne selbst wirklich Macht zu

besitzen. Mit ihrem Tod wurde nicht nur in der britischen, sondern auch in der Weltgeschichte eine Ära zu Grabe getragen. Der Name Michail Gorbatschow ist mit dem friedlichen Ende des Kalten Krieges und dem Mauerfall verbunden. Gorbatschows Wirken gab der Hoffnung Nahrung, dass Geschichte gut ausgehen kann ohne Krieg, Gewalt und Zerstörung. Dieser Glaube wurde am 24. Februar 2022 zerstört. Wir mussten Abschied nehmen vom Frieden.

### Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland und die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

#### **Hohe Preise, Materialmangel und Zinsen ließen den Bau einbrechen, Dienstleistungen profitierten von Nachholeffekten**

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %).

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

#### **Arbeitsmarkt auf Rekordniveau, zunehmender Fachkräftemangel**

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %.

Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6%) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

#### **Private Konsumausgaben stützten das Wachstum**

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit

fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Einschränkungen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen im Inland (+45,4 %). Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte in Deutschland wieder mehr aus als noch vor einem Jahr (+13,2 %).

Der in den ersten beiden Corona-Jahren boomende Internet- und Versandhandel schwächte sich hingegen im Jahr 2022 ab: Die privaten Haushalte kauften weniger online als im Jahr 2021, aber immer noch deutlich mehr als vor der Corona-Pandemie. Niedriger als im Jahr zuvor waren auch die preisbereinigten Konsumausgaben für Nahrungsmittel. Ursachen hierfür dürften zum einen die Aufhebung der Corona-Beschränkungen in der Gastronomie gewesen sein und zum anderen die besonders starken Preissteigerungen für Lebensmittel.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

#### **Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert**

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem

Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

#### **Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.**

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

#### **Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein**

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3%). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

#### **Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig**

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend

bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche. Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11 % sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbaue- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren Wohnungsbau ergreifen.

### Unsere Investitionen

Umso erfreulicher ist es, dass wir den eingeschlagenen Investitionsweg für unsere Wohnanlagen weiter gehen können und die Modernisierungsprojekte ohne nennenswerte Verzögerungen oder Schwierigkeiten realisieren konnten. So wurde der 1. Bauabschnitt der energetischen Sanierung mit Balkonanbauten der Wohnanlage „Glacisstr.

14-20 in Neu-Ulm“ in der Zeit von April – November 2022 durchgeführt und fertiggestellt. Auch die fossile Gasheizung wurde hier durch Fernwärme ersetzt, sodass wir mit dieser klimaneutralen Heizung einen wichtigen, zukunftsorientierten Beitrag zur mehr Nachhaltigkeit leisten. So sah vorher und sieht jetzt die neue Wohnanlage aus:



Zeitgleich haben wir unsere Wohnanlage im Augsburger Bismarckviertel (Alpenstr. 3 -7 1/2 a) komplett mit Balkonen

ausgestattet und somit den Wohnwert erhöht und die Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert.



Die Investitionssummen im Berichtsjahr können auf der Seite 15 „Instandhaltung/Großinstandhaltung“ entnommen werden.

Mit der vorausschauenden Entscheidung in 2022, bereits die Bauverträge und somit Kosten für die Maßnahmen in 2023 zu fixieren, sicherten wir uns volle Planungskontrolle, feste Kalkulationsgrößen und waren hier den weiteren, enormen Preissteigerungen nicht ausgeliefert. Den Investitionsausblick für 2023 können Sie ebenfalls dem weiteren Bericht entnehmen.



### Unser Dank

Wir bedanken uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und das große Engagement, die unserem Wohnungsunternehmen das gute Ergebnis im Geschäftsjahr 2022 ermöglicht haben.

Wertschätzung, Dank und Anerkennung gelten den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die gute, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. In insgesamt fünf gemeinsamen Sitzungen wurden weitreichende Investitionsentscheidungen gemeinsam beschlossen. Wir bedanken uns für die Förderung und den wertvollen Rat, mit dem sie unsere Arbeit unterstützt haben.

Unser Dank gilt allen Partnern der Postbaugenossenschaft Augsburg, die unsere Arbeit unterstützen: Unseren Genossenschaftsmitgliedern, unseren Geschäftspartnern

in der Bauwirtschaft, den Behörden, Verwaltungen, Kreditinstitute und Verbänden.

Augsburg, im Mai 2023

Der Vorstand

Tobias Kretzinger

Ulrich Himmel



## Geschäftsbericht

### Instandhaltung

Im Berichtszeitraum wurden folgende Mittel für Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben:

Laufende Instandhaltung	524 T€	441 T€ (Vorjahr)
Großinstandhaltung	3.662 T€	1.771 T€ (Vorjahr)
(Einzel-) Modernisierungen / Sanierungen	738 T€	748 T€ (Vorjahr)
<b>Summe:</b>	<b>4.924 T€</b>	<b>2.960 T€ (Vorjahr)</b>

Die **laufenden Instandhaltungen** teilen sich wie folgt auf:

Augsburg (667 Wohnungen)	322 T€	333 T€ (Vorjahr)
Kempten (239 Wohnungen)	146 T€	43 T€ (Vorjahr)
Sonstige Orte (155 Wohnungen)	56 T€	65 T€ (Vorjahr)

Erwähnenswerte **Großinstandhaltungen** wurden in folgenden Orten/Wohnanlagen durchgeführt:

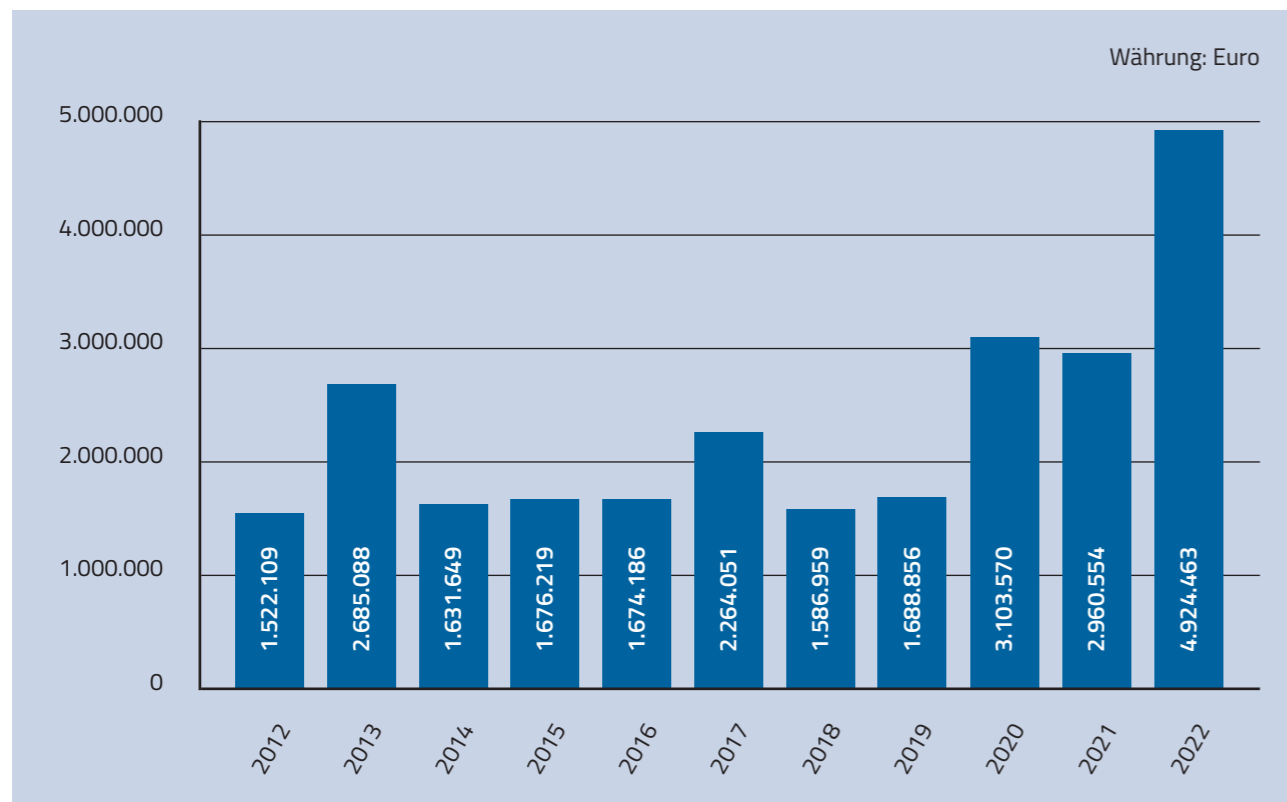
#### Augsburg

Alpenstraße	Anbau von Balkonen	1.442 T€
Spicherer Straße	Austausch aller Wohnungseingangstüren (64 Stück)	186 T€

#### Neu-Ulm

Glacisstraße	Energetische Sanierung der Wohnanlage: Fassadendämmung (WDVS), Balkonanbau, Fenstererneuerung, Dacherneuerung und Heizungsumbau (Umstellung auf Fernwärme)	1.908 T€
Offenhauser Straße	Herstellung Fernwärmeanschluss / Abbruch Gasanschluss	86 T€

### Instandhaltungsentwicklung



### Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft verwaltet zum 31.12.2022

- 153 Miethäuser mit 1.061 Wohnungen, Wohnfläche 68.799,19 qm
- 191 Garagen und TG-Stellplätze
- 286 Einstellplätze
- 1 Verwaltungsgebäude mit zwei gewerblichen Einheiten und eigenem Büro
- 3 Heizhäuser
- 8 Eigentümergemeinschaften mit 111 Wohnungen, 97 Garagen und TG-Einstellplätzen
- 1 Bürogebäude mit Tiefgarage und Einstellplätzen
- 2 Sonstige gewerbliche Einheiten

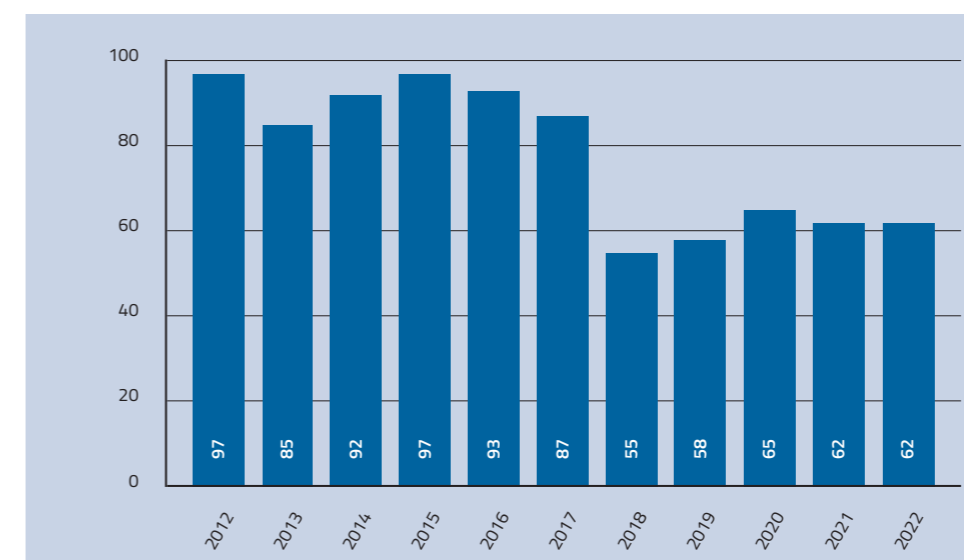
### Vermietungssituation

Im Jahre 2022 waren 62 Wohnungskündigungen zu verzeichnen (Vorjahr auch 62), dies entspricht einer Fluktuationsrate von 5,84 %.

### Wohnungsmieten

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Postbaugenossenschaft liegt zum 31.12.2022 bei 5,33 €/qm.

### Wohnungskündigungen



### Ausblick auf das Jahr 2023

Für das Geschäftsjahr haben wir u.a. folgende Großinstandhaltungen geplant:

#### Augsburg

Spicherer Straße 33-47	Sanierung der Treppenhäuser: Anstrich der Wände, Decken und des Geländers	35 T€
Alpenstraße 3-7½ a	Neugestaltung Innenhof (Fahrradabstellflächen,-haus)	100 T€
Senkelbachquartier	Anbau von Balkonen (inkl. div. Nebenarbeiten)	1.800 T€

#### Neu-Ulm

Offenhauser Str. 5	Fassadensanierung (Dach/Fenster/Außenputz) inkl. Balkonanbau, Dachgeschoßausbau	1.550 T€
--------------------	---	----------

Neben den Großinstandhaltungen werden auch wieder zahlreiche Wohnungen umfangreich saniert und modernisiert.

### Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Art	in T€		
	2022	2021	2020
Hausbewirtschaftung	6.350	6.153	6.145
Betreuungstätigkeit	51	38	38
Andere Lieferungen und Leistungen	63	47	56
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>6.464</b>	<b>6.238</b>	<b>6.239</b>

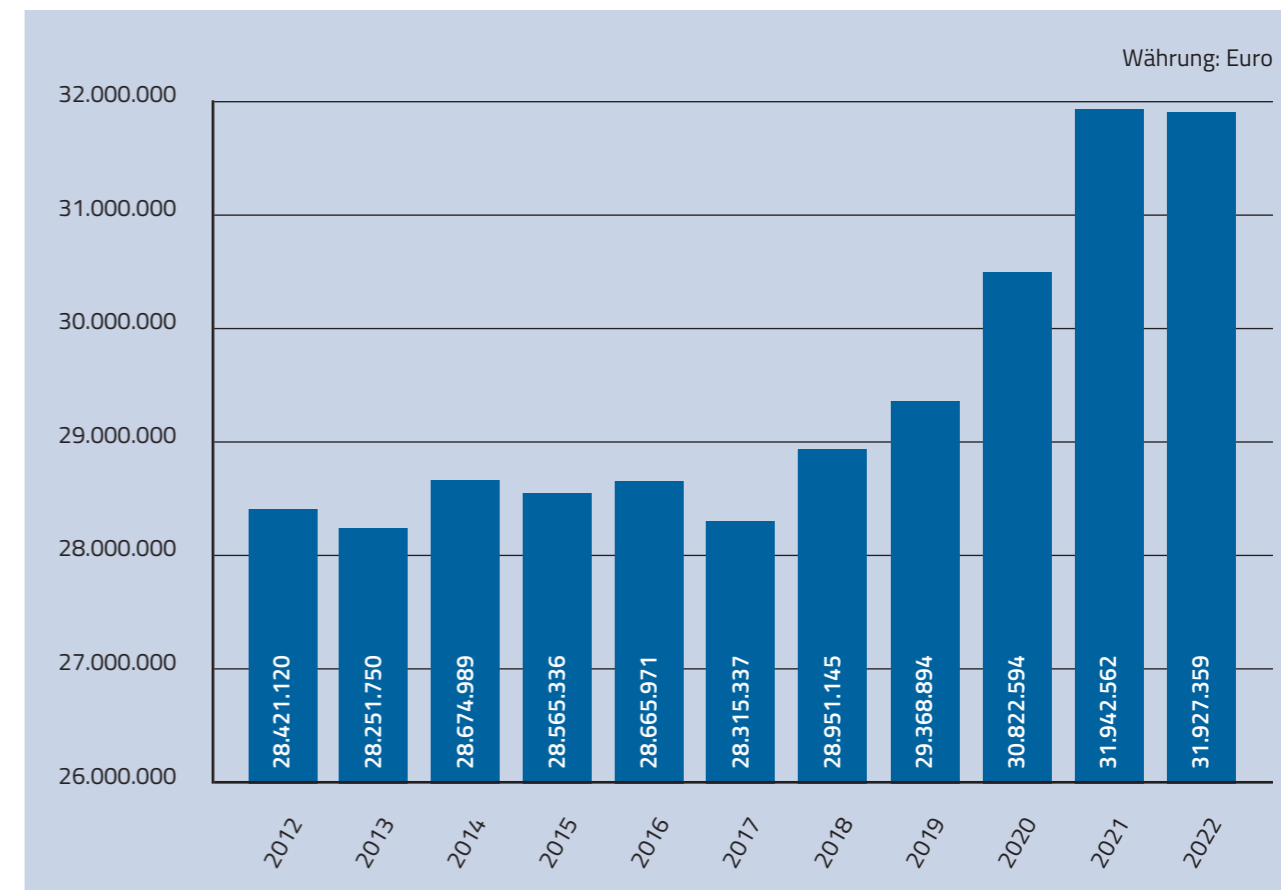
### Kapitalstruktur

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	16.979,7	53,2	16.383,7	51,3	15.560,7	50,5
Rückstellungen	2.889,0	9,1	2.490,6	7,8	2.263,6	7,3
Verbindlichkeiten	12.047,2	37,7	13.054,7	40,9	12.985,1	42,2
<b>Gesamtkapital</b>	<b>31.915,9</b>	<b>100,0</b>	<b>31.929,0</b>	<b>100,0</b>	<b>30.809,4</b>	<b>100,0</b>

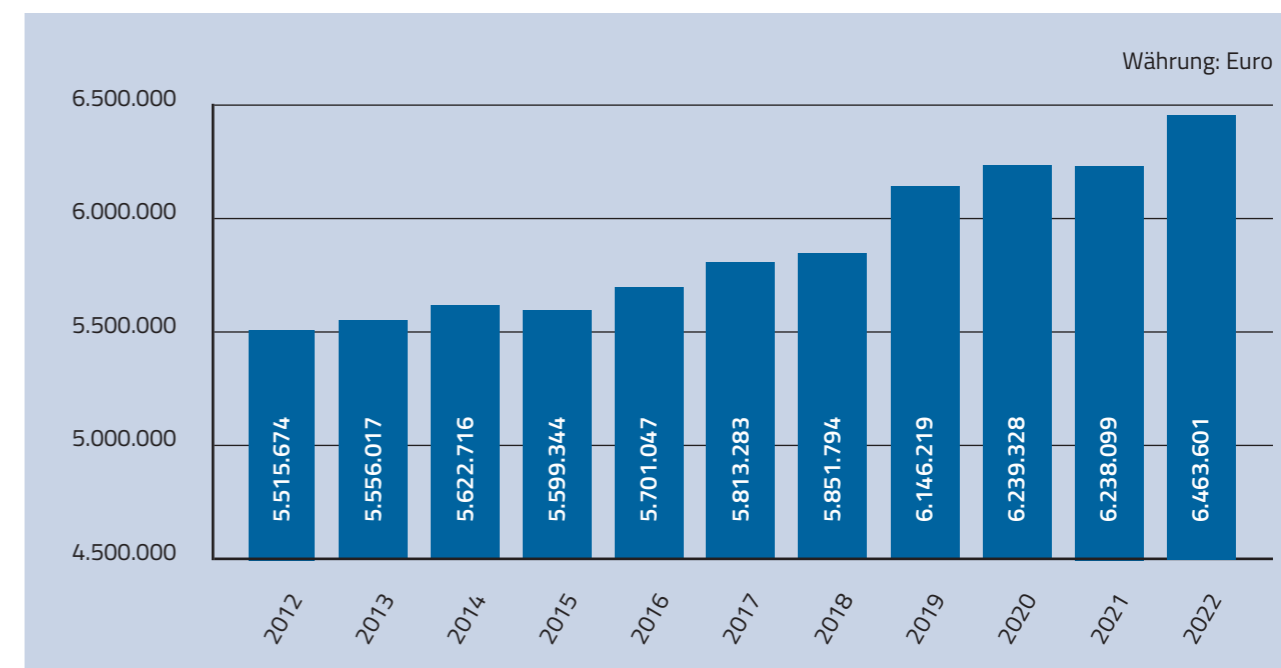
### Vermögensstruktur

	31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	25.672,2	80,41	23.729,4	74,29	23.608,4	76,59
Umlaufvermögen	6.253,8	19,59	8.211,3	25,70	7.211,1	23,40
Rechnungsabgrenzung	1,4	0,00	1,8	0,01	3,5	0,01
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>31.927,4</b>	<b>100,00</b>	<b>31.942,5</b>	<b>100,00</b>	<b>30.823,0</b>	<b>100,0</b>
Verbindlichkeiten	./ 12.047,2		./ 13.054,7		./ 12.985,1	
Reinvermögen	19.880,2		18.887,8		17.837,9	
Reinvermögen am Jahresanfang	18.887,8		17.837,9		16.823,9	
Mehrung / Minderung (-)	992,4		1.049,9		1.014,0	

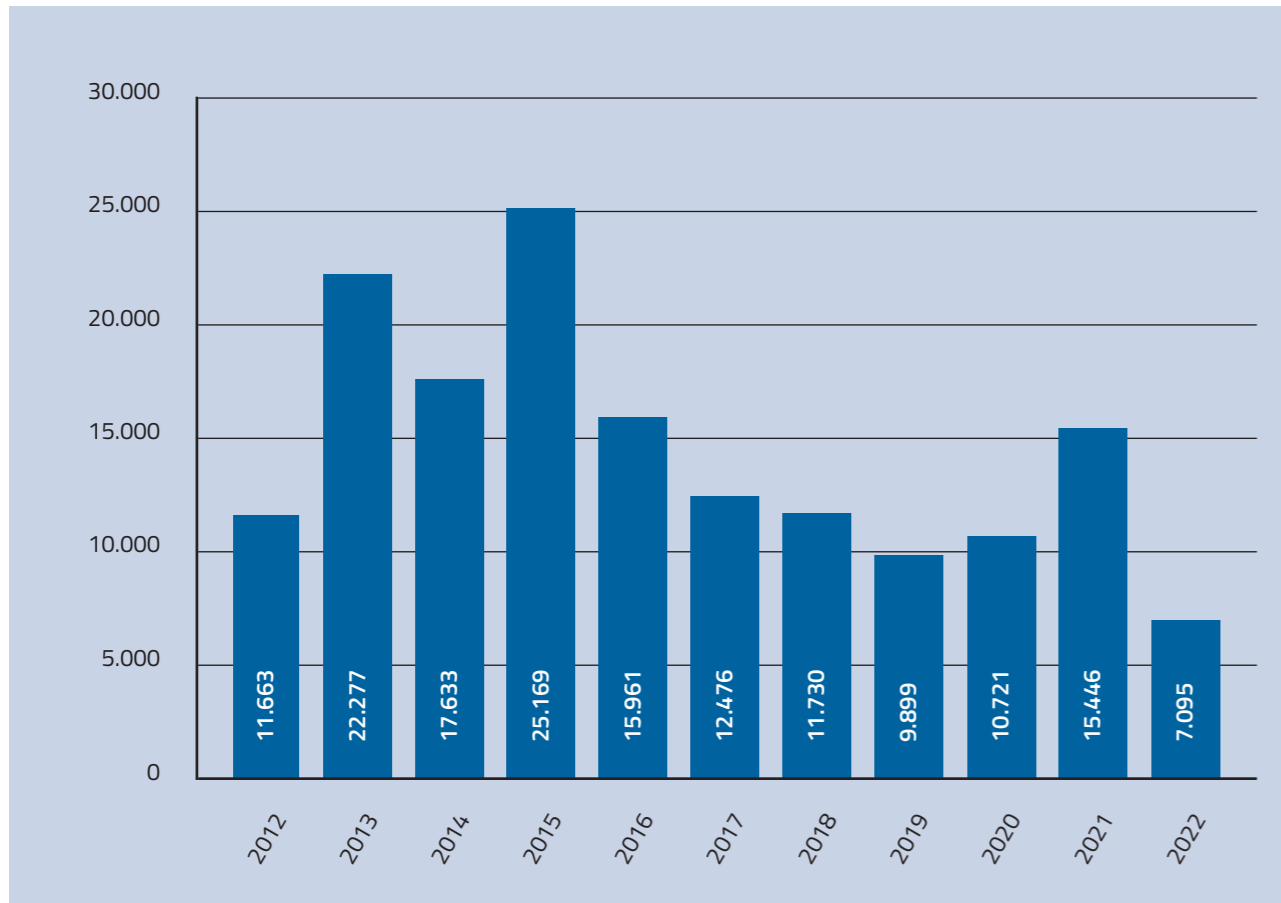
### Entwicklung der Bilanzsumme



### Entwicklung der Umsätze



**Mietforderungen**



**Beurteilung des Jahresergebnisses**

Gegenstand der Pflichtprüfung nach § 53 GenG sind zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. Die Prüfung, die vom *Gesetzlichen Prüfungsverband, dem Verband Bayerischer Wohnungsunternehmen (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.* für das Geschäftsjahr 2022 durchgeführt wurde, begann am 17. April 2023 und endete mit folgendem positiven Prüfungsergebnis:

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist auf absehbare Zukunft gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

**Der Jahresüberschuss soll nach dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat folgendermaßen verwendet werden:**

<b>Einstellung in andere Ergebnisrücklage</b> (§ 41 Abs. 1 Satzung)	599.721,36 €
<b>Verteilung unter den Mitgliedern</b> (in Form einer Dividendenzahlung § 41 Abs. 1 Satzung)	0,00 €
	599.721,36 €

**Aufsichtsrat und Vorstand werden der Generalversammlung empfehlen, diesen Vorschlag anzunehmen und der Gewinnverwendung zuzustimmen.**



## Bericht des Aufsichtsrates

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 trat der Aufsichtsrat zu 5 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie zu 4 eigenen Sitzungen zusammen.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat immer umfassend und zeitnah über alle wesentlichen und wichtigen Geschäftsvorgänge, über die unternehmerischen Planungen und Vorhaben sowie über Personalangelegenheiten. Die für die Geschäftsführung erforderlichen Beschlussfassungen wurden rechtzeitig angekündigt, vorbereitet und den Aufsichtsräten nachvollziehbar erläutert.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über sämtliche wesentliche Bautätigkeiten regelmäßig informiert, insbesondere auch über die großen Modernisierungsmaßnahmen bei der Wohnanlage in Neu-Ulm, Glacisstr. 14-20, sowie bei den Balkonbauten in der Alpenstraße in Augsburg. Der Investitionsplan für das Geschäftsjahr 2022 wurde vom Vorstand konsequent umgesetzt. Der Aufsichtsrat erteilte darüber hinaus seine Zustimmung zu einer erforderlichen außerplanmäßigen Etaterhöhung in Höhe von 370.000 Euro im Rahmen des bereits im November 2021 für 2022 beschlossenen Modernisierungsprogramms für die Bauvorhaben „Balkone Alpenstraße und Senkelbach-Hof“. Bei letzterem konnten dadurch der Bauvertrag und somit die Preise für die Durchführung komplett in einem Jahr (die ursprüngliche Planung belief sich auf eine Bauphase und Aufteilung auf zwei Jahre) als feste Kalkulationsgröße fixiert werden.

Der Aufsichtsrat unterstützt die Strategie des Vorstands, die Anstrengungen bei der Modernisierung des Wohnungs-

bestands der Genossenschaft weiter zu forcieren. So wurde im Etatplan alleine für das Geschäftsjahr 2023 eine Gesamtinvestitionssumme von 4.850.000 Euro von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen und eine anspruchsvolle Mittelfristplanung für die nächsten Jahre abgestimmt. Der Aufsichtsrat sieht diese erheblichen Anstrengungen als notwendig an, um die Attraktivität und die langfristige Vermietbarkeit der Genossenschaftswohnungen zu gewährleisten, und um den Herausforderungen, die sich aus der Klima- und Energiepolitik ergeben, zukünftig gerecht werden zu können. Diese Investitionen kommen unseren Mietern in den modernisierten Wohnanlagen direkt zugute, weil ihre Wohnqualität dadurch deutlich verbessert wird, und weil ihre Belastung vor allem durch die Energiekosten reduziert wird.

Durch einstimmigen Beschluss des Aufsichtsrats wurden Herr Tobias Kretzinger und Herr Ulrich Himmel für den Zeitraum vom 01.09.2022 bis 31.08.2025 als Vorstandsmitglieder der Postbaugenossenschaft Augsburg eG wiederbestellt.

Nach der vorzeitigen Beendigung der Amtszeit des Aufsichtsratsmitglieds Herrn Alfred Utz kümmerte sich der Aufsichtsrat um eine Neubesetzung. Mit Herrn Thomas Wunderer und Herrn Andreas Friedrich konnten geeignete und kompetente Kandidaten gewonnen werden, die bei der Generalversammlung am 05.07.2022 zu neuen Aufsichtsratsmitgliedern gewählt wurden.

Am 05.07.2022 fand die 111. ordentliche Generalversammlung der Postbaugenossenschaft Augsburg eG statt.

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen hat in der Zeit vom 20.06.2022 bis 04.08.2022 (mit Unterbrechungen) die Pflichtprüfung nach § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2021 vorgenommen. Über das voraussichtliche Ergebnis der Prüfung hat die zuständige Verbandsprüferin Frau Walkmann gemäß § 57 Abs. 4 GenG dem Vorstand und dem Aufsichtsrat in einer gemeinsamen Sitzung vorab am 19.07.2022 berichtet. Seitens des Prüfungsverbandes wurden u.a. folgende wesentliche Prüfungsfeststellungen getroffen: „Die Vermögenslage ist geordnet. Die Finanzverhältnisse sind geordnet. Die Ertragslage ist gut. Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind“.

Der Aufsichtsrat beschloss für seinen Prüfungsausschuss einen Prüfungsplan mit diversen Prüfungsschwerpunkten für die Jahre 2022 bis 2024.

Im Geschäftsjahr 2022 führten die Mitglieder des Prüfungsausschusses 4 Prüfungen mit folgenden Prüfungsthemen durch: Finanzanlagen und Bankverbindlichkeiten, Tarifliche Sonderzahlungen an das Personal, Jahresabschluss 2021, Betriebliche Altersversorgung. Die Prüfungen ergaben keine Beanstandungen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde wieder ein sehr gutes Ergebnis erreicht. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 599.721,36 Euro aus. Dabei erhöhte sich der Wert des langfristigen Anlagevermögens um 1.942.775,70 Euro infolge der

massiven Modernisierungstätigkeit. Gleichzeitig erhöhte sich das Eigenkapital auf 53,2 % der Bilanzsumme.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Vorständen für die konsequente Geschäftsführung und Leitung der Genossenschaft sowie für das bemerkenswerte betriebswirtschaftliche Ergebnis, das trotz der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation (Inflation, Baukostensteigerungen, Energiekrise, Zinsentwicklung, problematische staatliche Förderpolitik usw.) erzielt werden konnte. Der Dank des Aufsichtsrats gilt selbstverständlich auch allen Mitarbeitern der Genossenschaft, die ihre Interessen im Tagesgeschäft engagiert und fleißig wahrnehmen und umsetzen, und der Genossenschaft als Partner unserer Mieter ein freundliches „Gesicht“ geben. Unser Dank gilt auch allen Mietern und Mitgliedern der Genossenschaft. Insbesondere bedankt sich der Aufsichtsrat bei den Mietern, die von den Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind und Unannehmlichkeiten haben, für ihr Verständnis und für ihre Geduld.

Möge der Postbaugenossenschaft Augsburg sowie allen Mitarbeitern, Mietern und Mitgliedern ein gutes und gedeihliches Jahr 2023 beschieden sein, und möge es uns gemeinsam mit dem Vorstand weiterhin gelingen, die Genossenschaft in eine gute Zukunft zu führen.

Augsburg, im Mai 2023

Stefan Schmid, Aufsichtsratsvorsitzender

## Jahresabschluss 2022

### Aktiva

Bilanz zum 31.12.2022

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		127,28
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.893.356,93	22.915.910,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	498.912,79	527.303,33
3. Grundstücke ohne Bauten	119.700,00	119.700,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	3,00	3,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	155.992,08	162.133,16
	25.667.964,80	
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	4.100,00	4.100,00
	25.672.192,08	23.729.416,38
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	1.915.309,36	1.805.320,31
2. Andere Vorräte	2.951,29	2.482,53
	1.918.260,65	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	7.095,06	15.446,92
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.952,56	19.178,66
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.316,65	2.494,97
4. Sonstige Vermögensgegenstände	36.223,49	392.638,45
	48.587,76	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.589.526,76	5.349.562,43
2. Bausparguthaben	697.441,98	624.222,31
	4.286.968,74	
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
I. Geldbeschaffungskosten	0,00	448,67
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.350,00	1.350,00
	1.350,00	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.927.359,23</b>	<b>31.942.561,63</b>

### Passiva

Bilanz zum 31.12.2022

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Geschäftsguthaben		
– Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00 (Vorjahr: € 181,18)		
1. der mit Ablauf d. Geschäftsjahres ausgesch. Mitglieder	102.690,00	51.478,82
2. der verbleibenden Mitglieder	1.396.920,00	1.512.448,82
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	64.260,00	7.560,00
	1.563.870,00	
II. Kapitalrücklage	87.791,60	83.951,60
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	772.275,00	772.275,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	13.956.005,95	13.148.993,08
– davon aus Jahresüberschuss Vorjahr (Vorjahre) eingestellt: € 807.012,87 (Vorjahr: € 2.757.718,45)		14.728.280,95
IV. Jahresüberschuss	599.721,36	807.012,87
	16.979.663,91	16.383.720,19
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnl. Verpflichtungen	2.460.101,00	1.991.069,00
2. Steuerrückstellungen	52.340,87	52.340,87
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	227.894,90	236.537,23
4. Sonstige Rückstellungen	148.707,89	210.675,75
	2.889.044,66	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.244.346,02	10.746.085,50
2. Erhaltene Anzahlungen	2.061.720,49	1.859.626,10
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.713,92	3.059,38
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	723.905,51	435.035,83
5. Sonstige Verbindlichkeiten	14.562,92	10.902,78
– davon aus Steuern: € 7.172,50 (Vorjahr: € 3.617,98)		12.047.248,86
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	11.401,80	13.509,00
<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.927.359,23</b>	<b>31.942.561,63</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.350.212,47	6.152.610,53
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	50.644,91	38.782,47
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	62.744,41	46.705,93
	6.463.601,79	
2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	109.989,05	102.527,06
3. Sonstige betriebliche Erträge	148.901,42	71.684,79
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
– Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.205.812,04	3.043.634,83
<b>Rohergebnis</b>	<b>3.516.680,22</b>	<b>3.368.675,95</b>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	716.118,55	702.877,88
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	637.009,41	359.738,85
– davon für Altersversorgung: € 479.901,79 (Vorjahr: € 200.535,88)	1.353.127,96	
6. Abschreibungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.021.124,60	904.020,01
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	292.696,13	333.140,29
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	175,25	55,75
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.595,55	2.770,80
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	120.270,11	159.350,55
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-27.433,17
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>732.232,22</b>	<b>939.668,86</b>
12. Sonstige Steuern	132.510,86	132.655,99
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>599.721,36</b>	<b>807.012,87</b>

**Anhang des Jahresabschlusses 2022**

**A. Allgemeine Angaben**

Die Postbaugenossenschaft Augsburg eG ist beim Amtsgericht Augsburg unter Nummer GnR 1438 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Postbaugenossenschaft Augsburg eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der § 274a und § 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

**B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von vier Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250,00 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Gegenstände des **Sachanlagevermögens** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet.

Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen

Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
- Gebäude	80 Jahre
- Außenanlagen	16 Jahre
- Garagen und Stellplätze	20 Jahre
- Heizhäuser	20 Jahre
- Geschäfts- und andere Bauten	20 – 50 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 – 20 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250,00 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagenspiegel als Abgang dargestellt.

Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigen Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 3%-igen Renten- und Gehaltsanpassung sowie mit 0% Fluktuation errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsverpflichtungen (2018 G) von Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,87% (Stichtag Dezember 2021) bzw. 1,78% (Stichtag Dezember 2022 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildeten **Rückstellungen für Bauinstandhaltung** wurden zum Umstellungszeitpunkt 01.01.2010 gem. Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten. Verbrauch bzw. Auflösung der Rückstellungen werden unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichtem, durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahren abgezinst.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Rückstellungen für Verpflichtungen aus **Altersteilzeit** werden nach Maßgabe des Blockmodells gebildet. Die Bewertung der Rückstellungen für Altersteilzeit erfolgt unter Zugrundelegung des von der Bundesbank veröffentlichten Rechnungszinssatzes von 0,59% (Stand Monatsende Dezember 2022, Restlaufzeit rd. 3 Jahre). Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2% sowie keine Fluktuation zugrunde gelegt.

Die Verpflichtungen aus **Altersteilzeitverpflichtungen** werden mit den Vermögensgegenständen, die ausschließlich der Erfüllung der Altersversorgungs- und ähnlichen und dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind (sog. Deckungsvermögen), verrechnet. Die Bewertung des Deckungsvermögens erfolgt zum beizulegenden Zeitwert.

Rückstellungspflichtige **Altersteilzeitverpflichtungen** bestehen zum Bilanzstichtag in Höhe von T€ 201,8. Diese

wurden mit Deckungsvermögen (T€ 120,3) gemäß § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB verrechnet. Das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Deckungsvermögen betrifft zweckexklusive, verpfändete und insolvenzgeschützte Wertguthaben.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

#### Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Der Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten enthält Aktivierungen in Höhe von 3.315,0 T€ (Balkonanbau WI 006 i.H.v. 1.879,4 T€ u. Modernisierung WI 340 i.H.v. 1.435,6 T€ ). Desweiteren enthält der Posten einen Abgang in Höhe von 371,1 T€ für einen Tilgungszuschuss der WI 109. Bei der WI 006 wurde die Restnutzungsdauer um 16 Jahre, bei der WI 340 um 30 Jahre verlängert.

#### Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 1.915,3 (Vorjahr: T€ 1.805,3) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	800,00	400,00

#### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,44%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78%) ergibt einen Betrag in Höhe von **140.964,00 €**. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

### Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit bewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel wie folgt:

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar: (Vorjahreswerte in Klammern)

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon		
		Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit mehr als 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.244.346,02 (10.746.085,50)	735.670,55 (1.196.760,09)	2.365.346,40 (2.494.028,11)	6.143.329,07 (7.055.297,30)
Erhaltene Anzahlungen	2.061.720,49 (1.859.626,10)	2.061.720,49 (1.859.626,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.713,92 (3.059,38)	61,71 (407,20)	2.652,21 (2.652,18)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	723.905,51 (435.035,83)	723.905,51 (435.035,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	14.562,92 (10.902,78)	7.468,71 (3.617,98)	7.094,21 (7.284,80)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.047.248,86</b> <b>(13.054.709,59)</b>	<b>3.528.826,97</b> <b>(3.495.447,20)</b>	<b>2.375.092,82</b> <b>(2.503.965,09)</b>	<b>6.143.329,07</b> <b>(7.055.297,30)</b>

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 9.244.114,74 durch Grundpfandrechte gesichert.

### D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung enthalten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Sonstige betriebliche Erträge (E) / Aufwendungen (A)</b>		
(E) Auflösung / Verbrauch von Rückstellungen	17.813,15	1.699,19
(E) Versicherungsentschädigungen	73.202,66	35.195,29
(A) Zuführung Altersteilzeitrückstellung (Aufstockungsleistungen)	26.953,00	59.444,00

Die **Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** resultieren in Höhe von € 35,18 (Vorjahr: € 27,83) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind in Höhe von € 33.595,58 (Vorjahr € 41.615,17) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

### E. Sonstige Angaben

#### Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres	1.343
Zugang	70
Abgang	71
Ende des Geschäftsjahres	<u>1.342</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 115.528,82 verringert.



**Name und Anschrift des zuständigen****Prüfungsverbandes:**

Verband bayerischer Wohnungsunternehmen  
(Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.,  
Stollbergstraße 7, 80539 München

**Arbeitnehmer**

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft  
18 Arbeitnehmer (ohne Vorstand / Geschäftsführer).

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen bestehen bei  
einem Erbbaurechtsgrundstück bis zum Jahr 2052 in Höhe  
von jährlich € 581,16.

**Vorstand / Geschäftsführer**

Kretzinger, Tobias *geschäftsführender Vorstand*

Himmel, Ulrich *geschäftsführender Vorstand*

**Aufsichtsrat**

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Schmid, Stefan *Aufsichtsratsvorsitzender*

Schaile, Karlheinz *stellv. Aufsichtsratsvorsitzender*

Rebouh, Sabine

Dr. Stiel, Daniel

Mayer, Sebastian

Utz, Alfred *bis 05.07.2022*

Wunderer, Thomas *seit 05.07.2022*

Friedrich, Andreas *seit 05.07.2022*

Augsburg, den 31.03.2023

Der Vorstand

Wir danken den nachstehenden Unternehmen  
für die gute Zusammenarbeit  
im abgelaufenen Geschäftsjahr.



**PLANT, BAUT UND SANIERT BEZAHLBAREN WOHNRAUM**

[www.bo-gruppe.de](http://www.bo-gruppe.de)



**Jakob Schneider** GmbH

**Alles für Ihre Badsanierung ...**

Sanitärtechnik    Heiztechnik  
Fliesenleger    Bauspenglerei

- Individuelle Badgestaltung
- Komplettbadsanierung (mit neuem Staubschutzkonzept)
- Barrierefreies Bad
- Abwasseranlagen
- Regenwassernutzung
- Armaturen und Badmöbel
- Handtuchwärmekörper

Memminger Str. 188  
89231 Neu-Ulm  
Tel. 0731/81088  
[www.jakob-schneider.de](http://www.jakob-schneider.de)

**ELEKTRO**  
**Betz**

Elektro Betz, Inh. Moris Tülger, Karl-Nolan-Str. 3, 86157 Augsburg

**Ausführung  
sämtlicher  
Elektroinstallationen**

Telefon: 08 21/54 22 69 **oder** 08 21/59 47 74  
Telefax: 08 21/58 26 34  
E-Mail: [Elektro-Betz@t-online.de](mailto:Elektro-Betz@t-online.de)  
[www.elektro-betz-augsburg.de](http://www.elektro-betz-augsburg.de)



Meister-  
fachbetrieb

**A. KRAMER**

...ihr  
Fliesenfachgeschäft  
seit 1949

**Ausstellung + Verkauf**

- \* Fliesen    \* Verlegung
- \* Platten    \* Mosaik
- \* Altbausanierung

**86356 Neusäß**  
**Boschstraße 16**

Tel. 0821/414488  
[fliesen-a.kramer@t-online.de](mailto:fliesen-a.kramer@t-online.de)    [www.fliesenkramer-augsburg.de](http://www.fliesenkramer-augsburg.de)

**Wir erledigen für Sie sämtliche  
Elektroarbeiten rund um Ihr Haus**

Elektroinstallation  
Schaltschrankbau  
Fotovoltaik  
Brandmeldetechnik  
Notdienst und vieles mehr

**Ihr Elektromeister Martin Miorin**

**ELOTEC** GMBH

E-Mail: [elotec@miorin.de](mailto:elotec@miorin.de) · [www.elotec-allgäu.de](http://www.elotec-allgäu.de)  
87437 Kempten St. Mang · Albert-Einstein-Str. 6  
**Telefon 0831/770842**



**Michael Mayer**  
**Bauspenglerei**  
**Meisterbetrieb**

Provinostr. 52  
 86153 Augsburg

Telefon 08 21 / 42 57 10  
 Telefax 08 21 / 2 19 31 83  
 Handy 01 71 / 31 77 031



Telefon  
 08230/840100

Treppen  
 Geländer  
 Balkone  
 Gitter  
 Zäune

Fordern Sie unseren  
 Prospekt an!

**Bayer & Buchhart**  
 Schlosserei – Metallgestaltung GmbH  
 Gottlieb-Daimler-Str. 2, 86462 Langweid  
 www.schlosserei-augsburg.de




**Brillux**  
 „mehr als Farbe“  
 brillux.de

**Wir fühlen uns verbunden.**

Wir danken Postbaugenossenschaft Augsburg eG für die Zusammenarbeit und wünschen weiterhin viel Erfolg!

Grundstücksleitungen dicht?  
 Jetzt prüfen lassen!



**EU** ENGINEERING  
 UND UMWELT

**Dipl.-Ing. EWE Peter Wagner**  
 Beratender Ingenieur  
 Schwabmühlhauser Str. 52a  
 D-86853 Langerringen

Email: [pewagner@t-online.de](mailto:pewagner@t-online.de)

**Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit!**

**IHR FACHMANN IN SACHEN FARBE**

**maler beck GmbH**

87487 Wiggensbach · Am Mühlbach 22  
 Telefon (08370) 9295240 | Telefax (08370) 9295241  
 E-Mail: [info@maler-beck-gmbh.de](mailto:info@maler-beck-gmbh.de) | Internet: [www.maler-beck-gmbh.de](http://www.maler-beck-gmbh.de)



**Park.Werk**  
 Fachzentrum Parkett & Boden

- ✓ Holzfußböden
- ✓ Teppichbeläge
- ✓ Linoleum, PVC + Vinylböden

Immenstädter Str. 85  
 87435 Kempten - Süd

☎ 08 31 / 2 20 82  
 ✉ [info@parkwerk.de](mailto:info@parkwerk.de)

[www.decker-kempten.de](http://www.decker-kempten.de)

## Christian Esters

Heizung \* Sanitär \* Solar  
 Öl- und Gasfeuerung \* Lüftung

Christian Esters GmbH & Co. KG  
 Wiesstraße 13b  
 87435 Kempten

Telefon: 0831/57075-07  
 Fax: 0831/57075-22  
 E-Mail: esters-gmbh@t-online.de



MEHR  
 SICHERHEIT  
 MIT NEUEN  
 FENSTERN  
 UND TÜREN!

Ein Fenster lässt das Licht in unser Leben.  
 Es schafft Wärme und Wohlbehagen.  
 Es sorgt für Ruhe und Entspannung.  
 Und es schützt das, was uns wichtig ist.  
 Ein Fenster ist viel mehr, als wir zunächst denken.



Daimlerstraße 68  
 87437 Kempten  
 Tel.: 0831 / 69722-0  
[www.bfh-fenster.de](http://www.bfh-fenster.de)

*Gut versichert wohnen!*

Versicherungslösungen für die  
 Wohnungsunternehmen im VdW Bayern



VdW Bayern Assekuranz

[www.vdwbayern-assekuranz.de](http://www.vdwbayern-assekuranz.de)



Steil- und Flachdächer  
 Balkon- und Terrassen-  
 abdichtung · Dachfenster  
 Wärmedämmungen  
 Dachsanierung · Beratung

Provinostr. 52 (Martinipark)  
 86153 Augsburg

Telefon 08 21/4 86 40 30  
 Telefax 08 21/4 86 40 31  
 E-Mail [stocker.dach@t-online.de](mailto:stocker.dach@t-online.de)

## SOKI BAU

*Alles aus einer Hand...  
 ...ihr Partner am Bau*

- Maurer- & Betonarbeiten
- Sanierung aller Art
- Verputzarbeiten / WDVS
- Trockenbau / Akustikbau

08233 - 79 71 288 | [info@sokibau.de](mailto:info@sokibau.de)  
 0172 - 85 79 983 | [www.sokibau.de](http://www.sokibau.de)



# ERICH SCHULZ

In den Elementen zuhause.

Lange Gasse 10-12  
86152 Augsburg  
Telefon: 08 21 3 90 89  
Telefax: 08 21 50 297-22  
eMail: info@erich-schulz.de  
Internet: www.erich-schulz.de

- Gas- und Öl-Heizsysteme
  - Fernwärme - Übergabestationen
  - Flächenheizungen
  - Heizkörper
  - KWK-Anlagen
- Sanierung und Neubau:
  - 3D-Bäderplanung
  - Trinkwasseraufbereitung
  - Druckerhöhungsanlagen
  - Abwassertechnik
- Zentrale- und dezentrale Lüftungsanlagen
  - Klimaanlage
- Umweltfreundliche Heizsysteme:
  - Wärmepumpen
  - thermische Solaranlagen
  - Brennstoffzellen
  - Pelletkessel

# SOKOLI

## TROCKENBAU

- INNENAUSBAU
- AKUSTIKBAU
- BRANDSCHUTZ
- SPACHTEL-SERVICE
- DACHAUSBAU

Siedlungsstr. 9a · 86438 Kissing

Tel. 08233 - 79 49 65 · info@sokoli-trockenbau.de · www.sokoli-trockenbau.de

Arsim Sokoli 0173 - 69 21 98 6 · Mirsad Sokoli 0176 - 10 22 15 78

## SORGENFREIE SICHERHEIT

Unsere Funk-Rauchwarnmelder und die begleitenden Services schützen Ihre Mietenden und Immobilien – ganz einfach und rechtskonform. **Jetzt informieren: techem.de**

Techem Energy Services GmbH · Messerschmittstr. 7 · 80992 München · Tel.: 089 3509050

## ALLES AUS EINER HAND!

- Innenraumgestaltung
- Tapezierarbeiten
- Fassadengestaltung & -schutz
- Innendämmung
- Gerüstbau & Hebebühnenvermietung
- Schimmelbeseitigung
- WDVS

W. Kopp Malerbetrieb GmbH  
Alpenstraße 5  
86459 Gessertshausen-Wollishausen  
Telefon 082 38/1284 · Fax 082 38/42 19  
E-Mail: info@maler-kopp.de  
Internet: www.maler-kopp.de

▣ Besuchen Sie unsere Badausstellung

# pürsch

Handwerker-Welten



**Öffnungszeiten Ausstellung:**  
 Mo. - Fr. 08:30 - 18:00  
 Sa. 08:30 - 12:00  
 Telefon: 0821 / 34693 - 0

[www.puersch.de](http://www.puersch.de)

Partner des Fachhandwerks

## Rolladen TOPF

- Markisen
- Rollläden
- Jalousien
- Smart-Home Lösungen



Dillinger Weg 2 • 86156 Augsburg  
 Tel. 0821 899 90 90  
 info@topf-rolladen.de  
 www.topf-rolladen.de

**Öffnungszeiten**

Mo - Do 8.00 - 12.00 Uhr  
 und 13.00 - 16.30 Uhr  
 Freitag 8.00 - 12.00 Uhr

Ihr zuverlässiger Partner für

FLIESEN • MARMOR • NATURSTEINE

# PIRPAMER

FLIESEN UND MARMOR GMBH

Benzstraße 1 · 87437 Kempten  
 Telefon 0831/71950

**Beratung · Verkauf · Verlegung**

KRAUS

druck & medien



Die beste Lösung ab Auflage 1!

**Druckvorstufe  
Gestaltung**

**Offsetdruck  
Digitaler Offsetdruck**

**Weiterverarbeitung  
Verpackung**

[www.krausmedia.de](http://www.krausmedia.de)  
 Paul-Lenz-Str. 3 • 86316 Friedberg • Tel. 0821 / 79 09 82 41

# ISS GMBH

[www.iss-gmbh.com](http://www.iss-gmbh.com)

Westendstraße 260a  
80686 München

EDV-Systemhaus und  
Partner der Wohnungswirtschaft seit 1985

IT-Systeme / digitale Bretter  
Digitalisierung und künstliche Intelligenz  
Dokumentenmanagement  
Telefonanlagen  
Web-Design

 +49 (0) 89 74 55 85 0  [info@iss-gmbh.com](mailto:info@iss-gmbh.com)

Seit 1895

## Kutscher + Gehr



# 3x in Augsburg und Umgebung!

PERSÖNLICH.  
KOMPETENT.  
SYMPATHISCH.

Wir freuen uns auf Sie.  
Und beraten Sie gerne vor Ort  
in unseren Filialen.

**UNSERE ÖFFNUNGSZEITEN**  
Montag – Freitag: 9 – 18 Uhr, Samstag: 10 – 17 Uhr

**HIER FINDEN SIE UNS**  
Eichleitnerstraße 6, 86199 Augsburg

### AUGSBURG EICHLITNERSTR.



- **Große Büromöbelausstellung**
- Büroartikel
- Büroeinrichtung
- Bürostühle
- Papier
- Schreibwaren uvm.

**UNSERE ÖFFNUNGSZEITEN**  
Montag – Samstag: 10 – 18.30 Uhr

**HIER FINDEN SIE UNS**  
Moritzplatz 4, 86150 Augsburg

### AUGSBURG MORITZPLATZ



- hochwertige Schreibgeräte
- Glückwunschkarten
- Bastel- und Künstlerbedarf
- Bürobedarf uvm.

**UNSERE ÖFFNUNGSZEITEN**  
Montag – Freitag: 9 – 13 Uhr, 14 – 18 Uhr, Samstag: 9 – 13 Uhr

**HIER FINDEN SIE UNS**  
Haunstetter Straße 85 ½, 86343 Königsbrunn

### KÖNIGSBRUNN



- Produkte für Büro und Schule
- Zubehör zum Basteln und Künstlerbedarf
- Schreibgeräte & hochwertige Papiere
- Kindergeschenke
- Lifestyle-Artikel
- ausgewählte Bücher
- moderne, zeitlose Taschen für jeden Anlass uvm.

**IHRE ADRESSE FÜR BÜROEINRICHTUNG UND BÜROBEDARF**

Kutscher + Gehr GmbH & Co. KG  
Eichleitnerstraße 6 • 86199 Augsburg • Tel. 0821 3103-199 • Mail: [moebel@kug.de](mailto:moebel@kug.de) • Web: [www.kutscher-gehr.de](http://www.kutscher-gehr.de)



# Ganz einfach zu Highspeed-Internet

## Der Kabel-Anschluss in Deiner Wohnung macht's möglich



Exklusive  
Rabatte mit  
BewohnerPlus

Bis zu  
**80 €\***  
Einmalbonus



Und das Beste: Mit **BewohnerPlus** erhältst  
Du exklusive Rabatte – zusätzlich zu den  
Online-Vorteilen. Mehr auf **bewohnerplus.de**

Together we can



\* Gültig für Internet- und Phone- bzw. TV-Neukund:innen sowie für Kund:innen, die in den letzten 3 Monaten keine Internet- und/oder Telefonkund:innen und/oder TV-Kund:innen der Vodafone waren und gleichzeitig Bewohner:innen von Objekten sind, in denen ein für den BewohnerPlus-Vorteil berechtigter Vertrag über einen Anschluss an das Vodafone-Kabelnetz für das gesamte Haus besteht. Verfügbarkeitsprüfung auf der Seite bewohnerplus.de. Gültig bis 31.03.2024 (Verlängerung vorbehalten). Voraussetzung für den BewohnerPlus-Vorteil in Höhe von 50 € ist die Bestellung eines Internet & Phone-Anschlusses, welcher in vielen unserer Kabel-Ausbaugebiete mit bis zu 1.000 Mbit/s im Downstream angeboten wird. Mindestanforderung ist Red Internet & Phone 250 Cable mit bis zu 250 Mbit/s im Download (mtl. Basispreis 44,99 €, einmalig: Anschlusspreis 69,99 €, Versandkosten 9,99 €). Mindestlaufzeit 24 Monate. Voraussetzung für den BewohnerPlus-Vorteil in Höhe von 30 € ist die Bestellung eines digitalen TV-Produktes, z. B. Vodafone GigaTV (mtl. Basispreis 14,99 €, einmalig: Anschlusspreis 49,99 €, Versandkosten 9,99 €). Mindestlaufzeit 24 Monate. Stand: Februar 2023. Alle Preise inkl. MwSt.

**Anbieter in BW, Hessen, NRW: Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf, in allen übrigen Bundesländern: Vodafone Deutschland GmbH, Betastr. 6–8, 85774 Unterföhring**