GESCHÄFTSBERICHT 2014

PBG

Postbaugenossenschaft
Baden-Württemberg eG

BAU- UND VERWALTUNGSBEREICH

Postbaugenossenschaft
Baden-Württemberg eG

○ = Zahl der Wohnungen

Postbaugenossenschaft
Baden-Württemberg eG

Tübingen, im Mai 2015
Fürststraße 5

Einladung

zur **66.** ordentlichen Mitgliederversammlung

Hiermit berufen wir die satzungsmäßig vorgeschriebene Mitgliederversammlung für Mittwoch, **den 24. Juni 2015, 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 2014 und Ausblick
   b) Bericht des Aufsichtsrates
   c) Aussprache

3. Beschlussfassungen
   a) Bericht und Beschluss über den Prüfbericht des Verbandes für das Geschäftsjahr 2014
   b) Feststellung des Jahresabschlusses 2014
   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 17. Juni 2015 zugegangen sein. Mit der Einladung überreichen wir den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2014 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 2017

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

Class-Götz, Gabi, Personalrätin i. R.
stellv. Schriftführerin
72072 Tübingen, Isoldenstr. 3
gewählt bis 2017

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

Lucke, Michael, Bürgermeister i. R.
Beisitzer
72108 Rottenburg, Sperberstr. 2/1
gewählt bis 2015

Vorstand

Aichele, Klaus, Geschäftsführer
72770 Reutlingen, Ernst-Felger-Weg 70/1
bestellt bis 31.12.2020

Fritz, Thomas, Architekt
72141 Walddorfhäslach, Waldenbucherweg 79/1
bestellt bis 31.12.2020

Bozkurt, Nelgin
72116 Mössingen, Konrad-Lorenz-Weg 14
bestellt bis 31.03.2018

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).

Impressum:

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

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 25. Juni 2014 wurden
Herr Werner Bossert und
Frau Gabi Class-Götz
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

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

Die Konjunktur in Deutschland war im Laufe des Jahres von einem Auf und Ab geprägt. Im Sommerhalbjahr 2014 hatte die deutsche Wirtschaft im Vergleich zum dynamischen Jahresanfang deutlich an Schwung eingebüßt. Nach einer halbjährigen Stagnationsphase setzten sich zum Abschluss des Jahres deutlich konjunkturelle Erholungstendenzen durch, die vor allem auf den kräftigen Anstieg des privaten Konsums zurückzuführen waren. Bei steigenden Arbeitseinkommen sorgte der durch den Ölpreis-Verfall bedingte geringe Preisauftrieb bei den privaten Verbrauchern zusätzlich für höhere Kaufkraft.
Anders als 2013 trugen 2014 die Konsumausgaben des Staates als auch die Investitionen und der Außenhandel zum Wachstum bei.
Die Konsumausgaben des Staates stiegen um 1,0 %, die Ausrüstungsinvestitionen von Unternehmen und Staat im Inland stiegen um 3,7 %, die Bauinvestitionen preisbereinigt um 3,4 %.
Der Außenhandel legte im Laufe des Jahres zu und es konnte ein leichter Exportüberschuss erzielt werden. Die Einfuhren stiegen um 3,3 %, während die Ausfuhren um 3,7 % wuchsen.
Ein entscheidender Faktor für die Stärke der deutschen Wirtschaft ist die Lage am Arbeitsmarkt.
2014 waren durchschnittlich 42,7 Mio Menschen in Beschäftigungsverhältnissen. Damit gab es bereits das 8. Jahr in Folge einen neuen Höchststand bei der Zahl der Erwerbstätigen, im Gegenzug ist die Arbeitslosigkeit weiter auf dem Rückzug.
Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit lag die Arbeitslosenquote 2014 bei 6,7 % und damit um 0,2 % niedriger als 2013.
Die Inflationsrate betrug 0,9 %, wobei sich insbesondere die rückläufigen Energiepreise auswirkten.
Zur Konjunkturunterstützung und wegen der niedrigen Inflationsrate im Euroraum senkte die Europäische Zentralbank den Leitzins im September 2014 um 10 Basispunkte auf 0,05 %, nachdem schon im Juni eine Senkung auf 0,15 % erfolgt war.
In Baden-Württemberg hat nach aktuellem Berechnungsstand das reale Wirtschaftswachstum 1,75% betragen.
Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im dritten Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird mit einem Preisanstieg von max. 1 % gerechnet. Wie in Gesamtdeutschland ist dieser niedrige Preisanstieg vor allem auf die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und den Nahrungsmitteln zurückzuführen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte dramatisch gefallen. Dank der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit 3 Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legten die Reallöhne von Juli bis September 2014 um 1,8 % zu (Statistisches Bundesamt).
Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten) erhöhten sich nach Angaben des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 10 Monate 2014 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4 % günstiger als im Vorjahr war.
Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg hat 3,8 % betragen und war damit deutlich besser als der Bundesdurchschnitt (6,3 %).
Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 62 200 Personen angestiegen; für 2014 liegen leider noch keine Zahlen vor. Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2014 10,6 Mio Ein-

wohner. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 71 400 Personen, vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10 400 Personen wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2014 und auch für 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat auf der Basis einer zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte 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. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Altersterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zwei-Personen-Haushalten 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 Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Im Wohnungsbau legte der Umsatz um 7,3 % auf 4,552 Milliarden Euro zu. Der stabile Arbeitsmarkt, steigende Einkommen sowie niedrige Hypothekenzinsen und fehlende Anlage-Alternativen wurden als Gründe dafür genannt.

Der Wirtschaftsbau verzeichnete mit 2,7 % auf 4,034 Milliarden Euro ein geringeres Plus.

Die dritte Sparte, öffentlicher Bau, steigerte sich um 8,8 % auf 3,14 Milliarden Euro. Dabei gab es allerdings große Unterschiede in den Untersparten: Während der Umsatz im Tiefbau um 15,5 % auf 1,01 Milliarden Euro kletterte, fiel er im öffentlichen Hochbau um 0,7 % auf gut 600 Mio €. Im Straßenbau machten die Firmen einen Umsatz von 1,52 Milliarden Euro – 8,7 % mehr als im Vorjahreszeitraum.

Rückläufig ist auch die Zahl der Insolvenzen im Bauhauptgewerbe. In den ersten 10 Monaten 2014 sind lediglich 72 Fälle registriert worden, gegenüber 94 im Vorjahreszeitraum. Für 2015 wird mit einem Umsatzplus von 1,5 – 2% gerechnet.

Während 1994 im Südwesten 101 000 Wohnungen fertiggestellt worden sind, waren es 2013 lediglich 32 000, obwohl in Bedarfsermittlungen von mindestens 50 000 – 70 000 pro Jahr die Rede ist.

Die Landesvereinigung Bauwirtschaft Baden-Württemberg sieht als Kostentreiber für die Baukosten die Energieeinsparverordnung, Erhöhungen bei der Grunderwerbsteuer und bei den Notargebühren sowie die neue Landesbauordnung. Die neue Landesbauordnung schreibt Dachbegrünungen und wettergeschützte Fahrradabstellplätze vor. Zudem treibe die restriktive Baulandausweisung die Kosten in die Höhe.

Bundesweit wurde der Bau von 284 000 Wohnungen genehmigt, das waren 5,4 % oder 14 500 Wohnungen mehr als 2013, so viele, wie seit 2003 nicht mehr. Allerdings ist der Wert von den Höchstwerten der 1990er-Jahren weit entfernt, so wurden 1994 fast 713 000 Wohnungen genehmigt.

Baden-Württembergs Wirtschaft ist gut ins neue Jahr 2015 gestartet. Nachdem das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im 4. Quartal 2014 um rund 1,5 % über dem Vorjahreswert gelegen haben dürfte, steht für das 1. Quartal 2015 ein BIP-Wachstum von rund 1 % zu erwarten. Das Wirtschaftswachstum setzt sich damit fort, wobei die gedämpfte Dynamik zum Teil auch auf das starke Vorjahresquartal zurückzuführen ist.

Der Gesamtkonjunkturindikator des Statistischen Landesamtes zeigt an, dass für die zweite Jahreshälfte wieder mit einer anziehenden Konjunktur gerechnet werden kann.

Die Binnennachfrage ist eher durchwachsen. So blieben Umsätze und Auftragseingänge des verarbeitenden Gewerbes im Durchschnitt der Herbstmonate September bis November 2014 unter ihren Vorjahreswerten (real um 2,5 % bzw. 0,9 %) zurück. Bei den Investitionsgüterproduzenten gingen die Inlandserlöse sogar um 2,1 % zurück. Im Baugewerbe dagegen stiegen die geleisteten Arbeitsstunden sowohl zum Vorjahr als auch zur Vorperiode deutlich an. Die Einzelhandelsumsätze stiegen um 1,1% gegenüber dem letzten Jahr, gegenüber den Sommermonaten jedoch nur um 0,1 %.

Die Auslandsnachfrage bleibt der Schrittmacher der heimischen Wirtschaft. So stiegen die Auslandserlöse der Industrie im Vergleich zum Vorjahreszeitraum preisbereinigt um 4,9 %. Besonders gefragt waren Kraftfahrzeuge, mit denen ein Umsatzplus von 11 % erzielt wurde. Die Umsätze des Maschinenbaus stiegen immerhin noch um 1,5 %, die Auftragseingänge aus dem Ausland, deren Volumen um 5,7 % zulegte, signalisieren, dass von der Auslandsnachfrage auch weiterhin expansive Impulse ausgehen dürften.

Der Arbeitsmarkt ist nach wie vor ein Stabilitätsanker. Die Nachfrage nach Arbeitskräften stieg im

Herbst sowohl in der Industrie als auch in den Dienstleistungsbranchen weiter an. Insbesondere die Zahl der Sozialversicherungsbeschäftigten legte deutlich zu. Die Anzahl der Arbeitslosen ist im 4. Quartal 2014 im Vorjahresvergleich weiter gefallen und belief sich auf 220 500 Personen.
Im Jahresdurchschnitt 2014 lag das deutsche Bruttoinlandsprodukt um 1,5% höher als im Vorjahr.

Für die Bautätigkeit bleibt nach wie vor das niedrige Zinsniveau entscheidend. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen. Betrugen die besten Konditionen Anfang 2014 für Darlehen mit 10-jähriger Zinsfestschreibung noch 2,4 %, waren sie am Jahresende auf 1,5 % gesunken.

II. Geschäftsverlauf

Wohnungsbewirtschaftung

2014 haben wir erneut umfangreich in unseren Bestand investiert und folgende **Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen** begonnen und durchgeführt:

	voraussichtliche Kosten
Tübingen, Ulmenweg 6–10 36 Wohneinheiten Vollmodernisierung	3 200 000 €
Ravensburg, Linzgaustr. 29–31 22 Wohneinheiten PBG und 15 Wohneinheiten fremd verwaltet	2 260 000 €
davon anteilig auf Postbaugenossenschaft	1 230 000 €

Insgesamt haben wir 2014 für Instandsetzungen und Instandhaltungen 5 213 666,10 € ausgegeben.
Für aktivierungspflichtige Modernisierungen 1 840 184,05 €.

Die Beseitigung der 2013 entstandenen Hagelschäden hat uns auch noch 2014 beschäftigt.

Neubauten 2014/2015

Die Schanzstraße 60/62 in Reutlingen wurde fertig gestellt und vollständig bezogen.
Der Neubau in Meckenbeuren, Ernst-Lehmann-Str. 19 wird zum 1. Juni 2015 bezugsfertig sein. Die Baukosten für die 12 Wohneinheiten werden voraussichtlich 2,595 Mio € betragen. Des Weiteren bauen wir in Lindau, Enzisweiler Straße, 6 Wohneinheiten für ca. 1,3 Mio €.
2015 beginnen wir mit dem Neubau in Kirchentellinsfurt, Reutlinger Straße/Billinger Allee. Dort werden wir 22 Wohneinheiten und 37 Tiefgaragenstellplätze errichten. Geplant ist ein KfW-70-Haus und die Baukosten werden ca. 4,6 Mio € betragen.

Mieten und Betriebskosten

Nachdem wir im Jahr 2013 die Mieten für einen Großteil unseres Bestandes angepasst haben, waren in 2014 nur wenige Mieterhöhungen notwendig. Wegen Aufwendungszuschusskürzungen seitens der Deutschen Post AG mussten wir die Mieten für die noch mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten 6 Objekte erhöhen. Bei 4 Objekten haben wir im Zuge der Modernisierung die Miete erhöht und bei weiteren 3 Objekten zur Annäherung an die ortsübliche Vergleichsmiete.
Dabei erfolgten die Erhöhungen sehr moderat. Wir werden auch in Zukunft bestrebt sein, die Mieten unter den Vergleichsmieten der örtlichen Mietspiegel zu halten.

Die Ergebnisse der Betriebskosten waren sehr ausgeglichen, sodass die Mieter keine größeren Nachzahlungen oder Guthaben hatten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Vorauszahlungen jährlich dem Abrechnungsergebnis entsprechend angepasst werden.

Finanzierung

Die letzten Darlehen, die uns von der Deutschen Post AG zur Errichtung neuer Objekte gewährt wurden, haben wir zum Jahresende 2014 abgelöst und durch günstigere Mittel ersetzt. Jetzt ist nur noch ein Darlehen von „anderen Kreditgebern" vorhanden und zwar von der Deutschen Telekom AG für unser Gewerbeobjekt in Weingarten, Sauterleutestraße.
Aber auch hier haben wir schon eine Anfrage zur vorzeitigen Ablösung des Darlehens gestellt.
Für den Neubau in Lindau, Enzisweiler Straße 26 sowie die Modernisierungen in Ravensburg, Linzgaustraße 25–31 und Weingarten, Corbellinistraße haben wir Mittel der KfW, der Kreissparkasse und der WL-Bank in Anspruch genommen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben zum Bilanzstichtag um 9 879 001,96 € zugenommen.
Wir haben für unsere Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen 8,32 Mio € aufgenommen und für Umschuldungen 8 864 408,46 €.
Dem gegenüber stehen die Abgänge aus Umschuldung und Tilgung in Höhe von 7 117 188,84 €.
Unsere Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betrugen 621 381,95 €.

Eigenbestand

Ende 2014 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
1 084	Garagen und
662	Stellplätzen

Wohn- und Nutzfläche gesamt:	160 311 qm
Durchschnittliche Sollmiete:	6,33 €/qm
Leerstandsquote: 1,1%	
Fluktuationsrate: 6,2%	

Mitglieder

Der Mitgliederbestand hat Anfang des Jahres 2014 **2 344** betragen. Im Laufe des Jahres sind 158 Mitglieder hinzugekommen, ausgeschieden sind 132.

Mitgliederbestand zum Jahresende: 2 370.

Die Haftsumme betrug 1 896 000 €. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 20 800 € erhöht.

WEG-Verwaltung

Die Zahl der Verwaltungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat sich 2014 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
	+ 1 Gewerbeeinheit
Metzingen, Bräuchlepark 4–8/4	10 W
Metzingen, Bräuchlepark 6–10/4	9 W
Tübingen, Raichbergstr. 68	4 W
	+ 1 Gewerbeeinheit

3. Zusätzlich verwalten wir nach dem WEG noch 209 Garagen, davon 9 im PBG-Eigentum und 28 Stellplätze.

Sämtliche Hausgeldabrechnungen wurden im Berichtsjahr ordnungsgemäß erstellt und die Eigentümerversammlungen termingerecht abgehalten.

Auslaufende Verwalterverträge wurden verlängert.

Personalbericht

Im Jahr 2014 hatten wir 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, davon 3 Teilzeitkräfte und 3 hauptamtliche Hausmeister. 2014 hatten wir eine Auszubildende und durchschnittlich 122 nebenberufliche Hauswarte beschäftigt.
Das Lebensalter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liegt im Durchschnitt bei 44 Jahren, bei einer durchschnittlichen Betriebszugehörigkeit von knapp 10 Jahren.
Wir haben im Jahr 2014 für die kommenden Jahre eine Personalstrategie erarbeitet.
Wir legen weiterhin Wert auf regelmäßigen Besuch von Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen, um die Qualifikation unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu verbessern.

III. Lage der Genossenschaft

1. Ertragslage

2014 haben wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 883 660,76 € erzielt. Damit lagen wir um 166 569,74 € höher als im Vorjahr.
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Jahr 2014 erneut gestiegen, und zwar um 340 319,43 €. Die Steigerung war vor allen Dingen auf modernisierungsbedingte Mieterhöhungen und auf Neuvermietungen zurückzuführen.
Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit haben 142 163,72 € betragen und die aus anderen Lieferungen und Leistungen, insbesondere aus Erträgen der Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke, 188 023,07 €.

Vom Jahresüberschuss in Höhe von 883 660,76 € wurden 816 522,21 € in die Ergebnisrücklagen eingestellt und der Bilanzgewinn in Höhe von 70 000 € soll als Dividende in Höhe von 3% ausgeschüttet werden.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist geordnet.

2. Finanz- und Vermögenslage

Das Bilanzvolumen ist gegenüber dem Vorjahr um 5 089 470,47 € auf 96 446 339,47 € gestiegen.

Die deutliche Steigerung ist vor allem auf die Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Abgegangen ist aus dem Anlagevermögen das Mehrfamilienhaus Buchenweg 2/4 in Bad Wildbad, bei dem ein Buchgewinn in Höhe von 286 900 € erzielt werden konnte.
Zugegangen durch Kauf ist eine Eigentumswohnung im Tannenweg in Tübingen.

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Postbaugenossenschaft, mit einer Anlageintensität von 92,2 %, ist typisch für bestandsverwaltende Wohnungsunternehmen.
Den aktivierten Investitionskosten stehen Abschreibungen in Höhe von 2 425 306,28 € entgegen.
Das Eigenkapital 2014 betrug 22 399 547,40 € und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 843 032,12 € gestiegen. Die Eigenkapital-Quote betrug 23,2%. Die Eigenkapital-Quote ist leicht gesunken, was auf die großen Investitionen im Anlagevermögen zurückzuführen ist.

Die Investitionen in den Wohnungsbestand sind Kernaufgabe der Genossenschaft. Damit werden unsere Wohnungen attraktiv und vermietbar gehalten.
2014 haben wir für die Instandhaltung 5 213 666,10 € ausgegeben und für aktivierungspflichtige Modernisierungen 1 840 184,04 €.
Für Neubauten haben wir 2 467 024,99 € ausgegeben.
Die Fremdmittel besorgen wir an den Kapitalmärkten und nehmen selbstverständlich auch Fördermittel in Anspruch.
Damit war und ist die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft jederzeit gewährleistet.

Insgesamt wird die Kapitalstruktur der Postbaugenossenschaft 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 Zinsrisiko.

2012 haben wir zur Sicherung des aktuell günstigen Zinsniveaus zwei Zins-Swaps mit einem Nominalbetrag von 4 425 000 € abgeschlossen. Risiken entstehen der Genossenschaft dadurch nicht.

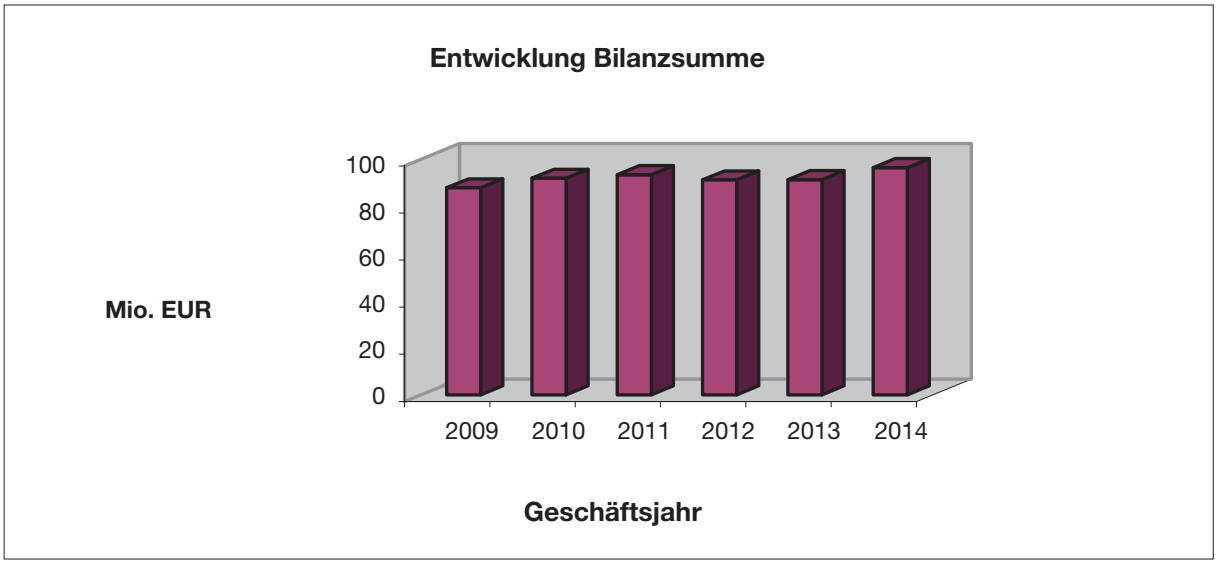
Der Vorstand der Genossenschaft beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

3. Liquidität

Die Finanz- und Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und jederzeit nachkommen. Die Zahlungen für das Jahr 2015 sind durch entsprechende Finanz- und Liquiditätsplanungen gesichert. Entsprechende Kreditlinien stehen bei unseren Hausbanken zur Verfügung.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

			2014	(2013)
Eigenkapitalrentabilität	=	Jahresüberschuss / Eigenkapital lt. Bilanz	3,9 %	3,3 %
Gesamtkapitalrentabilität	=	Jahresüberschuss + Zinsaufwand / Bilanzsumme	3,4 %	3,5 %
Cashflow	=	vgl. Kapitalflussrechnung	3.306,8 T€	2.970,4 T€
EBITDA	=	Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen – Zinserträge + Steuern Einkommen/Ertrag + / – Ab-/Zuschreibungen auf Immat. VG und Sachanlagen + / – außerordentliche Aufwendungen/Erträge	5.708,2 T€	5.539, T€
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p. a.	=	Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten / m² Wohn- und Nutzfläche	44,0 €	34,18 €



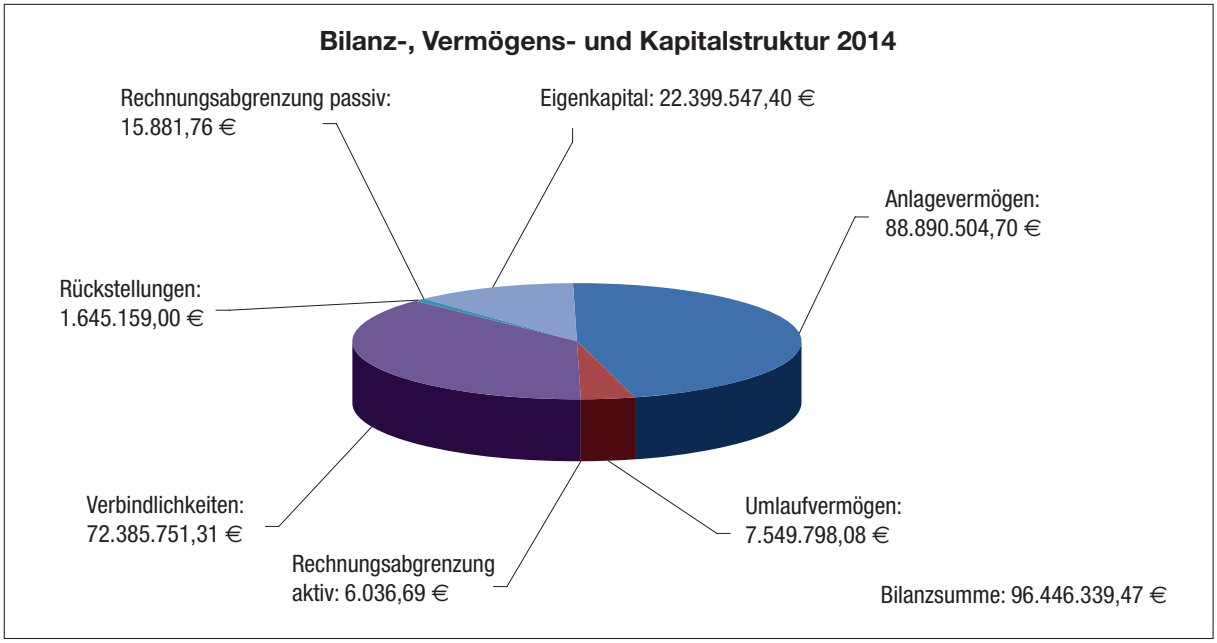
C. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2014 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

D. Prognose, Chancen- und Risikobericht

2015 ist erneut mit einem gesamtwirtschaftlichen Aufschwung zu rechnen. Der Sachverständigenrat erwartet für 2015 ein Plus des Bruttoinlandsprodukts von 1,8 %. Im Jahresgutachten 2013/2014 waren die Experten von 1,0 % ausgegangen. Als Gründe für die positivere Prognose nannten sie u. a. den kräftigen Rückgang des Ölpreises. Dies soll sich auch positiv auf den privaten Konsum auswirken. Risikofaktoren bleiben selbstverständlich internationale Konflikte.
Neben den Neubauinvestitionen wird die Postbaugenossenschaft weiterhin den Bestand modernisieren. Damit stellen wir sicher, dass unsere Wohnungen konkurrenz- und zukunftsfähig sind.
Selbst in Regionen, in denen nicht so eine starke Nachfrage herrscht, erzielen wir gute Vermietungserfolge durch die energetischen Sanierungen und die Herstellung möglichst barrierefreier Wohnungen.
Wir werden den Standard unserer Wohnungen durch weiterhin beträchtliche Ausgaben stetig erhalten und verbessern.
Für das Geschäftsjahr 2015 haben der Vorstand und Aufsichtsrat wieder ein umfangreiches Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm beschlossen:
Fertigstellung der Neubauten in Meckenbeuren, Ernst-Lehmann-Straße 19 (12 Wohneinheiten) und
Lindau, Enzisweiler Str. 26 (6 Wohneinheiten).
Beginn des Neubauvorhabens Kirchentellinsfurt, Reutlinger Straße/Billinger Allee mit 22 Wohneinheiten nebst Tiefgarage.
Im Modernisierungsbereich werden wir die bereits 2014 begonnenen Modernisierungen fertigstellen und in Weingarten in der Corbellinistraße mit der Modernisierung von 16 Wohneinheiten beginnen, sowie in Schramberg in der Gartenstraße mit 4 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit.
Dabei bleiben wir unserer Linie treu und erstellen möglichst barrierefreie Wohnungen.
Selbst bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung gehen die Prognosen davon aus, dass die Zahl der Haushalte weiter ansteigen wird.
Deshalb wird auch künftig eine hohe Nachfrage nach Wohnungen bestehen, dies insbesondere in größeren Städten und Universitätsstädten.
Risiken entstehen dann, wenn der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnungsbedürfnissen der unterschiedlichen Personen und Haushaltsgruppen nicht mehr entspricht. Ebenso könnte sich eine erhöhte Arbeitslosigkeit oder könnten sich Änderungen im sozialen Gefüge der Gesellschaft negativ auswirken. Die Folgen könnten ein erhöhter Wohnungsleerstand, geringere Mieten oder höhere Mietausfälle sein.
Diese Risiken zu minimieren ist seit Jahren Ziel unserer Geschäftspolitik.
Dabei wollen wir dem in unserer Satzung verankerten Förderauftrag, den Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten, treu bleiben und die Mieten auf einem bezahlbaren Niveau halten.
Ein Risiko besteht nach wie vor in den anhaltenden Preissteigerungen im Bauhauptgewerke und den vom Gesetzgeber vorgeschriebenen, immer höheren Standards im Neubau und bei den Modernisierungen, insbesondere im energetischen Bereich. Deshalb kann es schwierig werden, mit den Mieten unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu bleiben, insbesondere wird der Neubau von Mietwohnungen auch durch überhöhte Baulandpreise erschwert.
Unser Wohnungsbestand ist hinsichtlich der Baujahre und der sanierten Gebäude gut durchmischt, und kann die Nachfrage gut abdecken. Der Streubesitz der Genossenschaft wirkt sich überwiegend positiv auf das unternehmerische Risiko aus. Die regionale Unabhängigkeit stärkt die nachhaltigen Einnahmen der Genossenschaft.

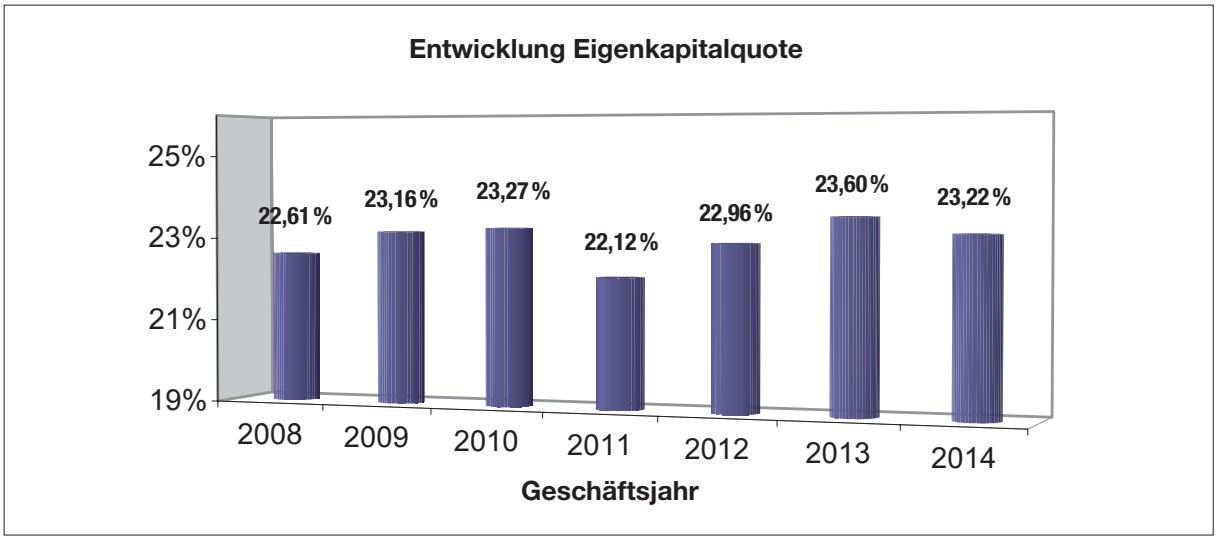
Wir gehen deshalb auch für die Zukunft von einer positiven Entwicklung des Mietmarktes aus.
Die Genossenschaft profitiert dabei auch von den immer noch anhaltenden niedrigen Zinsen. Daneben nehmen wir zinsverbilligte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Anspruch.
Das Zinsänderungsrisiko ist durch unterschiedliche Laufzeiten der Darlehen gering. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt.
Das Steuerungsinstrument zur Erfassung des dynamischen Zinsänderungsrisikos hat sich bewährt. Wir haben die vorhandenen Beleihungsspielräume ermittelt und festgestellt, dass ausreichend Beleihungsreserven vorhanden sind.
Das vorhandene Berichtswesen stellt sicher, dass die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft gegeben ist. Finanz- und Erfolgspläne, Gewinn- und Verlustrechnungen und die Ertragslage werden vorausschauend erstellt und die Ergebnisse mit den Prognosen abge-



glichen. Die Liquidität des Unternehmens ist durch die dauerhaften Erlöse, insbesondere durch die Mieten, gegeben. Ausreichende Kreditlinien seitens der Banken stehen zur Verfügung.
Die Betreuung durch einen Versicherungsmakler gewährleistet die fachgerechte jährliche Überprüfung des Versicherungsbedarfs und eine Anpassung der Versicherungsbeträge.

Ausblick

Durch langfristige Planungen wird sichergestellt, dass für die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG auch in Zukunft keine bestands- und 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.
Der Vorstand erwartet auch für 2015 ein positives Geschäftsjahr mit stabilen Erträgen aus der Hausbewirtschaftung. Zu diesen stabilen Erträgen tragen die Neubaumaßnahmen der vergangenen Jahre als auch die künftigen in Kirchentellinsfurt, Tübingen und Reutlingen bei. Gemäß dem in der gemeinsamen Sitzung vom 08.10.14 von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Wirtschaftsplan 2015 erwarten wir einen Jahresüberschuss von 796 350 €.



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 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 Liquiditätsrisiko. Durch mehrere Prolongationen der letzten Jahre und durch Umfinanzierungen 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 „Klumpenrisiko“ erkennbar.
Als derivatives Finanzinstrument werden Zins-Swaps 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 übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2014 umfassend wahrgenommen.

Es wurden vier Aufsichtsratssitzungen und vier gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand des Unternehmens durchgeführt. Das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm und der Wirtschaftsplan wurden zusammen mit dem Vorstand beraten und beschlossen. Daneben waren schwerpunktmäßig
- das Personalentwicklungskonzept bis zum Jahre 2020 und
- die Optimierung der Gebäudeversicherungen

Inhalt der Beratungen.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat laufend über die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft und über den Stand der durchzuführenden Baumaßnahmen informiert.

Zur Überwachung der Geschäftsführung des Vorstandes hat der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss gebildet. Der Prüfungsausschuss hat im Berichtsjahr die Arbeitsabläufe bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen überprüft. Gegenstand der Prüfungen waren insbesondere
- die Information der Mieter vor der Durchführung der Baumaßnahmen
- die Terminplanung der Maßnahmen
- die Betreuung der Mieter während der Bauzeit.

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

Die Amtszeit von Frau Gabriele Class-Götz, Tübingen und Herrn Werner Bossert, Stuttgart, im Aufsichtsrat endete mit der Mitgliederversammlung am 25.06.2014. Frau Class-Götz und Herr Bossert wurden in der Mitgliederversammlung wiedergewählt.

Gemäß der Satzung der Postbaugenossenschaft läuft zum Ende der Mitgliederversammlung 2015 die Amtszeit von Herrn Michael Lucke, Tübingen und Herrn Rolf Rehfuss, Rottenburg, ab. Herr Lucke und Herr Rehfuss sind als Mitglieder des Aufsichtsrates wieder wählbar.

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

Den Mitgliedern danken wir für das der Postbaugenossenschaft entgegengebrachte Vertrauen. Nicht zuletzt gilt unser Dank den Finanzierungspartnern der Genossenschaft.

Tübingen, im April 2015

Ulrich Weimer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jahresabschluss der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG für das Geschäftsjahr 2014

Aktivseite

	2014 €	2014 €	2013 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		22.831,73	35.980,64
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.295.458,41		78.123.629,74
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.241.968,03		3.000.392,19
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	263.002,96		566.724,33
4. Technische Anlagen und Maschinen	901.173,68		933.052,44
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	149.331,86		169.828,44
6. Anlagen im Bau	1.909.164,74		3.487.575,64
7. Bauvorbereitungskosten	105.073,29	88.865.172,97	240.210,81
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		2.500,00	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		88.890.504,70	86.559.894,23
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.860.943,02		3.563.016,42
2. Andere Vorräte	131.244,13		119.319,87
3. Geleistete Anzahlungen	1.089.904,16	5.082.091,31	442.290,53
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	113.522,68		99.140,23
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.489,25		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.752,48		7.817,86
4. Sonstige Vermögensgegenstände	533.294,92	683.059,33	539.341,61
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	1.642.487,84		8.079,47
2. Bausparguthaben	142.159,60	1.784.647,44	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	6.036,69		7.567,99
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	6.036,69	10.400,79
Bilanzsumme		**96.446.339,47**	**91.356.869,00**

Passivseite

		2014 €	2014 €	2013 €
A.	**Eigenkapital**			
I.	**Geschäftsguthaben**			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	105.940,56		115.240,24
2.	der verbleibenden Mitglieder	2.047.435,78		2.020.826,19
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.200,00	2.156.576,34	0,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 66.164,22 Vorjahr € 43.813,81			
II.	**Ergebnisrücklagen**			
1.	Gesetzliche Rücklage	2.498.286,14		2.409.886,14
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 88.400,00 Vorjahr € 72.000,00			
2.	Bauerneuerungsrücklage	12.063.441,19		12.063.441,19
3.	Andere Ergebnisrücklagen	5.611.243,73	20.172.971,06	4.883.121,52
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 728.122,21 Vorjahr € 583.249,92			
III.	**Bilanzgewinn**			
1.	Gewinnvortrag	2.861,45		2.158,90
2.	Jahresüberschuss	883.660,76		717.091,02
3.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	816.522,21	70.000,00	655.249,92
Eigenkapital insgesamt			22.399.547,40	21.556.515,28
B.	**Rückstellungen**			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.463.790,00		1.396.828,00
2.	Steuerrückstellungen	25.050,00		43.228,16
3.	Sonstige Rückstellungen	156.319,00	1.645.159,00	152.323,00
C.	**Verbindlichkeiten**			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.516.946,94		56.637.944,98
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	621.381,95		6.321.209,04
3.	Erhaltene Anzahlungen	4.134.340,45		3.982.837,58
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.503,05		55.745,89
	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		4.487,18
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.021.232,99		1.142.035,47
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	43.345,93	72.385.751,31	50.539,31
	davon aus Steuern: € 29.382,79 Vorjahr € 32.325,38 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 4.845,05 Vorjahr € 5.537,20			
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**		15.881,76	13.175,11
	Bilanzsumme		**96.446.339,47**	**91.356.869,00**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014 €	2014 €	2013 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.848.269,49		15.507.950,06
b) aus Betreuungstätigkeit	142.163,72		134.714,97
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	188.023,07	16.178.456,28	162.046,51
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		297.926,60	275.634,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		49.600,00	41.850,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		830.345,39	516.343,22
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.670.242,12		8.222.913,02
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	22.689,72	8.692.931,84	14.662,59
6. **Rohergebnis**		8.663.396,43	8.400.963,29
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.393.534,09		1.365.876,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	388.637,64	1.782.171,73	185.169,83
davon für Altersversorgung: € 123.586,36 Vorjahr € – 63.492,27			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.425.306,28	2.327.486,42
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		764.024,31	899.726,57
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	150,00		150,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.744,93	9.894,93	13.943,36
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.378.467,40	2.478.178,14
13. **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**		1.323.321,64	1.158.619,50
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		27.681,40	27.960,20
15. Sonstige Steuern		411.979,48	413.568,28
16. **Jahresüberschuss**		883.660,76	717.091,02
17. Gewinnvortrag		2.861,45	2.158,90
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		816.522,21	655.249,92
20. **Bilanzgewinn**		**70.000,00**	**64.000,00**

3. Anhang des Jahresabschlusses 2014

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 $33^1/_3$% abgeschrieben.

Bei den Grundstücken mit Wohn- und Geschäftsbauten erfolgen die Abschreibungen auf der Basis einer voraussichtlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wird eine Anpassung der Restnutzungsdauer vorgenommen. Die nach 1991 fertiggestellten bzw. angeschafften Gebäude werden linear 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 4,53% (Stand 31.12.2014, 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	18.168,37	2.245,36			177.318,59	22.831,73	31.317,28
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	126.230.408,85	1.960.934,04	338.199,80	4.505.496,86		50.063.181,54	82.295.458,41	2.157.306,36
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.798.985,72	343.186,29				3.900.203,98	3.241.968,03	101.610,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.078.043,11			– 303.721,37		511.318,78	263.002,96	
Technische Anlagen und Maschinen	1.351.403,17	38.119,38				488.348,87	901.173,68	69.998,14
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	663.371,91	44.899,06	9.551,53			549.387,58	149.331,86	65.074,05
Anlagen im Bau	3.487.575,64	2.467.024,99		– 4.045.435,89			1.909.164,74	
Bauvorbereitungskosten	240.210,81	21.202,08		– 156.339,60			105.073,29	
	139.849.999,21	4.875.365,84	347.751,33	0,00	0,00	55.512.440,75	88.865.172,97	2.393.989,00
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	2.500,00						2.500,00	
Anlagevermögen insgesamt	**140.036.726,52**	**4.893.534,21**	**349.996,69**	**0,00**	**0,00**	**55.689.759,34**	**88.890.504,70**	**2.425.306,28**

2. In der Position „Unfertige Leistungen" sind €3.860.943,02 (Vorjahr €3.563.016,42) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Rückständiger Urlaub	75.600,00 €
Verwaltungskosten, Archivierung, Personal	27.719,00 €
Prüfungskosten	25.000,00 €

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	427.777,10	389.051,27

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 €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.516.946,94 (56.637.944,98)	5.245.280,39 (3.140.597,63)	11.472.228,71 (11.388.255,61)	49.799.437,84 (42.109.091,74)	65.516.946,94 (56.442.377,74)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	621.381,95 (6.321.209,04)	23.823,97 (300.433,51)	548.105,92 (1.261.666,82)	49.452,06 (4.759.108,71)	621.381,95 (6.321.209,04)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.134.340,45 (3.982.837,58)	4.134.340,45 * (3.982.837,58)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.503,05 (55.745,89)	48.503,05 (55.745,89)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (4.487,1)	0,00 (4.487,18)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.021.232,99 (1.142.035,47)	984.871,24 (1.116.755,12)	36.361,75 (17.673,66)	0,00 (7.606,69)		
Sonstige Verbindlichkeiten	43.345,93 (50.539,31)	43.345,93 (50.539,31)				
Gesamtbetrag	72.385.751,31 (68.194.799,45)	10.480.165,03 (8.651.396,22)	12.056.696,38 (12.667.596,09)	49.848.889,90 (46.875.807,14)	66.138.328,89 (62.763.586,78)	

GPR=Grundpfandrecht * steht zur Verrechnung an

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

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist ein ungesichertes Darlehen von der Kreissparkasse Tübingen über € 1.000.000,– enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	65.625,00 €	73.276,00 €

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige betriebliche Erträge:		
Erträge aus Schadensersatz und Versicherungsentschädigung	430.313,19 €	323.273,51 €
Teilschulderlass KfW-Darlehen	48.250,00 €	145.000,00 €
Erträge aus früheren Jahren	8.691,77 €	142,02 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen:		
Verlust / Abgang Grundstücke des Anlagevermögens	0,00 €	217.009,12 €
Abbruch- und Planungskosten	120.608,76 €	0,00 €
Abschreibung Mietforderungen	27.176,09 €	3.937,54 €

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:

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.

Bilanzstichtag	Nominalbetrag	Marktwert	Bilanzposten
31.12.14	1.345.750,00	208.567,55	Verbindl. gegenüber Kreditinstituten
31.12.14	2.930.000,00	533.087,34	Verbindl. gegenüber Kreditinstituten

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
1.111.000,00 € (Vorjahr: 1.531.000,00 €).

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

	Voll-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	1
Technische Mitarbeiter	2	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0
	16	3

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende und 122 nebenberufliche 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	2014	2.344
Zugang	2014	158
Abgang	2014	132
Ende	2014	2.370

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 26.609,59 erhöht.

Die Haftsumme beträgt €1.896.000 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 20.800,00 erhöht.

6. Mitglieder des Vorstandes:

Aichele, Klaus	Geschäftsführender Vorstand
Fritz, Thomas	Architekt
Bozkurt, Nelgin	ab 01.04.2015

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Tübingen, den 20. April 2015

Der Vorstand:
Aichele **Fritz** **Bozkurt**

Jubiläen und Geburtstage

Gabriela Vollmer – 40 Jahre Betriebszugehörigkeit

Frau Gabriela Vollmer, Chefsekretärin und Mietsachbearbeiterin, steht seit 40 Jahren im Dienste der Postbaugenossenschaft.
Frau Vollmer begann am 01. September 1974 ihre Angestelltentätigkeit bei der PBG. Sie ist seit 40 Jahren Dank ihrer korrekten und zuverlässigen Art eine Stütze des Unternehmens.
Anlässlich ihres Jubiläums erhielt Frau Vollmer die Ehrenurkunde des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen und der IHK Reutlingen.

Frau G. Vollmer und Geschäftsführer Klaus Aichele

Alfred Wiech – 60. Geburtstag

Herr Sienz, ehem. Geschäftsführer, Frau und Herr Wiech, Herr Aichele

2014 konnte unser langjähriger Mitarbeiter, **Herr Alfred Wiech,** seit 1981 bei der Postbaugenossenschaft, seinen 60. Geburtstag feiern.
Herr Wiech ist als zuverlässiger und kompetenter Haus- und WEG-Verwalter bekannt und „ein Gesicht" der Postbaugenossenschaft.

Beiden Mitarbeitern wurde im Rahmen einer kleinen Jubiläumsfeier für ihr langjähriges Engagement und für ihren qualifizierten Leistungen im Namen des Vorstandes durch den Geschäftsführer Klaus Aichele gedankt.

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

SICHERHEIT AUS LEIDENSCHAFT

RVM

RVM – IHR PARTNER IN BETRIEBLICHEN VERSICHERUNGSFRAGEN

Es ist die Leidenschaft, die RVM von anderen Versicherungsmaklern unterscheidet. Unsere über 2.000 mittelständischen Kunden schätzen seit drei Jahrzehnten die umfassende Fachkompetenz von über 160 Mitarbeitern in allen Fragen rund um das Thema betriebliche Versicherungen für den Mittelstand. National und international. Maßgeschneiderter Versicherungsschutz und ein umfassender Service für unsere Kunden sind unsere oberste Maxime.

Neben den klassischen betrieblichen Versicherungen haben wir auch in den Bereichen Alters- und Gesundheitsvorsorge eine jahrzehntelange Expertise und halten dafür Gutachten und Checks vor.

7 gute Gründe für RVM:

· Einer der größten inhabergeführten Versicherungsmakler in Deutschland
· Drei Jahrzehnte Erfahrung aus über 2.000 mittelständischen Kundenbeziehungen
· Gelebte Dienstleistungsmentalität von über 160 Mitarbeitern
· Weltweit kompetent durch eigenes Auslandsnetzwerk UNISONBrokers
· Individuelle und kreative Problemlösungen
· Professionelles Risk- und Schadenmanagement
· Wordings, eigene Kalkulationen und exklusive Rahmenverträge

Nutzen Sie unsere Kompetenz und unsere umfassende Erfahrung für Ihren Versicherungsschutz und Ihre persönliche Vorsorgestrategie. Wir freuen uns darauf, mit Ihnen ins Gespräch zu kommen.

RVM Versicherungsmakler GmbH & Co. KG
Arbachtalstraße 22 | 72800 Eningen u. A.
Tel. +49 7121 923-0 | Fax +49 7121 923-200
info@rvm.de | www.rvm.de

Techem Wärmeservice – einfach effizienter heizen.

Die Wohnungswirtschaft steht vor einer Herausforderung: Zahlreiche Heizungsanlagen sind veraltet und verbrauchen zu viel Energie. Wir optimieren oder erneuern Ihre Anlagen und bieten Ihnen alles aus einer Hand – von Planung, Finanzierung und Errichtung bis zur effizienten Betriebsführung. So bekommen Sie Betriebskosten und Versorgungssicherheit für Ihre Mieter in den Griff und ersparen sich viel Aufwand und hohe Eigeninvestitionen. Was auch immer wir für Sie tun – unser Anspruch lautet: **Näher sein. Weiter denken.**

Techem Energy Services GmbH • Niederlassung Stuttgart • Vor dem Lauch 15
70567 Stuttgart - Fasanenhof • Tel.: 07 11/13 53 47-0 • www.techem.de

techem
Näher sein. Weiter denken.

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-Gütezeichen für Montage.

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

LBBW
LBS
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

Partner für Immobilienverwalter und -vermieter

Zahlen ändern sich.
Werte bleiben.

Seit über 60 Jahren steht der Name BRUNATA bei Verwaltern und Vermietern für Zuverlässigkeit, Transparenz, Flexibilität und Pünktlichkeit in Sachen Heiz- und Betriebskostenabrechnung. Heute ist die Unternehmensgruppe auch Ihr zuverlässiger Partner für Rauchwarnmelder und die Legionellenprüfung.

minol.de

Minol Brunata
Alles, was zählt.

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

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

www.hd-haustechnik.de

HD GMBH HAUSTECHNIK

eMail: info@hd-haustechnik.de

...Technik für's Haus...

- Flaschnerei
- Heizung
- Sanitär
- Solarthermie
- Photovoltaik
- Energietechnik
- Komplettbäder

Dorfstraße 6
72827 Wannweil

Telefon
07121-97260-0
Fax
07121-97260-11

Gottlob Rommel
Bauunternehmung

Aktiv im Kampf gegen Jugendarbeitslosigkeit!

Rommel baut – seit 1901.

Seitdem hat sich Gottlob Rommel stetig weiterentwickelt: wir sind zu einem modernen Baudienstleister geworden, dabei aber eine „richtige Baufirma“ geblieben, mit eigenen Maurern und Stahlbetonbauern. Bei uns kennt noch jeder jeden, und wir setzen auf Qualität und Leistung in allen Bereichen, auch in der Ausbildung unserer Mitarbeiter. Die Umsetzung unseres Leitspruch **„Immer besser“** messen wir an der Zufriedenheit unserer Kunden. Dank unserer gut geschulten, qualifizierten und engagierten Mitarbeiter ist diese nachweislich sehr hoch.

Bei uns erleben Sie Freude am Bauberuf. Wir arbeiten engagiert, kompetent und zuverlässig – und im Sinne unserer Bauherren kostenbewußt.

Lassen Sie sich überzeugen...

Hochbau • Tiefbau
Schlüsselfertigbau
Neubau • Bauen im Bestand
Bauwerkerhaltung
Umwelt-Technik

Mehr Informationen: www.gottlob-rommel.de

Hecon

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