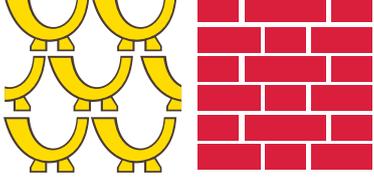


P B G 



Bericht über das Geschäftsjahr 2012

**Postbaugenossenschaft
Baden-Württemberg eG**

Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG

Bau- und Verwaltungsbereich



○ = Zahl der Wohnungen

Einladung

zur **64.** ordentlichen Mitgliederversammlung

Hiermit berufen wir die satzungsmäßig vorgeschriebene Mitgliederversammlung für Mittwoch, den **26. Juni 2013, 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 2012 und Ausblick
 - b) Bericht des Aufsichtsrates
 - c) Aussprache
3. Beschlussfassungen
 - a) Bericht und Beschluss über den Prüfbericht des Verbandes für das Geschäftsjahr 2012
 - b) Feststellung des Jahresabschlusses 2012
 - c) Verwendung des Bilanzgewinnes
 - d) Entlastung des Vorstandes
 - e) Entlastung des Aufsichtsrates
 - f) 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 12. Juni 2013 zugegangen sein. Mit der Einladung überreichen wir den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2012 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, Sachverständiger
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 i. R.
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 2015

Lucke, Michael, Erster Bürgermeister
Beisitzer
72070 Tübingen, Am Markt 1
gewählt bis 2015

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.

Sitzungen und Wahlen

Im Berichtsjahr wurden 11 Vorstandssitzungen, 4 Sitzungen des Aufsichtsrates sowie 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat abgehalten.

In der Mitgliederversammlung am 27. Juni 2012 wurden Herr Rolf Rehfuß und Herr Michael Lucke 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>

Am 16. April 2013 verstarb unser langjähriger ehemaliger
Technischer Leiter und Vorstandsmitglied

Herr Walter Veit



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

Mit Herrn Veit verlieren wir eine angesehene
und herausragende Persönlichkeit,
die 1986 mit der Verdienstmedaille in Silber
des Verbandes baden-württembergischer
Wohnungsunternehmen e. V. ausgezeichnet wurde.

Lagebericht

Allgemeine Wirtschaftslage

Trotz der auch 2012 schwelenden Staatsschuldenkrise in Europa und den USA hatte Deutschland 2012 ein robustes Wirtschaftswachstum, das den ersten Staatsüberschuss seit 5 Jahren beschert hat. Zwar bremsten die Turbulenzen im Euro-Raum auch Europas größte Volkswirtschaft zunehmend, dennoch legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Gesamtjahr um 0,7% zu.

Im vergangenen Jahr wuchs die Wirtschaft somit deutlich geringer, als in den Vorjahren – 2011 wurden 3,0%, 2010 sogar 4,2% Wirtschaftswachstum verzeichnet. Diese Jahre waren jedoch von einer Aufholjagd nach der Wirtschaftskrise 2009 geprägt.

Das geringere Wachstum gegenüber den Vorjahren ist aber kein Grund zum Jammern, denn im Vergleich mit den anderen europäischen Ländern steht Deutschland mit seiner robusten Wirtschaft einsam an der Spitze.

Trotz des zunehmend schwierigeren außenwirtschaftlichen Umfeldes kam der stärkste Wachstumsimpuls 2012 erneut aus dem Außenhandel. Deutschland exportierte im Jahr 2012 – preisbereinigt – 4,1% mehr Waren und Dienstleistungen als ein Jahr zuvor. Gleichzeitig stiegen die Importe etwas weniger stark (+2,3%). Der resultierende Außenbeitrag, also die Differenz zwischen Exporten und Importen, steuerte dadurch im Jahr 2012 einen positiven Wachstumsbeitrag von 1,1% zum Bruttoinlandsprodukt bei; 2011 waren es bei deutlich stärkerem Gesamtwachstum nur 0,6 Prozentpunkte gewesen.

Im Inland wurde 2012 indessen aber deutlich weniger investiert, als ein Jahr zuvor:

Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen und Vorratsänderungen zusammengenommen zeigten ein Minus von 5,2%. Maßgeblich zu diesem Rückgang beigetragen haben die Ausrüstungsinvestitionen. In Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge investierten Staat und Unternehmen zusammen 4,4% weniger als ein Jahr zuvor. Die Bauinvestitionen sanken 2012 lediglich um 1,1%. Noch 2011 hatte der Bausektor mit einem Rekordzuwachs von 5,4% abgeschlossen.

Die Konsumausgaben lieferten 2012 mit 0,6 Prozentpunkten den zweitwichtigsten Beitrag zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts. Dabei stiegen die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 0,9%, die des Staates um 1%. Insgesamt waren die Konsumausgaben 2012 0,8% höher als 2011. Die privaten Haushalte haben ihre Einkommenszuwächse 2012 überwiegend für den Konsum genutzt. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte nahm 2012 um 2,3% zu. Die in jeweiligen Preisen berechneten Konsumausgaben der privaten Haushalte stiegen mit 2,4% in ähnlicher Größenordnung.

Die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen (Nettokaltmiete sowie „kalte“ und „warme“ Betriebskosten) sind nominal um 2,2% gestiegen. Bereinigt um die Preissteigerung ergibt sich allerdings nur ein geringer Anstieg von 0,4%.

Insgesamt gaben die privaten Haushalte im Jahr 2012 fast ein Viertel ihres Budgets für das Wohnen aus.

Nach Einschätzung der Bundesregierung bleibt die deut-

sche Wirtschaft auch 2013 der Wachstumsmotor in Europa, auch wenn sie ihre Wachstumsprognose aus dem Herbst 2012 für 2013 von 1,0 auf 0,4% mehr als halbieren musste. Angesichts der Rezession in der Eurozone sind aber 0,4% immer noch ein beachtlicher Zuwachs. Im weiteren Jahresverlauf soll der Aufschwung dann dank der guten Inlandsnachfrage wieder anziehen. Für 2014 hält die Regierung ein robustes Wachstum von 1,6% für möglich. Für das Land Baden-Württemberg wird für 2013 ein Wachstum von 1,25% erwartet, also etwa gleich viel, wie 2012.

Im letzten Jahr hatte Deutschland so wenig Arbeitslose, wie seit 20 Jahren nicht mehr. Die Zahl der Erwerbslosen sank im Durchschnitt um 79 000 auf knapp 2,9 Mio.

Diese Dynamik hat sich allerdings im Zuge der Konjunkturerholung verlangsamt. Die Zahl der Arbeitslosen lag zum Ende 2012 mit 2,84 Mio um 88 000 höher, als im November und um 60 000 höher als vor einem Jahr.

Für 2013 wird weder mit einem spürbaren Rückgang der Arbeitslosigkeit noch mit einer Trendwende zum Schlechteren gerechnet.

Mit 2,897 Mio hat die Zahl der Erwerbslosen 2012 im Jahresschnitt das niedrige Niveau des Boomjahres 2011 um 79 000 unterschritten. Die Arbeitslosenquote sank um 0,3 Prozentpunkte auf 6,8%.

Die nachlassende Konjunktur hat zum Jahreswechsel zu einem leichten Anstieg der Arbeitslosigkeit im Südwesten geführt. Die Arbeitslosenquote kletterte im Dezember um 0,1 Prozentpunkte auf 3,9%. Nach Angaben der Arbeitsagentur in Stuttgart suchten 222 928 Menschen Arbeit; das waren 2,4% mehr als im Vormonat und 7,6% mehr als vor einem Jahr. Für 2013 wird trotz der leicht gestiegenen Arbeitslosigkeit mit einem gefestigten Arbeitsmarkt gerechnet.

Bei den Jugendlichen rangiert Baden-Württemberg mit 2,7% auf Platz 1 vor Bayern mit 2,8%.

Auch die Arbeitnehmer profitierten von der guten Beschäftigungslage, die Reallöhne erhöhten sich um 1%.

Die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt führte zu einer Abnahme der Empfänger von Arbeitslosengeld II.

Ende Juli bezogen in Baden-Württemberg nur noch rund 426 000 Menschen Arbeitslosengeld II, während es 2006 noch 513 000 waren.

Auf dem Arbeitsmarkt zeigt sich ein deutlicher Unterschied zwischen Deutschland und den anderen Ländern der Eurozone. In der Eurozone droht sich 2013 die Lage weiter zu verschärfen. In der 2. Jahreshälfte 2013 wird die Zahl der Arbeitslosen mit fast 20 Mio Menschen ihren Höhepunkt erreichen, wie aus einer Studie der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft „Ernst & Young“ hervorgeht. Im Jahr 2010 seien in den Ländern des Euro-Raums 15,9 Mio Menschen ohne Stelle gewesen, die höchsten Arbeitslosenquoten werden den Experten zufolge in Griechenland, Spanien und Portugal erwartet.

Durch die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands konnte das gesamtstaatliche Maastricht-Defizit 2012 vollständig abgebaut werden. Die Schuldenstandsquote wird für 2012 81,5% des Bruttoinlandsproduktes geschätzt und soll bis 2016 auf 73% sinken.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind vergangenes Jahr durchschnittlich um 2% gestiegen. Damit blieb die

Teuerung unter dem Wert von 2011 (2,3%) und traf fast punktgenau das Stabilitätsziel der Europäischen Zentralbank.

In den Jahren 2009 (+0,4%) und 2010 (+1,1%) hatte die Teuerung deutlich unter der 2%-Marke gelegen. Für das laufende Jahr erwarten die meisten Volkswirte eine weiter sinkende Inflationsrate – trotz der nach wie vor weit geöffneten Geldschleusen der Europäischen Zentralbank.

Im Gesamtjahr waren vor allem Energie, Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke teurer geworden, was auch starke Auswirkungen auf die „gefühlte“ Inflation hat. Die Preise „rund ums Wohnen“ (Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergie) machen mit ca. 30% den größten Posten im Verbraucherpreisindex aus. Die Kosten für das Wohnen lagen in Baden-Württemberg von Januar bis November um durchschnittlich 1,8% über dem Vorjahresniveau. Die relativ hoch gewichteten Nettomieten stiegen dagegen nur um 0,9%. Die Preise für Haushaltsenergie waren dagegen im Durchschnitt um 5,6% höher als vor Jahresfrist, die für Heizöl um 0,4%, für Gas um 5,8% und für Strom um 2,3% höher als im Vorjahr.

Im 4. Quartal 2012 stiegen die Preise für Bauleistungen für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,3%. Bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude lag der Anstieg im 4. Quartal 2012 im Vergleich zum Vorjahresquartal bei 2,1%. Deutlich angezogen haben hier insbesondere die Klempnerarbeiten (10,6%) und Dachdeckerarbeiten (3,9%). Bei den Ausbauarbeiten zogen die Preise um 2,4% an.

Im Februar 2013 stieg der Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude gegenüber dem Februar 2012 um 2,1%.

Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (Mehrfamiliengebäude ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,7% zu.

2012 war für die Bauwirtschaft ein starkes Jahr. Volle Auftragsbücher, gute Beschäftigungslage, positive Stimmung: Die Landesvereinigung „Bauwirtschaft Baden-Württemberg“ blickt zufrieden auf das zurückliegende Jahr. Insgesamt setzte die Baubranche im Land bis Ende November 2012 rund 10,5 Milliarden Euro um, im Vergleich zum Vorjahr ein Plus um 2,1%.

Dabei zeigte sich der Wohnungsbau 2012 relativ stabil. Niedrige Bauzinsen und die Unsicherheit auf den Finanzmärkten sorgten hier für ein Umsatzplus von 2,2%. Dennoch ist die Wohnraumsituation in Baden-Württemberg vor allem in den Ballungsräumen nach wie vor angespannt.

Auch die baukonjunkturelle Entwicklung für 2013 wird durchweg positiv eingeschätzt. Es wird ein Umsatzplus von 2% erwartet.

Im Ausbaugewerbe, das die Gewerke Estrichleger, Fliesenleger, Holzbau, Stuckateur sowie Wärme-/Kälte-/Schall- und Brandschutzisolierer umfasst, sorgt insbesondere die hohe Nachfrage im Bereich Modernisierung/Sanierung für eine gute Auslastung. Grund hierfür ist der große Altbaubestand, der den heutigen Anforderungen an Wohnqualität und Energieeinsparung häufig nicht entspricht.

Im Juli 2012 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins von 1,0% auf 0,7% gesenkt. Die Niedrigzins-Politik

der Europäischen Zentralbank beflügelt auch den Immobilienmarkt. Da sich auch langfristige Geldanlagen kaum noch lohnen, erscheint die Kapitalanlage in Immobilien attraktiv, insbesondere weil die Finanzierung so günstig wie nie zuvor ist.

Der Effektivzins für Hypotheken mit 10 Jahren Laufzeit lag Anfang Dezember 2012 nach Angaben der FMH-Finanzberatung bei 2,54%, ein Jahr zuvor noch bei 3,24% und vor 5 Jahren bei 4,92%.

Weil die Notenbanken in den USA und Japan eine Niedrigzins-Politik praktizieren und wegen der wirtschaftlichen Probleme in den europäischen Krisenländern wird erwartet, dass die ausgeprägte Niedrigzinsphase in den kommenden Jahren anhält. Diese extreme Niedrigzins-Politik führt allerdings beim Internationalen Währungsfond (IWF) zunehmend zu „Stirnrunzeln“. Wegen des weiter schwachen Wachstums in vielen Weltregionen könnten die Zinssenkungen aber derzeit nicht zurückgenommen werden. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihrer Meinung nach hinsichtlich einer weiteren Lockerung sogar noch Raum zum manövrieren. In der Eurozone bestehe nämlich das Problem, dass die niedrigen Zinsen nicht überall in den schwächeren Mitgliedsstaaten ankomme. Haushalte und kleinere Unternehmen dort hätten nicht genügend Zugang zu günstigen Krediten. Das bremsen die Erholung.

Der positive Konjunkturverlauf führte in den ersten 8 Monaten 2012 in Baden-Württemberg zu einer Abnahme der unternehmerischen Insolvenzverfahren, gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5%. Mit rund 1 480 Insolvenzverfahren in den ersten 8 Monaten 2012 waren dies 76 Konkursfälle weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die meisten Konkursverfahren entfielen auf den Bereich „Handel“, der damit gut ein Fünftel aller zahlungsunfähigen Firmen stellte.

Trotz der guten Konjunktur steigt in Baden-Württemberg allerdings die Zahl der überschuldeten Menschen. 2012 hatten nach Angaben der Hamburger Wirtschaftsauskunftei „Bürgel“ fast 677 000 Menschen so hohe Schulden, dass sie eine Privatinsolvenz anmelden oder ähnliche Schritte gehen mussten. Die Zahl ist im Vergleich zu 2011 um 2,3% gewachsen. Der Anstieg liegt leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnittsplus von 2,7%. Bundesweit waren fast 6,7 Mio Bürger von Überschuldung betroffen. Besonders bei den Menschen im Alter von 21 bis 30 Jahren hat sich die finanzielle Situation verschärft. Hier registrieren die Fachleute bundesweit einen Anstieg von 8,9% von Menschen mit größten Geldsorgen.

Der Wohnungsbau ist eine treibende Kraft der konjunkturellen Entwicklung, nicht flächendeckend aber vor allem in den Ballungsräumen.

Bei den Immobilienpreisen in Deutschland gibt es noch Luft nach oben, auch weil es hier nicht diese Immobilienblasen gab wie etwa in Spanien oder Irland. Dies lockt auch ausländisches Kapital nach Deutschland.

Dies führt dann dazu, dass Investitionen im höherpreisigen Segment stattfinden. Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften, die preisgünstigere Wohnungen anbieten wollen, haben deshalb oft Schwierigkeiten. Städtetag und Wohnungsunternehmen schlagen deshalb Alarm, weil derjenige, der wenig verdient, zunehmend

Probleme bekommt, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Besonders die deutschen Großstädte brauchen mit ihrem starken Bevölkerungs- und Beschäftigungszuwachs ganz dringend neue Wohnungen.

Die große Nachfrage nach Immobilien hat vor allem in den Ballungszentren die Preise deutlich nach oben getrieben. Nach einer Veröffentlichung des Deutschen Mieterbundes fehlen in Deutschland, vor allem in den Großstädten, 250 000 Wohnungen. Diese Knappheit führt in den Ballungsräumen zu steigenden Mietpreisen. Dies wird noch durch die Verschärfung des Erneuerbare Wärme-Gesetzes (E-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg) verstärkt, nach dem der Pflichtteil für regenerative Energien von derzeit 10 auf künftig 15% erhöht werden soll. Eine ständige Verschärfung der energetischen Investitionen führt zwangsläufig zu höheren Mieten. Investitionen energetischer Maßnahmen müssen wirtschaftlich sein. Die derzeit auf dem Markt befindlichen Programme führen auch nicht zu einer Entspannung, da sie für frei finanzierten Wohnungsbau nicht attraktiv genug sind.

Die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg erreichte 2011 mit 10 786 200 Personen einen neuen Höchststand. Baden-Württemberg verzeichnete 2011 mit 41 500 Personen den höchsten Wanderungsgewinn seit 2002, der den negativen Geburtensaldo von 8 900 Personen mehr als ausglich. 2011 wurden in Baden-Württemberg rund 88 800 Kinder geboren, so wenige wie noch nie seit Bestehen des Landes. Die dem Statistischen Landesamt für das erste Halbjahr 2012 vorliegenden Zahlen deuten darauf hin, dass sich der Bevölkerungsanstieg auf Grund verstärkten Zuzugs fortsetzt. Der Südwesten gehört zur „Boom-Region“ in Deutschland. Besonders Biberach,

Ludwigsburg und der Bodensee-Kreis – sie liegen unter den „TOP 20“ der besten Landkreise und kreisfreien Städte – seien gut für die Zukunft gerüstet.

Mittel- bis langfristig sieht das Statistische Landesamt die Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg aber schrumpfen. Im Jahr 2030 wird es ein Minus von 3,5% gegenüber 2008 geben. Durch die Altersstruktur werde das Geburtendefizit immer größer und das sei durch den Wanderungsgewinn nicht mehr zu kompensieren. Die Tendenz aber, dass einige Städte gewinnen und andere verlieren, wird sich noch weiter verstärken. Das Durchschnittsalter im Land liegt im Moment bei 42,2 Jahren. Schon 2030 soll es bei 46,6 Jahren liegen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den statistischen Landesämtern koordinierten Vorausschätzung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von annähernd 4,95 Mio, im Jahr 2007 (erstes Vorausschätzungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung 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 den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Wohnungsbewirtschaftung

Im Jahre 2012 haben wir folgende **Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen** begonnen und weitgehend abgeschlossen:

voraussichtliche Kosten

Stuttgart, Gasteiner Str. 32–42, 38 Wohneinheiten, Innensanierung

ca. 1 730 000 €

Singen, Bruderhofstr. 77/79

16 Wohneinheiten, Vollmodernisierung, Wärmedämmung, Anbau neuer Balkone, Einbau einer Pelletsheizung

ca. 1 400 000 €





Singen, Feldbergstr. 41/43

16 Wohneinheiten

Vollmodernisierung, Wärmedämmung, Anbau neuer Balkone, Einbau einer Pelletsheizung

ca. 1 370 000 €

Radolfzell, Ostlandstraße 45

6 Wohneinheiten

Vollmodernisierung, Dachgeschoßausbau und Erstellung zweier neuer Wohneinheiten, Wärmedämmung, Balkonsanierung, Einbau einer Pelletsheizung

ca. 650 000 €

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

Objekt	Art der Arbeiten	€
Fellbach-Schmidlen, Meißner Straße	Fassadenarbeiten, Treppenhausestrich	45 000
Ravensburg, Linzgau-/Hegastraße	Fenster- und Rolladenerneuerung	58 000
Stuttgart, Seidenstraße 61–63	Fassadenanstrich, Dacherneuerung	82 500
Weingarten, Sauterleutestr. 34	diverse Umbauarbeiten	53 000

Insgesamt haben wir 2012 für Instandsetzungen und Instandhaltungen 5 126 632,97 € ausgegeben.

Neubauten 2012/2013

Nachdem der Neubau in Reutlingen, Hans-Reyhing-Straße 7–9 2011 fertig gestellt werden konnte, haben wir 2012 die Planungen für den Neubau in der Schanzstraße 60/62 in Reutlingen vorangetrieben und Anfang 2013 mit dem Neubau begonnen. Dort werden 13 hochwertige und moderne Mietwohnungen erstellt. Die Baukosten werden voraussichtlich 3,4 Mio € betragen. Bei dem Neubauvorhaben ist eine Sole-Wasser-Wärmepumpenheizung in Verbindung mit Gasbrennwertspitzlastkessel und eine Photovoltaikanlage geplant. Damit erreichen wir ein Effizienzhaus 55 nach der neuen Energieeinsparverordnung. Die voraussichtliche Bauzeit wird 15 – 17 Monate betragen.

Des Weiteren haben wir in Meckenbeuren, Ernst-Lehmann-Str. 19 einen Neubau mit 12 bis 14 Wohneinheiten und einer Tiefgarage geplant. Die Baukosten werden voraussichtlich ca. 3 Mio € betragen, dort wollen wir mindestens ein Effizienzhaus 70 erreichen. Der Baubeginn ist für Herbst 2013 vorgesehen.

Das bestehende Gebäude wird im ersten Halbjahr 2013 abgebrochen. Der letzte Mieter ist zum 31.03.13 ausgezogen.

Mieten und Betriebskosten

2012 haben wir bei einigen Objekten unseres Wohnungsbestandes die Mieten angehoben. Dabei haben wir die erlaubten 20% innerhalb von 3 Jahren nicht ausgeschöpft und sind in der Regel unterhalb der örtlichen Vergleichsmiete geblieben.

Wir werden auch künftig darauf achten, dass die Miete entsprechend unserer Satzung behutsam erhöht wird und wir trotzdem möglichst unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bleiben.

Die Erträge aus unseren Mieten fließen in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unserer Bestandsobjekte. Nur so können wir auch künftig guten, sicheren und vor allem bezahlbaren Wohnraum bieten.

Die Abrechnungsergebnisse für das Jahr 2012 haben dazu geführt, dass lediglich geringe Nachzahlungen seitens der Mieter geleistet werden mussten. Auch dies ist bereits eine Auswirkung unserer jahrelangen nachhaltigen Modernisierungspolitik, die zu entsprechenden Energieeinsparungen geführt hat. Wir wollen auch künftig einen hohen Energiestandard in unserem Bestand bieten und haben unsere Modernisierungspolitik entsprechend ausgerichtet.

Finanzierung

2012 haben wir unsere Modernisierung in Rottweil, Bruggstraße/Charlottenwäldle und in Singen, Bruderhof- und Feldbergstraße sowie in Radolfzell in der Ostlandstraße mit Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau finanziert. Für die Modernisierung in Stuttgart, Gasteiner Straße haben wir keine Fremdmittel benötigt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

2012 sind insgesamt KfW-Mittel in Höhe von 1 660 000 € zugegangen, dem stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 2 398 222,49 € sowie eine Sondertilgung in Höhe von 303 140,23 € gegenüber. Außerdem erhielten wir Tilgungszuschüsse über insgesamt 189 750,00 €.

Insgesamt sind unsere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 1 117 807,29 € gesunken. Sie betragen zum 31.12.12 57 496 580,85 €.

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 2012 wurden planmäßig 273 095,65 € getilgt. Ende des Jahres betrug der Bestand 6 607 675,09 €.

Eigenbestand

Ende 2012 hatten wir 2 082 eigene Wohnungen in unserer Verwaltung, und zwar

1 981	Wohnungen auf eigenen Grundstücken und
101	Wohnungen auf Erbbaugrundstücken

Dazu kommt noch die Verwaltung und Vermietung von

1	Bürohaus
13	gewerblichen Einheiten
1071	Garagen und
649	Stellplätzen

Wir danken unseren Hauswartinnen und Hauswarten für die hervorragende Arbeit im Jahr 2012.

Mitglieder

Der Mitgliederbestand hat Anfang des Jahres 2012 **2 375** betragen. Im Laufe des Jahres sind 148 Mitglieder hinzu gekommen, ausgeschieden sind 166.

Mitgliederbestand zum Jahresende: 2 357.

Die Haftsumme betrug 1 885 600 €.

WEG-Verwaltung

Die Zahl der Verwaltungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat sich 2012 etwas erhöht. 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
Tübingen, Philosophenweg 35 + 37	8 W
Tübingen, Memminger Str. 18	45 W
Tübingen, Philosophenweg 9 + 11	10 W
Tübingen, Kappelstr. 5	24 W
Tübingen, Johannes-Reuchlin-Str. 11	8 W

3. Zusätzlich verwalten wir nach dem WEG noch 157 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 2012 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, davon 2 Teilzeitkräfte, 3 hauptamtliche Hausmeister sowie zwei Auszubildende.

Das Lebensalter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liegt im Durchschnitt bei 43 Jahren, bei einer durchschnittlichen Betriebszugehörigkeit von 9 Jahren. Wir schulen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ermöglichen Ihnen den Besuch von Fortbildungen und Seminaren, um den ständig ansteigenden Anforderungen, die uns vom Gesetzgeber auferlegt werden, gerecht zu werden.

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

2013 haben wir wieder ein umfangreiches Bauprogramm. Damit führen wir konsequent unsere Strategie fort, den Bestand der Postbaugenossenschaft nachhaltig zu sanieren und die Vermietbarkeit der Wohnungen zu verbessern und sicherzustellen.

Wir werden 2013 in Rottenburg die Graf-Wolfegg-Straße 36–48 in zwei Bauabschnitten modernisieren. Der erste Bauabschnitt mit 16 Wohneinheiten wird ca. 800 000 € kosten, der zweite Bauabschnitt mit 32 Wohneinheiten ca. 1,6 Mio €.

In Freudenstadt in der Hohenrieder Straße 24–30 bauen wir, um die Vermietbarkeit der Wohnungen zu verbessern, Balkone an. Die Baukosten betragen dort ca. 220 000 €, des Weiteren wird dort eine notwendige Giebelsanierung für ca. 55 000 € durchgeführt.

12 Wohneinheiten modernisieren wir in Tuttlingen in der Röntgenstraße 90, geschätzte Baukosten ca. 570 000 € und in Villingen-Schwenningen in der Gluckstr. 34 8 Wohneinheiten, geschätzte Baukosten ca. 400 000 €.

Im Bereich der Modernisierung liegt das geplante Investitionsvolumen somit bei 2,565 Mio €. Wir werden 2013 mit den Neubauten in Reutlingen, Schanzstraße (13 Wohneinheiten + Tiefgarage) sowie in Meckenbeuren, Ernst-Lehmann-Straße 19 (14 Wohneinheiten + Tiefgarage) begin-

nen. Für beide Neubauten ist mit einem Investitionsvolumen von ca. 6,4 Mio € zu rechnen.

Somit investieren wir auch 2013 umfangreich in Neubau, energetische Sanierung und Unterhalt des eigenen Wohnungsbestandes und halten damit das hohe Niveau der Vorjahre.

Dabei ist die Wirtschaftlichkeit unserer Neubauten und Modernisierungen Voraussetzung für die weiteren Investitionen Jahren in den Wohnungsbestand.

Wir wollen weiterhin unseren Satzungszweck, die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum, erfüllen.

Dabei beachten wir selbstverständlich die demographische Entwicklung der Gesellschaft. Mit unseren Modernisierungen steigern wir die Wohnqualität unserer Mitglieder und ermöglichen ein möglichst langes Verbleiben in den Wohnungen. Wir stellen, soweit möglich, barriere- und schwellenfreie Zugänge her und bauen bodengleiche Duschen ein. Dies gilt auch für unsere Neubauten. Wir bieten unseren älteren Mitgliedern neben der Kooperation mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (Heimdienste, Notrufknopf etc.) in Stuttgart-Fasanenhof seit Anfang 2012 die Möglichkeit des Besuchs eines Wohncafés, das wir in Kooperation mit der GWF Wohnungsgenossenschaft eG und der VdK Baugenossenschaft betreiben.

Bei unseren Modernisierungen und Neubauten wird die jeweils gültige Energie-Einsparverordnung beachtet. Dies führt zu einer Verringerung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten, was angesichts der auch 2012 beobachteten Anstiege der Energiepreise sehr wichtig ist.

Die für die energetische Modernisierung erforderlichen Finanzierungsmittel werden durch die Aufnahme von Finanzmitteln und den cash-flow aufgebracht.

Wir beobachten ständig die Bevölkerungsentwicklung und die Entwicklung der Anzahl der Haushalte. Dies ist für die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG besonders wichtig, da wir auf Grund unseres Verbreitungsgebietes mit unterschiedlichen strukturellen Entwicklungen rechnen müssen.

Es war deshalb im vergangenen Jahr, wie auch die Jahre zuvor, Strategie, unseren Besitz in den städtischen Regionen zu stärken und damit strukturbedingte Leerstände oder Mietausfälle zu vermeiden.

Wir suchen ständig Grundstücke in unseren städtischen Regionen, um durch die Errichtung von Mietwohnungen in strukturstarken Gebieten die Gesamtsituation der Postbaugenossenschaft zu verbessern.

Im Jahre 2012 hatten wir 120 Mieterwechsel, davon 6 interne, dies entspricht einer Fluktuationsrate von 5,8%. Die Leerstandsquote betrug vergangenes Jahr 0,87%, davon 0,64% modernisierungsbedingt.

Unsere gewerblichen Immobilien sind vollständig längerfristig vermietet. Die Risiken in diesem Bereich werden regelmäßig überwacht. Der Mietvertrag mit dem Landratsamt Ravensburg über das Bürogebäude in Weingarten, Sauterleutestraße läuft wie erwartet reibungslos.

Die Wohnungseigentumsverwaltung konnte 2012 einen Zuwachs verzeichnen. Wir hatten 2012 nunmehr 38 Eigentümergemeinschaften in der Verwaltung.

Im Jahr 2013 wird uns weiterhin die Trinkwasserverordnung, die zum 01.11.2011 in Kraft getreten ist, beschäftigen.

Die EnEV 2012 tritt 2013 in Kraft. Sie sieht im Wesentlichen Verschärfungen bei Neubauten vor und die Erweiterung der Aushangpflicht für Energieausweise, die Ausweisung der Energiekennzahl in Immobilienanzeigen und die Einführung einer Qualitätskontrolle der Energieausweise. Da bis 01.02.2014 das neue Europäische Lastschriftverfahren (SEPA) umgesetzt sein muss, haben wir die entsprechenden Vorarbeiten bereits eingeleitet und hoffen, bis zum 01.08.2013 die Umstellung umgesetzt zu haben. Die Mietrechtsreform tritt zum 01.05.2013 in Kraft. Wir erhoffen uns daher, dass künftig Modernisierungen einfacher umzusetzen sein werden.

Der Vorstand der Postbaugenossenschaft sieht für das Jahr 2013 und darüber hinaus günstige Entwicklungsperspektiven. Dem entsprechend ist der Finanz- und Wirtschaftsplan 2013 vom Aufsichtsrat am 20. März 2013 einstimmig beschlossen worden.

Für das laufende und auch für das folgende Geschäftsjahr geht die Geschäftsführung von einer Steigerung der Umsatzerlöse von ca. 6% pro Jahr auf Grund von Mietanpassungen und Neuzugängen aus. Die energetische Ertüchtigung und Modernisierung des Wohnungsbestandes wird trotz des bereits recht hohen Niveaus fortgesetzt.

Für die weitere Bautätigkeit existiert ein 10-Jahres-Bauprogramm, das auf Grund einer technischen Bestandsaufnahme (epiqr) und einer Portfolio-Analyse erstellt wurde und laufend fortgeschrieben wird.

Mögliche unternehmerische Risiken, die aus dem Umfeld auf die Postbaugenossenschaft einwirken könnten, werden von der Geschäftsleitung konsequent beobachtet und bewertet. Ein internes Kontrollsystem ist eingerichtet.

Unser Bauprogramm 2013, aber auch 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 zugeordneten Aufgaben auch weiterhin in vollem Umfang erfüllen. Es sind keine Risiken erkennbar, die den Bestand des Unternehmens gefährden.

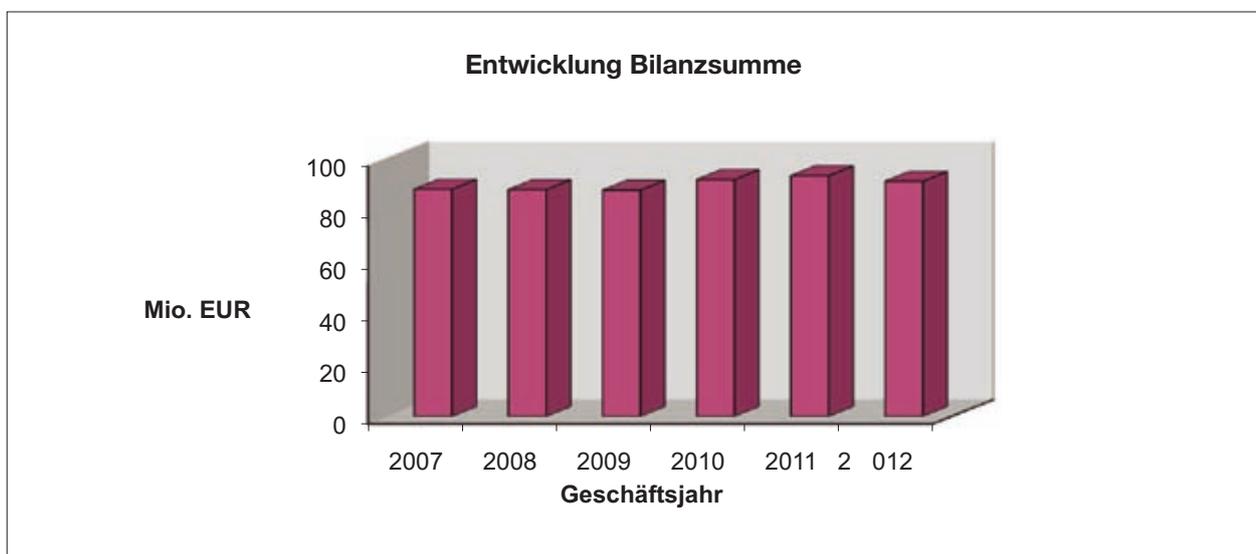
Insgesamt ist im ersten Quartal des Jahres 2013 keine wesentliche Veränderung oder Abweichung der erwarteten Entwicklung eingetreten.

Wirtschaftliche Lage und Geschäftsergebnis

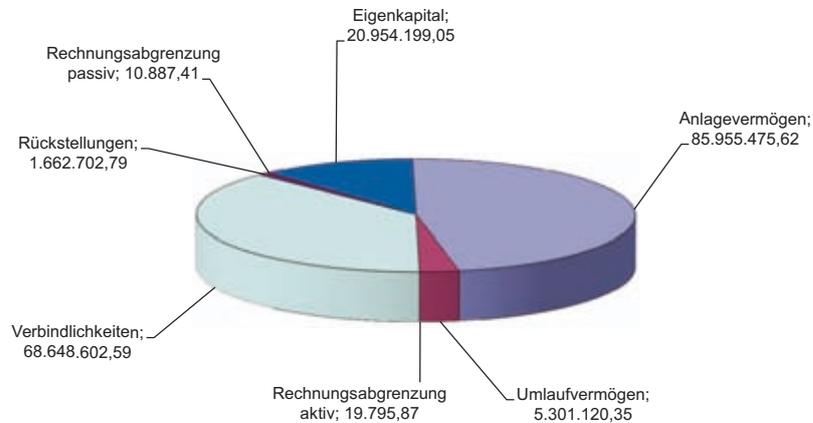
Vermögens- und Kapitalstruktur

Am Bilanzstichtag hat das Anlagevermögen € 85.955.475,62 betragen und hat sich damit um € 1.170.850,14 vermindert. Dies hängt in erster Linie mit den planmäßigen Abschreibungen, den Verkäufen unserer Liegenschaften in St. Blasien und einer Wohnung in Ravensburg, abzüglich der Zugänge durch Modernisierungsmaßnahmen und Schlusszahlungen für unseren Neubau in der Hans-Reyhing-Straße in Reutlingen zusammen.

Durch Verkauf ist eine Wohnung in Ravensburg, Linzgaustraße 7 und zwei Häuser in St. Blasien, Jägerhaushaldenweg 22 und Menzenschwander Straße 24 abgegangen. In Stuttgart, Gasteiner Straße 36–42 wurde die im Herbst 2011 begonnene Teilmodernisierung fertiggestellt. In Singen wurde in 2012 mit der Vollmodernisierung der Häuser in der Bruderhofstraße 77 + 79 und Feldbergstraße 41 + 43 begonnen. Die Fertigstellung erfolgt im Frühjahr 2013.



Bilanz-, Vermögens- und Kapitalstruktur 2012



In Radolfzell, Ostlandstraße 45 wurde in 2012 ebenfalls mit der Vollmodernisierung und dem Dachgeschoßausbau begonnen. Auch hier wird die Fertigstellung im Frühjahr 2013 erfolgen.

Durch den Dachgeschoßausbau werden zwei neue Wohnungen erstellt.

Insgesamt betrug das Bauvolumen in 2012 ca. 6,32 Mio €.

Das Umlaufvermögen betrug zum 31.12.2012 € 5.301.120,35 und hat sich somit um ca. € 960.000 vermindert.

Durch die Veränderungen im Anlage- und Umlaufvermögen hat sich die Bilanzsumme auf € 91.276.391,84 vermindert.

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

Die Eigenkapitalquote betrug im vergangenen Jahr 22,96% und verzeichnete somit mit Hilfe des Jahresüberschusses einen leichten Anstieg.

Die Verbindlichkeiten konnten u. a. durch planmäßige Tilgungen um ca. € 2.280.000 reduziert werden.

Zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos und zur Sicherung der aktuellen günstigen Zinssätze haben wir 2012 zwei Zinsswap (Payer-Swaps) mit einem Nominalbetrag von € 4.425.000 abgeschlossen. Risiken entstehen der Genossenschaft dadurch nicht.

Aus den Prozesskostenrückstellungen in Höhe von € 8.701,80 wurden € 723,73 verwendet und der Rest zum Bilanzstichtag vollständig aufgelöst.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen zum 31.12.2012 € 1.509.365,00. Zum Bilanzstichtag erfolgte die Berechnung mit einem Zinssatz von 5,04%, einem Gehaltstrend von 3% und einem Rententrend von 2%.

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft wird von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestimmt. Durch unterschiedliche Fristigkeiten und einer guten Zinsstruktur besteht kein besonderes Zinsänderungsrisiko.

Entwicklung Eigenkapitalquote



Liquiditätslage

Die Finanz- und Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war und ist jederzeit gegeben. Durch entsprechende Wirtschafts- und Finanzpläne sind die Zahlungen auch für 2013 wieder sichergestellt. Entsprechende Kreditlinien stehen auch seitens der Banken zur Verfügung.

Ertragslage

Die Genossenschaft erzielt ihre Erträge überwiegend durch die Vermietung und Verwaltung eigener und fremder Wohnungen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten im Jahre 2012 um ca. € 360.000 auf € 15.037.949,67 gesteigert werden.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind im Vergleich zum Vorjahr um etwa € 1.370.000 gesunken. Dies resultiert aus den geringeren Instandhaltungskosten. 2012 wurden mehr Baumaßnahmen aktiviert. Die Zinsaufwendungen konnten um ca. € 85.000 gesenkt werden. Das Geschäftsjahr 2012 wurde mit einem Jahresüberschuss von € 356.983,59 abgeschlossen. Nach Einstellungen von € 294.218,19 aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismittel ermöglicht dies einen Bilanzgewinn in Höhe von € 64.000. Dieser wird als Dividende in Höhe von 3% ausgeschüttet.

Für das Geschäftsjahr 2013 erwarten wir wieder eine positive Entwicklung der Ertragssituation im Bereich der Hausbewirtschaftung, die nach wie vor Voraussetzung unserer Modernisierungs- und Instandhaltungspolitik ist.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2012 umfassend wahrgenommen. In vier Aufsichtsratssitzungen und in drei weiteren gemeinsamen Sitzungen zusammen mit dem Vorstand hat der Aufsichtsrat die Geschäftsentwicklung des Unternehmens überwacht.

Der Wirtschaftsplan und das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm wurden zusammen mit dem Vorstand beraten und beschlossen.

Der Vorstand hat regelmäßig über die Umsetzung der vereinbarten Ziele, den Umsetzungsstand des Bauprogrammes und die weiteren Planungen der Genossenschaft informiert. Die Einhaltung des Wirtschaftsplans wurde laufend überprüft; notwendige Aktualisierungen wurden rechtzeitig beschlossen.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat im Jahre 2012 eine Kassenprüfung durchgeführt. Darüber hinaus richteten sich die Prüfungshandlungen schwerpunktmäßig auf folgende Themen:

- Zinsänderungsrisiken
- Arbeitsabläufe bei der Bearbeitung von Mietrückständen
- Neuvermietungsprozess
- Arbeitsablauf bei der Neuaufnahme/Kündigung von Mitgliedern.

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 im Aufsichtsrat von Herrn Michael Lucke, Tübingen und Herrn Rolf Rehfuss, Rottenburg, endete mit der Mitgliederversammlung am 27.06.2012. Herr Lucke und Herr Rehfuss wurden in der Mitgliederversammlung wiedergewählt.

Gemäß der Satzung der Postbaugenossenschaft läuft zum Ende der Mitgliederversammlung 2013 die Amtszeit von Herrn Wolfgang Amann, Tübingen und Herrn Ulrich Weimer, Leonberg, ab. Herr Amann und Herr Weimer sind als Mitglieder des Aufsichtsrates wieder wählbar.

Der Aufsichtsrat dankt den Herren des Vorstands und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Postbaugenossenschaft für ihre erfolgreiche Arbeit.

Unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern danken wir für das der Postbaugenossenschaft entgegengebrachte Vertrauen.

Tübingen, im April 2013

Ulrich Weimer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jahresabschluss der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG für das Geschäftsjahr 2012

Aktivseite

	2012 €	2012 €	2011 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		76.189,59	51.542,01
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.880.379,74		82.939.417,20
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.102.002,65		1.366.998,63
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.423.214,69		1.421.080,94
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.001.567,88		1.070.083,32
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	176.575,77		208.435,70
6. Bauvorbereitungskosten	293.045,30	85.876.786,03	66.267,96
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		2.500,00	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		85.955.475,62	87.126.325,76
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.287.382,28		3.146.480,47
2. Andere Vorräte	92.675,90		60.623,05
3. Geleistete Anzahlungen	442.436,89	3.822.495,07	510.400,81
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	91.215,90		110.447,81
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.247,32		1.926,03
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.173,77		41.415,60
4. Sonstige Vermögensgegenstände	519.554,06	629.191,05	519.469,26
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	849.434,23		1.638.556,96
2. Bausparguthaben	0,00	849.434,23	229.900,01
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	12.060,97		55.150,15
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.734,90	19.795,87	7.713,39
Bilanzsumme		91.276.391,84	93.448.409,30

Passivseite

	2012 €	2012 €	2011 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	143.963,15		126.641,90
2. der verbleibenden Mitglieder	2.045.036,97		2.074.318,52
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 21.203,03 Vorjahr € 18.481,48	0,00	2.189.000,12	320,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 36.000,00 Vorjahr € 0,00	2.337.886,14		2.301.886,14
2. Bauerneuerungsrücklage für das Geschäftsjahr entnommen: € 0,00 Vorjahr € 700.104,44	12.063.441,19		12.063.441,19
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 258.218,19 Vorjahr € 0,00	4.299.871,60	18.701.198,93	4.041.653,41
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.234,60		802,61
2. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	356.983,59		-637.907,05
3. Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00		700.104,44
4. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	294.218,19	64.000,00	0,00
Eigenkapital insgesamt		20.954.199,05	20.671.261,16
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.509.365,00		1.659.951,00
2. Steuerrückstellungen	17.522,97		15.893,18
3. Sonstige Rückstellungen	135.814,82	1.662.702,79	161.730,03
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.496.580,85		58.614.388,14
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.607.675,09		6.880.770,74
3. Erhaltene Anzahlungen	3.860.077,78		3.881.011,31
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.159,59		159.620,82
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	615.089,46		1.339.714,36
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 0,00 Vorjahr € 23.963,32 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 8.810,17 Vorjahr € 10.752,43	23.019,82	68.648.602,59	53.770,24
D. Rechnungsabgrenzungsposten		10.887,41	10.298,32
Bilanzsumme		91.276.391,84	93.448.409,30

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	2012 €	2012 €	2011 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.037.949,67		14.673.408,21
b) aus Betreuungstätigkeit	127.493,20		123.019,47
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	186.647,51	15.352.090,38	184.216,96
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		139.817,68	-11.347,19
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		25.817,82	24.317,36
4. Sonstige betriebliche Erträge		621.362,11	1.481.414,42
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.354.512,66		9.726.531,72
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		77,17
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	19.101,81	8.373.614,47	13.286,96
6. Rohergebnis		7.765.473,52	6.735.133,38
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.270.594,64		1.239.849,97
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € -83.666,38 Vorjahr € 70.106,40	148.463,15	1.419.057,79	300.543,98
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.302.645,43	2.174.494,21
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		657.101,43	564.930,69
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	150,00		150,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	34.061,48	34.211,48	51.772,36
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.626.625,61	2.713.100,06
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		794.254,74	-205.863,17
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		27.925,25	28.121,21
15. Sonstige Steuern		409.345,90	403.922,67
16. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		356.983,59	637.907,05
17. Gewinnvortrag		1.234,60	802,61
18. Entnahmen aus Ergebnismrücklagen		0,00	700.104,44
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		294.218,19	0,00
20. Bilanzgewinn		64.000,00	63.000,00

3. Anhang des Jahresabschlusses 2012

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.

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 33⅓ % 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 Anlagespiegel 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 5,04% (Stand 31.12.2012, 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 31.12.2012 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände	127.938,48	61.543,59	5.254,76		108.037,72		76.189,59	36.896,01
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.324.241,93	1.197.061,66	700.755,93	-4.680.994,09	46.259.173,83		79.880.379,74	2.023.500,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.075.693,54	42.298,09		4.680.994,09	3.696.983,07		3.102.002,65	101.610,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.932.399,72	2.133,75			511.318,78		1.423.214,69	
Technische Anlagen und Maschinen	1.351.403,17				349.835,29		1.001.567,88	68.515,44
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	622.470,83	40.263,15	25.960,17		460.198,04		176.575,77	72.123,08
Bauvorbereitungskosten	66.267,96	226.777,34					293.045,30	
	136.372.477,15	1.508.533,99	726.716,10	0,00	51.277.509,01		85.876.786,03	2.265.749,42
Finanzanlagen								
Anderer Finanzanlagen	2.500,00						2.500,00	
Anlagevermögen insgesamt	136.502.915,63	1.570.077,58	731.970,86	0,00	51.385.546,73	0,00	85.955.475,62	2.302.645,43

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 3.287.382,28 (Vorjahr € 3.146.480,47) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Bilanzierung, Steuerberatung und Prüfung	31.000,00 €
Berufsgenossenschaft	11.000,00 €
Rückständiger Urlaub	65.450,57 €
Verwaltungskosten und Personalaufwand	28.364,25 €

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	403.570,62	346.998,49

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	57.496.580,85 (58.614.388,14)	2.917.197,96 (2.736.287,73)	11.017.770,86 (10.480.935,69)	43.561.612,03 (45.397.164,72)	57.484.934,35 (58.601.918,63)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.607.675,09 (6.880.770,74)	286.466,05 (274.029,42)	1.221.519,46 (1.184.973,26)	5.099.689,58 (5.421.768,06)	6.607.675,09 (6.880.770,74)
Erhaltene Anzahlungen	3.860.077,78 (3.881.011,31)	3.860.077,78 * (3.881.011,31)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.159,59 (159.620,82)	46.159,59 (159.620,82)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	615.089,46 (1.339.714,36)	589.310,05 (1.226.869,84)	24.270,41 (41.888,12)	1.509,00 (70.956,40)	
Sonstige Verbindlichkeiten	23.019,82 (53.770,24)	23.019,82 (45.625,43)	0,00 (4.684,06)	0,00 (3.460,75)	
Gesamtbetrag	68.648.602,59 (70.929.275,61)	7.722.231,25 (8.323.444,55)	12.263.560,73 (11.712.481,13)	48.662.810,61 (50.893.349,93)	64.092.609,44 (65.482.689,37)

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. € 11.646,50 enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	81.977,00 €	81.615,00 €

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

Sonstige betriebliche Erträge:

Erträge aus dem Abgang von Grundstücken des AV	€	202.652,74
Erträge aus Schadensersatz und Versicherungsentschädigung	€	60.550,67
Abstandszahlungen für Schönheitsreparaturen	€	12.510,90
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	€	128.549,31
Erträge aus Miet- und Räumungsklagen	€	7.343,90
Erträge aus Werbekostenzuschuss Kabel-BW	€	12.367,20
Teilschulderlass KfW-Darlehen	€	122.250,00
Erträge aus früheren Jahren	€	51.985,28

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

Verluste aus dem Abgang von Grundstücken des Anlagevermögens	€	79.270,67
Abschreibungen auf Mietforderungen	€	8.541,19

D. Sonstige Angaben

1. Eingesetzte Finanzinstrumente

Zinsswap-Vereinbarungen

Als derivatives Finanzinstrument werden Zinsswaps zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos eingesetzt. Die Kontrakte werden nur mit Banken abgewickelt, die über höchste Bonität verfügen. Zum Bilanzstichtag bestehen folgende Zinsswaps (siehe Tabelle unten):

Das Nominalvolumen ist die Summe aller Kauf- und Verkaufsbeträge derivativer Finanzgeschäfte. Die Marktwerte ergeben sich aus der Bewertung der ausstehenden Positionen zu Marktpreisen. Die Bewertung des Zinsswaps erfolgt auf Grundlage des mark-to-market-Verfahrens. Negative Marktwerte stehen für Verluste. Der Buchwert der beiden Darlehen beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2012 €0,00.

2. 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	€	1.303.885,15
---	---	--------------

Bilanzstichtag	Nominalbetrag	Marktwert
31.12.12	1.435.000,00	87.204,22
31.12.12	2.990.000,00	116.378,97

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14	0
Technische Mitarbeiter	2	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0
	19	2

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende und 131 Hauswarte beschäftigt.

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

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2012	2.375
Zugang 2012	148
Abgang 2012	166
Ende 2012	2.375

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 29.281,55 verringert.

Die Haftsumme beträgt € 1.885.600,00 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 14.400,00 verringert.

6. Mitglieder des Vorstandes:

Aichele, Klaus	Geschäftsführender Vorstand
Fritz, Thomas	Architekt

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Tübingen, den 28. März 2013

Der Vorstand:

Aichele **Fritz**

Bilanzposten

31.12.12	Verbindl. gegenüber Kreditinstituten
31.12.12	Verbindl. gegenüber Kreditinstituten

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 (0 70 71) 3 34 30
Telefax (0 70 71) 3 87 91



Zuhause
genießen
mit Fenster
von Gutbrod

Wir bieten Ihnen Qualität vom Fachmann:

- Individuell gefertigte Fenster und Haustüren nach Ihren Wünschen, aus eigener Produktion, in Kunststoff, Holz oder Holz-Aluminium
- Ausführliche Planung und Beratung zu Farbe, Form und Funktion Ihrer neuen Fenster
- Genaues Aufmaß vor Ort
- Schnelle und saubere Qualitätsmontage im Altbau und Neubau

Gutbrod Fenster und Türen GmbH & Co. KG

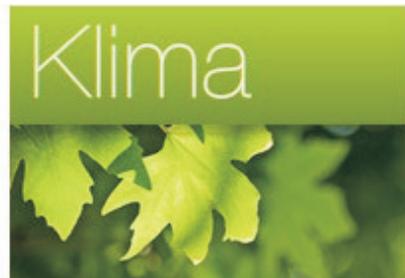
72411 Bodelshausen Dörnlestr. 2 + 4 Tel. 07471/9584-0 Fax -78 info@gutbrod-fenster.de www.gutbrod-fenster.de

Kunststoff

Holz

Holz-Aluminium

Aluminium



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

**PSD
Visa Card
1 Jahr gratis!***



gebührenfrei



ausgezeichnet



weltweit



einfach

50 €*
**Start-
guthaben**



PSD GiroDirekt – das gebührenfreie Gehaltsgirokonto

- **gebührenfrei:** Gebührenfreie Kontoführung. **
- **ausgezeichnet:** n-tv „Bestes Girokonto 2013“ in der Region Baden-Württemberg und Saarland (Test 03/2013).
- **weltweit:** PSD Visa Card 1 Jahr gratis. PSD BankCard gratis. *
- **einfach:** Mit dem PSD Kontowechselservice einfach und direkt zum Testsieger wechseln.

* Bei monatlichem Gehalts-, Lohn- oder Renteneingang. PSD Visa Card Jahrespreis ab dem 2. Jahr 20 Euro p.a.

** 50 gebührenfreie Bargeldverfügungen pro Kalenderjahr je PSD BankCard an über 19.000 Geldautomaten des BankCard ServiceNetzes. Ab der 51. Verfügung Berechnung der Fremdbankgebühr.

www.psd-giro.de
Telefon 0800 0011230



RheinNeckarSaar eG

PORSCHE

Fenster und Türen

Ein Unternehmen der WERU GmbH



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-Gütesymbol für Montage.

Ein Qualitätszeichen für den Umgang mit ALUMINIUM-ERZEUGNISSEN



Immer für Sie erreichbar
Porsche GmbH
Gewerbstraße 3
87448 Waltenhofen-Hegge
Tel.: 0831/52262-0
Fax: 0831/5226221
info@porsche-fenster-tueren.de



über 20 Jahre
Roland

Hartmann

Heizung Sanitär Lüftung

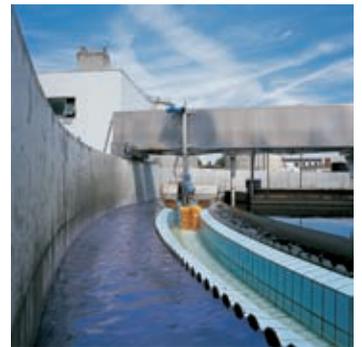
Höllochstraße 5 · 73252 Lenningen
Tel.: 07026 95020-0 · Fax: 07026 95020-22
E-Mail: info@hartmann-heizung-sanitaer.de
www.hartmann-heizung-sanitaer.de

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

LB≡BW

LBS

SV Sparkassen
Versicherung



Perfekter Service. Ganz in Ihrer Nähe.

Wir beraten Sie gerne über gewinnbringende Geldanlagen, individuelle Finanzierungen, LBS-Bausparen, Immobilien und Versicherungen. Fragen Sie uns! www.ksk-tuebingen.de

 Kreissparkasse
Tübingen

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.

Techem Energy Services GmbH • Niederlassung Stuttgart
Vor dem Lauch 15 • 70567 Stuttgart • Tel.: 07 11/1 35 34 70
www.techem.de

techem

* VdS ist die unabhängige und akkreditierte Prüf- und Zertifizierungsstelle für Brandschutz und Einbruchdiebstahlschutz.
** Richtlinie der Vereinigung zur Förderung des Deutschen Brandschutzes.