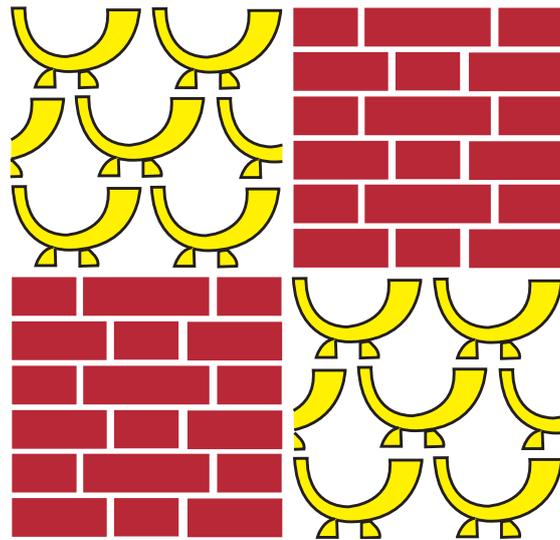


Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG



Bericht über das Geschäftsjahr 2010

Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG

Bau- und Verwaltungsbereich



○ = Zahl der Wohnungen

**Postbaugenossenschaft
Baden-Württemberg eG**

Tübingen, im Mai 2011
Fürststraße 5

Einladung

zur **62.** ordentlichen Mitgliederversammlung

Hiermit berufen wir die satzungsmäßig vorgeschriebene Mitgliederversammlung für Mittwoch, **den 29. Juni 2011, um 14.00 Uhr** in das Hotel „Stadt Tübingen“, Stuttgarter Straße 97 in 72072 Tübingen ein.

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Berichte
 - a) Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2010 und Ausblick
 - b) Bericht des Aufsichtsrates
 - c) Aussprache
3. Beschlussfassungen
 - a) Bericht und Beschluss über den Prüfbericht des Verbandes für das Geschäftsjahr 2010
 - b) Feststellung des Jahresabschlusses 2010
 - c) Verwendung des Bilanzgewinnes
 - d) Entlastung des Vorstandes
 - e) Entlastung des Aufsichtsrates
 - f) Satzungsänderung (s. Seite 3)
 - g) Anträge nach § 31 (4) der Satzung
4. Wahlen für den Aufsichtsrat
5. Verschiedenes:
Beantwortung allgemein interessierender Fragen

Anträge nach § 31 (4) der Satzung müssen der Genossenschaft bis spätestens 15. Juni 2011 zugegangen sein. Mit der Einladung überreichen wir den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2010 sowie den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang).
Diese Unterlagen können auch im Büro der Postbaugenossenschaft eingesehen werden.

Weimer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Weimer, Ulrich, Bankkaufmann
Vorsitzender
71229 Leonberg, Im Wengert 9
gewählt bis 2013

Bossert, Werner,
Vorstandsvorsitzender Erholungswerk
Stellv. Vorsitzender und Schriftführer
70499 Stuttgart, Maierhofstr. 7
gewählt bis 2011

Amann, Wolfgang, Postbetriebsinspektor
Prüfer
72072 Tübingen, Danziger Str. 23
gewählt bis 2013

Class-Götz, Gabi, Krankenschwester
stellv. Schriftführerin
72072 Tübingen, Isoldenstr. 3
gewählt bis 2011

Rehfuss, Rolf, Bankkaufmann
Prüfer
72108 Rottenburg, Cottbuser Weg 12
gewählt bis 2012

Lucke, Michael, Erster Bürgermeister
Beisitzer
72070 Tübingen, Am Markt 1
gewählt bis 2012

Vorstand

Aichele, Klaus, Geschäftsführer
72770 Reutlingen, Ernst-Felger-Weg 70/1
bestellt bis 31.12.2015

Fritz, Thomas, Architekt
72141 Walddorfhäslach, Waldenbucherweg 79/1
bestellt bis 31.12.2015

Mitgliederversammlung

Die Mitglieder üben ihre Rechte in den Angelegenheiten der Genossenschaft in der Mitgliederversammlung aus (§ 12 der Satzung).

Der Vorstand hat der ordentlichen Mitgliederversammlung den Jahresabschluss sowie einen Lagebericht mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates (§ 21 der Satzung) vorzulegen.

Der Aufsichtsrat hat der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeit zu berichten (§ 29 der Satzung).

Rechtsverhältnisse

Die Postbaugenossenschaft wurde am 25. Juli 1949 für die Tätigkeit im Bezirk der Oberpostdirektion Tübingen gegründet und ist am 10. August 1949 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt worden. Das Regierungspräsidium in Tübingen hat der Ausdehnung des Geschäftsbereichs auf den Bezirk der Oberpostdirektion Stuttgart am 30.09.1953 und auf den Bezirk der Oberpostdirektion Freiburg am 2.10.1954 zugestimmt. Die Genossenschaft ist Mitglied der Volksbank Tübingen; außerdem bestehen Mitgliedschaften im Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V., im Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft, im Pensions-Sicherungsverein sowie bei der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) e.V., Köln.

Zweck und Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, vermitteln und veräußern.

Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 27 f) der Satzung hierzu die Grundsätze.

Vorgesehene Satzungsänderung:

Die Satzung der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg bestimmt in

§ 43 Abs. 2

Die Genossenschaft wird von dem Prüfungsverband geprüft, dem sie angehört.

Sitzungen und Wahlen

Im Berichtsjahr wurden 10 Vorstandssitzungen, 3 Sitzungen des Aufsichtsrates sowie 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat abgehalten.

In der Mitgliederversammlung am 30. Juni 2010 wurden Herr Ulrich Weimer und Herr Wolfgang Amann für 3 Jahre in den Aufsichtsrat wiedergewählt.

Gesetzliche Prüfung durch:

Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V. in

70174 Stuttgart, Herdweg 52

Geschäftsstelle:

72072 Tübingen, Fürststraße 5

Postanschrift:

Postfach 2104

72011 Tübingen

Telefon (07071) 9103-0

Fax (07071) 9103-10

E-Mail: info@postbau.de

<http://www.postbau.de>

Vorgeschlagene Änderung:

Die Genossenschaft wird von einem zugelassenen Prüfungsverband geprüft.

Am 5. März 2011 verstarb unser langjähriger ehemaliger
Geschäftsführer, Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied

Herr Wilhelm Braune



Während seiner Tätigkeit für die Postbaugenossenschaft
Baden-Württemberg eG hat Herr Braune wesentlich
auf die Entwicklung unseres Unternehmens Einfluss genommen.
Seine Persönlichkeit, sein großes Fachwissen
und seine Kollegialität zeichneten ihn aus.

Mit Herrn Braune verlieren wir eine angesehene
und herausragende Persönlichkeit,
die 1985 mit der Verdienstmedaille in Silber
des Verbandes baden-württembergischer
Wohnungsunternehmen e. V. ausgezeichnet wurde.

Lagebericht

Allgemeine Wirtschaftslage

Nur ein Jahr nach der tiefsten Rezession in der Nachkriegszeit ist die deutsche Wirtschaft so stark gewachsen, wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte 2010 preisbereinigt um 3,6% zu, nachdem es im Vorjahr noch um 4,7% gesunken war.

Nach einer Prognose des Statistischen Bundesamtes wird die deutsche Wirtschaft im Laufe des Jahres 2011 wieder den Stand vor der Wirtschaftskrise erreichen.

Vor allem im Frühjahr und Sommer 2010 war ein deutlicher Aufschwung zu verzeichnen. Dazu hat nicht nur, wie in früheren Jahren, der Export beigetragen, sondern neben dem staatlichen legte auch der private Konsum zu, die privaten Konsumausgaben 2010 stiegen um 0,4%, nach einem Rückgang um 0,2% in 2009. Der staatliche Konsum legte 2,2% zu. Die Ausrüstungsinvestitionen wuchsen um 9,4% nach dem massiven Einbruch um 22,6% vor einem Jahr.

Die Exporte stiegen um 14,2%, nachdem sie 2009 um 14,3% zurück gegangen waren. Der Deutsche Export hat dabei auch von der Eurokrise profitiert. Ausgelöst durch die ungelöste Schuldenproblematik einzelner Mitgliedsstaaten (vor allem Griechenland, Irland und Portugal) und der damit einhergehenden Schwäche des Euros zu anderen Währungen, wie dem Dollar oder dem Schweizer Franken.

Die Importe wuchsen 2010 um 13% nach einem Rückgang von 9,4% im Jahr zuvor. Den größten Anteil am Wachstum des BIP hatten die Bruttoinvestitionen (Ausrüstung, Bau, Lagerbestände), sie machten 1,8 Prozentpunkte aus, 1,1 Punkte kamen vom Außenhandel und 0,7 Punkte von den Konsumausgaben.

Die Wirtschaftsleistung des Jahres 2010 ist von rund 40,5 Mio Erwerbstätigen erbracht worden. Gegenüber 2009 bedeutet diese Zahl einen Zuwachs von 212 000 Personen. Die Nettolöhne und -gehälter stiegen im Durchschnitt um 3,9%, das verfügbare Einkommen der Haushalte legte um 2,6% zu.

Anfang 2011 befindet sich die deutsche Wirtschaft weiterhin in einem Konjunkturohoch, es wächst aber auch die Inflationsangst. Insbesondere die Preisspirale bei Benzin und Strom bereitet Sorgen.

Dagegen fallen die prognostizierten Mietsteigerungen äußerst gemäßigt aus. Je nach Region sind die Unterschiede erheblich: In Ostdeutschland, im Norden und in Nordrhein-Westfalen sind die Mietpreissteigerungen mit 0,2 – 0,4% unterdurchschnittlich, während sie in Baden-Württemberg und Bayern mit 1,8% drei mal höher als im Bundesdurchschnitt ausfallen.

Die Bundesregierung sieht trotz der stark gestiegenen Energiepreise kurzfristig keine akute Inflationsgefahr und hob ihre Frühjahrsprognose von 2,3% Wachstum auf 2,6% an.

Der Aufschwung sei stabil und nicht mehr allein der Export der Wachstumsmotor, sondern augenblicklich zu 80% die Binnennachfrage. Auch auf dem Arbeitsmarkt setzt sich die positive Entwicklung fort. So wird auch für das Jahr 2011 eine Verminderung der Arbeitslosenzahl er-

wartet. Bald sollen über 41 Mio Deutsche erwerbstätig sein, so viele wie nie zuvor in der bundesdeutschen Geschichte. In Bayern und Baden-Württemberg haben wir nahezu Vollbeschäftigung.

Die Europäische Zentralbank sieht jedoch Risiken für die Preisentwicklung, insbesondere die Energiepreise könnten wegen der politischen Spannungen in Nordafrika und im Nahen Osten noch stärker anziehen als erwartet.

Die Jahresteuierung im Euroraum war im März 2011 auf 2,6% gestiegen. Die EZB hob den Leitzins daraufhin um 0,25 Punkte auf 1,25 Punkte an und signalisierte weitere Zinsschritte. Die EZB sieht ihr oberstes Ziel der Preisstabilität bei einer Teuerungsrate von knapp unter 2% gewährleistet. Volkswirte rechnen längst damit, dass die EZB den Leitzins bis Jahresende in weiteren Schritten auf 2,0% anheben wird.

Die Zinswende war bereits Ende des Jahres 2010 durch einen deutlichen Aufwärtstrend bei den Kapitalmarktzinsen eingeleitet worden. Dies wurde maßgeblich von der wachsenden Konjunkturzuversicht beeinflusst. Die steigenden Zinsen am Kapitalmarkt wirkten sich auf die Höhe der Hypothekenzinsen aus. Nachdem der durchschnittliche Effektivzins für eine Baufinanzierung mit einer Zinsfestschreibung zwischen 5 und 10 Jahren im September noch bei 3,65% lag, haben sich seither die Zinsen erhöht und Experten erwarten einen weiteren kontinuierlichen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Allerdings dürften sich die Bauzinsen auch weiterhin auf einem relativ geringen Niveau bewegen.

Die Unternehmensinsolvenzen sind 2010 um ca. 5% (ca. 34 400 Fälle) gestiegen und liegen damit nur knapp unter der Rekordmarke des Jahres 2003 mit 39 300 Fällen.

Die Zahl der Privatinsolvenzen wird 2011 nach einer Prognose der Wirtschaftsauskunftei „Creditreform“ um bis zu 6% auf 120 000 steigen. Auch die Zahl überschuldeter Privatleute, die derzeit bei rund 6,5 Mio liegt, soll um 290 000 oder 4,7% zunehmen.

Ein Risiko bleibt auch die Lage in Japan, dessen Volkswirtschaft durch das starke Erdbeben und den Tsunami im März 2011 und in deren Folge durch die Atomkrise schwer geschwächt wurde. Die Auswirkungen auf die Weltwirtschaft sind augenblicklich noch kaum zu spüren, aber negative Einflüsse sind für die Zukunft nicht auszuschließen.

Wirtschaftliche Lage in Baden-Württemberg

Nach aktuellem Berechnungsstand stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2010 in Baden-Württemberg um 4,75%. Getragen wird hierzulande der Aufschwung hauptsächlich vom Export, aber auch durch eine steigende Binnennachfrage gestützt.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg nahm im Jahr 2010 um 0,5% zu (das entspricht einer Zunahme von rund 30 000 Erwerbstätigen). Dieser Trend wird auch 2011 voraussichtlich anhalten. Die Arbeitslosigkeit geht in Baden-Württemberg seit Dezember 2009 zurück. Die Zahl der Arbeitslosen lag in Baden-Württemberg zwischen Januar und November 2010 im Durch-

schnitt bei 276 000 Personen und damit rund 10 000 unter dem Vorjahreswert. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg belief sich im Jahre 2010 auf 4,3%.

Für 2011 ist mit einem weiteren Anstieg der Verbraucherpreise zu rechnen. Davon sind selbstverständlich auch die Mieten betroffen. In ganz Deutschland ist eine steigende Tendenz zu verzeichnen, allerdings sind die Unterschiede je nach Region deutlich. In Baden-Württemberg liegen sie mit 1,8 % dreimal höher als im Bundesdurchschnitt. Die steigenden Bauzinsen werden sich auch auf die Mieten auswirken.

Für die Nachfrage nach Miet- und Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung entscheidend. Dabei gehen manche Prognosen davon aus, dass die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 um mehr als 200 000 auf 10,9 Mio Einwohner anwächst, während andere Prognosen eher davon ausgehen, dass auf mittlere und längere Sicht mit einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist. Die zunehmenden Sterbefall-Überschüsse in der Bilanz aus Geborenen und Verstorbenen würden danach nach 2011 zu sinkenden Einwohnerzahlen führen, weil sie dann die erwarteten Wanderungsgewinne in immer stärkerem Maße übertreffen. Nach allmählichem Beginn würde sich dann dieser Abwärtstrend langfristig verstärken und bis zum Jahre 2030 wird mit einer Einwohnerzahl von 10,5 Mio gerechnet, was etwa 225 000 Menschen weniger bedeutet, als heute. Bis 2050 wäre mit knapp 9,7 Mio wieder der Bevölkerungsstand vom Frühjahr 1990 erreicht. Das sind dann knapp 10% weniger als gegenwärtig.

Sollten allerdings die Netto-Zuwanderungen in den nächsten Jahren wieder ansteigen, könnte dies auch durchaus zu einer Stabilisierung, wenn nicht gar zu einem Wachstum der Einwohnerzahl führen. Je nach dem, welcher Prognose man sich anschließen wollte, werden zukünftig mehr oder weniger Wohnungen als bisher prognostiziert benötigt.

Entscheidend für den Wohnungsbedarf ist die Entwicklung der Anzahl der Privathaushalte. Diese sind bei einer stagnierenden oder gar leicht sinkenden Bevölkerungsentwicklung keineswegs rückläufig, sondern immer noch steigend. Dies vor allem deshalb, weil der Trend zu kleineren Haushalten ungebrochen ist, die Bevölkerung immer älter wird und durch die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zwei-Personen-Haushalten zu rechnen ist. Auch nach vorsichtigen Prognosen werden bis zum Jahr 2030 mindestens 380 000 Wohnungen in Baden-Württemberg benötigt. Gemessen am aktuellen Wohnungsbestand mit rund 5 Mio Wohnungen müssen bis 2015 mindestens 22 000 zusätzliche Wohnungen gebaut werden und danach gut 15 000 Wohnungen je Jahr.

Bei eher positiven Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung ist der Bedarf entsprechend höher.

Jedenfalls kann der mittel- und langfristige Bedarf nach beiden Prognosen durch den gegenwärtig zu erwartenden Wohnungsbau nicht gedeckt werden.

Als außerordentlich stabil erwies sich im letzten Jahr die Beschäftigungslage auf dem Bau. 2010 waren im Jahreschnitt 86 180 Beschäftigte gemeldet, ein Plus um 2,6%. Die Zahl der Arbeitslosen sank in den beiden Wintermonaten November/Dezember gegenüber den Vorjahresmonaten sogar um durchschnittlich 24% auf rund 3 500.

Wie die Landesvereinigung Bauwirtschaft außerdem mitteilt, setzten die Bauunternehmen in Baden-Württemberg bis Jahresende 2010 rund 10,3 Mrd. Euro um und damit 3,3% weniger als im Vorjahr. Enttäuschend waren die Zahlen für den öffentlichen Bau. Durch das Wegbrechen der angekündigten zusätzlichen Konjunkturprogramme gab es hier Umsatzeinbußen von 9,8%. Der Wirtschaftsbau sank um 6,5%.

Die einzig positiven Signale kommen derzeit vom Wohnungsbau. Hier legten die Umsätze im letzten Jahr um 6,2% zu, die Auftragseingänge stiegen sogar um 15,2%. Dennoch werden die Baufertigstellungszahlen 2010 aller Voraussicht nach das zweitschlechteste Ergebnis seit Gründung des Landes Baden-Württemberg im Jahr 1952 erreichen. Immerhin lassen die erteilten Wohnbaugenehmigungen mit +9,9% bis Ende 2010 auf eine weiter steigende Nachfrage in den kommenden Monaten hoffen.

Nach dreijähriger Talsohle im Wohnungs- und Neubau gehen die Landesbausparkassen (LBS) für 2010 von einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 8% auf 192 000 genehmigte Wohneinheiten aus. Für 2011 ist ein weiteres Wachstum um 12% auf 215 000 Genehmigungen prognostiziert.

Wohnungsbewirtschaftung

2010 haben wir unvermindert weiter unseren Wohnungsbestand modernisiert.

Folgende **Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen** haben wir begonnen und weitgehend abgeschlossen:
voraussichtliche Kosten

Freiburg, Thannhäuserstr. 14
36 Wohneinheiten
Baujahr 1970
Vollmodernisierung, Wärmedämmung,
Sanierung der Balkone und Einbau eines
Blockheizkraftwerkes ca. 2,9 Mio €



Biberach, Mittelbergstr. 108/110
14 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit
Baujahr 1962
Vollmodernisierung, Wärmedämmung,
Einbau eines Blockheizkraftwerkes,
neue Balkone ca. 840 000 €



Biberach, Thüringenstr. 39
6 Wohneinheiten
Baujahr 1972
Vollmodernisierung, Wärmedämmung,
Sanierung Balkone, Erneuerung Heizkörper ca. 450 000 €



Meersburg, Dornerweg 42
4 Wohneinheiten und Dachgeschossausbau
(2 Wohneinheiten)
Baujahr 1969
Vollmodernisierung, Wärmedämmung, Erstellung von
3 Stellplätzen
Einbau einer Pelletheizung ca. 660 000 €



Reutlingen, Eifelstr. 21
6 Wohneinheiten
Baujahr 1975
Vollmodernisierung, Wärmedämmung,
Einbau einer Pelletheizung,
Anbau von Balkonen ca. 520 000 €



In der Gasteiner Str. 38 in Stuttgart haben wir 5 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 205 000 € vollmodernisiert.

Neubauten

2010 haben wir mit einem Neubauvorhaben in Reutlingen, Hans-Reyhing-/Heinrich-Schliemann-Straße begonnen. Das Grundstück konnten wir von der Evangelischen Landeskirche in Baden-Württemberg erwerben und haben das darauf befindliche Gebäude abgerissen. Auf dem Grundstück werden 22 Mietwohnungen sowie ein Doppelhaus errichtet.

Wir rechnen damit, dass wir sowohl die Mietwohnungen als auch das Doppelhaus zu einem guten Preis vermieten können. Mit der Fertigstellung ist Ende 2011 zu rechnen.

2010 haben wir in Freiburg, Thannhäuserstraße im Zuge der Modernisierung eine Photovoltaikanlage errichtet, ebenso in Biberach, Mittelbergstr. 108/110. Weitere Photovoltaikanlagen wurden in Albstadt, Schmidstraße, Ostheimstraße und Herderstraße sowie in Calw, Rühlstraße errichtet.

Einzelbaumaßnahmen und größere **Instandsetzungen** mit Summen über 20 000 €:

Objekt	Art der Arbeiten	€
Allensbach, Alemannenstr. 2-4	Dacharbeiten, Sanierung Wärmedämmung	93 000
Calw, Rühlinstr. 4	Balkonsanierung und Mülltonnenplatz	24 000
Esslingen, Potsdamer Str. 19/21	KabelBW, Rauchmelder, Malerarbeiten	20 000
Freiburg, Sternwaldstr. 32/34	Aufzugsanierung	23 000
Ravensburg, Charlottenstr. 45	PKW-Stellplätze, Mülltonnenplatz	25 000
Ravensburg, Linzgaustr. 25-31	Dachsanierung, Malerarbeiten	96 000
Ravensburg, Linzgau-/Hegaustr.	Fenster und Rolladen	76 000
Stuttgart, Pragsiedlung	KabelBW, Maler-/Flaschnerarbeiten	35 000
Stuttgart, Sautterweg 12-24	Asphalt- und Aufzugsarbeiten	29 000
Tübingen, Danziger Str. 23/25	Abdichtungsarbeiten/Sanierung Flachdach	33 000
Tübingen, Haydnweg 25	Aufzugsanierung	38 000

Bei allen Modernisierungsmaßnahmen haben wir die jeweils gültige Energieeinsparverordnung (EnEV) beachtet.

Mieten und Betriebskosten

Der Wegfall der Kostenmiete in Baden-Württemberg und die damit verbundene Einführung von Satzungsmieten durch die Städte und Gemeinden führte im Jahr 2010 dazu, dass wir in Stuttgart, Pragsiedlung und Ravensburg, Linzgau-/Hegaustraße die Mieten teilweise senken mussten. Mieterhöhungen haben wir wieder bei den von der Post geförderten Wohnungen sowie bei den Wohnungen in unseren modernisierten Gebäuden durchgeführt.

Trotz des strengen Winters – und der dadurch erwarteten höheren Kosten für Heizung – sind die Nachzahlungen zum größten Teil sehr moderat ausgefallen, unter anderem auch deshalb, weil wir in den vergangenen Jahren die Vorauszahlungen an die von uns kalkulierten höheren Kosten für die kommenden Jahre angepasst haben.

Steigende Energiepreise werden auch 2011 zu höheren Abrechnungen führen, wobei wir dieser Entwicklung durch unsere Modernisierungspolitik begegnen. Die Umstellung auf das neue Abrechnungsprogramm ist uns gelungen. Der größte Teil der Abrechnungsschreiben ist den Mietern bis Ende Juni zugegangen. Wir wollen in den kommenden Jahren die Umlagenabrechnungen den Mietern ebenso frühzeitig zustellen.

Finanzierung

Das Neubauvorhaben in Reutlingen, Hans-Reyhing-/Heinrich-Schliemann-Straße haben wir mit Mitteln der KfW und der Kreissparkasse Tübingen finanziert. Für die 2011 beginnende umfassende Modernisierungsmaßnahme in Rottweil, Bruggerstraße/Charlottenwäldle (38 Wohnungen) konnten wir bei der KfW noch im Juni 2010 Mittel sichern.

Weitere Maßnahmen in Meersburg, Dornerweg 42 und Reutlingen, Eifelstraße haben wir mit KfW-Mitteln, jeweils in Höhe von 300 000 €, und mit Eigenmitteln durchgeführt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

2010 haben wir Darlehen in Höhe von 5 290 000 € aufgenommen, dem stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von

2 058 179,15 € sowie Sondertilgungen in Höhe von 542 104,63 € gegenüber.

Insgesamt stiegen unsere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 2 792 490,19 € auf 55 631 154,66 € an.

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Hierbei handelt es sich in erster Linie um Darlehen der Deutschen Post AG und Darlehen von Kommunen im Rahmen der ehemaligen Wohnbauförderung.

In 2010 wurden 288 928,64 € planmäßig und 88 993,17 € außerplanmäßig getilgt.

Ende des Jahres betrug der Bestand 7 140 962,85 €.

Eigenbestand

Ende 2010 hatten wir 2 076 eigene Wohnungen in unserer Verwaltung, und zwar

1 956	Wohnungen auf eigenen Grundstücken
	und
120	Wohnungen auf Erbbaugrundstücken

Dazu kommt noch die Verwaltung und Vermietung von

1	Bürohaus
14	gewerblichen Einheiten
1 047	Garagen und
655	Stellplätzen

Wir danken unseren Hauswartinnen und Hauswarten für die hervorragende Arbeit im Jahr 2010.

Mitglieder

Der Mitgliederbestand hat Anfang des Jahres 2010 **2 403** betragen. Im Laufe des Jahres sind 179 Mitglieder hinzu gekommen, ausgeschieden sind 207.

Mitgliederbestand zum Jahresende: 2 375.

Die Haftsumme betrug 1 900 000 €. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr damit um 22 400 € erhöht.

WEG-Verwaltung

Die Zahl der Verwaltungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) konnten wir 2010 ausbauen. Wir verwalten derzeit folgende Häuser:

1. Von der PBG erstellte Häuser

Tübingen, Tannenweg 8-12	36 W
Meßkirch, Ohmweg 12-14	12 W
Ravensburg, Linzgastr. 25-31	81 W
Ravensburg, Linzgastr. 5-11	34 W
Ravensburg, Linzgastr. 33-35/Hegastr. 25-27	39 W
Eningen, Amselweg 1-3	8 W
Tübingen, Stäudach 123/125	16 W
Stuttgart, Richard-Koch-Str. 4-12	54 W
	+ 1 Gewerbeeinheit

2. Häuser anderer Bauträger

Tübingen, Eschenweg 1-7/Erlenweg 2-4	95 W
Tübingen, Hainbuchenweg 1-3	24 W
Tübingen, Gabriel-Biel-Straße 5-15	22 W
Tübingen, Eduard-Spranger-Str. 55-57	28 W
Tübingen, Eduard-Spranger-Str. 41/43	14 W
Tübingen, Hallstattstr. 8	5 W
Tübingen, Hans-Geiger-Weg 22 + 26	8 W
Tübingen, Eduard-Spranger-Str. 29	14 W
Tübingen, Philipp-von-Heck-Str. 10	6 W
Rottenburg, Schadenweilerstr. 2/1 – 2/4	34 W
Tübingen, Eichenweg 1-7	47 W
Tübingen, Eberhardstr. 22/Eugenstr. 47, 49	2 W
	+ 1 Gewerbeeinheit
Tübingen, Dorfstr. 10	9 W
Tübingen, Ferdinand-Christian-Baur-Str. 18	6 W
Tübingen, Französische Allee 16	9 W
Tübingen, Eduard-Spranger-Str. 33/35	14 W
Rottenburg, Magdeburger Str. 4-14/ Berliner Str. 45 + 45/1	48 W
	+ 4 Reihenhäuser
Tübingen, Philosophenweg 35 + 37	8 W
Tübingen, Memminger Str. 18	45 W
Tübingen, Philosophenweg 9 + 11	10 W
Tübingen, Enno-Littmann-Str. 4	7 W

3. Zusätzlich verwalten wir nach dem WEG noch 140 Garagen und 28 Stellplätze.

Alle Hausgeldabrechnungen wurden im Berichtsjahr ordnungsgemäß erstellt, die Eigentümerversammlungen termingerecht abgehalten und die Entlastungen jeweils erteilt.

Bei sämtlichen auslaufenden Verwalterverträgen wurde die Postbaugenossenschaft erneut als Verwalter bestellt, worin wir eine Bestätigung unserer erfolgreichen Arbeit sehen.

Personalbericht

Das Berichtsjahr 2010 kann einmal mehr als erfolgreich bezeichnet werden, dies zeigt, dass unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erneut ihre Aufgaben engagiert und erfolgreich ausgeführt haben.

Dabei waren neue gesetzliche und regulatorische Anforderungen zu beachten, insbesondere im Bau- und Mietrecht, aber auch bei der allgemeinen Verwaltungsarbeit.

Wir schulen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und schicken sie zu Fortbildungen und Seminaren, um den ständig steigenden Anforderungen gerecht zu werden.

Die Umstrukturierung mit Team-Bildung, der neue Geschäftsverteilungsplan und die neue Geschäftsordnung haben sich 2010 bewährt.

Ende 2010 waren insgesamt 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie 2 Teilzeitkräfte und eine Auszubildende bei uns beschäftigt. Das durchschnittliche Lebensalter beträgt 43 Jahre, die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit ca. 9 Jahre.

Ende des Jahres 2010 haben wir 2 Auszubildende zur Immobilienkauffrau/zum Immobilienkaufmann für das Ausbildungsjahr 2011 eingestellt.

Ausblick

Chancen und Risiken

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes ist Schwerpunkt der Postbaugenossenschaft. Deshalb ist die Modernisierung des Wohnungsbestandes besonders wichtig und bleibt vorrangiges Ziel künftigen Handelns. Im Jahr 2011 werden deshalb wieder umfangreiche Modernisierungen ausgeführt:

In Ludwigsburg, Brahmsweg 2–6 20 Wohneinheiten mit einem Investitionsvolumen von 760 000 €, in Rottweil, Charlottenwäldle/Bruggerstraße 38 Wohneinheiten mit einem Investitionsvolumen von 2,5 Mio € und in Hemmingen, Bahnhofstr. 15/17 14 Wohneinheiten mit einem Investitionsvolumen von 640 000 €.

Neben diesen Vollmodernisierungen sind wir selbstverständlich im gesamten Bestand durch laufende Instandhaltungen und Instandsetzungen bemüht, unsere Wohnungen in einem zeitgemäßen Standard zu erhalten.

Wir wollen unseren Bestand aber auch durch Neubauten ergänzen und ausbauen.

2011 wird der Neubau in Reutlingen, Hans-Reyhing-/Heinrich-Schliemann-Straße fertig gestellt werden und wir sind zuversichtlich, noch in 2011 das gesamte Objekt mit 22 Wohnungen, Tiefgarage und Doppelhaus vermietet zu haben.

Augenblicklich befinden wir uns in aussichtsreichen Verhandlungen über den Kauf eines weiteren Grundstücks in Reutlingen und über eines in Tübingen.

Bei sämtlichen Modernisierungen und auch bei den Neubauten beachten wir die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009. Dort wo es möglich ist, übertreffen wir diese sogar, um auch nach Inkrafttreten der EnEV 2012 modernste, energiesparende Wohnungen anbieten zu können.

Dies ist nicht nur notwendig, um die Ziele der CO₂-Reduzierung zu erreichen, sondern auch wegen der damit verbundenen Energieeinsparung und Kostenreduzierung für unsere Mieter. Die Energiepreise steigen kontinuierlich. Dem Wandel der Altersstruktur tragen wir Rechnung, indem wir bei der Modernisierung unserer Wohnungen über-

all dort, wo dies technisch durchführbar ist, möglichst barrierefreie bzw. altersgerechte Wohnungen schaffen.

Die Altersstruktur unserer Mieter stellt ein Abbild der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung dar.

Die Älteren werden einen immer größeren Anteil an der Gesamtbevölkerung ausmachen, während der Anteil der Jüngeren immer weiter zurück geht. Das Durchschnittsalter erhöht sich in den nächsten Jahrzehnten kontinuierlich. Landesweit ist mit einem Anstieg des Durchschnittsalters um 4,4 auf 46,6 Jahre bis 2030 zu rechnen.

Auch deswegen haben wir bereits vor wenigen Jahren eine Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) geschlossen, der unseren Mietern und Mitgliedern vergünstigte Dienstleistungen, z. B. „Essen auf Rädern“ oder Übernahme von Hausmeisterdiensten, Notrufknöpfe und ähnliches, anbietet.

2010 ist es uns erneut gelungen, den Leerstand gering zu halten, trotz unseres Streubesitzes und der damit verbundenen Risiken.

Ein großer Teil unseres Besitzes konzentriert sich zwar in städtischen Regionen, wie Stuttgart, Reutlingen, Tübingen, Ravensburg/Weingarten und Freiburg sowie der Bodensee-Region, allerdings gibt es auch Einzelbestände mit einem größeren Vermietungsrisiko, wie etwa im Schwarzwald oder auf der Schwäbischen Alb.

Diese Risiken stellen auf Grund der ausgeglichenen regionalen Verteilung unseres Bestandes kein existenzielles Risiko dar. Durch die intensive Betreuung unserer Hausverwaltung sind auch dort die Leerstände und Mietausfälle gering. Unser Bestand wird mittels Investitionsrechnungen ständig auf seine Werthaltigkeit überprüft.

Durch ständige Überwachung des Mietermarktes werden wir auch in Zukunft Leerstände oder auch Mietrückstände möglichst frühzeitig erkennen und rechtzeitig Gegensteuerungsmaßnahmen einleiten. Damit wollen wir Ausfallwahrscheinlichkeiten auf ein Mindestmaß beschränken. Dazu tragen die wöchentlichen Besprechungen der Geschäftsleitung mit den Vermietungssachbearbeiterinnen bei.

Im Jahr 2010 hatten wir 144 Mieterwechsel, davon 18 interne Umzüge. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 6,92 %. Damit liegen wir wieder ein wenig besser als 2009.

Unsere gewerblichen Immobilien sind vollständig vermietet. Die Risiken in diesem Bereich werden regelmäßig überwacht.

Das noch in unserem Besitz befindliche Bürogebäude in der Sauterleutestraße in Weingarten wurde zum 31.12.2011 durch die Deutsche Telekom gekündigt. Wir haben mit der Vermarktung des Bürohauses begonnen, dabei denken wir sowohl an eine weitere Vermietung als auch an einen Verkauf. Zusätzlich haben wir auch überregionale Makler beauftragt.

Die Wohnungseigentumsverwaltung blieb im Jahre 2010 konstant. Besondere Risiken sind nicht erkennbar.

Die Zahlungsfähigkeit der Postbaugenossenschaft ist und bleibt durch nachhaltige Erlöse aus der Vermietung eigener Objekte und der Verwaltung fremden Eigentums gewährleistet.

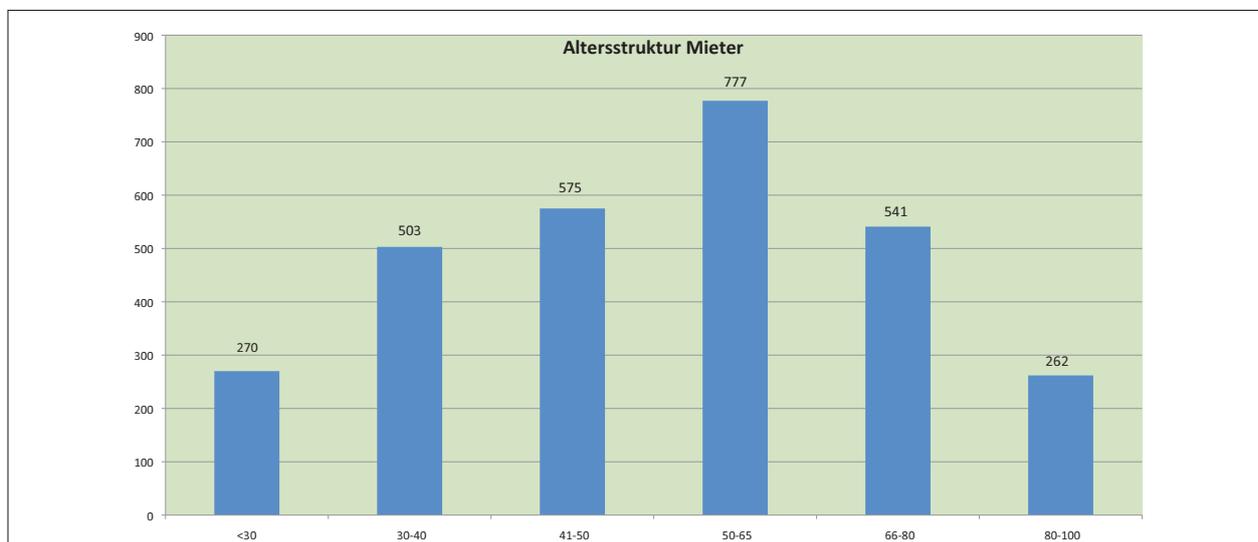
Wesentliche Risiken, die diese Zahlungsfähigkeit beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar.

Regelmäßige Besprechungen auf Führungs- und Abteilungsebene in den Bereichen Neubau, Bestandsbewirtschaftung und Finanzierung/Buchhaltung sichern gegenseitige Information und Koordination.

Entsprechende Finanzplanungen sichern die Neubauvorhaben und Modernisierungen ab. Die immer noch nicht überwundene Finanzkrise, insbesondere die Krise um die hochverschuldeten Staaten Griechenland, Irland, Portugal und Spanien haben auf die Finanzierung unserer Vorhaben bislang keine Auswirkungen gehabt.

Die Zinserhöhung der Europäischen Zentralbank war im wesentlichen auf Inflationsängste zurückzuführen.

Der Vorstand geht auch in Zukunft von einer positiven Geschäftsentwicklung der Postbaugenossenschaft aus.



Wirtschaftliche Lage und Geschäftsergebnis

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse waren auch in 2010 geordnet.

Die Bilanzsumme hat sich von 87.844.905,51 € zum 31.12.2010 auf 91.943.206,04 € erhöht. Dies resultiert unter anderem aus dem gestiegenen Anlagevermögen und der damit verbundenen Steigerung des Fremdkapitals durch die Aufnahme weiterer Darlehen.

Das Anlagevermögen ist im wesentlichen aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen und der Fremdkosten für im Bau befindliche Anlagen von 81.940.987,62 € auf 85.015.092,34 € gestiegen. Das Umlaufvermögen betrug zum 31.12.2010 6.858.750,12 €. Die Vermögensstruktur der Genossenschaft wird nach wie vor, wie es für Bestandsunternehmen typisch ist, vom Anlagevermögen bestimmt (zu 92,46%).

Der Eigenkapitalanteil konnte im Geschäftsjahr 2010 von 23,16% auf 23,27% gesteigert werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im vergangenen Jahr durch die Aufnahme neuer Darlehen für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen und den Neubau in der Hans-Reyhing-Straße 7 und 9 und Heinrich-Schliemann-Straße 16/18 in Reutlingen um ca. 2,79 Mio € auf 55.631.154,66 € erhöht.

In Freiburg, Thannhauserstraße 14 konnte die Vollmodernisierung im Wesentlichen im Geschäftsjahr 2010 fertig gestellt werden.

In Biberach, Mittelbergstraße 108/110 wurde die Vollmodernisierung (ohne Fenster) bis auf die Außenanlage ebenfalls fertig gestellt.

In Biberach, Thüringenstraße 39 wurde die Fassade durch Wärme-, Bühnenboden- und Kellerdämmung energetisch saniert. Zusätzlich wurden die Bäder erneuert.

In Reutlingen, Eifelstraße 21 wurde die Vollmodernisierung im Herbst 2010 begonnen und größtenteils abgewickelt. Im Jahr 2011 werden noch Balkone angebaut.

In Meersburg im Dornerweg 42 wurde das Dachgeschoss mit zwei neuen Wohnungen ausgebaut und die vorhandenen vier Wohnungen vollmodernisiert. Nicht alle Arbeiten konnten bis Ende des Geschäftsjahres abgeschlossen werden.

In der Gasteiner Straße 38 in Stuttgart wurden 5 Wohnungen vollmodernisiert.

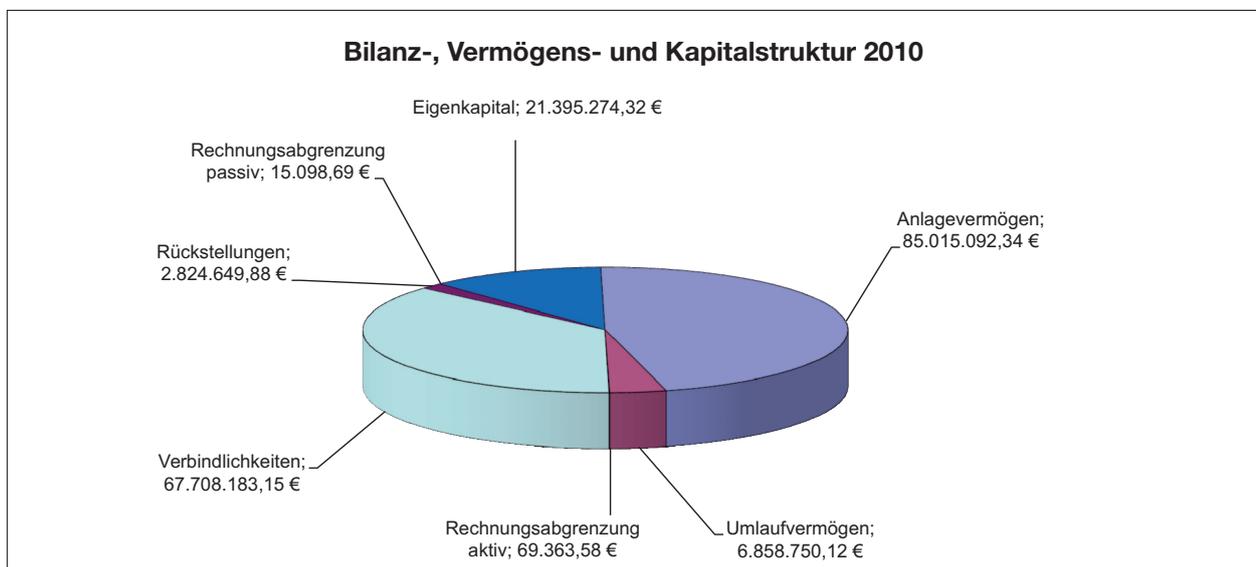
Ergänzend zum Anlagevermögen ist zu berichten, dass in Biberach, Mittelbergstraße, in Albstadt, Schmidstraße, Ostheimstraße und Herderstraße, in Calw, Rühlinstraße sowie in Freiburg, Thannhauserstraße insgesamt 6 Photovoltaikanlagen zugegangen sind.

Durch Verkauf ist das Grundstück in Bad Wildbad, Reicherts Klinge 4 abgegangen sowie ein anteilig der Postbaugenossenschaft gehörender Stellplatz in Tübingen, Sägemühlenstraße 8. Ein anderer, der Postbau bereits anteilig gehörender Tiefgaragenstellplatz im selben Objekt wurde zur Gänze erworben.

Für die Verfahren in Friedrichshafen, Margaretenstraße 28/30 und Hans-Schnitzler-Straße 59/61/63 wurden die Prozesskostenrückstellungen verwendet und aufgelöst. Für den noch schwebenden Rechtsstreit bezüglich der Richard-Koch-Straße 4–12 in Stuttgart wurde eine neue Prozesskostenrückstellung in Höhe von 12.503,55 € gebildet.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen zum 31.12.2010 1.649.151,00 €. Zum Bilanzstichtag erfolgte die Berechnung mit einem Zinssatz von 5,15%, unter Berücksichtigung eines Gehaltstrends von 3% und Rententrends von 2%.

Die Kapitalstruktur wird maßgeblich von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern geprägt. Hierbei handelt es sich überwiegend um mittel- und langfristige Darlehen, die über Grundpfandrechte gesichert sind.



Diese Verbindlichkeiten stellen im Wesentlichen die Finanzierungsinstrumente der Genossenschaft dar. Zinsänderungsrisiken bestehen derzeit wegen der unterschiedlichen Fristigkeiten nicht.

Liquiditätslage

Die Finanz- und Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und jederzeit nachkommen. Die Zahlungen für das Jahr 2011 sind durch entsprechende Finanzplanungen sichergestellt.

Ertragslage

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich 2010 um 430.807,53 € auf 14.507.372,03 € erhöht. Zum Bilanzstichtag 31.12.2010 betragen die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung 6.691.689,70 €.

Die 2009 gebildete Bauinstandhaltungsrückstellung wird voraussichtlich 2011 im Zuge der Modernisierungen in Rottweil und Ludwigsburg verwendet.

Die Genossenschaft konnte das Geschäftsjahr 2010 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.125.243,30 € nebst Gewinnvortrag aus 2010 in Höhe von 2.467,06 € abschließen. Sie konnte hiervon 1.064.710,36 € den Ergebnismittelverfügungen zuführen. Es ist vorgesehen, aus dem Bilanzgewinn in Höhe von 63.000,00 € eine Dividende in Höhe von 3 % auf das Geschäftsguthaben zum 01.01.2010 auszuschütten und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Für das Geschäftsjahr 2011 erwarten wir eine weitere positive Entwicklung der Ertragssituation im Bereich der Hausbewirtschaftung, die Voraussetzung für unsere Modernisierungs- und Instandhaltungspolitik ist.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2010 die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Aufgaben umfassend wahrgenommen. Das Kontrollgremium hat sich in drei Sitzungen, gemeinsam mit dem Vorstand, mit der Geschäftsentwicklung und den Planungen des Unternehmens befasst. Inhalte der Beratungen waren insbesondere

- die Überarbeitung der Geschäftsordnung und die Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation der Genossenschaft
- die Erstellung von Rentabilitäts-/Investitionsrechnungen für den gesamten Wohnungsbestand
- die Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung
- Fragen der künftigen strategischen Ausrichtung der Postbaugenossenschaft

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat zeitnah über alle wesentlichen Angelegenheiten der Genossenschaft informiert. Der Wirtschaftsplan und das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm der Postbaugenossenschaft wurden zusammen mit dem Vorstand beschlossen.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat regelmäßige Prüfungen durchgeführt. Prüfungsschwerpunkte waren die Nebenkostenabrechnungen der Mietwohnungen, die Anlage der liquiden Mittel und die durch das Unternehmen abgeschlossenen Versicherungen. Das Neubauvorhaben in Reutlingen, Hans-Reyhing-/Heinrich-Schliemann-Straße und die Vollmodernisierung in der Eifelstraße wurden durch den Prüfungsausschuss besichtigt.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss, den Lagebericht sowie den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Die Amtszeit von Herrn Wolfgang Amann, Tübingen und Herrn Ulrich Weimer, Leonberg, im Aufsichtsrat endete mit der Mitgliederversammlung am 30.06.2010. Herr

Amann und Herr Weimer wurden in der Mitgliederversammlung wiedergewählt.

Gemäß der Satzung der Postbaugenossenschaft läuft zum Ende der Mitgliederversammlung 2011 die Amtszeit von Frau Gabriele Class-Götz, Tübingen und Herrn Werner Bossert, Stuttgart, ab. Frau Class-Götz und Herr Bossert sind als Mitglieder des Aufsichtsrates wieder wählbar.

Der Aufsichtsrat spricht den Herren des Vorstands und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Postbaugenossenschaft für die im Geschäftsjahr 2010 geleistete erfolgreiche Arbeit Dank und Anerkennung aus. Den Mitgliedern und Geldgebern des Unternehmens danken wir für das der Postbaugenossenschaft entgegengebrachte Vertrauen.

Am 05.03.2011 ist Herr Wilhelm Braune im 88. Lebensjahr verstorben. Herr Braune war 25 Jahre lang Geschäftsführer und Mitglied des Vorstands der Postbaugenossenschaft. Nach seinem Ausscheiden aus dem Vorstand im Jahre 1988 war er bis 1994 Mitglied des Aufsichtsrats der Genossenschaft. Herr Braune hat den Aufbau der Postbaugenossenschaft zu einem erfolgreichen Unternehmen an maßgeblicher Stelle gestaltet. Er hat bis ganz zum Schluss regen Anteil an der weiteren Entwicklung des Unternehmens genommen. Seine humorvolle und menschliche Haltung bleibt für uns ein Vorbild. Wir werden ihn in dankbarer Erinnerung behalten.

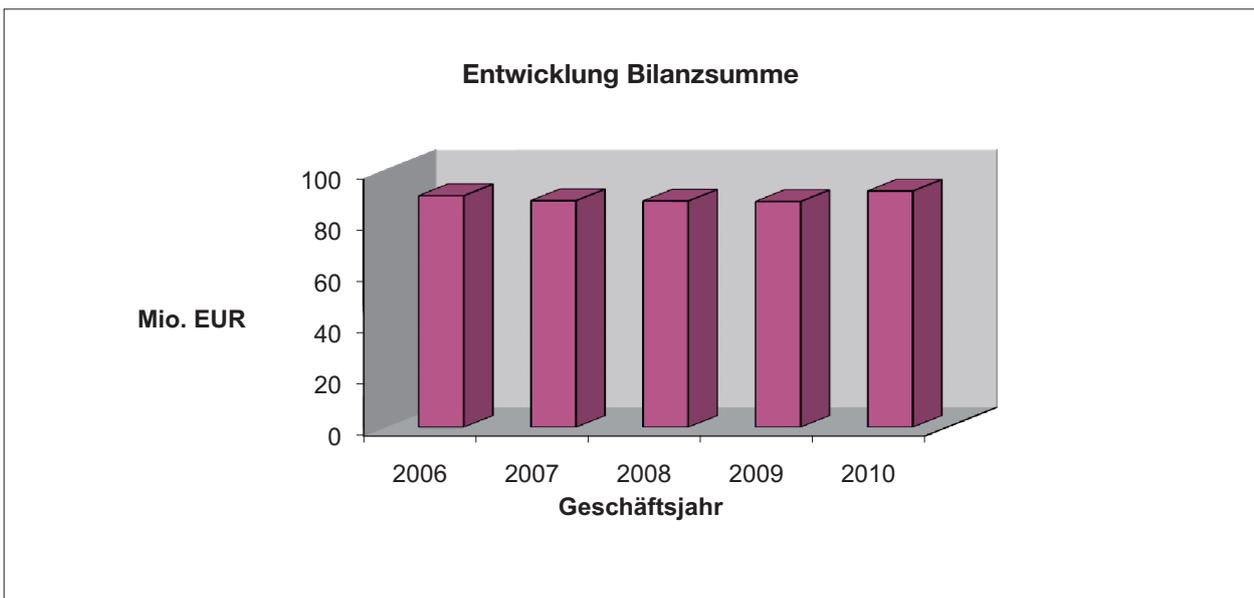
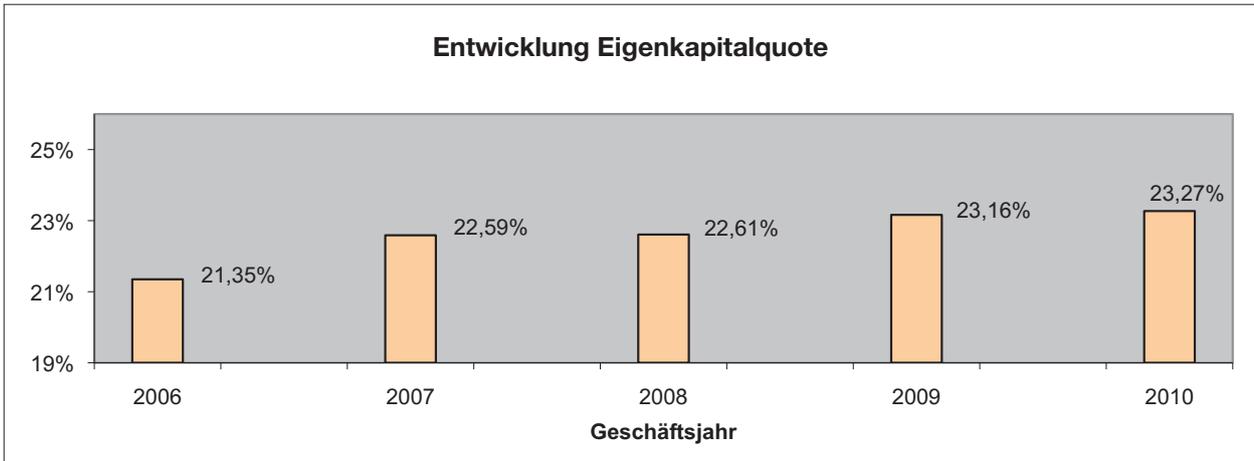
Tübingen, im April 2011

Ulrich Weimer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Danksagung

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Hauswartinnen und Hauswarten, Verwaltungsbeirätinnen und Verwaltungsbeiräten sowie unseren Mitgliedern, die erneut zu dem positiven Geschäftsergebnis beigetragen haben.



Jahresabschluss der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG für das Geschäftsjahr 2010

Aktivseite

	2010 €	2010 €	2009 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		41.747,43	14.957,55
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.379.555,41		78.111.215,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.405.277,56		1.443.556,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	263.002,96		1.207.188,02
Technische Anlagen und Maschinen	1.138.876,86		895.926,31
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	221.617,16		230.445,59
Anlagen im Bau	2.534.211,90		0,00
Bauvorbereitungskosten	28.303,06		30.789,54
Geleistete Anzahlungen	0,00	84.970.844,91	4.408,54
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		2.500,00	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		85.015.092,34	81.940.987,62
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.157.827,66		3.195.173,07
Andere Vorräte	83.853,78		111.299,88
Geleistete Anzahlungen	637.333,88	3.879.015,32	513.900,28
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	123.028,54		122.345,02
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		17.095,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.713,12		1.688,84
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.058,17		42.802,87
Sonstige Vermögensgegenstände	473.190,77	607.990,60	362.455,63
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.168.114,70		1.276.509,35
Bausparguthaben	203.629,50	2.371.744,20	177.645,93
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	67.509,19		73.987,45
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.854,39	69.363,58	9.014,57
Bilanzsumme		91.943.206,04	87.844.905,51

Passivseite

	2010 €	2010 €	2009 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	146.183,50		150.710,52
der verbleibenden Mitglieder	2.079.005,64	2.225.189,14	2.090.936,25
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 17.963,84 Vorjahr € 22.033,23			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.301.886,14		2.189.286,14
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 112.600,00 Vorjahr € 48.000,00			
Bauerneuerungsrücklage	12.763.545,63		11.811.435,27
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 952.110,36 Vorjahr € 368.592,03			
Andere Ergebnisrücklagen	4.041.653,41	19.107.085,18	4.041.116,41
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag/Verlustvortrag	2.467,06		1.513,20
Jahresüberschuss	1.125.243,30		479.078,83
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.064.710,36	63.000,00	416.592,03
Eigenkapital insgesamt		21.395.274,32	20.347.484,59
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.649.151,00		1.376.016,00
Steuerrückstellungen	20.159,98		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.000.000,00		1.000.000,00
Sonstige Rückstellungen	155.338,90	2.824.649,88	145.965,74
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.631.154,66		52.838.664,47
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.140.962,85		7.520.110,52
Erhaltene Anzahlungen	3.731.430,83		3.587.804,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	238.813,78		313.361,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	917.814,86		621.491,98
Sonstige Verbindlichkeiten	48.006,17	67.708.183,15	80.085,07
davon aus Steuern: € 11.192,48 Vorjahr € 49.989,69 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 13.360,05 Vorjahr € 15.994,33			
Rechnungsabgrenzungsposten		15.098,69	13.921,34
Bilanzsumme		91.943.206,04	87.844.905,51

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

	2010 €	2010 €	2009 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.507.372,03		14.076.564,50
b) aus Betreuungstätigkeit	127.380,95		125.744,52
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	153.088,11	14.787.841,09	144.670,77
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 37.345,41	214.791,23
Andere aktivierte Eigenleistungen		47.549,92	69.832,24
Sonstige betriebliche Erträge		680.163,81	373.187,80
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.691.689,70		6.359.599,09
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.368,61		3.893,02
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	23.609,75	6.717.668,06	22.819,42
Rohergebnis		8.760.541,35	8.618.479,53
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.180.374,78		1.135.161,14
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 93.304,97 Vorjahr € 123.900,20	320.819,61	1.501.194,39	338.969,40
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.139.914,88	1.982.255,14
Sonstige betriebliche Aufwendungen		579.165,04	1.590.690,07
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	150,00		150,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	28.694,12	28.844,12	98.277,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.776.738,00	2.818.986,05
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.792.373,16	850.845,39
Außerordentliche Aufwendungen	238.684,00		0,00
Außerordentliches Ergebnis		- 238.684,00	
Steuern vom Einkommen und Ertrag		27.820,97	28.252,09
Sonstige Steuern		400.624,89	343.514,47
Jahresüberschuss		1.125.243,30	479.078,83
Gewinnvortrag/Verlustvortrag		2.467,06	1.513,20
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.064.710,36	416.592,03
Bilanzgewinn		63.000,00	64.000,00

3. Anhang des Jahresabschlusses 2010

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Im Sinne von § 267 HGB ist unsere Genossenschaft mittelgroß. Vorliegender Jahresabschluss wurde erstmalig nach den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) erstellt. Die Vorjahresbeträge wurden in Übereinstimmung mit Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht angepasst.

Dementsprechend sind folgende Vorjahreszahlen nicht vergleichbar:

Pensionsrückstellung

Rückstellung für Archivierungskosten

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Von den/dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht/en für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Die Bilanzierungswahlrechte, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurden entsprechend Art. 67 EGHGB bei den Rückstellungen für Bauinstandhaltung beibehalten.

Bewertungsmethoden:

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Neben Fremdkosten wurden auch eigene Architektenkosten aktiviert.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden linear mit $33 \frac{1}{3}$ % abgeschrieben.

Bei den Grundstücken mit Wohn- und Geschäftsbauten erfolgen die Abschreibungen auf der Basis einer voraussichtlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wird eine Anpassung der Restnutzungsdauer vorgenommen. Die nach 1991 fertiggestellten bzw. angeschafften Gebäude werden linear nach § 7 Abs. 4 EStG mit 2 % bzw. 2,5 % p. a. abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen werden linear unter Berücksichtigung einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 7 bis 20 Jahren abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsaustattung wird entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear zwischen 3 und 23 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis € 410,00 wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Im Anhang erfolgt die Darstellung ebenfalls als Abschreibung und nicht als Abgang.

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt: Forderungen aus Vermietung Einzelwertberichtigung

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 5,15 % (Stand 31.12.2010, Restlaufzeit 15 Jahre) einem Gehaltstrend von 3% und einem Rentensteigerungstrend von 2 %.

Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Pensionsrückstellung ergibt sich zum 01.01.2010 ein Zuführungsbetrag. Dieser wurde im Geschäftsjahr in voller Höhe zugeführt (außerordentlicher Aufwand T€ 238,7).

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert zum 31. 12. 2010 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände	97.675,61	42.059,55	10.008,79			87.978,94	41.747,43	15.269,67
Sachanlagen								
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.770.689,99	3.274.177,80	111.803,55			45.553.508,83	79.379.555,41	1.960.957,29
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.075.693,54					670.415,98	1.405.277,56	38.278,92
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.718.506,80			- 944.185,06		511.318,78	263.002,96	
Technische Anlagen und Maschinen	1.050.755,11	306.181,68	4.067,25			213.992,68	1.138.876,86	63.231,13
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	573.860,84	49.779,40	39.790,14			362.232,94	221.617,16	57.769,33
Anlagen im Bau		1.587.540,36		946.671,54			2.534.211,90	
Bauvorbereitungskosten	30.789,54			- 2.486,48			28.303,06	
Geleistete Anzahlungen	4.408,54		4.408,54					4.408,54
	127.224.704,36	5.217.679,24	160.069,48			47.311.469,21	84.970.844,91	2.124.645,21
Finanzanlagen								
Anderer Finanzanlagen	2.500,00						2.500,00	
Anlagevermögen insgesamt	127.324.879,97	5.259.738,79	170.078,27			47.399.448,15	85.015.092,34	2.139.914,88

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 3.157.827,66 (Vorjahr € 3.195.173,07) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Positionen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Bilanzierung, Steuerberatung und Prüfung	33.000,00 €
Berufsgenossenschaft	10.000,00 €
Rückständiger Urlaub	73.019,35 €
Verwaltungskosten und Personalaufwand	26.816,00 €
Prozesskosten	12.503,55 €

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	288.510,08	241.176,83
Gesamtbetrag	288.510,08	241.176,83

5. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit			gesichert €
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.631.154,66 (52.838.664,47)	2.373.253,95 (2.474.668,72)	9.557.152,20 (7.606.238,71)	43.700.748,51 (42.757.757,04)	55.499.102,40 (52.798.808,87)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.140.962,85 (7.520.110,52)	248.416,41 (300.767,08)	1.094.509,82 (1.230.207,32)	5.798.036,62 (5.989.136,12)	7.140.962,85 (7.520.110,52)
Erhaltene Anzahlungen	3.731.430,83 (3.587.804,10)	3.731.430,83 *			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	238.813,78 (313.361,70)	238.813,78 (313.361,70)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	917.814,86 (621.491,98)	888.166,39 (585.361,20)	23.611,48 (34.281,09)	6.036,99 (1.849,69)	
Sonstige Verbindlichkeiten	48.006,17 (80.085,07)	37.253,74 (66.725,02)	6.599,53 (8.515,00)	4.152,90 (4.845,05)	
Gesamtbetrag	67.708.183,15 (64.961.517,84)	7.517.335,10 (7.328.687,82)	10.681.873,03 (8.879.242,12)	49.508.975,02 (48.753.587,90)	62.640.065,25 (60.318.919,39)

Die gewährten Sicherheiten bestehen ausschließlich in Grundpfandrechten.

In Klammern () sind die Vorjahreszahlen dargestellt.

* steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	714,00 €	0,00 €
Zinsaufwendungen	81.335,00 €	0,00 €

In den außerordentlichen Erträgen und Aufwendungen sind an wesentlichen Beträgen enthalten:

außerordentliche Aufwendungen

Zuführungen zu den Rückstellungen für Pensionen aufgrund geänderter Bewertung nach Bilmog
€ 238.684,00

Die außerordentlichen Aufwendungen und Erträge, die aufgrund des Übergangs auf BilMoG ausgewiesen wurden, haben keine Auswirkungen auf die Besteuerung, da die Bewertungsänderungen in der Steuerbilanz nicht nachvollzogen werden.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – folgende wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge:

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	€	4.793,62
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	€	24.366,71
Erträge aus dem Abgang von Grundstücken des AV	€	150.669,64
Erträge aus Schadensersatz und Versicherungsentschädigung	€	109.115,51
Erträge aus Vergleichszahlungen	€	196.686,35
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	€	46.588,89
Erträge aus Miet- und Räumungsklagen	€	14.533,63
Teilschulderlass KfW-Darlehen	€	111.750,00

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

Abschreibungen auf Mietforderungen und Einstellung Einzelwertberichtigungen € 71.975,62

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben und Aufträgen der Hausbewirtschaftung € 2.145.242,04

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	0
Technische Mitarbeiter	2	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0
	18	2

Außerdem wurde eine Auszubildende und durchschnittlich 142 Hauswarte beschäftigt.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52, 70174 Stuttgart

4. Mitgliederbewegung

Anfang 2010	2.403
Zugang 2010	179
Abgang 2010	207
Ende 2010	2.375

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 11.930,61 verringert.

Die Haftsumme beträgt € 1.900.000; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 22.400 verringert.

5. Mitglieder des Vorstandes:

Aichele, Klaus	Geschäftsführender Vorstand
Fritz, Thomas	Architekt

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Weimer, Ulrich	Bankfachbereichsleiter Aufsichtsratsvorsitzender
Bossert, Werner	Geschäftsführer stv. Vorsitzender
Amann, Wolfgang	Postbetriebsinspektor
Class-Götz, Gabriele	Personalrätin
Lucke, Michael	Bürgermeister
Rehfuss, Rolf	Bankdirektor

Tübingen, den 18. April 2011

Der Vorstand:

Aichele

Fritz

Impressum:

Herausgeber:
Postbaugenossenschaft
Baden-Württemberg eG

Schriftleitung:
Klaus Aichele

Anzeigen:
Gabriela Vollmer

Umschlagentwurf:
Dipl.-Ing. Karl Oestreich

Herstellung:
druckpunkt tübingen

über 20 Jahre
Roland

Hartmann

Heizung Sanitär Lüftung

Höllochstraße 5 · 73252 Lenningen
Tel.: 07026 95020-0 · Fax: 07026 95020-22
E-Mail: info@hartmann-heizung-sanitaer.de
www.hartmann-heizung-sanitaer.de

PORSCHÉ

Fenster und Türen

Ein Unternehmen der WERU AG



Ihr Fachbetrieb für Fenster und Haustüren

weru

Fenster und Türen fürs Leben



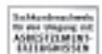
Darauf können Sie sich verlassen:

- Kostenlose und fachmännische Beratung
- Kostenloser Ausschreibungsservice
- Seriöse Angebots- und Preisgestaltung
- Übernahme der Terminorganisation für Aufmass und Einbau
- Aufmass für jedes Fenster und jede Tür
- Sorgfältige Montageplanung
- Zügige und termingerechte Durchführung durch RAL-zertifiziertes Montagepersonal
- Einweisung der Eigentümer und Mieter in die sachgerechte Nutzung
- Eigener Kundenservice für spätere Wartungs- und Serviceleistungen

Gepflegte Qualität zu Ihrer Sicherheit



Seit 1998 arbeitet die Firma Porsche mit dem RAL-Zertifikat für Montage.



Das Markenzeichen für ein Umgang mit ANSCHLIEßENDE KUNDEN

Immer für Sie erreichbar

Porsche GmbH
Gewerbestraße 3
87441 Waltenhofen-Hege
Tel.: 08751/52262-0
Fax: 08751/52265
info@porsche-fenster-tueren.de



LB≡BW

LBS

SV Sparkassen
Versicherung

Perfekter Service.
Ganz in der Nähe.



Wir beraten Sie gerne über gewinnbringende Geldanlagen, individuelle Finanzierungen, LBS-Bausparen, Immobilien und persönliche Versicherungen. Fragen Sie uns einfach direkt. www.sparkasse.de

Elektroinstallation
Planung und Ausführung
von Schwachstrom-,
Licht- und Kraftanlagen

Elektro Haug

Elektro Haug GmbH
Reutlinger Straße 43
72072 Tübingen
Telefon (0 70 71) 3 34 30
Telefax (0 70 71) 3 87 91

Seit über 60 Jahren im Dienste der Kunden...

Metallbau und Schlosserei



Armin Deutsche

Löwenstraße 2
72072 Tübingen

Tel. 07071 / 78113
Fax 07071 / 791137

www.schlosserei-deutschle.de



Unser Leistungsspektrum:
Geländer und Treppen
Zaunanlagen
Türen und Tore
Einbruchsicherungen
Vordächer und Überdachungen
Schweiß- und Reparaturarbeiten

Der Stoff, aus dem die Räume sind.



◀ Kunst am Bau

Für einzigartige Raumerlebnisse.

Mit Sinn für traditionelle und künstlerische Stilelemente verleihen wir Ihren Räumen eine individuelle Note. Durch bau- und kunsthandwerkliches Geschick setzen wir mit Formen und Farben immer wieder interessante Akzente:

- Innen- und Außenputz
- Decoputz
- Wärmedämmung
- Altbau und Renovierung
- Fassadengestaltung
- Trockenbau

www.stuckarteur.de – Kunst am Bau.

stuckarteur

A.+J. Huss GmbH Stuckateurbetrieb
Neuhauser Straße 37/1 · 70599 Stuttgart
Fon 0711/45 97 37 0 · Fax 0711/45 97 37 17

Ihr kompetenter Partner für's komplette Dach

- Neubau • Altbau • Umbau • Anbau -

**Holzbau
Ralf**

Hartmann
Tübingen-Hirschau

Rittweg 3/4 ☎ 07071/77 07 90

e-mail: holzbau-hartmann@t-online.de

Vor dem
Richtfest
stehen:

Beratung
Kompetenz
Leistung





**Bester
Baufinanzierer**

In der Kategorie:
„Effektivzinsen von
78 Instituten bis 70%
des Kaufpreises.“

In Kooperation mit
n-tv
DER NACHRICHTENSENDER



**Bester
Baufinanzierer
(regional)**

„Effektivzinsen von
74 Instituten bis 70%
des Kaufpreises.“

In Kooperation mit
n-tv
DER NACHRICHTENSENDER



**Bester
regionaler
Baufinanzierer**

„Effektivzinsen von
73 Instituten bis 70%
des Kaufpreises.“

In Kooperation mit
n-tv
DER NACHRICHTENSENDER

DEUTSCHES INSTITUT
FÜR SERVICE-QUALITÄT

1. PLATZ

**Beste
Bank**

in Stuttgart

TEST 10/2010

Im Vergleich: 12 Filialbanken

DISQ GmbH & Co. KG
www.disq.de

n-tv



trojaverbeagentur.eu

Baugeld – so einfach!

Bauen, kaufen oder umschulden. Jetzt günstig wie nie!

www.psd-so-einfach.de

Baugeld-Telefon 01802 77 77 66

Dt. Festnetz 6 Cent/Anruf,
Mobilfunk max. 42 Cent/Minute



Rommel baut.



Beispiel Hochbau:

Strangweise Modernisierung
des Gebäudes Sautterweg 12 - 24,
Stuttgart - Fasanenhof mit 112
Wohneinheiten im bewohnten
Zustand



Beispiel Hochbau:

Büro- und Wohnbauten im
Rohbau oder schlüsselfertig
als Generalunternehmer, Neu-
bau wie Altbaumodernisierung

Beispiel umwelt- freundliches Bauen:

Der Kastanienbaum wurde er-
halten und krönt heute - zur Freude
aller - Festplatz und
Tiefgarage der Gemeinde
Neuhausen auf den Fildern

Beispiel Tiefbau:

Kläranlage in Sielmingen -
Umweltschutz von Grund auf

Auch für Sie!

Seit 1901

Im Hoch- und Tiefbau, bei Umbau- und Renovierungsarbeiten,
in der Beton- und Mauerwerkinstandsetzung sowie dem schlüsselfertigen
Bauen - ob Neubau oder Altbaumodernisierung.

Im Raum Esslingen sind wir auch durch unsere Tochtergesellschaft
Rybinski Bauunternehmung GmbH & Co. KG für Sie tätig.



**Gottlob Rommel
Bauunternehmung**

Hochbau · Tiefbau
Schlüsselfertigbau
Altbaumodernisierung
Betoninstandsetzung

Von-Pistorius-Straße 14
D - 70188 Stuttgart
Telefon 0711 / 2 55 65 - 0
Telefax 0711 / 2 55 65 - 14
info@gottlob-rommel.de
www.gottlob-rommel.de

Mit Techem Smart System werden aus Ihren Immobilien echte Energiebündel.



**Wer Energie effizient nutzt, hat mehr davon.
Mit der neuen Mehrwert-Plattform Techem Smart System.**

Eine Lösung, viele Leistungen: Gesteigerte Qualität und Schnelligkeit für Ihre Abrechnung. Laufendes Gerätemonitoring zur automatischen Prüfung Ihrer Funkerfassungsgeräte. Den energetischen Zustand Ihrer Immobilien immer im Blick, optimiertes Verbrauchsverhalten durch Energiemonitoring und garantiert mehr als 6 % Energieeinsparung mit adapterm. Techem Smart System – einfach clever.

Techem Energy Services GmbH
Niederlassung Stuttgart · Vor dem Lauch 15
70567 Stuttgart-Fasanenhof · Tel.: 0711/135 347-203
Fax: 0711/135 347-299 · www.techem.de

techem