



Bericht über das Geschäftsjahr 2011

**Postbaugenossenschaft
Baden-Württemberg eG**

**Postbaugenossenschaft
Baden-Württemberg eG**

Bau- und Verwaltungsbereich



○ = Zahl der Wohnungen

**Postbaugenossenschaft
Baden-Württemberg eG**

Tübingen, im Mai 2012
Fürststraße 5

Einladung

zur **63.** ordentlichen Mitgliederversammlung

Hiermit berufen wir die satzungsmäßig vorgeschriebene Mitgliederversammlung für Mittwoch, den **27. Juni 2012, um 14.00 Uhr** in das Hotel „Stadt Tübingen“, Stuttgarter Str. 97 in 72072 Tübingen ein.

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Berichte
 - a) Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2011 und Ausblick
 - b) Bericht des Aufsichtsrates
 - c) Aussprache
3. Beschlussfassungen
 - a) Bericht und Beschluss über den Prüfbericht des Verbandes für das Geschäftsjahr 2011
 - b) Feststellung des Jahresabschlusses 2011
 - 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 13. Juni 2012 zugegangen sein. Mit der Einladung überreichen wir den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2011 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 2014

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

Class-Götz, Gabi, Krankenschwester
stellv. Schriftführerin
72072 Tübingen, Isoldenstr. 3
gewählt bis 2014

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 Wohnungsverorgung 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

§ 2 Abs. 3

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

Sitzungen und Wahlen

Im Berichtsjahr wurden 7 Vorstandssitzungen, 3 Sitzungen des Aufsichtsrates sowie 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat abgehalten.

In der Mitgliederversammlung am 29. Juni 2011 wurden Frau Gabi Class-Götz und

Herr Werner Bossert

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

Lagebericht

Allgemeine Wirtschaftslage

Die Schulden- und Finanzkrise belastet die europäische Wirtschaft schwer. Ende 2011 sank erstmals seit zweieinhalb Jahren die Wirtschaftsleistung in 17 Euro-Ländern. Eine der Ursachen der Krise sind Zweifel an der Zahlungs- und Reformfähigkeit der Staaten an der Peripherie der Euro-Zone. Griechenland konnte sich 2011 überhaupt nicht mehr an den Kapitalmärkten finanzieren, während dies Italien und Spanien, im Vergleich zu Deutschland, nur zu deutlich höheren Zinsen gelungen ist. Im 4. Quartal sind das zum Sparen gezwungene Italien und die Niederlande in die Rezession abgerutscht. Deshalb warnen einige Volkswirte wegen der anhaltenden Unsicherheit vor einem konjunkturellen Absturz des gesamten Euro-Markts. Auch im Banksektor hält die Vertrauenskrise an. Dies führte Mitte 2011 zu einem schweren Einbruch auf den Aktienmärkten.

Damit die Banken ihre Kreditvergabe nicht einschränken, flutet die europäische Zentralbank die Märkte, zuletzt Anfang 2012, mit extrem billigem Geld. Es wurde eine Rekordsumme von 529,5 Milliarden Euro für den außergewöhnlich langen Zeitraum von bis zu 3 Jahren ausgeliehen. Die EZB will vor allem, dass das Misstrauen der Banken untereinander mit einer sicheren Geldspritze aus der Welt geschaffen wird.

Leider kommt das ausgeliehene Geld nach Berechnungen von Volkswirten nur zu einem Teil im Finanzsystem an, da der Rest umgeschichtet wird und wieder bei der EZB landet.

Nicht auszuschließen ist, dass die verstärkten Sparanstrengungen der Staaten der Euro-Zone sich negativ auf die Wirtschaftsleistung auswirken könnten.

Die deutsche Wirtschaft allerdings trotz dem Abschwung in der Euro-Zone und hat sich zum Jahreswechsel 2011 in glänzender Verfassung befunden.

Dies gilt insbesondere auch für Baden-Württemberg, dessen Bruttoinlandsprodukt im Jahre 2011 um rund 4% gewachsen ist. Damit befindet sich die Wirtschaftsleistung über dem Niveau des Jahres 2008, also vor Ausbruch der ersten Finanzmarktkrise. In Gesamt-Deutschland hat das Wirtschaftswachstum 2011 3% betragen und ist damit deutlich höher ausgefallen als noch zum Jahresanfang von den Wirtschaftsforschungsinstituten erwartet.

Für das Jahr 2012 wurden die Erwartungen Ende des Jahres 2011 deutlich reduziert. Ein enttäuschendes Weihnachtsgeschäft im Handel und schwache Exporte im letzten Quartal 2011 stoppten den deutschen Aufschwung vorerst. Erstmals seit Anfang 2009 schrumpfte die Wirtschaft im Schlussquartal 2011 wieder. Nach Zahlen des statistischen Bundesamtes sank das Bruttoinlandsprodukt von Oktober bis Ende Dezember preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,2% zum Vorquartal.

Trotzdem gibt der Jahresausklang keinen Anlass für Pessimismus. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer robusten Verfassung und behauptet sich im gegenwärtig schwierigen Umfeld gut. Anfang 2012 hat der Aufschwung hierzulande nach Einschätzung von Volkswirten

wieder etwas an Fahrt gewonnen. Das 4. Quartal 2011 dürfte somit den Tiefpunkt markiert haben. Übereinstimmend ist die Auffassung, dass die Konjunktur zwar eine „Delle“ erlitten hat, aber keinen Absturz. Allzu große Sprünge dürfte die deutsche Konjunktur zunächst aber nicht machen. Die Prognosen für das Wachstum reichen von 0,4% (IFU-Institut) über 0,5% (Hamburgisches Weltwirtschaftsinstitut) auf bis zu 0,7% (Bundesregierung). Das Frühjahrsgutachten der führenden Wirtschaftsinstitute prognostiziert Anfang April 2012 ein Wachstum von 0,9%.

Auch für Baden-Württemberg wird erwartet, dass sich die gesamtwirtschaftliche Dynamik 2012 abschwächt, das Statistische Landesamt geht für 2012 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts in Baden-Württemberg um etwa 1,5% aus.

Die Hauptrisiken für die Konjunktur sind steigende Öl- und Rohstoffpreise, geopolitische Konflikte wie der Atomstreit mit dem Iran und die noch nicht gelöste Schuldenkrise in den USA und Europa.

Ein Risiko für die deutsche Wirtschaft ist der Umbau des Energiesystems (Energiewende) in dem geplanten Umfang. Fragen der Versorgungssicherheit und die Veränderung der Netzarchitektur sind zu lösen und werden das Preisniveau nachhaltig beeinflussen.

In der Euro-Zone allerdings wird mit einem Schrumpfen der Wirtschaft gerechnet. So geht das IFU-Institut von 0,2% aus, andere von bis zu 0,4%. Dies wird sehr davon abhängen, ob sich der Wirtschaftsboom in Ländern wie China, Indien und Brasilien abschwächt. Die Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum bewegen sich bei knapp über 3%.

Zum deutschen Aufschwung hat neben den Exporten und Investitionen auch der private Konsum beigetragen. Die deutschen Exporte haben 2011 erstmals die Marke von einer Billion Euro überschritten. Sie kletterten gegenüber dem Vorjahr um 11,4% auf 1,06 Billionen Euro. Allerdings ist der deutschen Exportwirtschaft am Ende des Rekordjahres 2011 ein wenig die Puste ausgegangen. Im Dezember fielen die Exporte im Vergleich zum Vormonat kalender- und saisonbereinigt um 4,3%. Damit fielen sie so kräftig wie seit Januar 2009 nicht mehr. Der Außenhandelsverband BGA sieht in schwachen Dezemberwerten jedoch keinen Auftakt zu einer langfristigen Talfahrt, sondern nur eine Delle. Dies bestätigen die ersten Zahlen für das Jahr 2012. Prognosen gehen von einem Exportplus für 2012 von bis zu 6% aus.

Im Jahresdurchschnitt 2011 fiel die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland auf unter 3 Millionen, die Arbeitslosenquote ging im Jahresdurchschnitt von 7,7% auf 7,1% zurück. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich um erstmals 500 000 auf 41 000 000. Die Bundesbank erwartet für 2012 eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 7%. Sie glaubt nicht, dass sich die Erwerbstätigkeit nennenswert abschwächt. Vielmehr könne zum Jahresende 2012 die Beschäftigung sogar wieder leicht zunehmen.

Der Schwung auf dem baden-württembergischen Arbeitsmarkt hat im Dezember 2011 einen kleinen Dämpf-

fer erhalten. Die Arbeitslosenquote lag bei 3,7%, also um 0,1% über dem Novemberwert. Allerdings war der Dezemberwert 2011 immer noch der Beste seit 20 Jahren. Im Vorjahr hatte die Quote noch bei 4,3% gelegen. Im Dezember 2011 waren 207 165 Menschen ohne Arbeit, 1,7% mehr als im Vormonat. Auch die Jugendarbeitslosigkeit hat sich leicht erhöht, die Quote ist allerdings mit 2,3% immer noch die geringste bundesweit. Die Prognosen für das neue Jahr sind weiterhin positiv, es wird von einer Arbeitslosenquote von unter 4% ausgegangen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten werde sich auch leicht erhöhen.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2011 um durchschnittlich 2,3% gestiegen. Kräftige Preissprünge bei Sprit und Heizöl haben die Inflation 2011 auf den höchsten Stand seit 2008 getrieben. Die Preise für Energie sind 2011 um ein Zehntel gestiegen! Heizöl ist fast ein Viertel (24,5%) teurer geworden, Kraftstoffe um 11%. Ohne die Energiepreise hätte die Jahresinflation nur 1,3% betragen. Die Bauleistungspreise sind 2011 stärker als die Verbraucherpreise gestiegen. Sie stiegen im IV. Quartal 2011 für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,3%. Dabei haben die Preise für Rohbauarbeiten um 3,5%, für Klempnerarbeiten um 7%, für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 6,4% sowie für Gerüstbauarbeiten um 4,8% zugelegt.

Die Inflationsrate hat auch zu Beginn 2012 über 2% betragen. Experten erwarten für 2012 einen leichten Rückgang auf 1,8 – 2,0%.

Ende des Jahres 2011 betrug der Leitzins der EZB 1,0%. Im April und Juli des Jahres hatte die EZB den Leitzins jeweils um 0,25% angehoben, um ihn wegen der Schuldenkrise und der sich abzeichnenden Wirtschaftsabkühlung im November und Dezember wieder um jeweils 0,25% zu senken.

Die Leitzinssenkung wirkte sich positiv auf die für Immobiliendarlehen zu bezahlenden Zinsen aus. Baugeld für 10 Jahre fest war nach Angaben der FMH-Finanzberatung noch nie so günstig, wie Anfang November 2011. Der Indexwert lag bei 3,17% effektiver Jahreszins. Finanzierungen bis 50% und 10-jähriger Laufzeit wurden von regionalen Banken sogar schon für 2,8% angeboten.

Trotz der guten Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt mussten im vergangenen Jahr fast so viele Menschen in Deutschland zum Insolvenzgericht, wie 2010. Gut 136 000 Bundesbürger meldeten 2011 Privatinsolvenz an teilte die Wirtschaftsauskunftei Birgel in Hamburg mit. Das sind 2,2% weniger als im Jahr zuvor.

Zunehmend gefährdet seien junge Frauen und Menschen über 60 Jahre. Arbeitslosigkeit, Niedriglöhne und ein zum Einkommen unpassendes Konsumverhalten fallen schwer ins Gewicht. Bei den jungen Erwachsenen werden hohe Summen in mobile Endgeräte, Elektroartikel, Automobile investiert. Bei den älteren sind vor allem Arbeitnehmer mit einem geringen Einkommen gefährdet,

insbesondere geringfügig Beschäftigte oder in Teilzeit arbeitende Frauen. Regional betrachtet, gibt es in Bayern mit 126 Fällen je 100 000 Einwohner die wenigsten Insolvenzen, in Bremen mit 293 die meisten. Der bundesweite Durchschnitt liegt bei 166.

In Baden-Württemberg hat die Zahl der Privatinsolvenzen um 10,6% abgenommen.

Sollte der Gesetzgeber wie geplant die Wohlverhaltensperiode bei Privatinsolvenzen von 6 auf 3 Jahre absenken, ist damit zu rechnen, dass die Zahl der Privatinsolvenzen noch weiter steigen wird. Es wird davon ausgegangen, dass viele Privatschuldner den Insolvenzantrag bis zur Herabsetzung der Wohlverhaltensperiode hinauszögern.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Millionen Menschen anwachsen, das wären 200 000 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung ist aber unterschiedlich verteilt im Land. Während die Bevölkerung in Wirtschaftszentren und Universitätsstädten um mehr als 6% steigen soll, wird in anderen, eher strukturschwachen Landkreisen die Bevölkerung abnehmen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und dem Statistischen Landesamt koordinierten Vorausrechnung der Haushalte soll sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg von annähernd 4,95 Millionen im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Millionen erhöhen. Ursächlich hierfür ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in kommenden Jahren mit mehr 1- und 2-Personen-Haushalten zu rechnen. Bei den Haushalten gilt aber selbstverständlich das gleiche wie bei der Bevölkerungsentwicklung. Entscheidend ist die regionale Betrachtung.

2011 war für die baden-württembergische Bauwirtschaft ein äußerst umsatzstarkes Jahr. Bis auf den Öffentlichen Bau haben alle Sparten deutlich zugelegt. Zwischen Januar und Dezember setzten die Bauunternehmen im Land rund 11,4 Milliarden Euro um, ein Zuwachs um 11,2%. Damit konnte die Branche 2011 im Gegensatz zu 2010 vom allgemeinen Wirtschaftsaufschwung profitieren.

Der Wirtschaftsbau hat ein Umsatzplus von 15% zu verzeichnen gehabt, der Wohnungsbau von 15,1%. Angesichts der Eurokrise haben wohl viele Anleger ihr Geld lieber in werthaltige Immobilien statt in spekulative Anlage investiert. Dennoch werden in Baden-Württemberg seit Jahren weit weniger Wohnungen gebaut, als notwendig wären. 2010 sank die Zahl der fertig gestellten Wohneinheiten mit 24 380 auf ein Rekordtief.

Die weitere baukonjunkturelle Entwicklung für 2012 wird angesichts der sprunghaft gestiegenen Auftragseingänge beim Wirtschafts- und Wohnungsbau im 4. Quartal 2011 aber durchaus optimistisch eingeschätzt. Auch der deutliche Anstieg bei den Wohnbaugenehmigungen auf 16,3% ist ein positives Signal für die kommenden Monate. Es ist also deshalb auch für das Jahr 2012 weiteres Wachstum zu erwarten.

Sorgenkind bleibt lediglich der Öffentliche Bau, bei dem mit einem erneuten Schrumpfungsprozess zu rechnen ist, da Bund, Länder und Gemeinden wegen der Schuldenkrise wohl weiterhin eine harte Rotstift-Politik betreiben werden. Für das Jahr 2012 rechnet die baden-württembergische Bauwirtschaft mit einer Umsatzsteigerung aller Bausparten von etwa 2%.

Wohnungsbewirtschaftung

Im Jahre 2011 haben wir folgende **Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen** begonnen und weitgehend abgeschlossen:

voraussichtliche Kosten

Ludwigsburg, Brahmsweg 2–6
20 Wohneinheiten
Innensanierung ca. 770 000 €



Rottweil, Durschstr. 8–10
12 Wohneinheiten
Innensanierung und Sanierung der Bäder ca. 270 000 €

Weingarten, Sauterleutestraße 34
Umbau des Eingangsbereiches und Neubau von 46 Stellplätzen ca. 230 000 €

Rottweil, Charlottenwäldle/Bruggerstraße
38 Wohneinheiten
Vollmodernisierung, Wärmedämmung,
Sanierung Balkone,
Einbau einer Pelletsheizung ca. 2 550 000 €



Hemmingen, Bahnhofstraße 15–17
14 Wohneinheiten
vollständige Innensanierung ca. 750 000 €

Stuttgart, Gasteiner Str. 36
10 Wohneinheiten
vollständige Innensanierung,
Erneuerung der Heizkörper ca. 433 000 €

Neubauten 2011

Reutlingen, Hans-Reyhing-Straße 7–9
22 Wohneinheiten + Tiefgarage

Baukosten ca. 3 750 000 €



Reutlingen, Heinrich-Schliemann-Straße 16+18
Doppelhaus (2 Wohneinheiten) Baukosten ca. 650 000 €



Einzelbaumaßnahmen und größere Instandsetzungen mit Summen über 20 000 €:

Objekt	Art der Arbeiten	€
Albstadt, Schmiedstr. 2	Fassade, Dachgesims gestr., Vorbaurolläden	32 000
Fellbach-Schmidten, Meißner Straße	Malerarbeiten	25 500
Freiburg, Wiechertstraße 1–5	Teilsanierung Flachdach	70 000
Ravensburg, Linzgastr. 25–31	Dachsanierung, Asphaltarbeiten	129 000
Ravensburg, Linzgau-/Hegastr.	Fenster und Rolläden	77 000
Stuttgart, Pragsiedlung	Malerarbeiten	27 000
Stuttgart, Sautterweg 12–24	Asphalt- und Heizungsarbeiten	57 000
Waldshut, Bruckner Str. 3	Aufzugsmodernisierung	32 000

Bei allen Modernisierungsmaßnahmen und Instandsetzungen haben wir die jeweils gültige Energieeinsparverordnung (EnEV) beachtet bzw. in Einzelfällen sogar übertroffen.

Neubauten

Ende 2011 haben wir in Reutlingen, in der Hans-Reyhing-Straße 22 Mietwohnungen fertig gestellt und in der Heinrich-Schliemann-Straße ein Doppelhaus errichtet.

Die Mietwohnungen sowie das Doppelhaus konnten innerhalb kürzester Zeit zu dem kalkulierten Preis vermietet werden.

Mieten und Betriebskosten

2011 haben wir bei einem Teil unseres Wohnungsbestandes die Miete erhöht. Dies war notwendig, da die Baupreise und damit auch die Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten die letzten Jahre angestiegen sind. Daher müssen wir auch im Laufe des Jahres 2012 unseren Bestand auf die Angemessenheit der Miethöhe überprüfen. Wir werden aber, wie bereits bei den Mieterhöhungen 2011, darauf achten, dass wir möglichst unter den ortsüblichen Vergleichsmieten bleiben. Die Erträge aus den Mieterhöhungen fließen in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung. Damit stellen wir sicher, dass wir unseren Mitgliedern und Mietern zeitgemäßen Wohnkomfort bieten. Hierzu gehört ein hoher Energiestandard und womöglich ein altersgerechter Umbau.

Finanzierung

Die unverändert günstigen Zinsen erlaubten uns auch im Jahr 2011 unsere Neubau- und Modernisierungsvorhaben in gewohntem Umfang durchzuführen. Unsere Neubauten in Reutlingen, Hans-Reyhing-/Heinrich-Schliemann-Straße sowie der geplante Neubau in Reutlingen, Schanzstraße konnten mit sehr günstigen Mitteln der KfW und der Kreissparkasse Tübingen finanziert werden. Durch das niedrige Zinsniveau konnten wir die Finanzierungskosten bei unseren Modernisierungen in Meersburg, Dornweg, Rottweil, Bruggerstr./Charlottenwäldle sowie Reutlingen, Eifelstraße niedrig halten. Die Häuser erreichen den Energiestandard eines KfW-Effizienzhauses 70 nach der EnEV 2009.

Erstmals konnten wir im Berichtsjahr mit der LBBW einen Rahmenkreditvertrag abschließen. Dieser erlaubt uns, kurzfristig zu tätigen Investitionen schnell und unkompliziert durchzuführen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

2011 haben wir Darlehen in Höhe von 5 415 000 € aufgenommen, dem stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 2 146 089,65 € sowie Sondertilgungen in Höhe von 38 844,13 € gegenüber. Außerdem erhielten wir Tilgungszuschüsse über insgesamt 190 000,00 €.

Insgesamt stiegen unsere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 2 983 233,48 € auf 58 614 388,14 € 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 2011 wurden 260 192,11 € planmäßig getilgt.

Ende des Jahres betrug der Bestand 6 880 770,74 €.

Eigenbestand

Ende 2011 hatten wir 2 093 eigene Wohnungen in unserer Verwaltung, und zwar

1 981	Wohnungen auf eigenen Grundstücken und
112	Wohnungen auf Erbbaugrundstücken

Dazu kommt noch die Verwaltung und Vermietung von

1	Bürohaus
14	gewerblichen Einheiten
1 071	Garagen und
605	Stellplätzen

Wir danken unseren Hauswartinnen und Hauswarten für die hervorragende Arbeit im Jahr 2011.

Mitglieder

Der Mitgliederbestand hat Anfang des Jahres 2011 **2 375** betragen. Im Laufe des Jahres sind 163 Mitglieder hinzu gekommen, ausgeschieden sind 163.

Mitgliederbestand zum Jahresende: 2 375.

Die Haftsumme betrug 1 900 000 €.

WEG-Verwaltung

Die Zahl der Verwaltungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist 2011 unverändert geblieben. 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 und die Eigentümerversammlungen termingerecht abgehalten.

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

Personalbericht

Wir haben im Jahr 2011 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, davon 2 Teilzeitkräfte und 3 hauptamtliche Hausmeister.

Seit September 2011 haben wir wieder zwei Auszubildende, die zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann ausgebildet werden.

Das Lebensalter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liegt im Durchschnitt bei 45 Jahren, bei einer durchschnittlichen Betriebszugehörigkeit von 10 Jahren.

Wir sind, wie schon in den Jahren zuvor, bemüht, unsere Mitarbeiter/innen weiterhin fortzubilden, sowohl durch die Förderung des Besuchs von Fachseminaren als auch durch persönliche Weiterbildungen.

Auf Grund der sich ständig ändernden Anforderungen durch neue Rechtsprechung im Miet- oder Betriebskostenrecht, oder durch die Reformierung bzw. Einführung neuer Verordnungen, wie z.B. die Energieeinsparverordnung, Trinkwasserverordnung, Honorarleistung für Architekten und Ingenieure usw., können wir unsere Aufgaben nur dann erfolgreich erfüllen, wenn unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bereit und in der Lage sind, sich den laufenden Herausforderungen zu stellen.

Ohne die Einsatzbereitschaft und die Motivation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wäre es nicht möglich, die Unternehmensziele und die enormen Bauprogramme erfolgreich umzusetzen. Wir bedanken uns bei allen Kolleginnen und Kollegen für ihren Einsatz, der wieder ein erfolgreiches Geschäftsjahr ermöglicht hat.

Ausblick

Chancen und Risiken

Wir werden auch in 2012 an unserer Strategie der letzten Jahre festhalten und ein sehr umfangreiches Bauprogramm mit Teil- und Vollmodernisierungen, sowie einem weiteren Neubauvorhaben umsetzen, um unseren Wohnungsbestand zu stärken.

Mit Hilfe unseres gezielten Portfoliomanagements erstreben wir eine gute Durchmischung unseres Wohnungsbestandes, um eine größtmögliche Risikostreuung und Risikominimierung zu erreichen.

Unser Bauprogramm für 2012 sieht vor, die Teilmodernisierung der Wohnungen in Stuttgart, Gasteiner Straße fortzuführen.

In Singen werden wir unsere Häuser in der Bruderhofstraße 77 + 79 und in der Feldbergstraße 41 + 43 mit jeweils 16 Wohneinheiten vollmodernisieren.

Das Gebäude in der Ostlandstraße 45 in Radolfzell mit 6 Wohneinheiten wird ebenfalls modernisiert und das Dachgeschoß ausgebaut. Durch den Ausbau wollen wir weitere zwei Wohnungen schaffen.

Auf dem Ende 2011 erworbenen Baugrundstück in Reutlingen in der Schanzstraße 60 + 62 beabsichtigen wir, insgesamt 13 hochwertige und moderne Mietwohnungen zu erstellen. Die Planung ist weit fortgeschritten, so dass wir das Baugesuch in der ersten Jahreshälfte 2012 einreichen werden, um möglichst noch im Herbst 2012 mit dem Bau beginnen zu können.

Das Investitionsvolumen wird 2012 ca. 5,63 Mio € betragen.

Diese beträchtlichen Investitionen sind nötig, um konkurrenzfähig zu bleiben, unsere Mieter zu halten und neue Mieter und Mitglieder zu gewinnen. Die Wirtschaftlichkeit unserer Gebäude ist Voraussetzung für weitere Investitionen in den Wohnungsbestand.

Das Altern der Bevölkerung, der demographische Wandel, wird in den kommenden Jahren den Immobilienmarkt stark beeinflussen.

Der demografischen Entwicklung der Gesellschaft – unsere Altersstruktur entspricht in etwa der Aufteilung der Gesamtbevölkerung – tragen wir sowohl bei unseren Modernisierungen als auch bei den Neubauten Rechnung. Wo immer möglich, modernisieren wir altersgerecht, d. h. barrierefrei.

Mit unseren Modernisierungen steigern wir die Wohnqualität unserer Mitglieder, insbesondere auch die unserer langjährigen und älteren Mitglieder. Durch das Herstellen von barriere- und schwellenfreien Zugängen sowie bodengleichen Duschen wollen wir, dass auch ältere Mieter so lange wie möglich in ihrer Wohnung und somit in gewohnter Umgebung bleiben können. Mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) haben wir bereits vor Jahren eine Kooperationsvereinbarung geschlossen. Die angebotenen Dienstleistungen, u. a. Hausmeisterdienste, Notrufknöpfe und ähnliches, werden zwar noch nicht in dem von uns erhofften Maße nachgefragt, allerdings ist auch hier mit steigender Nachfrage zu rechnen.

Bei unseren Neubauten erzielen wir ebenfalls modernen und hohen Wohnkomfort.

Um eine gut durchmischte Mieterstruktur zu erreichen, achten wir auf ein differenziertes Wohnungsgemeinde; von der 2-Zimmer-Wohnung für Alleinstehende bis zur großzügigen 4- bis 5-Zimmerwohnung für Familien. Auch für Menschen mit Handicap, Ältere oder Menschen, die in unseren Wohnungen älter werden wollen, sind unsere Wohnungen gut geeignet, da sie weitgehend schwellen- und barrierefrei sind.

Bodengleiche Duschen und großzügige Balkone mit Hebeschiebetüren zeigen, wie viel Wert wir auch auf Wohnqualität und altersgerechte Ausstattung legen. Über Aufzüge sollen die Wohnungen barrierefrei, auch von der Tiefgarage, erreichbar sein. Für ein angenehmes Raumklima sorgen integrierte, selbstregulierende Lüftungsanlagen. Fußbodenheizung, moderne Fliesen- und Sanitärausstattung und Echtholzparkett sind in unseren Neubauwohnungen weitere hochwertige Ausstattungsmerkmale.

Wie die Jahre zuvor beachten wir bei unseren Modernisierungen und auch den Neubauten die Energieeinsparverordnung in ihrer aktuellen Fassung; übertreffen diese, wenn möglich, im Hinblick auf die geplante Energieeinsparverordnung 2012. Nur so können die „warmen“ Betriebskosten reduziert werden. Dies ist in Anbetracht der Entwicklung der Energiepreise, die 2011 erneut sehr stark angestiegen sind, dringend notwendig.

Beim Einbau neuer Heizungen setzen wir auf neueste Technik; so haben wir in Rottweil Pellet-Heizungen eingebaut und beim Neubau in Reutlingen ein Blockheizkraftwerk, das neben Wärme auch Strom erzeugt.

Sollte ab 2020 die Anzahl der Haushalte tatsächlich wieder sinken, haben wir jetzt schon unsere Wohnungen so ausgestattet, dass sie auch 2020 und darüber hinaus auf dem Wohnungsmarkt bestehen können und somit konkurrenzfähig bleiben.

Wir beobachten die einzelnen Regionen unseres Verbreitungsgebietes, um auf etwaige strukturelle Entwicklungen, wie etwa einen Bevölkerungsrückgang oder Abnahme der Haushalte, möglichst frühzeitig reagieren zu können.

Da sich der Hauptbestandteil unseres Besitzes in städtischen Regionen befindet, sind strukturbedingte Leerstände oder Mietausfälle kein existenzielles Risiko.

Im Jahre 2011 hatten wir 143 Mieterwechsel, davon 20 interne Umzüge. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 5,9%.

Unsere gewerblichen Immobilien sind vollständig vermietet. Die Risiken in diesem Bereich werden regelmäßig überwacht. Unser Bürogebäude in Weingarten, Sauterleustraße wurde, wie bereits im vergangenen Geschäftsjahr berichtet, von der Deutschen Telekom zum 31.12.2011 gekündigt und geräumt. Wir konnten einen nahtlosen Übergang durch die Vermietung zum 01.01.2012 an den Landkreis Ravensburg erreichen. Das Bürogebäude wird jetzt als Jobcenter der Arbeitsagentur genutzt. Somit sind die Mieteinnahmen für die nächsten 10 Jahre sichergestellt.

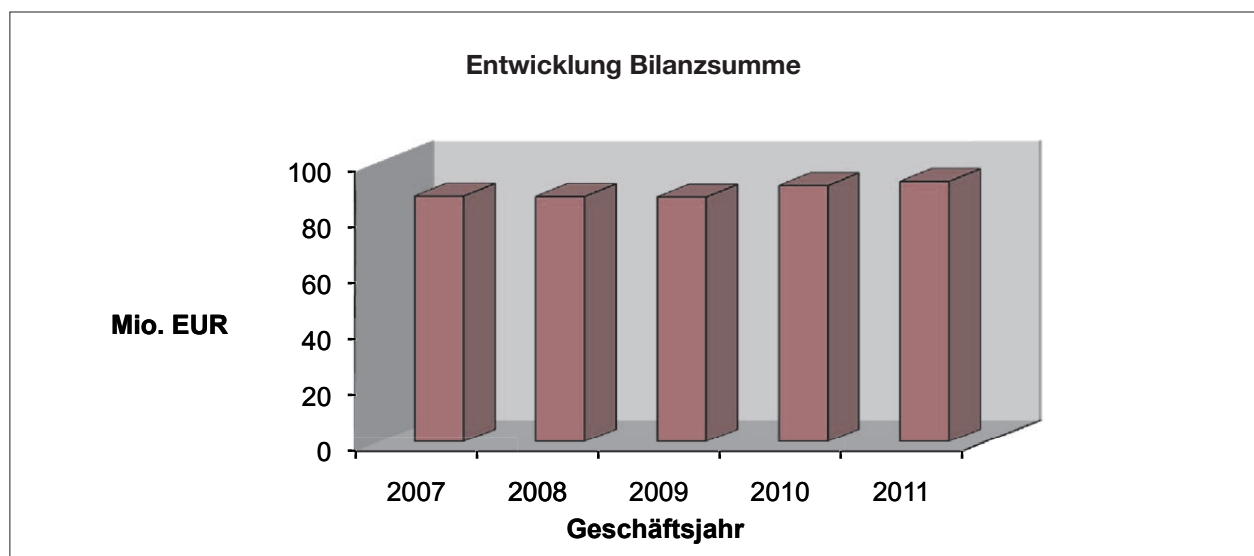
Die Wohnungseigentumsverwaltung blieb 2011 im Wesentlichen auf dem gleichen Niveau wie 2010. Wir sind weiterhin daran interessiert Eigentümergemeinschaften in die Verwaltung zu nehmen, sofern diese bereit sind, unsere Bedingungen zu akzeptieren.

Im Moment befinden wir uns in Verhandlungen für den Kauf weiterer Grundstücke in Reutlingen und Tübingen. Der Trend zur Stadtwohnung hält unvermindert an, weshalb Neubauten im ländlichen Raum augenblicklich ausscheiden. Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind heute mehr denn je entscheidend.

Herausforderung für das Jahr 2012 und darüber hinaus ist die Novellierung der Trinkwasserverordnung, die zum 1.11.2011 in Kraft getreten ist. Wir werden bis Ende Oktober 2012 in sämtlichen Wohnanlagen die Trinkwasserinstallation durch ein zugelassenes Institut beproben lassen müssen.

Die EnEV 2012 soll noch dieses Jahr in Kraft treten. Mit entsprechenden Verschärfungen der derzeitigen EnEV ist zu rechnen.

Aufgrund einer EU-Wasserrahmenrichtlinie ist die Dichtigkeit von Abwasserleitungen erstmals bis zum 31.12.2015 zu überprüfen.



Darüber hinaus müssen wir bis Februar 2014 das neue europäische Lastschriftenverfahren (SEPA) umgesetzt haben.

Auch eine Novellierung des Mietrechts steht an, die energetische Modernisierungen im Bestand erleichtern soll. Unser Bauprogramm 2012, aber auch das Programm darüber hinaus, wird durch entsprechende Finanzplanungen abgesichert. Die anhaltende Finanzkrise in Europa hat bisher keine Auswirkungen auf unsere Finanzierungen gehabt. 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.

Die Postbaugenossenschaft kann die ihr zugedachten Aufgaben auch weiterhin in vollem Umfang erfüllen. Es sind keine Risiken erkennbar, die den Bestand des Unternehmens gefährden.

Der Vorstand geht auch in Zukunft von einer positiven Entwicklung der Genossenschaft aus.

Wirtschaftliche Lage und Geschäftsergebnis

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG waren 2011 geordnet.

Die Bilanzsumme hat sich zum 31. Dezember 2011 von € 91.943.206,04 auf € 93.448.409,30 erhöht. Dies ergibt sich unter anderem aus dem gestiegenen Anlagevermögen sowie den gestiegenen Verbindlichkeiten. Zur Finan-

zierung geplanter Baumaßnahmen war die Aufnahme weiterer Darlehen notwendig.

Das Anlagevermögen ist im Wesentlichen durch den Neubau in Reutlingen, den Kauf eines Baugrundstückes und die teilweise aktivierten Modernisierungsmaßnahmen von € 85.015.092,34 auf € 87.126.325,76 gestiegen. Das Umlaufvermögen betrug zum 31.12.2011 € 6.259.220,00.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft wird vom Anlagevermögen bestimmt und ist langfristig betrachtet sehr konstant.

Die Eigenkapitalquote betrug im vergangenen Jahr 22,12%. Dies entspricht einer Verminderung um 1,15%, begründet durch den geplanten Jahresfehlbetrag im Jahr 2011.

Durch die Aufnahme neuer Darlehen für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen und den Neubau in Reutlingen, Hans-Reyding-Straße 7 + 9 und Heinrich-Schliemann-Straße 16 + 18 sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten im vergangenen Jahr um € 2,98 Mio. auf insgesamt € 58.614.388,14 gestiegen.

In Meersburg, Dornerweg 42 und in Freiburg, Thannhaußerstraße 14 konnten die begonnenen Vollmodernisierungen aus dem Jahr 2010 fertiggestellt werden.

In Ludwigsburg, Brahmsweg 2 – 6 wurde die Innenmodernisierung abgeschlossen.

In Rottweil, Charlottenwäldle und Bruggerstraße wurde die Vollmodernisierung bis auf kleinere Restarbeiten ebenfalls fertiggestellt.

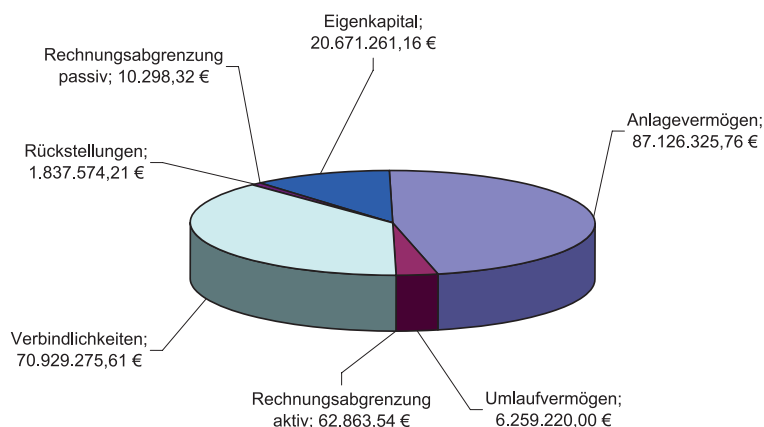
Das Gebäude in Hemmingen, Bahnhofstraße 15 – 17 wurde im vergangenen Jahr teilmodernisiert.

In Stuttgart, Gasteiner Straße 36 wurde die Teilmodernisierung im Herbst begonnen und größtenteils fertiggestellt.

In Rottweil, Durschstraße 8 + 10 wurde die Heizanlage erneuert und in den 12 Wohnungen die Bäder saniert. Die Restarbeiten werden Anfang 2012 erledigt.

In Weingarten, Sauterleutestraße 34 wurden 46 Kfz-Stellplätze hergestellt.

Bilanz-, Vermögens- und Kapitalstruktur 2011



In Calw, Stuttgarter Straße 70 und Reutlingen, Eifelstraße 21 wurden Balkone angebaut bzw. vergrößert.

In Reutlingen, Hans-Reyhing-Straße 7 + 9 wurden die 22 Mietwohnungen zum 01.12.2011 fertiggestellt und bezogen. Die beiden Doppelhaushälften in der Heinrich-Schliemann-Straße 16 + 18 konnten Ende Dezember fertiggestellt und an die Mieter übergeben werden.

Ergänzend zum Anlagevermögen ist zu berichten, dass durch Kauf ein Baugrundstück in Reutlingen, Schanzstraße 60 – 62 mit einer Grundstücksfläche von 23 Ar zugegangen ist.

Durch Verkauf ist eine Wohnung in Ravensburg, Hegaustraße 25 und ein Objekt in St. Blasien, Todtmooser Straße 40 + 42 abgegangen.

Aus der Prozesskostenrückstellung für den schwebenden Rechtsstreit in der Richard-Koch-Straße 4 – 12 wurden € 3.801,75 verwendet, so dass die Rückstellung zum 31.12.2011 € 8.701,80 beträgt.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betrugen zum 31.12.2011 € 1.659.951,00. Zum Bilanzstichtag erfolgte die Berechnung mit einem Zinssatz von 5,14%, einem Gehaltstrend von 3% und einem Rententrend von 2%.

Nach wie vor wird die Kapitalstruktur, wie es für Bestandsunternehmen üblich ist, von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestimmt. Es sind größtenteils mittel- und langfristige Darlehen, die über Grundpfandrechte gesichert sind. Durch unterschiedliche Fristigkeiten und eine gute Zinsstruktur besteht kein besonderes Zinsänderungsrisiko.

Liquiditätslage

Die Finanz- und Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und jederzeit nachkommen. Die Zahlungen für das Jahr 2012 sind durch entsprechende Finanzplanungen gesichert.

Ertragslage

Die Genossenschaft erzielt ihre Erträge vorwiegend durch die Vermietung und Verwaltung eigener und fremder Wohnungen. Die Umsatzerlöse aus Vermietung sind in 2011 leicht um € 166.036,18 auf € 14.673.408,21 gestiegen, allerdings auch die Ausgaben im Bereich der Hausbewirtschaftung. Die Kosten hierfür sind um 45,35% auf € 9.726.531,72 angestiegen. Ursächlich für diesen Anstieg waren die Instandhaltungskosten, die im Rahmen des Bauprogrammes (Teil- und Vollmodernisierungen) aufgewendet wurden.

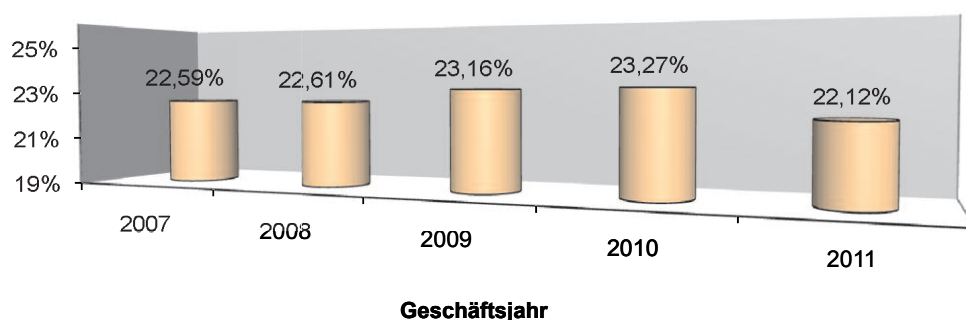
Auf Grund zweier kurzfristig in unser Modernisierungsprogramm aufgenommener Baumaßnahmen konnten wir im Jahre 2011 keinen Jahresüberschuss erwirtschaften. Der Zustand der Gebäude ließ jedoch keine Verschiebung der Maßnahmen zu.

Für das Jahr 2011 weisen wir deshalb einen Jahresfehlbetrag in Höhe von € 637.907,05 aus. Es wird daher eine Entnahme aus den Ergebnissrücklagen in Höhe von € 700.104,44 notwendig. Dies ermöglicht es, einen Bilanzgewinn in Höhe von € 63.000 auszuweisen, der als Dividende ausgeschüttet wird.

Wesentliche Risiken, die sich bestandsgefährdend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens wird durch dauerhafte Erlöse aus der Vermietung und Verwaltung zu jeder Zeit gegeben sein. Entsprechende Kreditlinien stehen auch seitens der Banken zur Verfügung.

Die Genossenschaft wird die ihr zugedachten Aufgaben auch weiterhin in vollem Umfang erfüllen.

Entwicklung Eigenkapitalquote



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstandes der Postbaugenossenschaft im Geschäftsjahr 2011 nach den Vorschriften von Gesetz und Satzung überwacht. Er hat sich in drei Aufsichtsratssitzungen und in drei weiteren gemeinsamen Sitzungen – zusammen mit dem Vorstand – umfassend mit dem Geschäftsverlauf und der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens befasst.

Der Vorstand hat regelmäßig über die Planungen der Genossenschaft, über die Entwicklung des Budgets und über den jeweiligen Stand der Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Auskunft erteilt.

Der Wirtschaftsplan und das Bauprogramm wurden zusammen mit dem Vorstand beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat hat für die Durchführung von Prüfungen einen Prüfungsausschuss gebildet. Schwerpunkt der Prüfungshandlungen des Prüfungsausschusses waren im Jahr 2011 die Arbeitsabläufe und die Vergabepraxis bei der Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen.

In Verbindung mit den Aufsichtsratssitzungen haben Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam die Objekte der Postbaugenossenschaft in Freiburg, sowie den Neubau in der Hans-Reyhing-Straße in Reutlingen 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 Frau Gabriele Class-Götz, Tübingen und Herrn Werner Bossert, Stuttgart, im Aufsichtsrat endete mit der Mitgliederversammlung am 29.06.2011. Frau Class-Götz und Herr Bossert wurden in der Mitgliederversammlung wiedergewählt.

Gemäß der Satzung der Postbaugenossenschaft läuft zum Ende der Mitgliederversammlung 2012 die Amtszeit von Herrn Michael Lucke, Tübingen und Herrn Rolf Rehfuß, Rottenburg, ab. Herr Lucke und Herr Rehfuß sind als Mitglieder des Aufsichtsrates wieder wählbar.

Der Aufsichtsrat dankt den Herren des Vorstands und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Postbaugenossenschaft für ihr Engagement im Interesse des Unternehmens.

Den Mitgliedern danken wir für das der Postbaugenossenschaft entgegengebrachte Vertrauen. Nicht zuletzt gilt unser Dank den Finanzierungspartnern der Genossenschaft, die durch ihre Verlässlichkeit den Erfolg der Genossenschaft möglich machen.

Tübingen, im April 2012

Ulrich Weimer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jahresabschluss der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG für das Geschäftsjahr 2011

Aktivseite

	2011 €	2011 €	2010 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		51.542,01	41.747,43
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.939.417,20		79.379.555,41
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.366.998,63		1.405.277,56
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.421.080,94		263.002,96
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.070.083,32		1.138.876,86
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	208.435,70		221.617,16
6. Anlagen im Bau	0,00		2.534.211,90
7. Bauvorbereitungskosten	66.267,96	87.072.283,75	28.303,06
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		2.500,00	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		87.126.325,76	85.015.092,34
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.146.480,47		3.157.827,66
2. Andere Vorräte	60.623,05		83.853,78
3. Geleistete Anzahlungen	510.400,81	3.717.504,33	637.333,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	110.447,81		123.028,54
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.926,03		1.713,12
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.415,60		10.058,17
4. Sonstige Vermögensgegenstände	519.469,26	673.258,70	473.190,77
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.638.556,96		2.168.114,70
2. Bausparguthaben	229.900,01	1.868.456,97	203.629,50
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	55.150,15		67.509,19
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.713,39	62.863,54	1.854,39
Bilanzsumme		93.448.409,30	91.943.206,04

Passivseite

	2011 €	2011 €	2010 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	126.641,90		146.183,50
2. der verbleibenden Mitglieder	2.074.318,52		2.079.005,64
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	320,00	2.201.280,42	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 18.481,48 Vorjahr € 17.154,36			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.301.886,14		2.301.886,14
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 Vorjahr € 112.600,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	12.063.441,19		12.763.545,63
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 Vorjahr € 952.110,36 für das Geschäftsjahr entnommen: € 700.104,44 Vorjahr € 0,00			
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.041.653,41	18.406.980,74	4.041.653,41
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	802,61		2.467,06
2. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-637.907,05		1.125.243,30
3. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	700.104,44		0,00
4. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00	63.000,00	1.064.710,36
Eigenkapital insgesamt		20.671.261,16	21.395.274,32
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.659.951,00		1.649.151,00
2. Steuerrückstellungen	15.893,18		20.159,98
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		1.000.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	161.730,03	1.837.574,21	155.338,90
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.614.388,14		55.631.154,66
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.880.770,74		7.140.962,85
3. Erhaltene Anzahlungen	3.881.011,31		3.731.430,83
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	159.620,82		238.813,78
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.339.714,36		917.814,86
6. Sonstige Verbindlichkeiten	53.770,24	70.929.275,61	48.006,17
davon aus Steuern: € 23.963,32 Vorjahr € 11.192,48 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 10.752,43 Vorjahr € 13.360,05			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		10.298,32	15.098,69
Bilanzsumme		93.448.409,30	91.943.206,04

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	2011 €	2011 €	2010 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.673.408,21		14.507.372,03
b) aus Betreuungstätigkeit	123.019,47		127.380,95
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	184.216,96	14.980.644,64	153.088,11
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		11.347,19	37.345,41
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		24.317,36	47.549,92
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.481.414,42	680.163,81
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.726.531,72		6.691.689,70
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	77,17		2.368,61
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	13.286,96	9.739.895,85	23.609,75
6. Rohergebnis		6.735.133,38	8.760.541,35
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.239.849,97		1.180.374,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 70.106,40 Vorjahr € 93.304,97	300.543,98	1.540.393,95	320.819,61
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.174.494,21	2.139.914,88
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		564.930,69	579.165,04
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	150,00		150,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	51.772,36	51.922,36	28.694,12
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.713.100,06	2.776.738,00
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		– 205.863,17	1.792.373,16
14. Außerordentliche Aufwendungen		0,00	238.684,00
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		28.121,21	27.820,97
16. Sonstige Steuern		403.922,67	400.624,89
17. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		– 637.907,05	1.125.243,30
18. Gewinnvortrag		802,61	2.467,06
19. Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		700.104,44	0,00
20. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		0,00	1.064.710,36
21. Bilanzgewinn		63.000,00	63.000,00

3. Anhang des Jahresabschlusses 2011

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.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht 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.

Im Geschäftsjahr erfolgte mit Durchführung der Maßnahmen der Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung.

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.

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 5,14% (Stand 31.12.2011, Restlaufzeit 15 Jahre) einem Gehaltstrend von 3% und einem Rentensteigerungstrend von 2%.

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. 2011 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände	129.726,37	38.239,75	40.027,64			76.396,47	51.542,01	27.927,71
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.933.064,24	633.646,92	454.374,94	5.211.905,71		47.384.824,73	82.939.417,20	1.976.126,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.075.693,54					708.694,91	1.366.998,63	38.278,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	774.321,74	1.158.077,98				511.318,78	1.421.080,94	
Technische Anlagen und Maschinen	1.352.869,54		1.466,37			281.319,85	1.070.083,32	68.590,59
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	583.850,10	50.728,78	12.108,05			414.035,13	208.435,70	63.570,69
Anlagen im Bau	2.534.211,90	2.677.693,81		- 5.211.905,71			0,00	
Bauvorbereitungskosten	28.303,06	37.964,90					66.267,96	
	132.282.314,12	4.558.112,39	467.949,36	0,00	0,00	49.300.193,40	87.072.283,75	2.146.566,50
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	2.500,00						2.500,00	
Anlagevermögen insgesamt	132.414.540,49	4.596.352,14	507.977,00	0,00	0,00	49.376.589,87	87.126.325,76	2.174.494,21

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 3.146.480,47 (Vorjahr € 3.157.827,66) 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	82.512,23 €
Verwaltungskosten und Personalaufwand	27.516,00 €
Prozesskosten	8.701,80 €

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	346.998,49	288.510,08

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	Davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.614.388,14 (55.631.154,66)	2.736.287,73 (2.373.253,95)	10.480.935,69 (9.557.152,20)	45.397.164,72 (43.700.748,51)	58.601.918,63 (55.499.102,40)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.880.770,74 (7.140.962,85)	274.029,42 (248.416,41)	1.184.973,26 (1.094.509,82)	5.421.768,06 (5.798.036,62)	6.880.770,74 (7.140.962,85)
Erhaltene Anzahlungen	3.881.011,31 (3.731.430,83)	3.881.011,31 * (3.731.430,83)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	159.620,82 (238.813,78)	159.620,82 (238.813,78)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.339.714,36 (917.814,86)	1.226.869,84 (888.166,39)	41.888,12 (23.611,48)	70.956,40 (6.036,99)	
Sonstige Verbindlichkeiten	53.770,24 (48.006,17)	45.625,43 (37.253,74)	4.684,06 (6.599,53)	3.460,75 (4.152,90)	
Gesamtbetrag	70.929.275,61 (67.708.183,15)	8.323.444,55 (7.517.335,10)	11.712.481,13 (10.681.873,03)	50.893.349,93 (49.508.975,02)	65.482.689,37 (62.640.065,25)

Die gewährten Sicherheiten bestehen ausschließlich in Grundpfandrechten.

Bei den Angaben in Klammern () handelt es sich um die Vorjahreszahlen.

* steht zur Verrechnung an

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein ungesichertes Darlehen von der Kreissparkasse Tübingen (Nr: 40000300) mit einem Buchwert i. H. v. € 12.469,51 enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	0,00 €	714,00 €
Zinsaufwendungen	81.615,00 €	81.335,00 €

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 Bauinstandhaltungsrückstellungen	€ 1.000.000,00
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	€ 50.708,98
Erträge aus dem Abgang von Grundstücken des AV	€ 83.815,20
Erträge aus Schadensersatz und Versicherungsentschädigung	€ 61.737,37
Abstandszahlungen für Schönheitsreparaturen	€ 21.500,00
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	€ 26.262,47
Erträge aus Miet- und Räumungsklagen	€ 4.663,73
Teilschulderlass KfW-Darlehen	€ 211.625,00

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

Verluste aus dem Abgang von Grundstücken des Anlagevermögens	€ 11.311,25
Abschreibungen auf Mietforderungen	€ 61.482,23

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	€ 326.227,48
---	--------------

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 wurden durchschnittlich 2 Auszubildende und 135 Hauswarte beschäftigt.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

4. Mitgliederbewegung

Anfang 2011	2.375
Zugang 2011	163
Abgang 2011	163
Ende 2011	2.375

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 4.687,12 verringert.

Die Haftsumme beträgt € 1.900.000; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

5. Mitglieder des Vorstandes:

Aichele, Klaus	Geschäftsführender Vorstand
Fritz, Thomas	Architekt

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Tübingen, den 13. April 2012

Der Vorstand:

Aichele

Fritz

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

Impressum:

Herausgeber:
Postbaugenossenschaft
Baden-Württemberg eG

Schriftleitung:
Klaus Aichele

Anzeigen:
Gabriela Vollmer

Herstellung:
druckpunkt tübingen

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

Elektro Haug

Elektro Haug GmbH
Reutlinger Straße 43
72072 Tübingen
Telefon (07071) 33430
Telefax (07071) 38791

Seit über 45 Jahren eigene
Produktion von
Fenster und Haustüren



Fenster und Türen der neuesten Generation



- Holz
- Holz-Aluminium
- Kunststoff
- Kunststoff-Aluminium
- Rollläden
- Beratung
- Verkauf
- Montage
- Neubau
- Altbau



Gutbrod Fenster und Türen GmbH & Co. KG

72411 Bodelshausen Dörnlestr. 2 + 4
Tel. 07471/9584-0 Fax - 78
www.gutbrod-fenster.de

Bäder



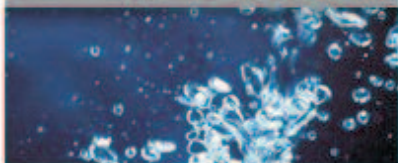
Wärme



Klima



Werkskundendienst
Rückstauschutz
Firma Kessel



Service



Dinkel GmbH & Co. KG

Reutlinger Straße 9
72072 Tübingen

Fon (07071) 36600
Fax (07071) 366050

www.dinkel-heizung.de
info@dinkel-heizung.de

für jeden Typ das richtige Bad

individuelle Wärme mit Verstand und Feingefühl

prima Klima - zu Hause und im Büro

Dinkel Service: schnell, sauber, zuverlässig



Bester Baufinanzierer
in Baden-Württemberg und Saarland

Kategorie: Effektivzinsen von 71 Instituten
bis 70 Prozent des Kaufpreises



Immobilienfinanzierung
144.000 €, 10 Jahre fest

1. Rang

Ausgabe 01/2012



**Beste
Regionalbank*
für KfW-Darlehen**

TEST 9/2011

Im Vergleich: 30 Banken
Getestet: 80% Finanzierung



* Region Baden-Württemberg & Saarland



**Kundenurteil
sehr gut** in den Kategorien:

- ✓ Kundenzufriedenheit
- ✓ Preis-Leistungs-Verhältnis

Im Vergleich: 18 Banken
3.862 Kundenurteile

12 | 2011

Baugeld – so einfach!

Bauen, kaufen oder umschulden. Jetzt günstig wie nie!

www.psd-so-einfach.de
Baugeld-Telefon 0800 0011231



RheinNeckarSaar eG

Ihr kompetenter Partner für's komplette Dach

– Neubau • Altbau • Umbau • Anbau –

Holzbau
Ralf

artmann

Tübingen-Hirschau

Rittweg 3/4 ☎ 07071/77 07 90

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

Vor dem
Richtfest
stehen:

Beratung
Kompetenz
Leistung



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

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
- Wärmedämmung
- Fassadengestaltung
- Decoputz
- Altbau und Renovierung
- 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

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

Geprüfte Qualität zu Ihrer Sicherheit



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

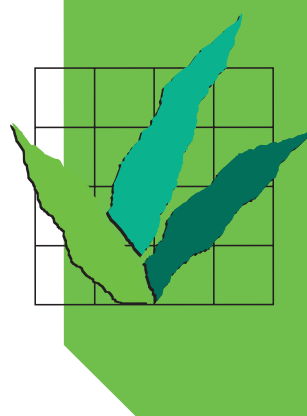
Sachkundenschule
für den Umgang mit
ASBESTZEMENT-
ERZEUGNISSEN



Überwachungsstelle
des Herstellers für die
Überwachungsstelle

Immer für Sie erreichbar

Porsche GmbH
Gewerbestraße 3
87448 Waltenhofen-Hegge
Tel.: 0831/52262-0
Fax: 0831/5226221
info@porsche-fenster-tueren.de



ProNATUR[®]
R & FRANZ

Garten- und Landschaftsbau GmbH
Otto-Schott-Straße 32
72555 Metzingen
Telefon: 0 71 23 / 92 75-0

info@ProNATUR



Ihre Experten für
Garten & Landschaft

Bernd Wiest
Fliesenlegermeister

Wiest Fliesenfachgeschäft

Ihr Partner für Fliesen und Natursteinarbeiten



Neuer Weg 15
72458 Albstadt

Tel. 07431/6026555 · Handy 0172/6824091

Fax 07431/6026554
wiestbernd@aol.com

www.peetz-bedachungen.de

Ihre Wünsche und Ideen setzen wir
gemeinsam mit Ihnen um.



Schon mal einen Blickfang eingebaut?
Entdecken Sie Aufzugsdesigns,
die ihren Namen verdienen.

Mit einer einzigartigen Vielfalt an hochwertigen
Materialien und Gestaltungsoptionen lassen Ihnen
unsere Anlagen alle Freiheiten, um den Stil Ihres
Gebäudes zu unterstreichen.

ThyssenKrupp Aufzüge GmbH
Niederlassung Reutlingen • Tel. 07121 98853-10
aufzuege.reutlingen@thyssenkrupp.com

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

sicher, zuverlässig, zertifiziert

Techem Funk-Rauchwarnmelder –
höchste Qualität auf dem
neuesten Stand der Technik.



Umfassende Selbsttests und Umfeldüberwachung

- ✓ Automatische Umfeldüberprüfung zur Hinderniserkennung im Umkreis von 50 cm **1**
- ✓ Mehrmals täglich automatische Überprüfung des Melders auf Funktionsfähigkeit von Elektronik, Alarm und Batterie sowie auf Durchlässigkeit der Raucheindringöffnung **2**
- ✓ Fehler-Logbuch mit Funkübertragung zur Dokumentation von Status- und Störungsmeldungen

Intelligente Mikroprozessor-Technologie

- ✓ Sichere Unterscheidung kurzfristiger Störungen (z. B. Zigarettenrauch, Wasserdampf oder elektrische Felder) von echtem Brandrauch zur Vermeidung von Falschalarmen
- ✓ Automatische Anpassung der Empfindlichkeit an eventuelle Verschmutzungen für dauerhaft zuverlässige Rauchererkennung

Höchster Sicherheitsstandard

- ✓ Echtalarm mit mindestens 85 dB weckt auch aus dem Tiefschlaf
- ✓ Manuelle Alarmprüfung jederzeit per Benutzertaste **3** durchführbar – mit reduzierter Lautstärke von 75 dB
- ✓ Fest eingebaute Batterien mit 10 Jahren Mindesthaltbarkeit; akustisches und optisches Signal **4** mindestens 30 Tage vor Ende der Batteriekapazität

- 1** Elektronische Sensoren zur Umfeldüberwachung
- 2** Raucheintrittsöffnung
- 3** Benutzertaste
- 4** Rote Leuchtdiode



Techem Funk-Rauchwarnmelder sind nach DIN EN 14604 zugelassen und VdS-geprüft*. Sie erfüllen zudem die erhöhten Qualitätskriterien der vfdb-Richtlinie 14-01** und sind daher mit dem vfdb-Qualitätslabel „Q“ ausgezeichnet.