Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2025

- Kurzversion -
- Feststellung des Jahresabschlusses 2025 durch Generalversammlung erfolgte am 24.06.2026 -

Postbaugenossenschaft Augsburg eG
Spicherer Str. 26
86157 Augsburg

Telefon: (0821) 227 87 0
Telefax: (0821) 227 87 27
eMail: info@postbau-augsburg.de
Internet: www.postbau-augsburg.de

Bilanz

Aktiva

		31.12.2025 €		31.12.2024 €
A.	**ANLAGEVERMÖGEN**			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		12,00	12,00
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.609.700,56		24.539.192,69
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	413.741,17		442.131,71
3.	Grundstücke ohne Bauten	119.700,00		119.700,00
4.	Technische Anlagen und Maschinen	3,00		3,00
5.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	229.564,23		220.842,22
			23.372.708,96	
III.	Finanzanlagen			
	Andere Finanzanlagen		4.100,00	4.100,00
			23.376.820,96	25.325.981,62
B.	**UMLAUFVERMÖGEN**			
I.	Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	2.350.934,27		2.096.367,79
2.	Andere Vorräte	4.402,15		4.086,96
			2.355.336,42	
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	30.089,40		32.267,47
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.787,77		1.434,78
3.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.393,00		3.922,48
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	121.981,73		166.348,39
			168.251,90	
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	9.800.118,05		4.466.160,05
2.	Bausparguthaben	877.498,16		804.480,16
			10.677.616,21	
C.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**			
II.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.350,00	1.350,00
Bilanzsumme			**36.579.375,49**	**32.902.399,70**

Passiva

	31.12.2025 €		31.12.2024 €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
- *Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 630,00 (Vorjahr: € 0,00)*			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	72.240,00		53.760,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.165.080,00		1.211.070,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		82.740,00
		1.237.320,00	
II. Kapitalrücklage		94.691,60	92.471,60
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.272.275,00		772.275,00
- *davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.500.000,00 (Vorjahr € 0,00)*			
2. Andere Ergebnisrücklagen	19.826.142,22		16.199.622,21
- *davon aus Jahresüberschuss Vorjahr eingestellt: € 1.376.520,01 (Vorjahr € 1.643.894,90)*		22.098.417,22	
- *davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 2.250.000,00 (Vorjahr € 0,00)*			
IV. Bilanzgewinn		776.969,83	1.376.520,01
		24.207.398,65	19.788.458,82
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.358.411,00		2.404.516,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	164.993,39		165.765,26
3. Sonstige Rückstellungen	303.377,39		263.465,08
		2.826.781,78	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.757.386,25		7.356.404,22
2. Erhaltene Anzahlungen	2.429.490,99		2.390.566,25
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.093,03		2.809,36
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		592,52
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	329.221,83		504.986,84
4. Sonstige Verbindlichkeiten	11.414,06		10.263,85
- davon aus Steuern: € 4.533,74 (Vorjahr: € 3.751,10)		9.529.606,16	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		15.588,90	14.571,50
Bilanzsumme		**36.579.375,49**	**32.902.399,70**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2025

		2025 €		2024 €
1.	Umsatzerlöse			
	a) Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	7.020.498,54		7.077.893,39
	b) Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	43.633,34		47.376,83
	c) Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	67.017,54		51.801,92
			7.131.149,42	
2.	Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen		254.566,48	-118.926,39
3.	Sonstige betriebliche Erträge		3.400.245,84	843.021,30
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		3.489.324,43	3.853.750,42
	Rohergebnis		**7.296.637,31**	**4.047.416,63**
5.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	814.593,74		798.925,55
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	244.076,36		244.689,71
	- davon für Altersversorgung: € 44.927,07 (Vorjahr: € 45.715,49)		1.058.670,10	
6.	Abschreibungen			
	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.149.407,73	1.148.870,66
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		419.295,18	311.259,96
8.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	146,00		146,00
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	146.599,54	146.745,54	85.503,82
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		108.095,82	119.256,61
11.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
	Ergebnis nach Steuern		**4.707.914,02**	**1.510.063,96**
12.	Sonstige Steuern		180.944,19	133.543,95
	Jahresüberschuss		**4.526.969,83**	**1.376.520,01**
13.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		3.750.000,00	0,00
	Bilanzgewinn		**776.969,83**	**1.376.520,01**

Anhang des Jahresabschlusses 2025

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 1,90% (Stichtag Dezember 2024) bzw. 2,06% (Stichtag Dezember 2025 / 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 1,84% (Stand Monatsende Dezember 2025, Restlaufzeit rd. 3 Jahre).
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€ 74,3. Diese wurden mit Deckungsvermögen (T€ 34,9) 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 970,2 T€ (Verkauf WI 331 T€ 93,6 und WI 430 T€ 876,6).

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 2.350,9 (Vorjahr: T€ 2.096,4) 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 Rückstellungwerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,22%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,06%) ergibt einen Betrag in Höhe von **-55.145 €**.
Ergibt die Berechnung einen negativen Differenzbetrag, beträgt die Ausschüttungssperre 0 €.
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 Verbindlichkeitenspiegel 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	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit mehr als 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.757.386,25 (7.356.404,22)	617.448,70 (610.715,47)	2.429.861,33 (2.461.007,19)	3.710.076,22 (4.284.681,56)
Erhaltene Anzahlungen	2.429.490,99 (2.390.566,25)	2.429.490,99 (2.390.566,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.093,03 (2.809,36)	494,66 (685,72)	1.598,37 (2.123,64)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (592,52)	0,00 (592,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	329.221,83 (504.986,84)	329.221,83 (504.986,84)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	11.414,06 (10.263,85)	5.373,74 (3.751,10)	6.040,32 (6.512,75)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	9.529.606,16 (10.265.623,04)	3.382.029,92 (3.511.297,90)	2.437.500,02 (2.469.643,58)	3.710.076,22 (4.284.681,56)

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten sind € 6.745.688,75 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:

sonstige betriebliche Erträge (E) / Aufwendungen (A)	Geschäftsjahr	Vorjahr
(E) Auflösung/Verbrauch von Rückstellungen	71.363,00 €	67.076,68 €
(E) Versicherungsentschädigungen	138.901,35 €	181.100,97 €
(E) Erträge aus Anlageverkäufen	3.130.173,78 €	546.141,80 €
(A) EDV-Kosten	106.585,66 €	98.946,84 €

Die **Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** resultieren in Höhe von € 120,42 (Vorjahr: € 161,34) aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind in Höhe von € 42.000,73 (Vorjahr € 46.717,95) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres	1.295
Zugang	39
Abgang	71
Ende des Geschäftsjahres	1.263

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 45.990,00 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 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:

Rebouh, Sabine	Aufsichtsratsvorsitzender
Schaile, Karlheinz	stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Dr. Stiel, Daniel	
Mayer, Sebastian	
Wunderer, Thomas	
Friedrich, Andreas	

Augsburg, den 13.04.2026

Der Vorstand