PBG

Bericht über das Geschäftsjahr 2013

Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG

Postbaugenossenschaft
Baden-Württemberg eG

Bau- und Verwaltungsbereich

○ = Zahl der Wohnungen

Postbaugenossenschaft
Baden-Württemberg eG

Tübingen, im Mai 2014
Fürststraße 5

Einladung

zur **65.** ordentlichen Mitgliederversammlung

Hiermit berufen wir die satzungsmäßig vorgeschriebene Mitgliederversammlung für Mittwoch, **den 25. Juni 2014, 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 2013 und Ausblick
   b) Bericht des Aufsichtsrates
   c) Aussprache

3. Beschlussfassungen
   a) Bericht und Beschluss über den Prüfbericht des Verbandes für das Geschäftsjahr 2013
   b) Feststellung des Jahresabschlusses 2013
   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 11. Juni 2014 zugegangen sein. Mit der Einladung überreichen wir den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2013 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, Gebäudesachverständiger
Vorsitzender
71229 Leonberg, Im Wengert 9
gewählt bis 2016

Bossert, Werner, Geschäftsführer
Stellv. Vorsitzender und Schriftführer
70499 Stuttgart, Maierhofstr. 7
gewählt bis 2014

Amann, Wolfgang, Postbetriebsinspektor i. R.
Prüfer
72072 Tübingen, Danziger Str. 23
gewählt bis 2016

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

Rehfuss, Rolf, Bankdirektor
Prüfer
72108 Rottenburg, Cottbuser Weg 12
gewählt bis 2015

Lucke, Michael, 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.

Sitzungen und Wahlen

Im Berichtsjahr wurden 8 Vorstandssitzungen, 4 Sitzungen des Aufsichtsrates sowie 4 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat abgehalten.
In der Mitgliederversammlung am 26. Juni 2013 wurden
Herr Wolfgang Amann und
Herr Ulrich Weimer
für 3 Jahre in den Aufsichtsrat wiedergewählt.

Zweck und Gegenstand des Unternehmens

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

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

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

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

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

Impressum:

Herausgeber:	Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG
Schriftleitung:	Klaus Aichele
Anzeigen:	Gabriela Vollmer
Herstellung:	druckpunkt tübingen

Lagebericht

A. Grundlagen der Genossenschaft

Die Postbaugenossenschaft wurde am 25. Juli 1949 gegründet und ist am 12. August 1949 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Tübingen eingetragen worden.
Die Genossenschaft besitzt Objekte an 44 Standorten in Baden-Württemberg.
Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder.
Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, vermitteln und veräußern.
Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.
Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen ist das Kerngeschäft unserer Genossenschaft.
Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung.
Unser Ziel ist es, die Genossenschaft markt- und konkurrenzfähig zu halten und den Bestand im Rahmen unserer Portfoliostrategie zu modernisieren und Neubauten für breite Schichten der Bevölkerung zu errichten.

B. Wirtschaftsbericht

I. Allgemeine Wirtschaftslage

Rekordbeschäftigung und Konjunkturerholung – die öffentlichen Kassen in Deutschland haben 2013 das zweite kleine Haushaltsplus in Folge verbucht. Die deutsche Wirtschaft wächst langsam aber stetig. Das Bruttoinlandsprodukt legte im Schlussquartal 2013 gegenüber dem Vorquartal um 0,4% zu. Das wirkte sich auch auf den Arbeitsmarkt aus. Mit rund 42,2 Mio Erwerbstätigen hatten so viele Menschen einen Job in Deutschland, wie noch nie. Das Bruttoinlandsprodukt ist im Gesamtjahr um 0,4% gewachsen.
Für 2014 erwarten Experten ein deutlich kräftigeres Wachstum.

Das Plus in den öffentlichen Kassen war 2013 allerdings so klein, dass sich bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt von 2 737,6 Mrd € eine Überschussquote von 0,0% ergibt – der Haushalt war demnach also ausgeglichen.
2012 hatten Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen einen Überschuss von 0,1% erwirtschaftet, 2011 noch ein Minus von 0,8%.
Damit konnte der deutsche Staat 2013 zum dritten Mal in Folge die EU-Defizitgrenze von max. 3% des Bruttoinlandsprodukts einhalten.
Bund und Länder gaben 2013 wieder mehr Geld aus, als sie einnahmen. Die Finanzierungsdefizite waren jedoch nur noch halb so hoch, wie im Jahr zuvor. Die Gemeinden erwirtschafteten einen Überschuss von 3,5 Mrd € nach 5,2 Mrd € im Vorjahr.
Die deutsche Wirtschaft bleibt auf moderatem Wachstumskurs. Wichtigster Wachstumstreiber war Ende 2013 der starke Außenhandel: Die Exporte stiegen sehr viel stärker als die Importe, was im Wesentlichen darauf zurückzuführen war, dass die großen Handelspartner Deutschlands im Euroraum, wie Frankreich und Italien, am Jahresende eine leichte Konjunkturbelebung zeigten. Auch zogen die Investitionen in Ausrüstungen und Bauten um jeweils 1,4% an. Dagegen bremste ein kräftiger Vorratsabbau das Wirtschaftswachstum im Schlussquartal 2013. Die staatlichen Konsumausgaben verharrten auf dem Niveau des Vorquartals, während die privaten Haushalte geringfügig weniger Geld für den Konsum ausgaben.
Experten sind aber davon überzeugt, dass der Aufschwung in den kommenden Monaten an Fahrt gewinnt. Es wird von einem starken ersten Halbjahr mit Quartalswachstumsraten von durchschnittlich 0,6% ausgegangen. Auch der Konsum dürfte sich dank der weiter günstigen Arbeitsmarktperspektiven und der anhaltend guten Konsumentenstimmung rasch erholen.
In **Baden-Württemberg** hat die in der zweiten Jahreshälfte 2013 eingesetzte konjunkturelle Erholung dafür gesorgt, dass das reale Bruttoinlandsprodukt in Baden-Württemberg trotz eines schwachen ersten Halbjahres um ca. 0,5% gestiegen ist. Auch für Baden-Württemberg wird erwartet, dass sich der wirtschaftliche Aufschwung in 2014 fortsetzt. Es wird mit einem realen Bruttoinlandsprodukt-Wachstum von rund 1,75% gerechnet.
Trotz Rente mit 63 und Mindestlohn rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für Gesamtdeutschland im nächsten Jahr mit einem stabilen und soliden Wachstum. Nach dem im April vorgelegten Frühjahrsgutachten errechneten die Institute für 2014 einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 1,9%. 2015 erwarten sie dann ein Wachstum von 2%.
Damit liegen sie in etwa auf dem Niveau der Regierungsprognose vom Februar. Diese geht 2014 von 1,8% Wachstum aus und 2015 ebenfalls von 2,0%.
Die gute wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg hatte zur Folge, dass die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurück ging.
Im Vorjahresvergleich sanken die Rohölpreise, was sich dämpfend auf den Anstieg der Verbraucherpreise auswirkte. Die Teuerungsrate lag in Baden-Württemberg im Durschnitt im Jahr 2013 bei 1,3%. Seit August 2013 bewegt sich die Inflationsrate in einem Bereich zwischen 1,2 und 1,4% und ist damit ein gutes Stück von der Schwelle von 2% entfernt, bis zu der nach gängiger Auffassung Preisstabilität herrscht.
Der moderate Verlauf der Gesamtentwicklung fußt wie in den vergangenen Monaten insbesondere auf der rückläufigen Entwicklung des Heizöl- und Kraftstoffpreises. Ohne Berücksichtigung dieser Mineralölerzeugnisse läge der Verbraucherindex mit einem Anstieg von 1,7% höher.
Die gewichteten Nettomieten stiegen in Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 11 Monate 2013 um 1,2%. Haushaltsenergie verteuerte sich in diesem Zeitraum, trotz der sinkenden Heizölpreise, um durchschnitt-

lich 3,7%. Ursächlich dafür waren die um gut 10% über dem Niveau des Vorjahreszeitraums liegenden Strompreise.

Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat im vergangenen Jahr erneut einen Höchststand erreicht. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes hatten 2013 rund 41,78 Mio Männer und Frauen mit Wohnsitz in Deutschland einen Job, 0,6% mehr als im Jahr zuvor. Damit erreichte die Zahl das siebte Mal in Folge einen Rekord. Besonders viele neue Jobs entstanden 2013 in der Bauwirtschaft und in verschiedenen, vor allem industrienahen Dienstleistungen.
Die Erwerbstätigkeit dürfte in Baden-Württemberg 2013 um knapp 1% gegenüber dem Vorjahr gestiegen sein, was einem Anstieg der Beschäftigung um rund 50 000 Personen entspricht. Die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg lag damit im Jahresmittel bei über 5,8 Millionen. Trotz der zunehmenden Erwerbstätigkeit hat sich die Arbeitslosigkeit in Baden-Württemberg leicht erhöht. Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 waren 235 000 Baden-Württemberger arbeitslos, was einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 4,1% entspricht. Die Arbeitslosenquote für Deutschland betrug im Jahresdurchschnitt 6,9%.
Die Zahl der Erwerbstätigen soll 2014 weiter um 240 000 auf das Rekordniveau von 42,1 Mio bundesweit steigen. Die Arbeitslosenquote sinkt 2014 lt. Prognose auf 6,7%, im Jahr 2015 auf 6,6%.
Die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte sollen 2014 um 2,9% und 2015 um 3,3% kräftig anziehen. Die guten Tarifabschlüsse, der Mindestlohn und die besseren Rentenleistungen würden bei einer moderaten Teuerungsrate dazu führen, dass die Kaufkraft steigt und die Bürger mehr Geld in der Tasche haben.
Mit anziehenden Investitionen der Unternehmen ist der Konsum die tragende Säule des Aufschwungs. Weil auch der Export in den beiden Jahren um jeweils mehr als 4% steigen soll, steht das Wachstum auf einem breiten und soliden Fundament, so die Bundesregierung.
Baden-Württemberg profitiert nach Einschätzung des Wirtschaftsministeriums noch mehr vom Aufschwung als der Bund. Finanz- und Wirtschaftsminister Nils Schmid erklärte, dass für 2014 das Wachstum in Baden-Württemberg noch leicht über der Schätzung der Bundesregierung für Deutschland liegt.
Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2012 um 56 800 Personen gestiegen, das ist der stärkste Bevölkerungszuwachs seit 2002. Für 2013 liegen noch keine konkreten Zahlen vor. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 67 900 Personen, vor allem aus den EU-Staaten. Das abermals angewachsene Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen und hat mit 11 100 Personen einen neuen Höchststand seit Bestehen des Landes erreicht. Für 2014 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten, die die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg weiter steigen lassen dürften.

Für die Wohnungsnachfrage ist aber nicht allein die Bevölkerungszahl maßgebend, sondern auch die Zahl der Haushalte. Nach einer zwischen dem Statistischen Bundesamt und den statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung 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 Vorausrechnungsjahr), voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio im Jahr 2020 erhöhen wird. Verantwortlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich fortsetzen wird.
Durch die sinkende Alterssterblichkeit und der nach wie vor höheren Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr 1- und 2-Personenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an, bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.
Die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbautem Raum) stiegen in Baden-Württemberg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in Durchschnitt der ersten 9 Monate 2013 um 3,3%, betrachtet man den Wohnungsbau allein, um 5,2%.
Die baden-württembergische Bauindustrie hat im Jahr 2013 deutliche Umsatzzuwächse im Bereich des Wohnungsbaus mit 6,3% sowie im öffentlichen Bau mit einem Plus von 6% zu verzeichnen gehabt. Selbst der Wirtschaftsbau legte nach einem eher schwachen Beginn um 5,4 Prozentpunkte zu. Die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden stieg um 2,6%, die Anzahl der Beschäftigten um 2,2%. Äußerst erfreulich entwickelte sich auch der Auftragseingang aller Bausparten. Er kletterte zwischen Januar und Dezember 2013 um 6% nach oben. Am Jahresende betrug das Volumen der eingegangenen Aufträge 7,24 Mrd. Ein solides Polster, das lt. Landesvereinigung der Bauwirtschaft für die kommenden Monate eine gute Auslastung der Baubetriebe erwarten lässt.
Allerdings ziehen in diesem Zusammenhang die Bauleistungspreise wieder deutlich an. Nach Feststellung des Statistischen Landesamtes stiegen im ersten Quartal 2014 (Berichtsmonat Februar) die Bauleistungspreise für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,1% auf einen Index-Stand von 108,9 (Basis 2010 = 100). Gegenüber dem Vorquartal stiegen damit die Bauleistungspreise deutlich um 0,9%, nachdem diese im 4. Quartal 2013 nur geringfügig zugelegt hatten.
Bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude verteuerten sich die Bauleistungen im ersten Quartal 2014 binnen Jahresfrist um 2,0%. Spürbar teurer wurden hier insbesondere Klempnerarbeiten (9,2%). Deutlich verbilligt haben sich dagegen Stahlbauarbeiten (-1,9%). Bei den Ausbauarbeiten lag der Anstieg gegenüber dem Vorjahresquartal bei 2,1%. Spürbar teurer wurden insbesondere Metallbauarbeiten (6,9%), Arbeiten für vorgehängte, hinterlüftete Fassaden (4,6%) und Arbeiten für Nieder- und Mittelspannungsarbeiten (4,2%).
Ausschlaggebend für die Bautätigkeit ist auch das Zinsniveau. Im Mai 2013 senkte die Europäische Zentralbank den Leitzins von 0,75% auf 0,5%, um dann im November eine weitere Senkung auf 0,25% vorzunehmen. Die Zinssenkungen der Zentralbank wirken sich auf die zu bezahlenden Kreditzinsen aus, die in den ersten Monaten 2013 leicht gestiegen waren, um dann ab Oktober 2013 wieder zu sinken. Dies wirkt sich nach wie vor günstig auf den Immobilienmarkt aus, da sich auch langfristige Geldanlagen kaum noch lohnen und die Kapitalanlage in Immobilien besonders attraktiv ist.

II. Geschäftsverlauf

Wohnungsbewirtschaftung

Im Jahre 2013 haben wir wieder umfangreich in unseren Bestand investiert und folgende **Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen** begonnen und weitgehend abgeschlossen:

	voraussichtliche Kosten
Rottenburg, Graf-Wolfegg-Straße 46/48 1. Bauabschnitt, 16 Wohneinheiten, Innensanierung/-modernisierung	800 000 €
Freudenstadt, Hohenrieder Straße 24–30 Anbau von Balkonen, 22 Wohneinheiten	275 000 €
Tuttlingen, Röntgenstraße 90 12 Wohneinheiten, Innensanierung/-modernisierung	670 000 €
Villingen-Schwenningen, Gluckstraße 34 8 Wohneinheiten, Innensanierung/-modernisierung	450 000 €
Donaueschingen, Talstraße 34 / Hindemithstraße 7 12 Wohneinheiten, Innensanierung/-modernisierung	650 000 €
Meersburg, Lehrenweg 15 4 Wohneinheiten + Dachgeschossausbau (2 Wohneinheiten), Vollmodernisierung	550 000 €

Insgesamt haben wir 2013 für Instandsetzungen und Instandhaltungen 4 628 152,83 € ausgegeben.

Ein weiterer Tätigkeitsschwerpunkt unserer technischen Abteilung lag in der Beseitigung der im Berichtsjahr entstandenen Hagelschäden, von denen wir im Raum Reutlingen und Tübingen in besonderem Maße betroffen waren. Die Abwicklung beansprucht unsere Mitarbeiter über das Übliche hinaus und wird uns auch 2014 noch beschäftigen. Wir schätzen die Schadenssumme auf ca. 850 000 €. Wir haben einen umfassenden Versicherungsschutz, der jährlich angepasst und laufend überprüft wird, so dass der Großteil von unserer Versicherung erstattet wird.

Neubauten 2013/2014

Mit dem Bau der Schanzstraße 60/62 in Reutlingen wurde 2013 begonnen. Die Fertigstellung ist für Mai 2014 geplant. Dort werden 13 hochwertige und moderne Mietwohnungen erstellt. Die Baukosten werden voraussichtlich 3,45 Mio € betragen. Es wird eine Sole-Wasserwärmepumpen-Heizung in Verbindung mit einem Gas-Brennwertspitzlast-Kessel und einer Photovoltaikanlage errichtet. Damit erreichen wir ein Effizienzhaus 55 nach der neuen Energieeinsparverordnung.
Mit den Planungen für das Bauvorhaben in Meckenbeuren, Ernst-Lehmann-Straße 19 wurde 2013 begonnen. Dort planen wir einen Neubau mit 12 Wohneinheiten ohne Tiefgarage. Die Baukosten werden voraussichtlich ca. 2,64 Mio € betragen. Wir werden ein Effizienzhaus 70 erreichen. Das bestehende Gebäude ist abgebrochen und die Baugenehmigung liegt vor.

Neubau Schanzstraße 62 + 62/1 in Reutlingen-Betzingen, Westseite. 2x2-Zimmer-, 3x3-Zimmer- und 7x4-Zimmer-Wohnungen, 1 Penthouse mit $4^1/_2$ Zimmern.

Mieten und Betriebskosten

Das Kerngeschäft unserer Genossenschaft ist das Vermieten. Die Umsatzerlöse haben sich 2013 im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0,23 Mio auf ca. 11,83 Mio € leicht erhöht. Die im Jahr 2012 begonnenen Mieterhöhungen wurden 2013 abgeschlossen. Die neuen Mieten liegen unter den ortsüblichen Vergleichsmieten. Daran wollen wir uns auch in Zukunft halten. Die durch die Mietanhebungen erzielten Mehreinnahmen werden wir in Modernisierungen und Instandhaltungen investieren, um den Wohnwert für unsere Mieter zu erhöhen.

Der lange Winter und die hohen Energiepreise ließen die Heizkosten deutlich steigen. Auf Grund der von uns in den Vorjahren durchgeführten Anpassungen der Vorauszahlungen sind die Nachzahlungen in den Abrechnungen moderat ausgefallen. Seit 01.01.2013 haben wir mit der Firma Minogas einen Liefervertrag über den Gaseinkauf für alle unsere mit Gas beheizten Liegenschaften abgeschlossen, der uns für die nächsten zwei Jahre einen sehr günstigen Preis für das Gas garantiert. Durch die Abnahme von ca. 17 000 000 kWh/Jahr haben wir eine sehr gute Verhandlungsposition bei den Gasanbietern.

Die Leerstandsquote hat 2013 0,57% betragen, bei Berücksichtigung des strategischen Leerstandes lediglich 0,17%.

Die Anzahl der Kündigungen betrug 116 und damit hat die Fluktuation 2013 5,6% betragen. Damit war die Quote, wie seit Jahren, auf einem niedrigen Niveau. Eine weitere Reduzierung ist zwar unser Ziel, aber wohl schwer erreichbar, u. a. wegen modernisierungsbedingten Umsetzungsmaßnahmen und der zunehmenden Mobilitätsbereitschaft und -notwendigkeit der jüngeren Generation.

Finanzierung

Nachdem wir die Finanzierung für unseren 2013 begonnenen Neubau Schanzstraße in Reutlingen schon im Jahr 2011 sichergestellt haben und wir die Modernisierungen 2013 aus Eigenmitteln finanzieren konnten, wurden im Berichtsjahr keine neuen Darlehen aufgenommen. Das Darlehen für die Schanzstraße ist 2013 ausbezahlt worden.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
2013 ist ein Darlehen der L-Bank in Höhe von 3 385 000 € für den Neubau Reutlingen, Schanzstraße zugegangen. Die planmäßigen Tilgungen haben 2 426 957,21 € betragen, des Weiteren ist ein Tilgungszuschuss in Höhe von 145 000 € eingegangen.

Insgesamt sind unsere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gesunken. Zum 31. 12. 2013 betragen unsere Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 56 637 944,98 €.

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 2013 wurden planmäßig 286 466,05 € getilgt.
Ende des Jahres betrug der Bestand 6 321 209,04 €.

Eigenbestand

Ende 2013 hatten wir **2 075** eigene Wohnungen in unserer Verwaltung, und zwar

1 974	Wohnungen auf eigenen Grundstücken und
101	Wohnungen auf Erbbaugrundstücken

Dazu kommt noch die Verwaltung und Vermietung von

1	Bürohaus
13	gewerblichen Einheiten
1 069	Garagen und
656	Stellplätzen

Wir danken unseren Hauswartinnen und Hauswarten für die hervorragende Arbeit im Jahr 2013.

Mitglieder

Der Mitgliederbestand hat Anfang des Jahres 2013 **2 357** betragen. Im Laufe des Jahres sind 131 Mitglieder hinzu gekommen, ausgeschieden sind 144.

Mitgliederbestand zum Jahresende: 2 344.

Die Haftsumme betrug 1 875 200 €. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 10 400 € verringert.

WEG-Verwaltung

Die Zahl der Verwaltungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat sich 2013 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, Linzgaustr. 25–31	81 W
Ravensburg, Linzgaustr. 5–11	34 W
Ravensburg, Linzgaustr. 33-35/Hegaustr. 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
Tübingen, Raichbergstr. 38 A + B	36 W

3. Zusätzlich verwalten wir nach dem WEG noch 200 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 2013 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, davon 3 Teilzeitkräfte und 3 hauptamtliche Hausmeister. Weiterhin wurden im vergangenen Geschäftsjahr 2 Auszubildende und durchschnittlich 131 nebenberufliche Hauswarte beschäftigt.
Das Lebensalter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liegt im Durchschnitt bei 44 Jahren, bei einer durchschnittlichen Betriebszugehörigkeit von 8 Jahren.
Die ausgewogene Personalstruktur macht es möglich, alters- und krankheitsbedingtes Ausscheiden von Mitarbeitern durch eigene Nachwuchskräfte, Umstrukturierung und Neueinstellungen aufzufangen.
Die angebotenen Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen erhalten und stärken die Qualifikation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, um neuen Anforderungen unserer Branche stets gerecht zu werden.
Die Arbeit wird durch moderne wohnungswirtschaftliche EDV-Systeme und Geräte sowie die im Bürobetrieb üblichen Anwendungsprogramme unterstützt.
Wir danken unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreiche Umsetzung der Unternehmensziele und einem weiteren erfolgreichen Geschäftsjahr.

Durch die Einführung von SEPA (Single Euro Payments Area) wird ein neues Verfahren für den bargeldlosen europaweiten Zahlungsverkehr geschaffen. Künftig wird die Kontoverbindung durch IBAN und BIC identifiziert, anstatt wie bisher durch Kontonummer und Bankleitzahl. Da sowohl unsere Mieten und Betriebskosten, als auch die Hausgeldzahlungen der Wohnungseigentümergemeinschaften fast ausschließlich per Lastschrift eingezogen werden, mussten zunächst die technischen Voraussetzungen geschaffen werden, damit dann die Verwaltungsarbeiten in Angriff genommen werden konnten. Unsere Mitarbeiter haben die Umsetzung zum 1. September 2013 erfolgreich abgeschlossen.

III. Lage der Genossenschaft

A. Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist stabil. Die Erträge werden aus der Vermietung und Verwaltung eigener und fremder Wohnungen erzielt. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung konnten in 2013 modernisierungsbedingt und durch Anpassung an den Mietspiegel sowie bei Neuvermietungen erhöht werden. Insgesamt haben sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um ca. € 470.000 auf € 15.507.950,06 erhöht.
Zudem erzielte die Genossenschaft Erträge aus der Verwaltung von Eigentumswohnungen, Treuhandvergütungen, sowie aus dem Stromverkauf der Photovoltaik- und Blockheizkraftwerkanlagen.
Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung, die insbesondere durch die umlagefähigen Betriebskosten und die Instandhaltungskosten geprägt sind, haben sich im Vergleich zum Vorjahr unwesentlich um € 131.599,64 auf insgesamt € 8.222.913,02 verringert.
Die Instandhaltungskosten in Höhe von € 4.628.152,83 beinhalteten überwiegend die Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen in der Graf-Wolfegg-Straße 46 und 48 in Rottenburg, in der Röntgenstraße 90 in Tuttlingen, Gluckstraße 34 in Villingen-Schwenningen, Lehrenweg 15 in Meersburg und Talstr. 34/Hindemithstr. 7 in Donaueschingen.
Die Abschreibungen für 2013 erfolgten planmäßig mit 2,3 Mio. €. Ebenso planmäßig und konstant beliefen sich die Zinsleistungen in Höhe von 2,47 Mio. €.
Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich in 2013 von € 657.101,43 auf € 899.726,57 erhöht, da € 217.009,12 als Restbuchwert der beiden Abbruchobjekte Ernst-Lehmann-Straße 19 in Meckenbeuren und Enzisweiler Straße 26 in Lindau ausgebucht werden mussten.
Zum Ende des Geschäftsjahres konnte das Gebäude Buchenweg 2-4 in Bad Wildbad verkauft werden. Besitzübergabe und Kaufpreiszahlung erfolgten im Januar 2014.
Das Geschäftsjahr 2013 konnte mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 717.091,02 abgeschlossen werden. Hiervon wurden € 655.249,92 in die Ergebnisrücklagen eingestellt. Der Bilanzgewinn in Höhe von ca. € 64.000,00 soll als Dividende in Höhe von 3 % ausgeschüttet werden.
Wesentliche Risiken, die sich bestandsgefährdend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken könnten, sind derzeit nicht erkennbar.
Die Genossenschaft wird die ihr zugedachten Aufgaben auch weiterhin in vollem Umfang erfüllen.

B. Finanz- und Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG waren in 2013 geordnet. Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur entsprechen dem üblichen Aufbau eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens.
Das Bilanzvolumen ist gegenüber dem Vorjahr minimal um € 80.477,16 auf insgesamt € 91.356.869,00 gestiegen.
Das Anlagevermögen hat sich durch die Aktivierungen der Modernisierung in Radolfzell, sowie den Balkonanbauten bzw. Balkonerweiterungen in Freudenstadt und Meersburg und die sich im Bau befindenden Anlagen, nach Abzug der planmäßigen Abschreibung der Sachanlagen um € 604.418,61 auf insgesamt € 86.559.894,23 erhöht.
Der langfristige Bereich der Aktiva wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehende Finanzierungsmittel gedeckt.
Das Eigenkapital hat sich durch das positive Jahresergebnis und die daraus resultierende Zuführung in die Ergebnisrücklage um € 602.316,23 auf insgesamt € 21.556.515,28 erhöht. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote in Höhe von 23,60 %.
Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betrugen zum 31.12.2013 € 1.396.828,00. Zum Bilanzstichtag erfolgte die Berechnung mit einem Zinssatz von 4,88 %, einem Gehaltstrend von 3 % und einem Rententrend von 2 %.
Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im Vergleich zum Vorjahr von € 57.496.580,85 auf € 56.637.944,98 reduziert. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern konnten von € 6.607.675,09

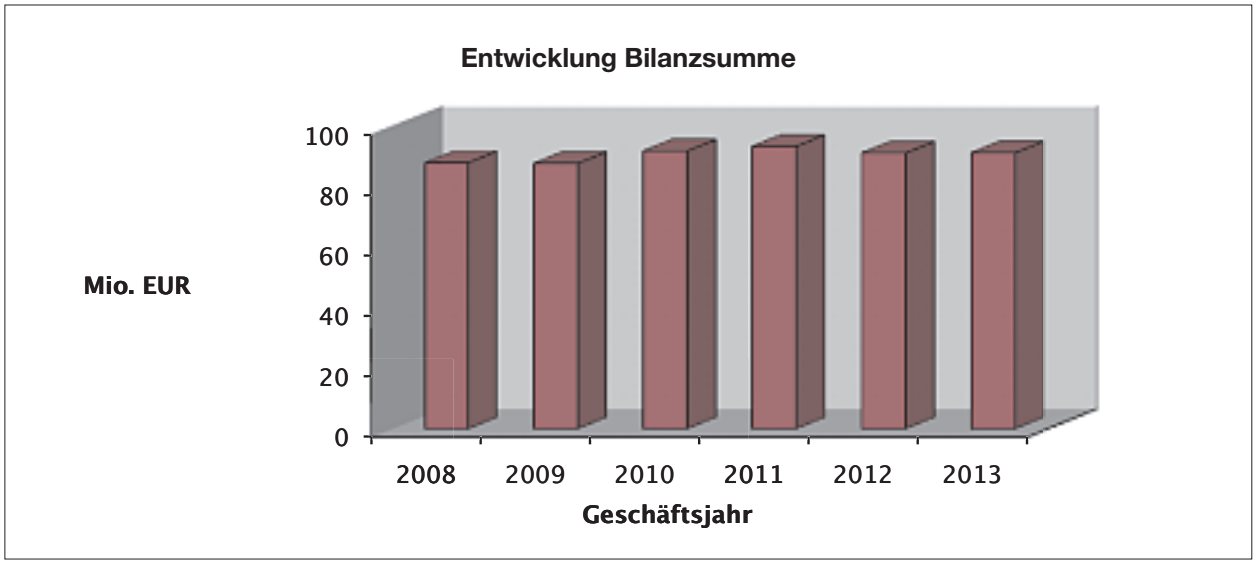
auf € 6.321.209,04 gesenkt werden. Für das Neubauvorhaben in Reutlingen wurde ein neues Darlehen in Höhe von ca. 3,38 Mio. € aufgenommen. Planmäßig getilgt wurden im Geschäftsjahr 2013 ca. 2,43 Mio. €.
Die Kapitalstruktur wird von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern bestimmt. Über 92 % der Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte gesichert. Es sind größtenteils mittel- und langfristige Darlehen. Durch unterschiedliche Laufzeiten besteht kein besonderes Zinsänderungsrisiko.
2012 haben wir zur Sicherung des aktuellen günstigen Zinsniveaus zwei Zinsswap mit einem Nominalbetrag von € 4.425.000 abgeschlossen. Risiken entstehen der Genossenschaft dadurch nicht.

Liquiditätslage

Die Finanz- und Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und jederzeit nachkommen. Die Zahlungen für das Jahr 2014 sind durch entsprechende Finanz- und Liquiditätsplanungen gesichert. Entsprechende Kreditlinien stehen bei unseren Hausbanken zur Verfügung.

Finanzielle Leistungsindikatoren

			2013	(2012)
Eigenkapitalrentabilität	=	Jahresüberschuss / Eigenkapital lt. Bilanz	3,3 %	1,7 %
Gesamtkapitalrentabilität	=	Jahresüberschuss + Zinsaufwand / Bilanzsumme	3,5 %	3,3 %
Cashflow	=	vgl. Kapitalflussrechnung	2.970,4 T€	2.412,6 T€
EBITDA	=	Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen – Zinserträge + Steuern Einkommen/Ertrag + / – Ab-/Zuschreibungen auf Immat. VG und Sachanlagen + / – außerordentliche Aufwendungen/Erträge	5.539,4 T€	5.582,5 T€
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p. a.	=	Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten / m² Wohn- und Nutzfläche	34,18 €	38,39 €



C. Nachtragsbericht

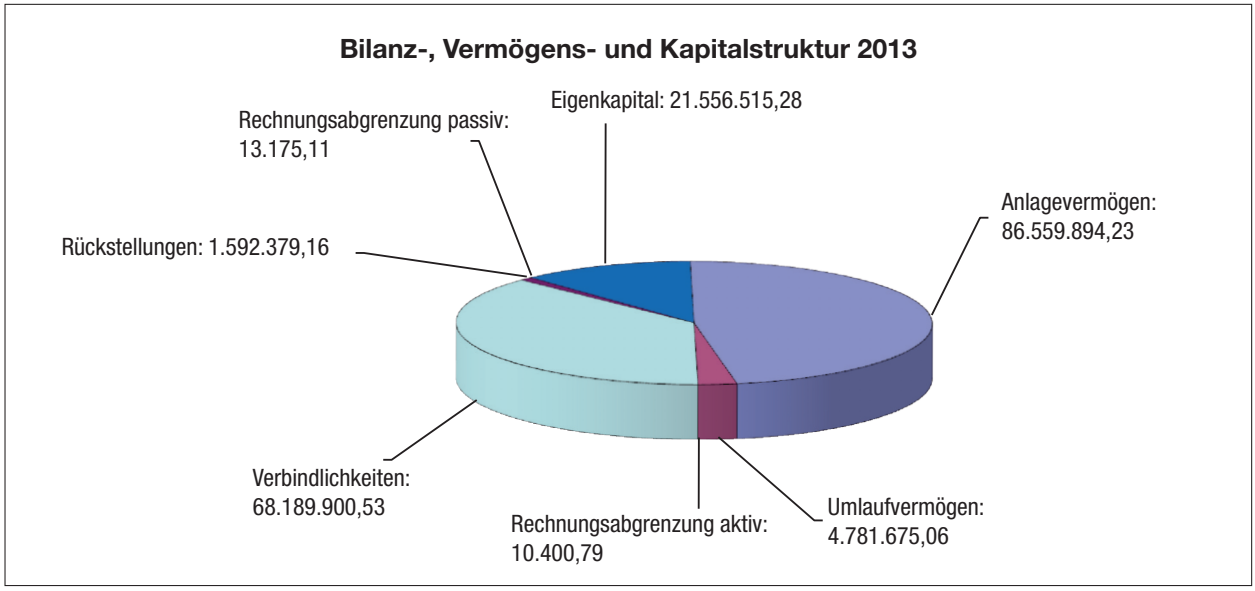
Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2013 und der Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

D. Prognose, Chancen- und Risikobericht

Für das Jahr 2014 ist mit einem weiteren gesamtwirtschaftlichen Aufschwung zu rechnen, der sich positiv auf den Arbeitsmarkt auswirken wird. Einzig die Lage in der Ukraine und etwaige Auswirkungen auf die Energieversorgung können noch nicht abgeschätzt werden.
Für die Postbaugenossenschaft bedeutet dies weiterhin in den Bestand zu investieren, insbesondere angesichts der demographischen Entwicklung und des niedrigen Zinsniveaus. Unsere modernisierten Wohnungen sind konkurrenz- und zukunftsfähig. Die in der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse werden auch weiterhin in den Erhalt des Wohnungsbestandes investiert.
Durch die seit Jahren hohen Investitionen in den Bestand haben wir konstante Mieteinnahmen und es ist mit keinen nennenswerten Ausfällen zu rechnen.
Wir haben durch die großen Anstrengungen der vergangenen Jahre im Bereich der energetischen und barrierefreien Bestandssanierung auch bei in einigen Regionen evtl. enger werdender Nachfrage eine starke Marktposition.
Wir werden den Standard unserer Wohnungen durch weiterhin beträchtliche Ausgaben stetig erhalten und verbessern.
Wegen der anhaltenden Preissteigerungen im Bauhauptgewerbe und den vom Gesetzgeber vorgeschriebenen immer höheren Standards im Neubau und bei den Modernisierungen, insbesondere im energetischen Bereich, kann es im Einzelfall schwierig werden, mit den Mieten unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu bleiben. Sollten die Baupreise 2014 wegen der großen Auslastung der Handwerksbetriebe, dem Fachkräftemangel, einhergehend mit Material- und Lohnpreissteigerungen, überproportional steigen, könnte dies evtl. auch durch das niedrige Zinsniveau nicht mehr ausgeglichen werden.
Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist in den Verbreitungsgebieten der Postbaugenossenschaft insgesamt nach wie vor groß. Regionale Unterschiede sind selbstverständlich vorhanden, die aber ständig beobachtet werden, um negativen Tendenzen begegnen zu können.

Die Postbaugenossenschaft BW eG hat weder Vermietungsschwierigkeiten noch nennenswerten Leerstand.
Die Fluktuationsrate unserer Mitglieder und Mieter lässt darauf schließen, dass sich unsere Mitglieder in der Genossenschaft und im genossenschaftlichen Wohnen wohlfühlen.
Durch den in der Satzung verankerten Förderauftrag, den Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten, bleiben die Mieten auf einem bezahlbaren Niveau. Die Mischung unseres Wohnungsbestandes in unterschiedliche Baualtersklassen und in energetisch sanierte Gebäude, kann die Nachfrage gut abdecken und lässt auch für die Zukunft einen positiven Verlauf erwarten.
Obwohl der Streubesitz der Genossenschaft einen höheren Verwaltungsaufwand erfordert, wirkt sich dieser auch in der Zukunft überwiegend positiv auf das unternehmerische Risiko aus. Die regionale Unabhängigkeit stärkt die nachhaltigen Einnahmen der Genossenschaft.
Die Genossenschaft profitiert von der immer noch anhaltenden Niedrigzinsphase. Darüber hinaus bedient sich die Genossenschaft, sofern möglich, zinsverbilligter Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Durch unterschiedliche Laufzeiten der Darlehen, bleibt das Zinsänderungsrisiko überschaubar.
Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Als Steuerungsinstrument wurde ein Programm zur Erfassung des dynamischen Zinsänderungsrisikos entwickelt. Zur Vermeidung eines so genannten „Klumpen-Risikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Die PBG hat die vorhandenen Beleihungswertspielräume ermittelt. Es sind ausreichend Beleihungsreserven vorhanden.

Für das Geschäftsjahr 2014 haben der Vorstand und Aufsichtsrat wieder ein umfangreiches Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm beschlossen:
Fertigstellung der Neubauten in Reutlingen, Schanzstraße 62 + 62/1 mit 13 Wohneinheiten und in Meckenbeuren, Ernst-Lehmann-Straße 19 mit insgesamt 12 Wohneinheiten.
In der Graf-Wolfegg-Straße 36–48 in Rottenburg der 2. Bauabschnitt der Innenmodernisierung, im Ulmenweg 6–10 in Tübingen werden 36 Wohneinheiten vollmodernisiert. In Ravensburg, Linzgaustraße 25–31 wird eine Fassadensanierung durchgeführt.
Bei unseren Bauvorhaben, ob Modernisierung oder Neubau, legen wir großen Wert auf Zukunftsfähigkeit, sowohl in wirtschaftlicher, ökologischer und gesellschaftlicher Hinsicht. Wir beachten nicht nur die jeweils geltende Energieeinsparverordnung, sondern versuchen seit Jahren, darüber hinaus möglichst regenerative Energien einzusetzen. Neben Pelletsheizungen erzeugen wir mit Blockheizkraftwerken und Photovoltaikanlagen eigenen Strom.
Beim Neubau in der Schanzstraße heizen wir erstmals mit einer Sole-Wasserwärmepumpen-Heizung.
Dem demografischen Wandel tragen wir Rechnung durch möglichst barrierearme Wohnungen, wenn möglich sogar barrierefrei.
Durch die Kooperation mit dem ASB werden altersgerechte Dienstleistungen angeboten.
Insgesamt werden wir ca. 5,3 Mio. € wieder in unseren Wohnungsbestand investieren. Durch entsprechende Wirtschaftspläne sind die Ausgaben für das Jahr 2014 eingeplant und die notwendigen Finanzmittel zur Verfügung gestellt.
Beschäftigen werden uns dieses Jahr die Auswirkungen der Energieeinsparverordnung 2014, hier insbesondere die verschärften Vorschriften zum Energieausweis, die Rauchwarnmelderpflicht und die Mietrechtsreform. Mit den Firmen Techem und Minol haben wir Verträge über die Anmietung der Rauchwarnmelder abgeschlossen, sie werden im Laufe des Jahres installiert.
Zur Risikofrüherkennung und -beurteilung wurde das Berichtswesen weiter verbessert. Finanz- und Erfolgs-

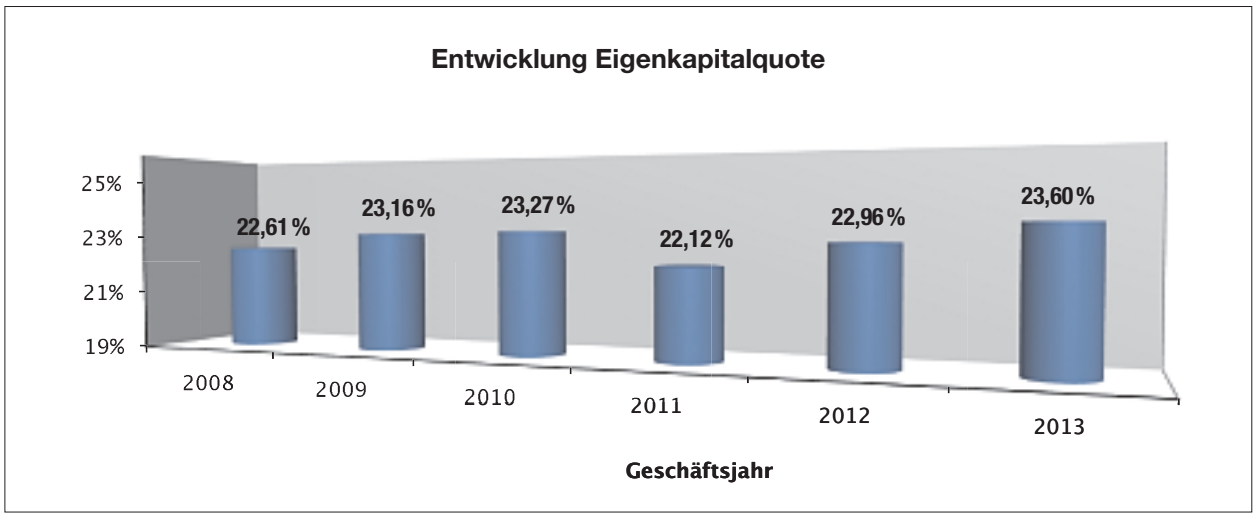


pläne, Gewinn- und Verlustrechnungen und die Ertragslage werden vorausschauend erstellt und die Ergebnisse mit den Prognosen abgeglichen. Die regelmäßige Liquiditätsbetrachtung sichert die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft.
Die Betreuung durch einen Versicherungsmakler gewährleistet die fachgerechte jährliche Überprüfung des Versicherungsbedarfs und eine Anpassung der Versicherungsverträge.
Das Hagelunwetter vom 28. Juli 2013 hat in der Region Tübingen, Reutlingen, Pfullingen und Metzingen Schäden an unseren Häusern in Höhe von ca. € 850.000,00 verursacht. Diese Schäden werden durch die Gebäudeversicherung erstattet.
Durch langfristige Planungen wird sichergestellt, dass für die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG auch in Zukunft keine bestands- oder unternehmensgefährdenden Tendenzen erkennbar sind. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist und bleibt durch nachhaltige Erlöse aus der Vermietung eigener Objekte und der Verwaltung fremden Eigentums gewährleistet.

Wir erwarten auch 2014 ein positives Geschäftsjahr, für das die Postbaugenossenschaft, auch bei nicht zu erwartender nachlassender Nachfrage, auf Grund der seit Jahren außergewöhnlichen Investitionen in den Bestand, sowohl in energetischer, als auch barrierearmen bzw. -freien Bestandssanierung, gut gerüstet ist.

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente der Aktivseite der Bilanz sind im Wesentlichen die kurzfristigen Forderungen und die flüssigen Mittel. Erkennbare Ausfallrisiken bei den Vermögenswerten werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Anlage der frei verfügbaren flüssigen Mittel bei Geschäftsbanken werden die Sicherungssysteme voll genutzt.



Auf der Passivseite der Bilanz bestehen die originären Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Risiken daraus sind hauptsächlich das Zinsänderungs- und das Liquiditätsrisiko. Durch mehrere Prolongationen der letzten Jahre konnte die Niedrigzinsphase genutzt und das Anlagevermögen weiterhin mittel- bis langfristig mit günstigen Konditionen finanziert werden. Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht, so dass rechtzeitig bei auslaufenden Darlehen mit Zinsfestschreibungen das Zinsanpassungsrisiko so gering wie möglich gehalten werden kann. Da sich die Darlehensverbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten verteilen, ist kein „Klumpen-Risiko“ erkennbar.

Als derivatives Finanzinstrument werden Zinsswaps zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos eingesetzt. Die Kontakte werden nur mit Banken abgewickelt, die über höchste Bonität verfügen.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben im Berichtsjahr 2013 umfassend erfüllt.

Die Geschäftsführung des Vorstandes wurde durch den Aufsichtsrat begleitet und überwacht. In vier Aufsichtsratssitzungen und in vier weiteren gemeinsamen Sitzungen zusammen mit dem Vorstand wurden die Angelegenheiten des Unternehmens beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Insbesondere wurden der Wirtschaftsplan und das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm zusammen mit dem Vorstand diskutiert und beschlossen.

Der Vorstand hat regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und den Umsetzungsstand der vereinbarten Ziele sowie über den Stand des Bauprogrammes informiert. Die Einhaltung des Wirtschaftsplans wurde laufend überprüft; notwendige Änderungen wurden rechtzeitig beschlossen.

Zur Überwachung der Geschäftsführung des Vorstandes hat der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats im Jahre 2013 zwei Prüfungen durchgeführt. Gegenstand der Prüfungshandlungen waren:
- die Arbeitsabläufe bei der Weitervermietung frei werdender Wohnungen
- die Instandhaltungspläne, Anstrich- und Kontrolllisten sowie die Überprüfung der Aufzugsanlagen
- die Ordnungsmäßigkeit der Vergabe von Bauaufträgen bei Sanierungen/Instandhaltungen.

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

Die Amtszeit von Herrn Wolfgang Amann, Tübingen und Herrn Ulrich Weimer, Leonberg im Aufsichtsrat endete mit der Mitgliederversammlung am 26. 06. 2013. Herr Amann und Herr Weimer wurden in der Mitgliederversammlung wiedergewählt.

Gemäß der Satzung der Postbaugenossenschaft läuft zum Ende der Mitgliederversammlung 2014 die Amtszeit von Frau Gabriele Class-Götz, Tübingen und Herrn Werner Bossert, Stuttgart, ab. Frau Class-Götz und Herr Bossert sind als Mitglieder des Aufsichtsrates wieder wählbar.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete gute Arbeit. Besonders hervorzuheben ist hier die erfolgreiche Umsetzung eines anspruchsvollen Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramms – trotz der nicht vorhersehbaren Mehrbelastung durch die erheblichen Hagelschäden im Raum Tübingen/Reutlingen im Sommer 2013. Darüber hinaus wurden im vergangenen Geschäftsjahr einige wesentliche Fortschritte bei der Steuerung des Unternehmens erzielt. Beispielhaft sei hier nur die Entwicklung einer Anwendung zur Erfassung und Steuerung des (dynamischen) Zinsänderungsrisikos genannt.

Nicht zuletzt gilt unser Dank den Mitgliedern und Mietern sowie den Geschäftspartnern und Geldgebern für das der Postbaugenossenschaft entgegengebrachte Vertrauen.

Tübingen, im März 2014

Ulrich Weimer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jahresabschluss der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG für das Geschäftsjahr 2013

Aktivseite

	2013 €	2013 €	2012 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		35.980,64	76.189,59
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.123.629,74		79.880.379,74
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.000.392,19		3.102.002,65
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	566.724,33		1.423.214,69
4. Technische Anlagen und Maschinen	933.052,44		1.001.567,88
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	169.828,44		176.575,77
6. Anlagen im Bau	3.487.575,64		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	240.210,81	86.521.413,59	293.045,30
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		2.500,00	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		86.559.894,23	85.955.475,62
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.563.016,42		3.287.382,28
2. Andere Vorräte	119.319,87		92.675,90
3. Geleistete Anzahlungen	442.290,53	4.124.626,82	442.436,89
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	99.140,23		91.215,90
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.247,32
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.817,86		17.173,77
4. Sonstige Vermögensgegenstände	539.341,61	646.299,70	519.554,06
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		8.079,47	849.434,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	7.567,99		12.060,97
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.400,79	17.968,78	7.734,90
Bilanzsumme		**91.356.869,00**	**91.276.391,84**

Passivseite

		2013 €	2013 €	2012 €
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Geschäftsguthaben**			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	115.240,24		143.963,15
2.	der verbleibenden Mitglieder	2.020.826,19	2.136.066,43	2.045.036,97
3.	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 43.813,81 Vorjahr € 21.203,03			
II.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 72.000,00 Vorjahr € 36.000,00	2.409.886,14		2.337.886,14
2.	Bauerneuerungsrücklage	12.063.441,19		12.063.441,19
3.	Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 583.249,92 Vorjahr € 258.218,19	4.883.121,52	19.356.448,85	4.299.871,60
III.	**Bilanzgewinn**			
1.	Gewinnvortrag	2.158,90		1.234,60
2.	Jahresüberschuss	717.091,02		356.983,59
3.	Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
4.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	655.249,92	64.000,00	294.218,19
Eigenkapital insgesamt			21.556.515,28	20.954.199,05
B.	**Rückstellungen**			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.396.828,00		1.509.365,00
2.	Steuerrückstellungen	43.228,16		17.522,97
3.	Sonstige Rückstellungen	152.323,00	1.592.379,16	135.814,82
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.637.944,98		57.496.580,85
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.321.209,04		6.607.675,09
3.	Erhaltene Anzahlungen	3.982.837,58		3.860.077,78
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.745,89		46.159,59
	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.487,18		0,00
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.142.035,47		615.089,46
6.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 32.325,38 Vorjahr € 0,00 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 5.537,20 Vorjahr € 8.810,17	50.539,31	68.194.799,45	23.019,82
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		13.175,11	10.887,41
	Bilanzsumme		**91.356.869,00**	**91.276.391,84**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	2013 €	2013 €	2012 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.507.950,06		15.037.949,67
b) aus Betreuungstätigkeit	134.714,97		127.493,20
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	162.046,51	15.804.711,54	186.647,51
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		275.634,14	139.817,68
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		41.850,00	25.817,82
4. Sonstige betriebliche Erträge		516.343,22	621.362,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.222.913,02		8.354.512,66
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	14.662,59	8.237.575,61	19.101,81
6. Rohergebnis		8.400.963,29	7.765.473,52
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.365.876,19		1.270.594,64
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	185.169,83	1.551.046,02	148.463,15
davon für Altersversorgung: € –63.492,27 Vorjahr € 83.666,38			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.327.486,42	2.302.645,43
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		899.726,57	657.101,43
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	150,00		150,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.943,36	14.093,36	34.061,48
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.478.178,14	2.626.625,61
13. **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**		1.158.619,50	794.254,74
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		27.960,20	27.925,25
15. Sonstige Steuern		413.568,28	409.345,90
16. Jahresfehlbetrag		717.091,02	356.983,59
17. Gewinnvortrag		2.158,90	1.234,60
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		655.249,92	294.218,19
20. Bilanzgewinn		**64.000,00**	**64.000,00**

3. Anhang des Jahresabschlusses 2013

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 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 4,88 % (Stand 31. 12. 2013, 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-/ Herstellungs-kosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/–) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert zum 31.12.2013 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände	184.227,31	0,00				148.246,67	35.980,64	40.208,95
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	126.139.553,57	817.248,99	422.672,34	–303.721,37		48.106.779,11	78.123.629,74	2.053.039,79
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.798.985,72					3.798.593,53	3.000.392,19	101.610,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.934.533,47			–856.490,36		511.318,78	566.724,33	
Technische Anlagen und Maschinen	1.351.403,17					418.350,73	933.052,44	68.515,44
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	636.773,81	58.503,55	31.905,45			493.543,47	169.828,44	64.111,78
Anlagen im Bau	0,00	2.128.530,62		1.359.045,02			3.487.575,64	
Bauvorbereitungskosten	293.045,30	145.998,80		–198.833,29			240.210,81	
	137.154.295,04	3.150.281,96	454.577,79	0,00	0,00	53.328.585,62	86.521.413,59	2.287.277,47
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	2.500,00						2.500,00	
Anlagevermögen insgesamt	**137.341.022,35**	**3.150.281,96**	**454.577,79**	**0,00**	**0,00**	**53.476.832,29**	**86.559.894,23**	**2.327.486,42**

2. In der Position „Unfertige Leistungen" sind € 3.563.016,42 (Vorjahr € 3.287.382,28) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Rückständiger Urlaub	82.736,00 €
Verwaltungskosten und Personalaufwand	27.587,00 €

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	389.051,27	403.570,62

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.637.944,98 (57.496.580,85)	3.140.597,63 (2.917.197,96)	11.388.255,61 (11.017.770,86)	42.109.091,74 (43.561.612,03)	56.442.377,74 (57.484.934,35)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.321.209,04 (6.607.675,09)	300.433,51 (286.466,05)	1.261.666,82 (1.221.519,46)	4.759.108,71 (5.099.689,58)	6.321.209,04 (6.607.675,09)
Erhaltene Anzahlungen	3.982.837,58 (3.860.077,78)	3.982.837,58 (3.860.077,78)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.745,89 (46.159,59)	55.745,89 (46.159,59)			
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.487,18 (0,00)	4.487,18 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.142.035,47 (615.089,46)	1.116.755,12 (589.310,05)	17.673,66 (24.270,41)	7.606,69 (1.509,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	50.539,31 (23.019,82)	50.539,31 (23.019,82)	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	68.194.799,45 (68.648.602,59)	8.651.396,22 (7.722.231,25)	12.667.596,09 (12.263.560,73)	46.875.807,14 (48.662.810,61)	62.763.586,78 (64.092.609,44)

Die gewährten Sicherheiten bestehen ausschließlich in Grundpfandrechten.
Bei den Angaben in Klammern () handelt es sich um die Vorjahreszahlen.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein ungesichertes Darlehen von der Kreissparkasse Tübingen (Nr: 40000300) mit einem Buchwert i. H. v. € 10.793,04 enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	73.276,00 €	81.977,00 €

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

Sonstige betriebliche Erträge:

Erträge aus Schadensersatz und Versicherungsentschädigung	€	323.273,51
Teilschulderlass KfW-Darlehen	€	145.000,00
Sonstige	€	4.074,57

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

Verluste aus dem Abgang von Grundstücken des Anlagevermögens	€	217.009,12

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.

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 € 1.531.000,00

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	1
Technische Mitarbeiter	2	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0
	16	3

   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	2013	2.357
Zugang	2013	131
Abgang	2013	144
Ende	2013	2.344

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 24.210,78 verringert.

Die Haftsumme beträgt € 1.875.200 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 10.400,00 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 27. März 2014

Der Vorstand:
Aichele **Fritz**

Bilanzstichtag	Nominalbetrag	Marktwert	Bilanzposten
31.12.13	1.405.250,00	15.602,45	Verbindl. gegenüber Kreditinstituten
31.12.13	2.990.000,00	–53.375,76	Verbindl. gegenüber Kreditinstituten

Hecon

25 JAHRE 1989 2014

Rechnen Sie mit uns...

AbrechnungsService von Hecon.
Einfach persönlich.

Hecon Abrechnungssysteme GmbH
Maieräckerstr. 13 • 72108 Rottenburg
✆ 07472 / 9632-0

Wasser · Wärme · Messen · Abrechnen

www.hecon-abrechnungssysteme.de

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

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

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

psd Bank RheinNeckarSaar eG

- Rohrreinigung
- Kanalreinigung
- Kanalsanierung
- Kanal-TV

Kanal BECK

DER FAIRE FAMILIENBETRIEB

Beck Kanalreinigungs-GmbH

St.-Dionysius-Straße 22
72108 Rottenburg-Dettingen

Bonlanden 14
72072 Tübingen-Bühl

Telefon 07472 6442
Telefax 07472 42920

www.beck-kanalreinigung.de
info@beck-kanalreinigung.de

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

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

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

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

Meisterbetrieb

ROHRTEUFEL
Rohrreinigung

Rohr- und Kanalreinigung
Hochdruckspülen von Kanälen und Hausanschlüssen
TV-Inspektion von DN 50 bis DN 1200
Rohr- und Kanalortung mit neuester Technik
Kanalsanierung in geschlossener Bauweise
Dichtheitsprüfung von DN 100 bis DN 1000

Rohrteufel Rohrreinigung
Regerstraße 19 · 70195 Stuttgart · Tel. 0711 65677690 · Fax 0711 695808
info@rohrteufel.de · www.rohrteufel.de

Haar

Garten-Ideen nach Maß

Garten- und
Landschaftsbau

- langjährige Erfahrung im Grünflächen- und Hausgartenbereich
- Lieferung und Herstellung von Belagflächen, Treppen, Mauern, Teich- und Gewässerbau
- Pflege von Gärten und Grünanlagen, Baumpflege, Fällarbeiten, Pflanzarbeiten

Inh. Wolf Haar
Am Ziegelacker 9
72074 Tübingen-Pfrondorf
Telefon (0 70 71) 8 19 59
Telefax (0 70 71) 8 39 03

Profitieren Sie von unserer Erfahrung und lassen Sie sich von uns beraten!
Wir möchten gerne Ihr zuverlässiger Partner sein.

Rauchwarnmelder-Rundum-Service von Minol.

- Individuelle Beratung
- Jährliche Wartung
- Hochwertige Geräte
- Rechtssichere Dokumentation
- Normgerechte Montage
- Infodienst mit 24h Hotline

Alle Infos unter **rauchwarnmelder-minol.de**

Minol
Alles, was zählt.

Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG • 70766 Leinfelden-Echterdingen

Rommel baut

Wir setzen auf Qualität und Leistung in allen Bereichen: im Hoch- und Tiefbau, bei Umbau- und Renovierungsarbeiten, in der Beton- und Mauerwerkinstandsetzung sowie dem schlüsselfertigen Bauen, ob Neubau oder Altbaumodernisierung.

Zertifiziert DIN EN ISO 9001 Qualitätsmanagementsystem

Gewinner eines Ausbildungspreises der Handwerkskammer

und bildet aus!

Bauen Sie mit uns Ihre Zukunft - als Profi am Bau.
Ausbildung zum Maurer und Stahlbetonbauer m|w für Schulabgänger, die handwerklich geschickt sind und den Willen zur Leistung mitbringen. Auf Wunsch auch 2-jährige Ausbildung zum Hochbau-Facharbeiter. **Bei uns haben Sie hervorragende Aufstiegsmöglichkeiten bis hin zum Meister und Techniker.** Ausbildungsstandorte sind Stuttgart und Esslingen.

Gottlob Rommel Bauunternehmung

Hochbau · Tiefbau
Schlüsselfertigbau
Altbaumodernisierung
Betoninstandsetzung

Von-Pistorius-Straße 14
70188 Stuttgart
Telefon 0711 25565-0
Telefax 0711 25565-14
info@gottlob-rommel.de
www.gottlob-rommel.de

sicher, zuverlässig, zertifiziert

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

Umfassende Selbsttests und Umfeldüberwachung

- ✓ Automatische Umfeldüberprüfung zur Hindernis-erkennung im Umkreis von 50 cm ❶
- ✓ Mehrmals täglich automatische Überprüfung des Melders auf Funktionsfähigkeit von Elektronik, Alarm und Batterie sowie auf Durchlässigkeit der Raucheindringöffnung ❷
- ✓ 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 Raucherkennung

Höchster Sicherheitsstandard

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

❶ Elektronische Sensoren zur Umfeldüberwachung
❷ Raucheintrittsöffnung
❸ Benutzertaste
❹ 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.