

# Geschäftsbericht 2024



Postbaugenossenschaft  
Augsburg eG



### 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>	6 Wohnungen
<b>Lindenberg</b>	16 Wohnungen	<b>SUMME</b>	<b>1059 Wohnungen</b>

## Bericht

über das 113. Geschäftsjahr  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024



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

### Gestaltung, Satz und Druck:

KRAUS+KLESS druckservice GbR, 86316 Friedberg

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Die Postbaugenossenschaft Augsburg eG</b>	5
Aufsichtsrat und Vorstand	5
Unternehmensdaten	5
<b>II. Bericht des Vorstands</b>	6-8
Unser Dank	9
<b>III. Geschäftsbericht</b>	10
<b>Wohnungswirtschaftliche Tätigkeiten:</b>	
Entwicklung der Investitionen in den Bestand	10
Bestandsbewirtschaftung	10
Vermietungssituation	11
Wohnungsmieten	11
Wohnungskündigungen	11
<b>Wirtschaftliche Lage:</b>	
Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	12
Kapitalstruktur	12
Vermögensstruktur	12
Entwicklung der Bilanzsumme	13
Entwicklung der Umsätze	13
Mietforderungen	13
<b>IV. Bericht des Aufsichtsrates</b>	14-15
<b>V. Jahresabschluss 2024</b>	16
Bilanz – Aktiva	16
Bilanz – Passiva	17
Gewinn- und Verlustrechnung	18
<b>VI. Anhang des Jahresabschlusses 2024</b>	19
A. Allgemeine Angaben	19
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	19
C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz	20
D. Erläuterungen zu den Posten der GuV	21
E. Sonstige Angaben	21-22
Gewinnverwendung	22
Gesetzliche Prüfung 2024	23

## Die Postbaugenossenschaft Augsburg eG

### Aufsichtsrat und Vorstand

#### Aufsichtsrat:

Schmid, Stefan (*Aufsichtsratsvorsitzender bis 08.02.2025*)  
 Schaile, Karlheinz (*stellv. Aufsichtsratsvorsitzender*)  
 Rebouh, Sabine (*Aufsichtsratsvorsitzende ab 19.02.2025*)  
 Dr. jur. Stiel, Daniel  
 Mayer, Sebastian  
 Wunderer, Thomas  
 Friedrich, Andreas

#### 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  
 Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.  
 Münchener Hypothekenbank eG  
 PSD Bank München eG

## Bericht des Vorstands

### Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025 und die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft

Die krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation; das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 lt. Statistischem Bundesamt um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Anfang des Jahres bewegten sich die Vorausschätzungen in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

### Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

Im Jahr 2024 dürften – nach Schätzungen Anfang dieses Jahres – die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

### Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise wurden 245.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des Vorjahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend wohl erstmal fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt, so die Prognosen. Die Fertigstellungen dürften dann aber erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohn-

einheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen verzeichnen Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die durchgeführte Umfrage vom Gesamtverband der Deutschen Wohnungswirtschaft (GdW) zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 vollständig umgesetzt wurden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert.

Die Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im deutschen Gesamtverband 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil lt. den Prognosen sogar auf 70 %.

Grund für den Rückgang bleiben demnach die hohen Kosten im Geschosswohnungsbau, aber auch enorme bürokratische Hürden.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett zu den Akten legen zu müssen, sollte die neue Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: „Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden“. Dem sozial geprägten Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden. Der Verband wünscht sich von der EU eine Priorisierung des Wohnungsbaus, so wie das auch schon für erneuerbare Energien beschlossen wurde.

Das Kabinett der neuen Regierung hat in der Zwischenzeit den sog. Wohnungsbauturbo beschlossen und zwar in Form von Senkung der Baukosten, Förderung der Modulbauweise und beschleunigte Genehmigungsverfahren. Das Bauen leidet in Deutschland unter zu viel Bürokratie und Auflagen. Abhilfe soll hier auch der sog. *Gebäudetyp-e* schaffen – „e“ wie *einfach* oder *experimentell*. Ob das die

Lösung ist, wird man sehen, aber es gibt schon einige durchaus vielversprechende Pilotprojekte.

**Hinsichtlich der Baumaßnahmen der Postbaugenossenschaft Augsburg im Geschäftsjahr 2024** haben wir bewusst keine großen Bauvorhaben umgesetzt, da die Rahmenbedingungen einfach viel zu schlecht sind. Wirtschaftlich und strategisch wurden einige Dinge in 2024 und fortlaufend durchdacht, kalkuliert und geplant; in einem großen Finanz- und Investitionsplan wurden verschiedenste Szenarien durchgespielt. Im Fokus dieser Szenarien und Planungen steht, wie in der Satzung verankert, *„die Schaffung bzw. Versorgung von guten, sicheren und soz. verantwortbaren, also bezahlbaren Wohnungen, z. B. in Form von: „Nachverdichtung u. Aufstockungen bestehender Wohnanlagen, Neubau oder der Kauf von Bestandswohnanlagen.“* Hierauf möchten wir in Zukunft unseren Fokus richten und dies konzentriert vorzugsweise am Standort Augsburg. Wichtige Angelegenheiten, Beratungen und Beschlüsse diesbezüglich fanden in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsgremium statt.

Die Gesamtsumme der laufenden Instandhaltungskosten im Jahr 2024 belief sich bei unserer Genossenschaft auf rund 600 T€ und damit 150 T€ mehr als im Vorjahr. Sehr hoch waren – *anders als der Trend aus den eben genannten Zahlen der deutschen Wohnungswirtschaft* – unsere Investitionen im Bereich der Wohnungsmodernisierungen, also die Einzelbaumaßnahmen, die getätigt werden, wenn Mieter kündigen und ausziehen; diese werden von uns umfangreich saniert. Im vergangenen Jahr wurde hier dreimal so viel ausgegeben wie noch in 2023, nämlich ~1,2 Mio. € (Vorjahr ~400.000,00 €). Auch diese Kosten für bauliche Maßnahmen (insgesamt ca. 2 Mio. €) wurden aus den eingebuchten Rücklagen/mit Eigenkapital finanziert und es war kein Fremdkapital – keine Aufnahme von Krediten – erforderlich. Im Bereich des Planungswesens und Controllings fand in dem Bericht zur gesetzlichen Prüfung in 2024 durch unseren Prüfungsverband erstmalig auch der sog. Klimapfad Einzug. Hier steht geschrieben, dass *im Unternehmen Überlegungen zur CO2-Reduzierung des Wohnungs- und Gebäudebestandes vorgenommen wurden und eine Bestandsanalyse sowie eine daraus abgeleitete Klimastrategie in Vorbereitung sind. In der Wirtschafts- und Finanzplanung werden diese künftigen Maßnahmen berücksichtigt. Die Planung von Maßnahmen zur CO2-Reduzierung wird gleichermaßen unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte sowie nach dem Prinzip der ökonomischen Sinn- und Vor-*

*teilhaftigkeit bei gleichzeitiger Wahrung der sozialen Verantwortung des Wohnungsunternehmens für dessen Mitglieder vorgenommen. Es gilt demnach auch für die Wohnanlagen unseres Streubesitzes, die unter die sog. Worst Performing Buildings fallen, Entscheidungen zu treffen. Als WPB gelten sowohl Wohn- als auch Nichtwohngebäude, die hinsichtlich des energetischen Sanierungszustands zu den schlechtesten 25 % der Gebäude in Deutschland gehören oder das jeweilige Gebäude 1957 oder früher gebaut wurde und mindestens 75 % der Außenwandfläche nicht energetisch saniert sind.*

Dies trifft wiederum beides zum Großteil auf unseren kompletten Streubesitz zu. Den Standort Kempten mit seinen 239 Wohnungen kann man außen vorlassen, da dort in der Vergangenheit in Form von (energetischen) Baumaßnahmen investiert wurde.

Wenn sich die Rahmenbedingungen wieder stabilisieren und Investitionen in bezahlbaren Wohnraum möglich sind, werden wir an dieser Stelle mit Sicherheit künftig neue Bauprojekte vorstellen können. Die Weichen dafür haben wir in unserer Wohnungsbaugenossenschaft bereits gestellt.

## Unser Dank

Wir bedanken uns bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, bei unseren Kolleginnen und Kollegen in der Verwaltung und bei unseren Hausmeistern/Handwerkern in Augsburg und Kempten für die geleistete gute Arbeit und dem Engagement, das unserem Wohnungsunternehmen entgegengebracht wurde.

Ein herzliches Dankeschön auch an die Mitglieder des Aufsichtsrates für das Vertrauen und die gute Zusammenarbeit bei der Zielsetzung im Rahmen unserer Finanz- und Investitionsplanung und Weichenstellung für die Zukunft. 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 uns bei der täglichen Arbeit und unseren Projekten begleiten: Unseren Genossenschaftsmitgliedern,

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

Augsburg, im Juli 2025

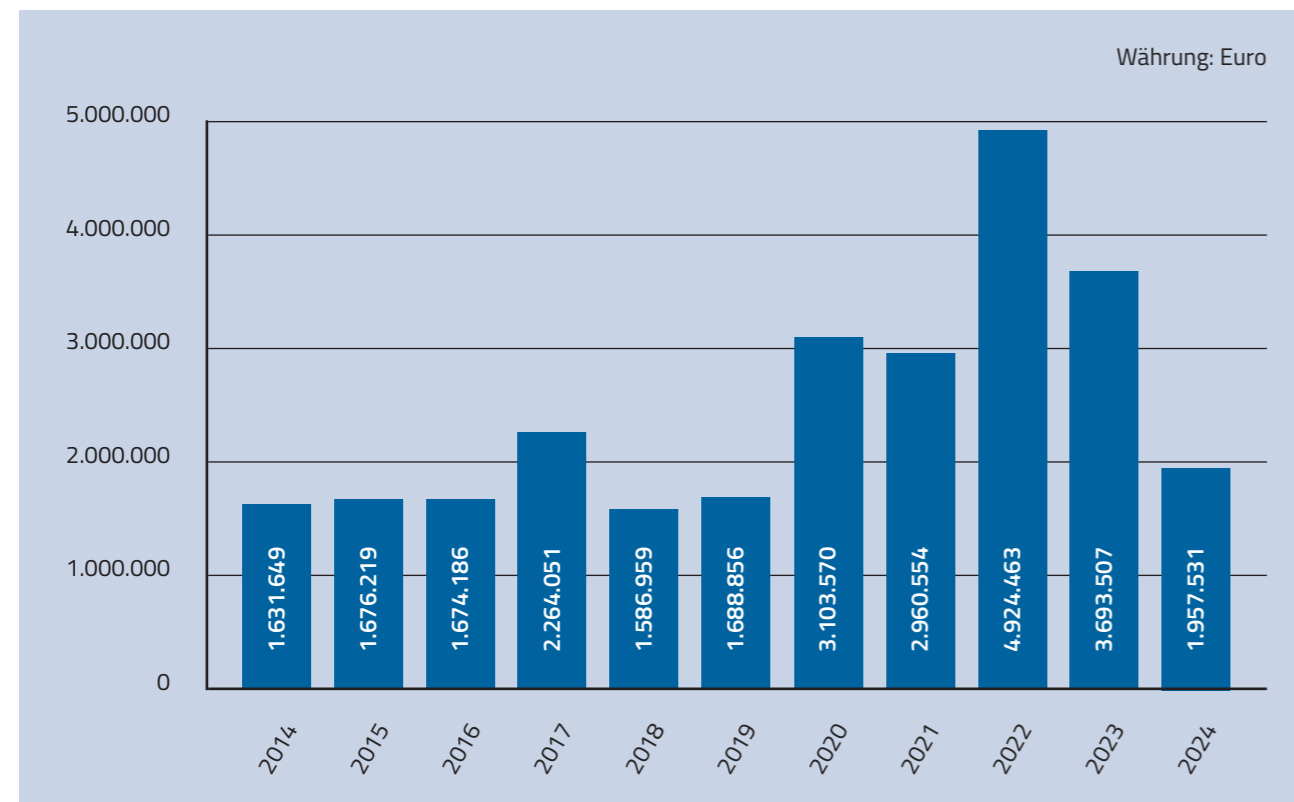
Der Vorstand

Tobias Kretzinger

Ulrich Himmel

## Geschäftsbericht

### Entwicklung der Investitionen in den Bestand



### Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft verwaltet zum 31.12.2024

- 152 Miethäuser mit 1.059 Wohnungen, Wohnfläche 68.729,69 qm
- 189 Garagen und TG-Stellplätze
- 276 Einstellplätze
- 1 Verwaltungsgebäude mit zwei gewerblichen Einheiten und eigenem Büro
- 3 Heizhäuser
- 7 Eigentümergemeinschaften mit 97 Wohnungen, 97 Garagen und TG / Einstellplätzen
- 1 Bürogebäude mit Tiefgarage und Einstellplätzen
- 2 Sonstige gewerbliche Einheiten

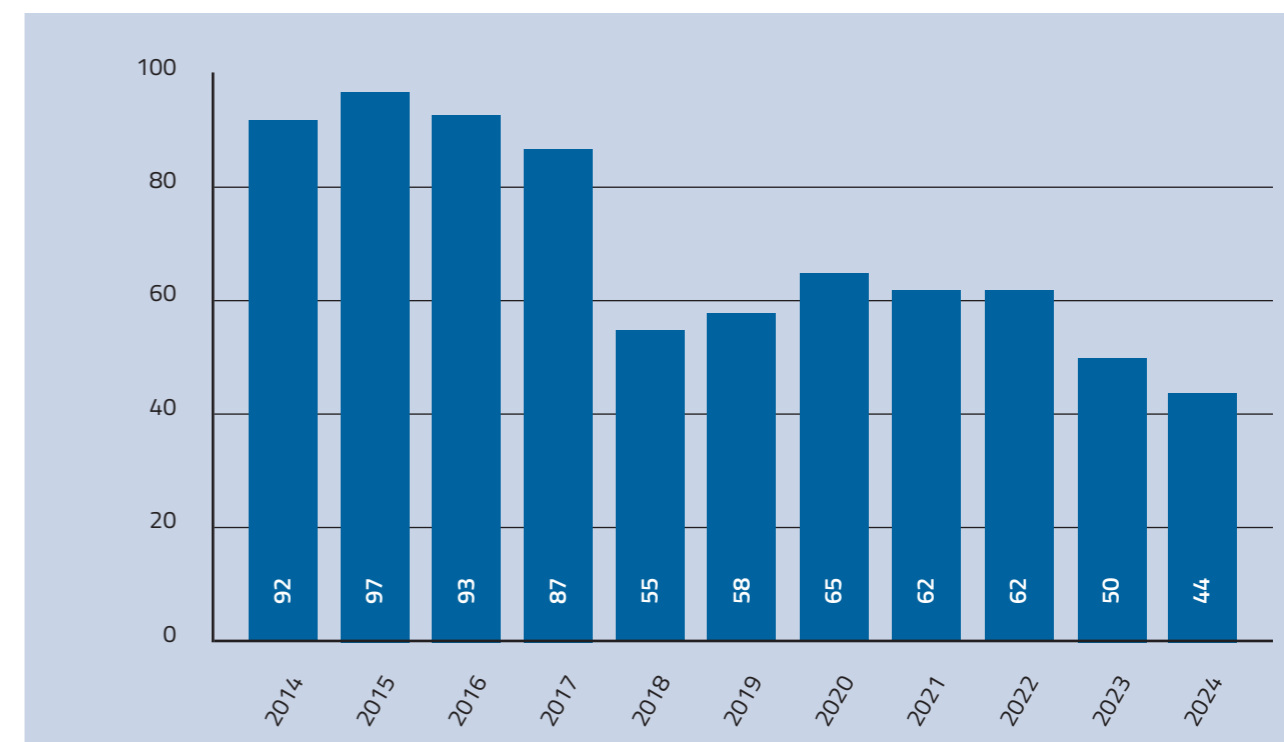
### Vermietungssituation

Im Jahre 2024 waren 44 Wohnungskündigungen zu verzeichnen (Vorjahr 50), dies entspricht einer Fluktuationsrate von 4,15 % (Vorjahr 4,71 %).

### Wohnungsmieten

Die durchschnittliche Wohnungsmiete der Postbaugenossenschaft liegt zum 31.12.2024 bei 5,80 €/qm (Vorjahr 5,39 €/qm).

### Wohnungskündigungen



### Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Art	in T€		
	2024	2023	2022
Hausbewirtschaftung	7.078	6.605	6.350
Betreuungstätigkeit	47	51	51
Andere Lieferungen und Leistungen	52	60	63
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>7.177</b>	<b>6.716</b>	<b>6.464</b>

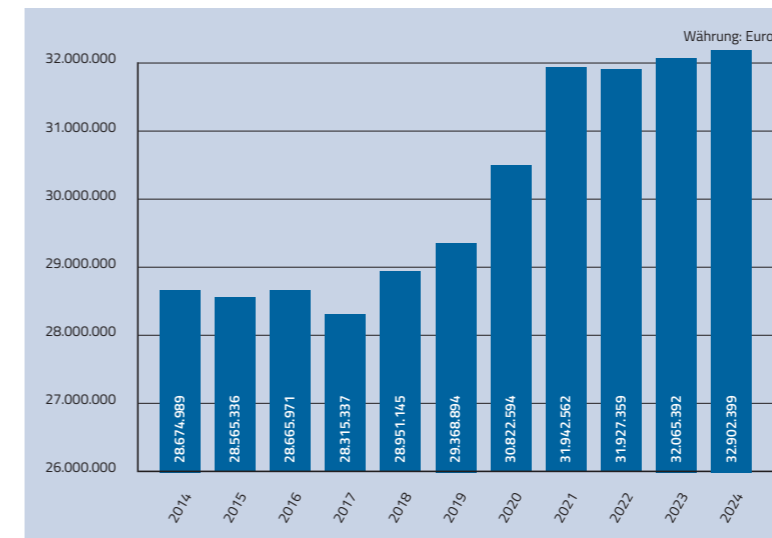
### Kapitalstruktur

	31.12.2024		31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	19.788,5	60,2	18.485,7	57,7	16.979,7	53,2
Rückstellungen	2.833,8	8,6	2.752,7	8,6	2.889,0	9,1
Verbindlichkeiten	10.265,6	31,2	10.811,7	33,7	12.047,2	37,7
<b>Gesamtkapital</b>	<b>32.887,9</b>	<b>100,0</b>	<b>32.050,1</b>	<b>100,0</b>	<b>31.915,9</b>	<b>100,0</b>

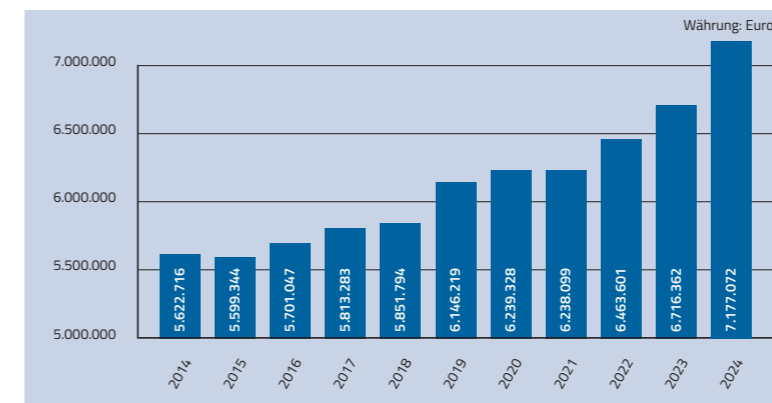
### Vermögensstruktur

	31.12.2024		31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	25.326,0	76,97	26.693,0	83,25	25.672,2	80,41
Umlaufvermögen	7.575,0	23,02	5.371,1	16,75	6.253,8	19,59
Rechnungsabgrenzung	1,4	0,01	1,4	0,00	1,4	0,01
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>32.902,4</b>	<b>100,00</b>	<b>32.065,5</b>	<b>100,00</b>	<b>31.927,4</b>	<b>100,0</b>
Verbindlichkeiten	./. 10.265,6		./. 10.811,7		./. 12.047,2	
Reinvermögen	22.636,8		21.253,8		19.880,2	
Reinvermögen am Jahresanfang	21.253,8		19.880,2		18.887,8	
Mehrung / Minderung (-)	1.383,0		1.373,6		992,4	

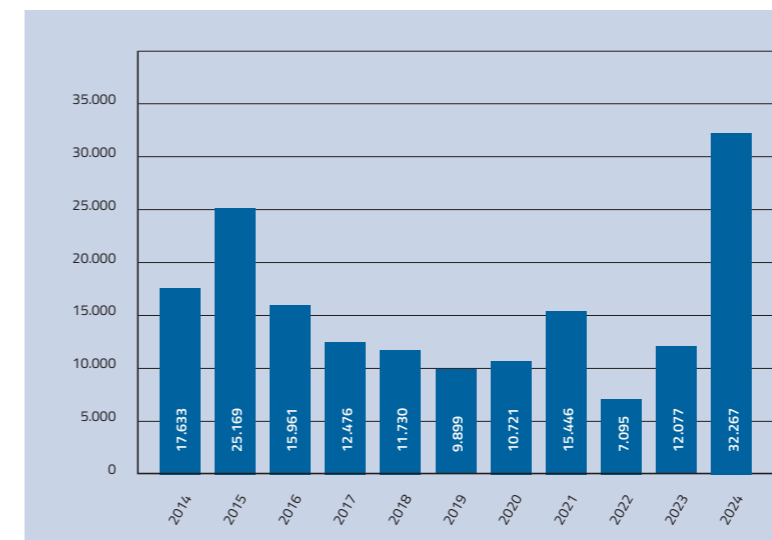
### Entwicklung der Bilanzsumme



### Entwicklung der Umsätze



### Mietforderungen



## Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2024 fanden 4 gemeinsame Sitzungen des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie 2 eigene Sitzungen des Aufsichtsrats statt.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über alle wesentlichen und wichtigen Geschäftsvorgänge der Postbaugenossenschaft umfassend informiert, insbesondere auch über die finanziellen und wirtschaftlichen Verhältnisse, die aktuellen Bautätigkeiten und die Personalangelegenheiten. Alle nach Satzung notwendigen Beschlüsse wurden gefasst.

Der Vorstand bereitete auch im Geschäftsjahr 2024 eine fundierte und vorausschauende Planung der zukünftigen Unternehmensstrategie vor, die mit dem Aufsichtsrat intensiv diskutiert wurde. Bei den gemeinsamen Beratungen zeigte sich eine große Übereinstimmung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat bei allen grundlegenden Vorhaben.

Am 03.12.2024 wurde der Etatplan für 2025 sowie die langfristige Investitionsplanung für die Folgejahre gemeinsam beraten und beschlossen. Es soll weiterhin ein möglichst großes Finanzpolster bzw. Liquidität aufgebaut werden, damit sich die Genossenschaft gegen die enormen finanziellen Herausforderungen wappnen kann, die aufgrund der politischen Entscheidungen in der Energie- und Klimapolitik in den nächsten Jahren auf die Genossenschaft zukommen werden.

Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen nahm in der Zeit ab dem 08.07.2024 die Pflichtprüfung nach § 53 GenG für das Geschäftsjahr 2023 und ab dem 12. Mai 2025

für das Geschäftsjahr 2024 vor. Für das Jahr 2023 liegt das Prüfungsergebnis vor. Der Verband bescheinigt eine ordnungsgemäße Geschäftsführung und ein gutes Gesamtergebnis.

Am 26.06.2024 fand die 113. ordentliche Generalversammlung statt.

Im Geschäftsjahr 2024 führten die Mitglieder des Prüfungsausschusses zwei Prüfungen mit den Prüfungsthemen Bautätigkeit und Etatplan sowie Jahresabschluss 2023 durch. Die Prüfungen ergaben keine Beanstandungen.

Auch im Geschäftsjahr 2024 wurde ein bemerkenswert gutes Ergebnis erreicht: Die Bilanzsumme beläuft sich auf knapp 33 Mio. Euro. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresüberschuss in Höhe von fast 1,4 Mio. Euro aus. Das Eigenkapital beläuft sich auf knapp 20 Mio. Euro und entspricht damit einer sehr guten Eigenkapitalquote von 60,1 % (Vorjahr: 57,6%). Trotz der hohen Investitionssumme von ca. 2 Mio. Euro im Rahmen der dringend notwendigen Modernisierungen einzelner Wohnungen und der sonstigen Instandhaltungen konnte die Eigenkapitalposition der Genossenschaft deutlich verbessert werden.

Aus Sicht des Aufsichtsrats sind dies sehr gute Voraussetzungen dafür, dass die Genossenschaft die Herausforderungen der nächsten Jahre bewältigen kann.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorständen für die umsichtige und vorausschauende Leitung der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2024, für die Anstrengungen im Rahmen

der Modernisierungen und Instandhaltungen sowie für das erreichte hervorragende betriebswirtschaftliche Ergebnis.

Besonders bedanken darf ich mich bei den Vorständen für die konstruktive und angenehme Zusammenarbeit mit allen Aufsichtsräten, die immer geprägt war von sachlichen Diskussionen und gegenseitigem Respekt.

Im Namen des Aufsichtsrats möchte ich mich auch bei allen Mitarbeitenden der Genossenschaft für Ihre Arbeit und ihren Einsatz bei der Erfüllung ihrer Aufgaben bedanken. Alle Hausmeister und alle mit den Verwaltungsaufgaben beschäftigten Angestellten in der Geschäftsstelle leisten mit ihrer täglichen Arbeit einen wertvollen Beitrag zur Erfüllung der genossenschaftlichen Ziele.

Ein herzliches Dankeschön auch meinen Aufsichtsratskollegen Karlheinz Schaile, Dr. Daniel Stiel, Sebastian Mayer, Thomas Wunderer und Andreas Friedrich sowie nicht zuletzt unserem bisherigen Aufsichtsratsvorsitzenden Stefan Schmid für die stets angenehme und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Außerdem gilt unser aller Dank vor allem den Mietern und Mitgliedern der Genossenschaft, die die Arbeit von Vorstand und Aufsichtsrat erst mit Sinn erfüllen.

Augsburg, im Juli 2025

Sabine Rebouh, Aufsichtsratsvorsitzende

## Jahresabschluss 2024

### Aktiva

Bilanz zum 31.12.2024

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	12,00	12,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.539.192,69	25.908.465,83
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	442.131,71	470.522,25
3. Grundstücke ohne Bauten	119.700,00	119.700,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	3,00	3,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	220.842,22	190.147,11
	25.321.869,62	
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	4.100,00	4.100,00
	25.325.981,62	26.692.950,19
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	2.096.367,79	2.215.294,18
2. Andere Vorräte	4.086,96	3.014,95
	2.100.454,75	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	32.267,47	12.077,34
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.434,78	776,34
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.922,48	4.088,16
4. Sonstige Vermögensgegenstände	166.348,39	122.670,31
	203.973,12	
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.466.160,05	2.281.701,56
2. Bausparguthaben	804.480,16	731.469,34
	5.270.640,21	
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
I. Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00
II. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.350,00	1.350,00
	1.350,00	
<b>Bilanzsumme</b>	<b>32.902.399,70</b>	<b>32.065.392,37</b>

### Passiva

Bilanz zum 31.12.2024

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf d. Geschäftsjahres ausgesch. Mitglieder	53.760,00	78.750,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.211.070,00	1.317.330,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	82.740,00	27.720,00
	1.347.570,00	
II. Kapitalrücklage	92.471,60	90.011,60
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	772.275,00	772.275,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	16.199.622,21	14.555.727,31
– davon aus Jahresüberschuss Vorjahr (Vorjahre) eingestellt: € 1.643.894,90 (Vorjahr: € 599.721,36)	16.971.897,21	
IV. Jahresüberschuss	1.376.520,01	1.643.894,90
	19.788.458,82	18.485.708,81
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnl. Verpflichtungen	2.404.516,00	2.439.680,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	165.765,26	166.522,68
3. Sonstige Rückstellungen	263.465,08	146.508,14
	2.833.746,34	
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.356.404,22	7.958.273,28
2. Erhaltene Anzahlungen	2.390.566,25	2.288.541,11
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.809,36	3.539,58
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	592,52	0,00
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	504.986,84	549.264,84
4. Sonstige Verbindlichkeiten	10.263,85	12.082,34
– davon aus Steuern: € 3.751,10 (Vorjahr: € 4.483,24)	10.265.623,04	
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		
	14.571,50	15.271,59
<b>Bilanzsumme</b>	<b>32.902.399,70</b>	<b>32.065.392,37</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	2024 €	2023 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>		
a) Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	7.077.893,39	6.605.395,42
b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	47.376,83	50.644,91
c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	51.801,92	60.321,62
	7.177.072,14	
<b>2. Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen</b>	-118.926,39	299.984,82
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>	843.021,30	203.846,38
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
– Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	3.853.750,42	2.861.521,21
<b>Rohergebnis</b>	<b>4.047.416,63</b>	<b>4.358.671,94</b>
<b>5. Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	798.925,55	860.319,31
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	244.689,71	201.440,81
– davon für Altersversorgung: € 45.715,49 (Vorjahr: € 30.303,03)	1.043.615,26	
<b>6. Abschreibungen</b>		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.148.870,66	1.161.278,41
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	311.259,96	299.339,38
<b>8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	146,00	105,00
<b>9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	85.503,82	85.649,82
<b>10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	119.256,61	117.663,07
<b>11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	0,00	-27.112,57
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.510.063,96</b>	<b>1.776.472,41</b>
<b>12. Sonstige Steuern</b>	133.543,95	132.577,51
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.376.520,01</b>	<b>1.643.894,90</b>

**Anhang des Jahresabschlusses 2024**

**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. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) 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 1,82% (Stichtag Dezember 2023) bzw. 1,90% (Stichtag Dezember 2024 / 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 1,50% (Stand Monatsende Dezember 2024, Restlaufzeit rd. 1 Jahr). Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 3% 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€ 131,6. Diese wurden mit Deckungsvermögen (T€ 99,9) 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 zwei Abgänge in Höhe von insgesamt 299,6 T€ wie folgt: Verkauf WI 490 T€ 89,6 und KfW Zuschuss WI 440 T€ 210,0.

#### Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 2.096,4 (Vorjahr: T€ 2.215,3) 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	800,00

#### Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,96%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,9%) ergibt einen Betrag in Höhe von **-22.118,00 €**. 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	7.356.404,22 (7.958.273,28)	610.715,47 (613.362,06)	2.461.007,19 (2.436.491,14)	4.284.681,56 (4.908.420,08)
Erhaltene Anzahlungen	2.390.566,25 (2.288.541,11)	2.390.566,25 (2.288.541,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.809,36 (3.539,58)	685,72 (884,61)	2.123,64 (2.654,97)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	592,52 (0,00)	592,52 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	504.986,84 (549.264,84)	504.986,84 (549.264,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	10.263,85 (12.082,34)	3.751,10 (5.323,24)	6.512,75 (6.759,10)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>10.265.623,04</b> <b>(10.811.701,15)</b>	<b>3.510.705,38</b> <b>(3.457.375,86)</b>	<b>2.469.643,58</b> <b>(2.445.905,21)</b>	<b>4.284.681,56</b> <b>(4.908.420,08)</b>

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 7.344.911,22 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	67.076,68 €	96.329,01 €
(E) Versicherungsentschädigungen	181.100,97 €	48.682,96 €
(E) Erträge aus früheren Jahren	1.526,23 €	12.000,00 €
(E) Erträge aus Anlageverkäufen	546.141,80 €	0,00 €
(A) EDV-Kosten	98.946,84 €	57.601,31 €

Die **Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** resultieren in Höhe von € 161,34 (Vorjahr: € 50,66) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind in Höhe von € 46.717,95 (Vorjahr € 39.804,18) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

### E. Sonstige Angaben

#### Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres	1.314
Zugang	45
Abgang	64
Ende des Geschäftsjahres	<u>1.295</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 106.260,00 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 21 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  
 Wunderer, Thomas  
 Friedrich, Andreas

Augsburg, den 15.04.2025

Der Vorstand

**Gewinnverwendung**

**Der Jahresüberschuss wurde nach dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat von der Generalversammlung am 25.06.2025 folgendermaßen beschlossen:**

<b>Einstellung in andere Ergebnisrücklage</b>	1.376.520,01 €
<small>(gem. § 41 Abs. 1 Satzung)</small>	
<b>Verteilung unter den Mitgliedern</b>	0,00 €
<small>(in Form einer Dividendenzahlung gem. § 41 Abs. 1 Satzung)</small>	
	<b>1.376.520,01 €</b>

**Gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2024**

**Zusammengefasstes Prüfungsergebnis**

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstands aufgestellten Jahresabschlusses. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsrats werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss unterlag dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 HGB.

**Grundsätzliche Feststellungen**

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

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

**Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung und Jahresabschluss**

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er

ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

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 Ertragslage ist durch das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit geprägt. Das Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit wird durch im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Instandhaltungsaufwendungen belastet. Gegenläufig wirkt sich im Berichtsjahr das erhöhte Ergebnis im Sonstigen Bereich positiv aus.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist im Berichtsjahr gut.

**Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der dem Prüfer vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

VERBAND BAYERISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN  
 (Baugenossenschaften und -gesellschaften) e.V.  
 Gesetzlicher Prüfungsverband