

# GESCHÄFTSBERICHT 2015



Postbaugenossenschaft  
Baden-Württemberg eG

# BAU- UND VERWALTUNGSBEREICH

Postbaugenossenschaft  
Baden-Württemberg eG



○ = Zahl der Wohnungen

**Postbaugenossenschaft  
Baden-Württemberg eG**

Tübingen, im Mai 2016  
Fürststraße 5

## Einladung

zur **67.** ordentlichen Mitgliederversammlung

Hiermit berufen wir die satzungsmäßig vorgeschriebene Mitgliederversammlung für Mittwoch, **den 29. Juni 2016, 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 2015 und Ausblick
  - b) Bericht des Aufsichtsrates
  - c) Aussprache
3. Beschlussfassungen
  - a) Bericht und Beschluss über den Prüfbericht des Verbandes für das Geschäftsjahr 2015
  - b) Feststellung des Jahresabschlusses 2015
  - c) Verwendung des Bilanzgewinnes
  - d) Entlastung des Vorstandes
  - e) Entlastung des Aufsichtsrates
  - f) Anträge nach § 32 (4) der Satzung
4. Wahlen für den Aufsichtsrat
5. Verschiedenes:  
Beantwortung allgemein interessierender Fragen

Anträge nach § 32 (4) der Satzung müssen der Genossenschaft bis spätestens 15. Juni 2016 zugegangen sein. Mit der Einladung überreichen wir den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2015 sowie den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang).

Diese Unterlagen können auch im Büro der Postbaugenossenschaft eingesehen werden.

**Im Anschluss an die Mitgliederversammlung findet ein Vortrag der Stadtwerke Tübingen über „Einsparmöglichkeiten im Haushalt – Heizung, Wasser, Strom“ statt. Hierzu sind Sie herzlich eingeladen.**

**Weimer**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## 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 i. R.  
Prüfer  
72108 Rottenburg, Cottbuser Weg 12  
gewählt bis 2018

Lucke, Michael, Bürgermeister i. R.  
Beisitzer  
72108 Rottenburg, Sperberstr. 2/1  
gewählt bis 2018

## 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).

## Rechtsverhältnisse

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

## Zweck und Gegenstand des Unternehmens

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

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

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

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

## Sitzungen und Wahlen

Im Berichtsjahr wurden 9 Vorstandssitzungen, 4 Sitzungen des Aufsichtsrates sowie 4 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat abgehalten. In der Mitgliederversammlung am 24. Juni 2015 wurden Herr Rolf Rehfuß und Herr Michael Lucke für 3 Jahre in den Aufsichtsrat wiedergewählt.

## Gesetzliche Prüfung durch:

Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V. in

70174 Stuttgart, Herdweg 52

## Geschäftsstelle:

72072 Tübingen, Fürststraße 5  
Postanschrift:  
Postfach 2104  
72011 Tübingen

Telefon (07071) 9103-0  
Fax (07071) 9103-10  
E-Mail: [info@postbau.de](mailto: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 43 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

2015 haben die Verbraucher Deutschland mit ihrer Konsumfreude ein Wirtschaftswachstum beschert, das über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre lag. Trotz zahlreicher politischer Einflüsse, u. a. die Aufhebung der Untergrenze für den Franken, die eskalierende griechische Schuldenkrise, die wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und in China und nicht zuletzt die Flüchtlingskrise, hat die größte Volkswirtschaft Europas 2016 um 1,7% zugelegt.

Der Außenbeitrag änderte sich im Gesamtjahr 2015 kaum, erwies sich im zweiten Halbjahr zusehends als Wachstumsbremse. Während dies in der Leistungsbilanz auf Grund der niedrigen Einfuhrpreise kaum sichtbar wurde, war in realer Rechnung im 4. Quartal ein deutlicher Rückgang der Ausfuhrüberschüsse in Höhe von 0,5% des Bruttoinlandsprodukts zu beklagen.

Insgesamt ist die Bilanz für 2015 angesichts des Ölpreisverfalls und der Euroschwäche nicht gänzlich befriedigend. Die zunehmend schwierigen weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen machten sich zuletzt vermehrt bemerkbar.

In Baden-Württemberg hat sich für 2015 ein Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts von 3,1% ergeben. Demnach konnte die Wirtschaft im Südwesten deutlich kräftiger zulegen, als der Durchschnitt aller Bundesländer.

In Baden-Württemberg hat der Gesamtumsatz der Baubetriebe im Jahre 2015 bei 13,1 Milliarden Euro gelegen. Das bedeutet eine Steigerung gegenüber dem Jahr 2014 um rd. 4%. Davon wurden im Hochbau 9 Milliarden Euro abgerechnet, was einer Zunahme gegenüber 2014 von 3,1% entspricht. Im Tiefbau wurden 2015 4,4 Milliarden Euro gemeldet und damit gegenüber 2014 ein Plus von 5,9%. Der Wirtschaftsbau liegt im Hochbau mit 3,3 Milliarden Euro 6,6% und im Tiefbau mit 1,4 Milliarden 7,5% über dem Ergebnis von 2014. Hohe Steigerungsraten hat auch der Öffentliche Bau zu verzeichnen, hier wurden im Hochbau mit 0,7 Milliarden Euro für den erzielten Umsatz 7% mehr gemeldet, als im Vorjahr und im Tiefbau mit 1,3 Milliarden Euro 12,3% mehr.

Der Wohnungsbau, der mit 5 Milliarden Euro den größten Anteil im Hochbau beisteuert, erreicht mit einer Steigerung um 0,4% in etwa das Ergebnis von 2014. Der Straßenbau übertrifft mit 1,7 Milliarden Euro den Umsatz vom Vorjahr um 0,3%.

Die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe lag 2015 im Jahresdurchschnitt bei 92 463 tätigen Perso-

nen und liegt gut 1% über dem Wert von 2014. Die baden-württembergische Bauwirtschaft zieht für 2015 eine durchaus positive Bilanz. Die Zahl der Wohnbaugenehmigungen zeigt mit einem Plus von 6,8% wieder deutlich nach oben. Die Auftragseingänge stiegen um insgesamt 5,7% auf 7,7 Milliarden Euro. Besonders hoch ist das Auftragspolster mit +16,1% derzeit im Straßenbau. Die Bauwirtschaft in Baden-Württemberg rechnet für die kommenden Monate trotz hoher Flüchtlingszahlen noch nicht mit einem kräftigen Auftragschub für den Wohnungsbau und prognostiziert daher bis Ende 2016 ein Umsatzplus von 1,5 – 2%.

Gemessen an der Wirtschaftsleistung ist der Südwesten damit nach Nordrhein-Westfalen und Bayern das drittstärkste Bundesland. Als wesentlicher Wachstumsmotor der hiesigen Wirtschaft erwies sich, wie so oft, das verarbeitende Gewerbe. Insgesamt verzeichnete die baden-württembergische Industrie 2015 einen Anstieg der preisbereinigten Bruttowertschöpfung gegenüber dem Vorjahr um 4,6%, im Vergleich zu 1,7% in Deutschland. Mit einem Anteil von rund einem Drittel an der gesamten baden-württembergischen Wirtschaftsleistung (Deutschland: 22,6%) stellte die heimische Industrie damit hierzulande einen deutlich stärkeren Wachstumsbeitrag als im Bundesgebiet insgesamt.

Mit ebenfalls überdurchschnittlich hohen Wertschöpfungszuwächsen sorgten 2015 im Dienstleistungssektor auch die Bereiche „Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe, Information und Kommunikation“ (3,7%) sowie „Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister; Grundstücks- und Wohnungswesen“ (2,2%) für das im Bundesvergleich deutlich bessere Abschneiden Baden-Württembergs. Der Bereich „öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung und Gesundheit, private Haushalte mit Hauspersonal“ sowie das Baugewerbe lagen dagegen mit einem realen Plus von 1,0 bzw. 0,4% leicht unter bzw. knapp über dem Bundesdurchschnitt.

Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte in Baden-Württemberg das 5. Jahr in Folge einen neuen Höchststand. Nach noch vorläufigen Berechnungen des Arbeitskreises „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder“ wurde die Wirtschaftsleistung Baden-Württembergs von rund 6,072 Mio Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,9% oder 55 900 Personen mehr als noch 2014. Dabei hat sich die nominale Arbeitsproduktivität – das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigem – in der Südwestwirtschaft im Jahr 2015 auf 75 870 € erhöht, 4,4% oder 3 190 € mehr als im Jahr zuvor. Nach Hamburg mit 90 910 € je Erwerbstätigem, dem Spitzenplatz unter den Ländern, sowie

Hessen mit rund 78 790 € weist Baden-Württemberg damit knapp vor Bayern (75 520 €) die dritthöchste Arbeitsproduktivität aus. Gemessen als preisbereinigtes Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigem stieg die gesamtwirtschaftliche Arbeitsproduktivität 2015 im Südwesten mit 2,2% deutlich stärker als im Bundesdurchschnitt (0,9%) an.

Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich im Schnitt im Jahr 2015 auf rund 230 000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum knapp vermindert. Die Arbeitslosenquote betrug 2015 3,9%. Damit hat Baden-Württemberg zusammen mit Bayern die geringste Arbeitslosenquote 2015 vorzuweisen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Gesamtdeutschland betrug 6,5%.

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. So haben im Jahr 2015 10 244 Personen Privatinsolvenz in Baden-Württemberg angemeldet. Dies bedeutet einen Rückgang um 3,7%, im Jahre 2014 waren es noch 10 641 Personen.

Dagegen erhöhte sich 2015 in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen. In den ersten 8 Monaten meldeten sich 1 265 Unternehmen zahlungsunfähig, was einem Anstieg von 5% entspricht. 201 Insolvenzanträge betrafen Unternehmen des Baugewerbes und hier vorwiegend Kleinstbetriebe. Im Baugewerbe ergab sich damit in den ersten 8 Monaten 2015 eine Zunahme der Insolvenzen von annähernd rund einem Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Die Verbraucherpreise sind im Jahr 2015 in Deutschland lediglich um 0,25% gestiegen. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2%) zum dritten Mal infolge deutlich verfehlt. Wie bereits 2013 und 2014 ist der Preisrückgang vor allem auf die Preisentwicklung bei den Mineralölprodukten zurückzuführen. Der Preis für ein Barrel der Referenzsorte „Brent“ lag im Oktober 2015 knapp 47% unter dem Vorjahresniveau. Der Preisverfall hat sich auch zu Beginn des Jahres 2016 fortgesetzt. In Euro gerechnet wird der Rückgang durch die Wechselkursentwicklung gebremst, denn die in erster Linie durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie die Leitzinserhöhung in den USA ausgelöste Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar setzte sich auch im Jahr 2015 fort.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarteten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1%, senkten die Prognose Anfang 2016 aber dras-

tisch, einige, z. B. die Deutsche Bundesbank, auf 0,25 %.

Im Durchschnitt der ersten 10 Monate des Jahres 2015 lag in Baden-Württemberg der Teilpreisindex „Wohnen“ mit einer Veränderungsrate von -0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch den rund 5%igen Preisrückgang bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im Jahr 2015 im Schnitt um 1,6 % gestiegen. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden um 1,1 %, bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 3 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 2,8 %), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen und zentralen Wärmeversorgungsanlagen (jeweils + 2,6 %).

Die Preise für die Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden, ohne Schönheitsreparaturen, nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

In Baden-Württemberg ist 2014 die Bevölkerung um 85 400 Personen gestiegen, für 2015 liegen noch keine verlässlichen Zahlen vor, doch dürfte auf Grund der Flüchtlingskrise die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württemberg 10,7 Millionen Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der 5 Vorjahre rund 90 000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95 600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten, auf Grund der Flüchtlingskrise wohl in stärkerem Maße als in den Vorjahren.

Daneben ist für die Wohnungsnachfrage die Zahl der Haushalte ausschlaggebend. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat auf der Basis einer zwischen dem Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausschätzung der Haushalte festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von

annähernd 4,95 Millionen im Jahr 2007 (erstes Vorausschätzungsjahr), voraussichtlich auf knapp 5,27 Millionen im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr 1- und 2-Personen-Haushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an, der sich durch die Flüchtlingszuwanderung noch erhöhen dürfte. Bei einer kleinräumigen Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Der Wohnungsbau macht in den ersten 3 Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2 % gesunkenen Auftragseingang.

Nach fast 10 Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau am Jahresende 2016 zwischen 1,25 – 1,5 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau.

Die Europäische Zentralbank hält dagegen an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Im Dezember 2014 hat der Leitzins 0,05 % betragen, seit dem 10.03.2016 sogar 0,0 %. Zusätzlich hat die EZB ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder und dieser Trend hat sich verstetigt.



*Weingarten, Corbellinstr. 7/9*



*WEG Ravensburg, Linzgaustr. 25-31 vor der Sanierung*



*WEG Ravensburg, Linzgaustr. 25-31 nach der Sanierung*

## II. Geschäftsverlauf

### Wohnungsbewirtschaftung

2015 haben wir folgende **Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen** begonnen und durchgeführt:

	<b>voraussichtliche Kosten</b>
Weingarten, Corbellinstr. 7/9 16 Wohneinheiten Vollmodernisierung	1 707 000 €
Schramberg, Gartenstr. 11 4 Wohn- und 1 Gewerbeeinheit Innenmodernisierung	180 000 €

Fortgeführt und im Wesentlichen fertig gestellt haben wir den zweiten Bauabschnitt der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Ravensburg, Linzgaustraße 25-27.

Insgesamt haben wir 2015 für Instandsetzungen und Instandhaltungen 5 417 871,35 € ausgegeben.

### Neubauten 2015

Der Neubau in Meckenbeuren, Ernst-Lehmann-Str. 19 wurde fertig gestellt und im Juni bezogen. Die Baukosten haben 2,4 Mio € betragen. Der Neubau in Lindau, Enzisweiler Straße 26 wurde fertig gestellt und die Wohnungen zum 01.02.2016 bezogen. Die Kosten haben ca. 1,2 Mio € betragen.



*Meckenbeuren, Ernst-Lehmann-Straße 19,  
Neubau mit 12 Wohneinheiten*

Die Planungen für Kirchentellinsfurt, Reutlinger Straße/Billinger Allee wurden abgeschlossen und im Januar 2016 erfolgte der Baubeginn.

Die Planungen für den Neubau Tübingen, Breiter Weg wurden Mitte 2015 begonnen, mit einer Baugenehmigung ist im Mai/Juni 2016 zu rechnen. Dort werden wir 60 Wohneinheiten und eine Tiefgarage errichten. Die Wohnfläche wird ca. 5 085 qm betragen, die Baukosten 15 Mio.



*Kirchentellinsfurt, Reutlinger Str. 40 + 42, Spatenstich Januar 2016 (v. l. n. r. Arch. Gemmeke, Vorstände Postbau Fritz, Bozkurt, Aichele, Bürgermeister Haug, Geschäftsführer Fa. Rommel, Hr. Alber, Hr. Vonderlind)*

## Mieten und Betriebskosten

Mieterhöhungen wurden im Berichtsjahr für die modernisierten Gebäude in Tübingen, Ulmenweg, Schramberg, Gartenstraße und Ravensburg, Linzgaustraße durchgeführt. Durch Veränderung des Mietspiegels konnten auch die öffentlich geförderten Wohnungen in Stuttgart, Wormser Straße an die Mieten der ehemals postgeförderten Wohnungen angepasst werden. Die Mieten für die noch dem Belegungsrecht der Post unterliegenden Wohnungen in Tübingen, Staudach, für die noch die Kostenmiete gilt, mussten auf Grund der Subventionskürzungen durch die Deutsche Post Wohnen GmbH auch erhöht werden.

Die Betriebskosten bewegten sich auf dem Niveau des Vorjahres, so dass auch in 2015 keine größeren Nachzahlungen und Anpassungen durchzuführen waren.

## Finanzierung

Durch Ablösung des Darlehens der Telekom AG für unser ehemaliges Wohnheim in Weingarten, Sauterleutestraße haben wir bis auf ein Darlehen bei der Stadt Rottenburg (54 237,78 €) keine Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern mehr.

Durch das anhaltend niedrige Zinsniveau finanzieren wir unsere Neubauten und Modernisierungen zu sehr günstigen Konditionen. Leider werden die dadurch erzielten Ersparnisse durch die steigenden Baukosten zum Teil wieder aufgebraucht.

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben zum Bilanzstichtag 66 738 242,22 € betragen, sie haben damit geringfügig um 221 295,28 € zugenommen.

Wir haben für unsere Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen 4,14 Mio € aufgenommen.

Dem gegenüber stehen Abgänge in Höhe von 3 919 278,29 €.

Planmäßig getilgt haben wir 3 063 225,44 € nebst einer Sondertilgung in Höhe von 356 052,85 € und einer Verminderung des Geldmarktdarlehens in Höhe von 500 000,00 €.

Unsere Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betragen 54 237,78 €.

Abgegangen ist die Ablösung eines Darlehens der Deutschen Telekom in Höhe von 547 103,33 € und die planmäßige Tilgung in Höhe von 20 040,84 €, somit insgesamt 567 144,17 €.

## Eigenbestand

Ende 2015 hatten wir **2 094** eigene Wohnungen in unserer Verwaltung, und zwar

- 1 993 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
- 686 Stellplätzen

Wohn- und Nutzfläche gesamt: 161 470 qm  
 Durchschnittliche Sollmiete: 6,48 €/qm  
 Leerstandsquote: 0,59 %  
 Fluktuationsrate: 6,8 %

## Mitglieder

Der Mitgliederbestand hat Anfang des Jahres 2015 **2 370** betragen. Im Laufe des Jahres sind 183 Mitglieder hinzugekommen, ausgeschieden sind 126.

Mitgliederbestand zum Jahresende: 2 427.

Die Haftsumme betrug 1 941 600 €. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 45 600 € erhöht.

## WEG-Verwaltung

Die Zahl der Verwaltungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat sich 2015 erhöht. Wir verwalten derzeit folgende Häuser:

### 1. Von der PBG erstellte Häuser

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

### 2. Häuser anderer Bauträger

Tübingen, Eschenweg 1-7/Erlenweg 2-4	95 W
Tübingen, Hainbuchenweg 1-3	24 W
Tübingen, Gabriel-Biel-Straße 5-15	16 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
Tübingen, Corrensstr. 36-46	54 W
Tübingen, Gösstr. 90-92	16 W
Stuttgart, Gorch-Fock-Str. 33	3 W

Zusätzlich verwalten wir nach dem WEG noch 297 Garagen, davon 9 im PBG-Eigentum und 28 Stellplätze.

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

## Personalbericht

Im Jahr 2015 hatten wir 21 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, davon 2 Teilzeitkräfte und 3 hauptamtliche Hausmeister. Ende 2015 hatten wir 3 Auszubildende und 109 geringfügig Beschäftigte. Das Lebensalter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liegt im Durchschnitt bei 42 Jahren, bei einer durchschnittlichen Betriebszugehörigkeit von 9 Jahren. Nachdem es immer schwieriger wird, gut ausgebildetes und qualifiziertes Personal zu finden, haben wir im vergangenen Jahr erstmals drei Auszubildende eingestellt, um unseren zukünftigen Personalbedarf selbst decken zu können. Wir legen nach wie vor viel Wert darauf, unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stets durch Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen besser zu qualifizieren, um den immer höher werdenden Anforderungen in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft gerecht zu werden.

### III. Lage der Genossenschaft

#### 1. Ertragslage

Wir haben das Jahr 2015 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 880.243,18 abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies einen minimalen Rückgang um € 3.417,58.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von € 16.158.899,38 sind in 2015 durch die veränderten Sollmieten, aufgrund der ganzjährigen Vermietung der Neubauten in der Schanzstraße in Reutlingen und Fertigstellung der Ernst-Lehmann-Straße in Meckenbeuren gestiegen. Weitere Mietanpassungen ergaben sich durch Neubezüge bei Mieterwechsel und Anpassungen an den Mietspiegel.

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit haben € 163.264,57 betragen und die aus anderen Lieferungen und Leistungen, insbesondere aus Erträgen der Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke, € 187.989,87.

Vom Jahresüberschuss in Höhe von € 880.243,18 werden € 819.644,62 in die Ergebnisrücklagen eingestellt und der Bilanzgewinn in Höhe von € 70.000,00 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 € 496.671,85 auf € 96.943.011,32 leicht gestiegen.

Das Anlagevermögen ist durch den Zukauf des Grundstücks in Kirchentellinsfurt, in der Reutlinger Straße 40 + 42, den Erwerb des Erbbaurechts im Breiten Weg in Tübingen, die nachträglichen Herstellungskosten betreffend für die im Vorjahr fertiggestellte Schanzstraße und die Herstellungskosten für die Kfz-Stellplätze in Lindau, Enzisweiler Straße und in Ravensburg, Kuppelnaustraße von € 88.890.504,70 auf € 89.985.048,80 gestiegen. Dem gegenüber stehen Abschreibungen in Höhe von € 2.438.709,36.

Ende Oktober 2015 wurde das Bürogebäude in Weingarten, in der Sauterleutestraße 34 an den Landkreis Ravensburg verkauft. Die Kaufpreiszahlung und Besitzübergabe erfolgte im Februar 2016, so dass der Abgang erst im Geschäftsjahr 2016 bilanzielle Auswirkungen haben wird.

Zugegangen ist das Erbbaugrundstück mit einer Fläche von ca. 5.100 m<sup>2</sup> in Tübingen im Breiten Weg. Mit dem Land Baden-Württemberg wurde ein Erbbaurechtsvertrag über die Dauer von 65 Jahren abgeschlossen.

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft wird, wie es für bestandshaltende Wohnungsunternehmen typisch ist, weiterhin mit einer Intensität von 92,82 % vom Anlagevermögen bestimmt.

Das Eigenkapital 2015 betrug € 23.311.656,62 und ist damit gegenüber dem Vorjahr um € 912.109,22 gestiegen. Die Eigenkapital-Quote konnte somit von 23,22 % auf 24,05 % erhöht werden.

Im Jahr 2015 wurden wieder umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsaufgaben wahrgenommen. Insgesamt wurden € 5.417.871,35 in den Wohnungsbestand investiert. Davon wurden in die Teilmodernisierung in der Gartenstraße 11 in Schramberg € 144.602,21, für die Modernisierung in Weingarten, in der Corbellinistraße 7 und 9 € 1.611.855,95, für die Restarbeiten im Ulmenweg 6 – 10 in Tübingen € 495.580,24 und anteilig in 2015 für die Fassaden-sanierung der Wohnungseigentümergeinschaft in Ravensburg, Linzgaustraße 25 – 31 € 473.192,36 ausgegeben. Durch regelmäßige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sollen die Wohnungen der Genossenschaft attraktiv und konkurrenzfähig auf dem Mietmarkt positioniert und gehalten werden. Für die Neubauten in Meckenbeuren, Ernst-Lehmann-Straße 19 und Lindau, Enzisweilerstraße 26 haben wir im Jahr 2015 € 1.822.865,40 ausgegeben.

Die Investitionskosten wurden mit Darlehen finanziert, wobei auch Fördermittel der KfW in Anspruch genommen wurden.

Dadurch war und ist die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft jederzeit gewährleistet.

Die Kapitalstruktur der Postbaugenossenschaft wird von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern bestimmt. Circa 93 % der Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte gesichert. Es sind größtenteils mittel- und langfristige Darlehen. Durch unterschiedliche Laufzeiten besteht kein besonderes Zinsrisiko. Durch gezielte Um- und Anschlussfinanzierungen konnten die jährlichen Zinsleistungen aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase der vergangenen Jahre deutlich gesenkt werden. Die Umschuldungen werden die G+V der nächsten Jahre deutlich positiv beeinflussen.

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.

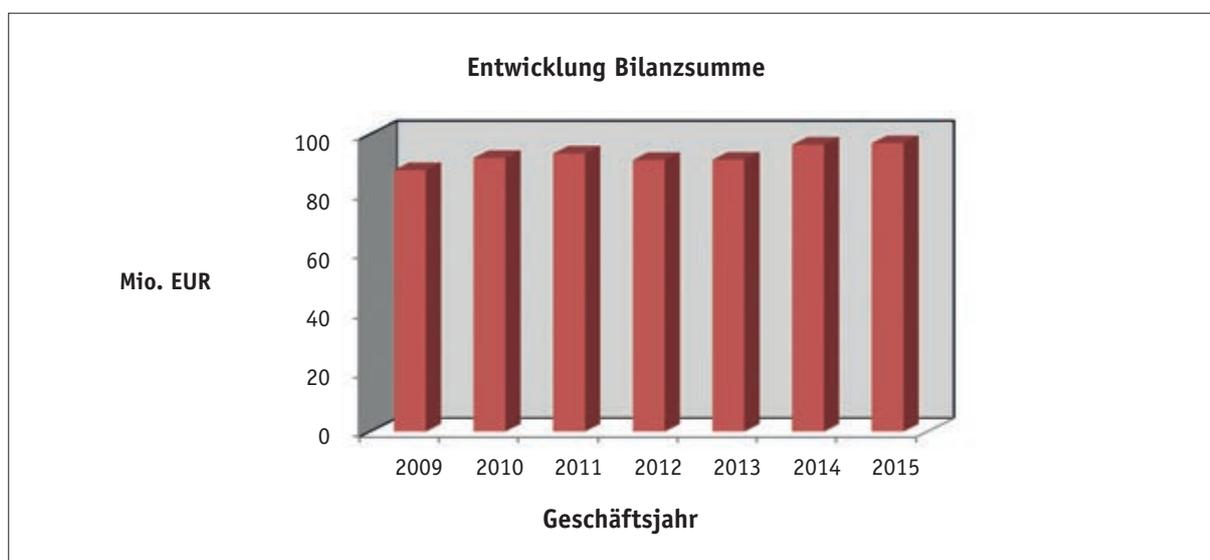
Der Vorstand der Genossenschaft beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

### 3. Liquidität

Die Finanz- und Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt und jederzeit nachkommen. Die Zahlungen für das Jahr 2016 sind durch entsprechende Finanz- und Liquiditätsplanungen gesichert. Entsprechende Kreditlinien stehen bei unseren Hausbanken zur Verfügung.

## IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

		2015	(2014)
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	3,78%	3,9%
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,03%	3,4%
Cashflow	= vgl. Kapitalflussrechnung	3.388,8 T€	3.306,8 T€
EBITDA	= Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen – Zinserträge + Steuern Einkommen/Ertrag + / – Ab-/Zuschreibungen auf Immat. VG und Sachanlagen + / – außerordentliche Aufwendungen/Erträge	5.401 T€	5.708,2 T€
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m <sup>2</sup> p. a.	= Instandhaltungsaufwendungen + <u>aktivierte Modernisierungskosten</u> m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	34,06 €	44,0 €



### C. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

### D. Prognose, Chancen- und Risikobericht

Für 2016 ist mit einem Zuwachs der Wirtschaftsleistung zu rechnen. Die Bundesregierung geht von einem Wachstum von 1,7% aus, ebenso die Deutsche Bundesbank. Weiterhin mitbestimmend für die positive Prognose ist der Rückgang des Ölpreises, der sich positiv auf den privaten Konsum auswirkt. Risikofaktoren bleiben auch 2016 internationale Konflikte und die Flüchtlingsbewegung in Richtung Europa, bevorzugt nach Deutschland. Die Postbaugenossenschaft wird 2016 vorwiegend in den Neubau investieren, den Bestand aber weiterhin moderat modernisieren. Unsere Wohnungen sollen konkurrenz- und zukunftsfähig bleiben, und das auch in Regionen, die nicht zu den Ballungszentren zählen und zum Teil sogar schrumpfen.

Bundesweit gilt, dass ländliche Regionen in teils dramatischem Umfang Einwohner verlieren, während städtische Ballungsräume wachsen. Dies gilt im besonderen Maße auch für den Südwesten. Gerade auf dem Land wird es immer schwieriger, eine funktionierende Infrastruktur, etwa bei Nahverkehr oder ärztlicher Versorgung, sicher zu stellen. Zudem müssen sich die Kommunen auf immer mehr ältere Menschen einstellen.

Dem müssen wir Rechnung tragen, indem wir unsere Wohnungen möglichst barrierefrei und altersgerecht gestalten, sowohl bei der Modernisierung als auch im Neubau.

Für das Geschäftsjahr 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat wieder ein umfangreiches Bauprogramm beschlossen:

Fortführung des Neubauvorhabens Kirchentellinsfurt, Reutlinger Straße/Billinger Allee mit 22 Wohneinheiten nebst Tiefgarage mit 37 Stellplätzen.

Beginn des Neubauvorhabens Breiter Weg in Tübingen mit 60 Wohnungen und einer Tiefgarage.

Im Modernisierungsbereich werden wir die bereits 2015 begonnenen Modernisierungen fertig stellen und in Wangen, Schießstattweg 60/62 sowie in Tübingen, Tannenweg 8-12 mit 17 Wohneinheiten und 19 von uns verwalteten Eigentumswohnungen mit den Arbeiten beginnen.

Baden-Württemberg wird weiter wachsen. Bis zum Jahr 2030 wird, ohne den aktuellen Flüchtlingszuzug, mit einem Zuwachs der Bevölkerung von 220 000 Einwohnern gerechnet. Allein das entspricht einer Stadt in der Größe von Freiburg.

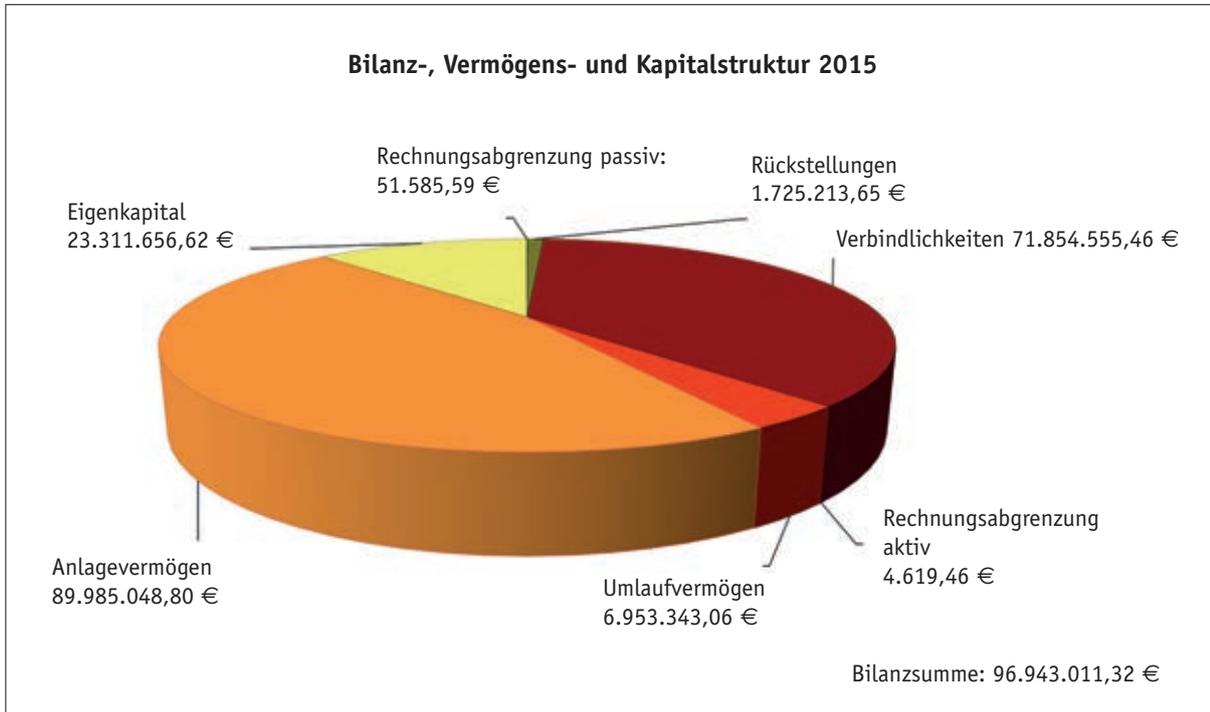
Auch die Zahl der Haushalte wird weiter ansteigen. Deshalb wird auch künftig eine hohe Nachfrage nach Wohnungen bestehen, insbesondere in den Ballungszentren, den größeren Städten und Universitätsstädten.

Um evtl. Risiken vorzubeugen, muss der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnungsbedürfnissen der unterschiedlichen Personen und Haushaltsgruppen entsprechen. Ebenso könnte sich eine erhöhte Arbeitslosigkeit oder könnten sich Änderungen im sozialen Gefüge der Gesellschaft negativ auswirken. Die Folgen des dramatisch angestiegenen Flüchtlingszuzugs sind noch nicht abzusehen. Folge könnte ein erhöhter Wohnungsleerstand, geringere Mieten oder Mietausfälle sein.

Diese Risiken zu minimieren ist seit Jahren Ziel unserer Geschäftspolitik. Wir wollen dem in unserer Satzung verankerten Förderauftrag, den Mitgliedern eine gute, sicher und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten, treu bleiben und die Mieten auf einem bezahlbaren Niveau halten.

Wir wollen aber auch der zu erwartenden Verknappung des Wohnungsangebots, insbesondere im bezahlbaren Segment, Rechnung tragen und in den Neubau investieren.

Nach wie vor besteht ein Risiko in den anhaltenden Preissteigerungen im Bauhauptgewerbe und den immer schärferen Vorschriften und höheren Standards im Neubau und bei den Modernisierungen, insbesondere im energetischen Bereich. Auch die Landesbauordnung (LBO), die pro Wohnung zwei Fahrradabstellplätze vorschreibt, verteuert das Bauen. Deshalb kann es schwierig werden, unter der ortsüblichen Vergleichsmiete zu bleiben. Der Neubau wird zudem durch ständig steigende Baulandpreise verteuert und erschwert. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist bei hohen Grundstückspreisen außerordentlich schwierig.



Das vom Gesetzgeber geplante zweite Mietrechtspaket hat Auswirkungen auf den Neubau und die Modernisierungstätigkeit. Die darin vorgesehenen Regelungen im Bezug auf eine Mieterhöhung nach der Modernisierung und die geplante Verlängerung des Bezugszeitraums bei der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4 auf 8 Jahre stellen ein nicht geringes Risiko dar.

Unser Wohnungsbestand ist hinsichtlich der Baujahre und der sanierten Gebäude, auch wegen der hohen Anstrengungen im Modernisierungsbereich der vergangenen Jahre, gut durchmischt und kann die Nachfrage gut abdecken. Der Streubesitz der Genossenschaft wirkt sich dabei überwiegend positiv auf das unternehmerische Risiko aus. Die regionale Unabhängigkeit stärkt die nachhaltigen Einnahmen der Genossenschaft.

Wir gehen trotz der Risiken von einer positiven Entwicklung des Mietmarktes aus.

Wir profitieren dabei von den anhaltend niedrigen Zinsen und nehmen für unsere Maßnahmen, sowohl im Neubau als auch bei der Modernisierung, in der Regel 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.

Ein bei uns eingesetztes Instrument zur Überwachung des dynamischen Zinsänderungsrisikos hat sich bewährt, wir haben die vorhandenen Beleihungsspielräume ermittelt und festgestellt, dass ausreichend Beleihungsreserven vorhanden sind. Unsere Zahlungsfähigkeit ist durch das vorhandene Berichtswesen sichergestellt, ebenso werden Finanz- und Erfolgspläne, Gewinn- und Verlustrechnungen und die Ertragslage vorausschauend erstellt und die Ergebnisse mit den Prognosen abgeglichen.

Die Liquidität des Unternehmens ist durch die dauerhaften Erlöse, insbesondere durch die Mieten, gegeben. Ausreichende Kreditlinien seitens der Banken stehen zur Verfügung.

Unser Versicherungsbedarf und die Anpassung an die neue Risiken bzw. die Anpassung der Versicherungsbeiträge werden durch einen von uns seit Jahren eingeschalteten Versicherungsmakler gewährleistet.

## Ausblick

Für die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG sind in Zukunft keine bestands- und unternehmensgefährdenden Tendenzen erkennbar. Dies wird in erster Linie durch langfristige Planungen sichergestellt. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist uns bleibt durch nachhaltige Erlöse, in erster Linie aus der Vermietung der eigenen Objekte, gewährleistet.

Die Postbaugenossenschaft hat für die Zukunft entschieden, sich schrittweise aus der Verwaltung fremden Eigentums zurückzuziehen, da deren Wirtschaftlichkeit ständig geringer wird. Die Postbaugenossenschaft wird sich auf die Verwaltung und Vermietung eigener Objekte konzentrieren und sowohl den Neubau als auch die Modernisierung voranbringen.

Der Vorstand erwartet auch für 2016 ein positives Geschäftsjahr mit stabilen Erträgen aus der Hausbewirtschaftung. Zu diesen stabilen Erträgen tragen auch die Neubaumaßnahmen der vergangenen Jahre und die künftigen in Kirchentellinsfurt, Tübingen und Reutlingen bei.

Gemäß dem in der gemeinsamen Sitzung vom 16. Dezember 2015 von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Wirtschaftsplan 2016 erwarten wir einen Jahresüberschuss von 2.853.395 €.

Wir erwarten auch in den folgenden Jahren durch geringere Aufwendungen im Modernisierungsbereich hohe Jahresüberschüsse. Damit stabilisieren wir unsere Eigenkapital-Quote.

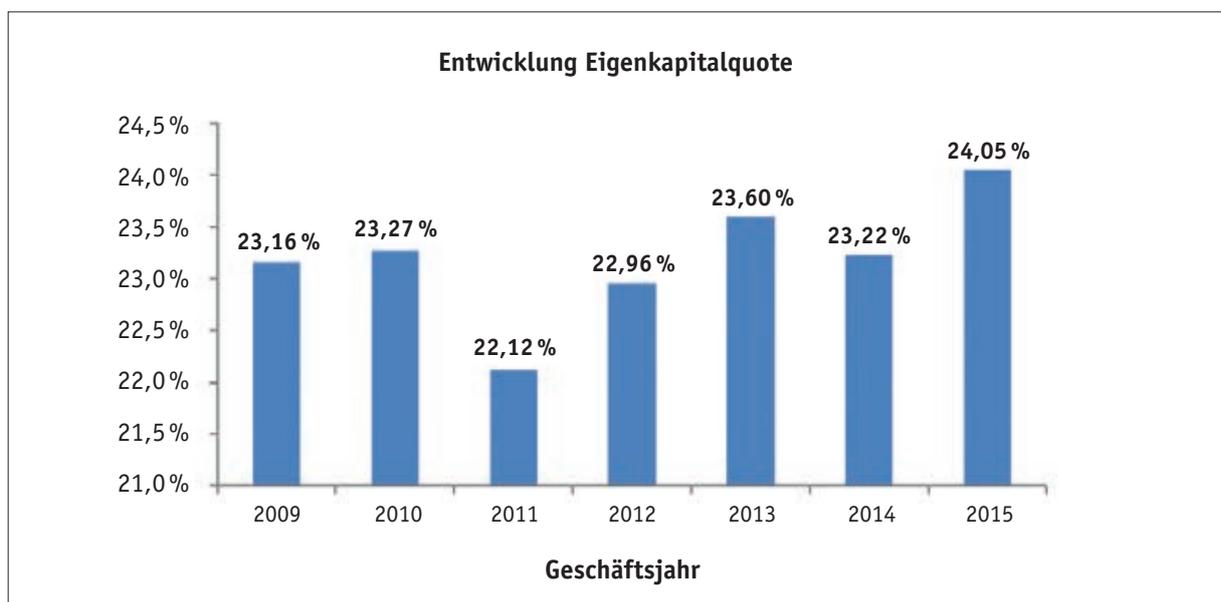
## E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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 die Zinsänderungs- und das Liquiditätsrisiko. Durch mehrere Prolongationen der letzten Jahre und durch Umfinanzierungen wurde die Niedrigzinsphase genutzt und das Anlagevermögen weiterhin mittel- bis langfristig mit günstigen Konditionen finanziert.

Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht, so dass rechtzeitig bei auslaufenden Darlehen mit Zinsfestschreibungen das Zinsanpassungsrisiko so gering wie möglich gehalten werden kann. Ein Klumpenrisiko ist durch die Verteilung der Darlehensverbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten der Darlehen nicht 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 sich im Berichtsjahr 2015 in vier Aufsichtsratssitzungen und in vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand des Unternehmens über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage der Postbaugenossenschaft informiert. Im Rahmen einer zweitägigen Aufsichtsratssitzung im Herbst 2015 wurden die Objekte der Genossenschaft in Lindau, Meckenbeuren, Ravensburg und Weingarten besichtigt.

Die Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung und der Wirtschaftsplan wurden zusammen mit dem Vorstand beraten und beschlossen. Der Vorstand hat unterjährig regelmäßig über die Einhaltung der Planung und über den Stand der Baumaßnahmen berichtet. Weitere Schwerpunkte der Beratungen waren

- die Strategie und die Ziele der Postbaugenossenschaft bis zum Jahre 2020
- die Umsetzung des Mindestlohngesetzes und die organisatorischen Herausforderungen, die sich dabei im Hinblick auf die bei der Genossenschaft beschäftigten Hauswarte ergaben.

Um die Vertretung der Vorstände der Genossenschaft für den Fall der Abwesenheit zu gewährleisten, wurde die bisherige Prokuristin Frau Nelgin Bozkurt ab 01.04.2015 zum stellvertretenden Vorstandsmitglied bestellt. In diesem Zusammenhang wurde der Geschäftsverteilungsplan des Vorstandes sowie die Geschäftsordnung von Vorstand und Aufsichtsrat überarbeitet und aktualisiert.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat die Postbaugenossenschaft in der Zeit vom 20.04.2015 – 08.05.2015 gemäß § 53 GenG geprüft. Die Prüfung umfasste die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2014. Gemäß Prüfungsbericht vom 08.05.2015 entspricht die Buchführung des Unternehmens den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Prüfungsbericht stellt weiter fest, dass die Vermögenslage der Genossenschaft geordnet ist und Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das Berichtsjahr 2015, den Lagebericht sowie den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinns geprüft und gebilligt. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns zuzustimmen.

Die Amtszeit von Herrn Michael Lucke, Tübingen und Herrn Rolf Rehfuss, Rottenburg, im Aufsichtsrat endete mit der Mitgliederversammlung am 24.06.2015. Herr Lucke und Herr Rehfuss wurden in der Mitgliederversammlung wiedergewählt.

Gemäß der Satzung der Postbaugenossenschaft läuft zum Ende der Mitgliederversammlung 2016 die Amtszeit von Herrn Wolfgang Amann, Tübingen und Herrn Ulrich Weimer, Leonberg, ab. Herr Amann und Herr Weimer sind als Mitglieder des Aufsichtsrates wieder wählbar.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Postbaugenossenschaft für ihr Engagement und ihre erfolgreiche Arbeit.

Den Mitgliedern, unseren Finanzierungspartnern und den für die Genossenschaft tätigen Unternehmen des Bauhandwerks danken wir für das der Postbaugenossenschaft entgegengebrachte Vertrauen.

## Tübingen, im April 2016

### Ulrich Weimer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

## Jahresabschluss der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG für das Geschäftsjahr 2015

### Aktivseite

	2015 €	2015 €	2014 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		20.876,12	22.831,73
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.852.239,45		82.295.458,41
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.140.357,57		3.241.968,03
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	263.002,96		263.002,96
4. Technische Anlagen und Maschinen	831.056,30		901.173,68
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	132.304,35		149.331,86
6. Anlagen im Bau	1.213.608,09		1.909.164,74
7. Bauvorbereitungskosten	529.103,96	89.961.672,68	105.073,29
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		2.500,00	2.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		89.985.048,80	88.890.504,70
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	3.817.315,36		3.860.943,02
2. Andere Vorräte	119.551,95		131.244,13
3. Geleistete Anzahlungen	1.093.719,26	5.030.586,57	1.089.904,16
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	108.582,51		113.522,68
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		3.489,25
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.768,18		32.752,48
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.044.990,36	1.174.341,05	533.294,92
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	474.527,58		1.642.487,84
2. Bausparguthaben	273.887,86	748.415,44	142.159,60
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten		4.619,46	6.036,69
<b>Bilanzsumme</b>		<b>96.943.011,32</b>	<b>96.446.339,47</b>

## Passivseite

	2015 €	2015 €	2014 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	104.125,10		105.940,56
2. der verbleibenden Mitglieder	2.144.915,84		2.047.435,78
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.249.040,94	3.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 45.324,16 Vorjahr € 66.164,22			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	2.586.386,14		2.498.286,14
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 88.100,00 Vorjahr € 88.400,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	12.063.441,19		12.063.441,19
3. Andere Ergebnisrücklagen	6.342.788,35	20.992.615,68	5.611.243,73
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 731.544,62 Vorjahr € 728.122,21			
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	9.401,44		2.861,45
2. Jahresüberschuss	880.243,18		883.660,76
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	819.644,62	70.000,00	816.522,21
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		23.311.656,62	22.399.547,40
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.554.063,00		1.463.790,00
2. Steuerrückstellungen	25.600,00		25.050,00
3. Sonstige Rückstellungen	145.550,65	1.725.213,65	156.319,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.738.242,22		66.516.946,94
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	54.237,78		621.381,95
3. Erhaltene Anzahlungen	4.321.147,32		4.134.340,45
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.136,39		48.503,05
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	597.556,91		1.021.232,99
6. Sonstige Verbindlichkeiten	47.234,84	71.854.555,46	43.345,93
davon aus Steuern: € 35.600,64 Vorjahr € 29.382,79 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 4.152,90 Vorjahr € 4.845,05			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		51.585,59	15.881,76
<b>Bilanzsumme</b>		<b>96.943.011,32</b>	<b>96.446.339,47</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	2015 €	2015 €	2014 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.158.899,38		15.848.269,49
b) aus Betreuungstätigkeit	163.264,57		142.163,72
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	187.989,87	16.510.153,82	188.023,07
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-43.627,66	297.926,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		54.067,20	49.600,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		650.745,60	830.345,39
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.801.595,12		8.670.242,12
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	19.888,34	8.821.483,46	22.689,72
6. <b>Rohergebnis</b>		8.349.855,50	8.663.396,43
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.429.448,93		1.393.534,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 145.196,17 Vorjahr € 123.586,36	407.907,20	1.837.356,13	388.637,64
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.438.709,36	2.425.306,28
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		686.611,68	764.024,31
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	125,00		150,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.684,73	6.809,73	9.744,93
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.061.474,91	2.378.467,40
13. <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.332.513,15	1.323.321,64
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		27.373,38	27.681,40
15. Sonstige Steuern		424.896,59	411.979,48
16. <b>Jahresüberschuss</b>		880.243,18	883.660,76
17. Gewinnvortrag		9.401,44	2.861,45
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		819.644,62	816.522,21
20. <b>Bilanzgewinn</b>		<b>70.000,00</b>	<b>70.000,00</b>

## 3. Anhang des Jahresabschlusses 2015

### 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 16 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 Sachverständigenurteilen 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 3,89% (Stand 31.12.2015, Restlaufzeit 15 Jahre) einem Gehaltstrend von 3% und einem Rentensteigerungstrend von 2%.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert zum 31.12.2015 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	200.150,32	15.894,61				195.168,81	20.876,12	17.850,22
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	132.358.639,95	1.221.643,48		2.532.418,63		52.260.462,61	83.852.239,45	2.197.281,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.142.172,01					4.001.814,44	3.140.357,57	101.610,46
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	774.321,74					511.318,78	263.002,96	
Technische Anlagen und Maschinen	1.389.522,55					558.466,25	831.056,30	70.117,38
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	698.719,44	34.886,21	19.137,06			582.164,24	132.304,35	51.850,23
Anlagen im Bau	1.909.164,74	1.844.987,30	8.125,32	-2.532.418,63			1.213.608,09	
Bauvorbereitungskosten	105.073,29	424.030,67		0,00			529.103,96	
	144.377.613,72	3.525.547,66	27.262,38	0,00	0,00	57.914.226,32	89.961.672,68	2.420.859,14
<b>Finanzanlagen</b>								
Andere Finanzanlagen	2.500,00						2.500,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>144.580.264,04</b>	<b>3.541.442,27</b>	<b>27.262,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58.109.395,13</b>	<b>89.985.048,80</b>	<b>2.438.709,36</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 3.817.315,36 (Vorjahr € 3.860.943,02) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Rückständiger Urlaub	68.604,65 €
Verwaltungskosten, Archivierung, Personal	27.946,00 €
Prüfungskosten	26.000,00 €

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	527.014,39	427.777,10

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit			über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Siche- rung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.738.242,22 (66.516.946,94)	4.840.884,62 (5.245.280,39)	10.973.039,01 (11.472.228,71)	50.924.318,59 (49.799.437,84)	66.738.242,22 (65.516.946,94)	GPR GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	54.237,78 (621.381,95)	1.595,24 (23.823,97)	6.380,96 (548.105,92)	46.261,58 (49.452,06)	54.237,78 (621.381,95)	GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen	4.321.147,32 (4.134.340,45)	4.321.147,32 * (4.134.340,45)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.136,39 (48.503,05)	96.136,39 (48.503,05)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	597.556,91 (1.021.232,99)	544.554,92 (984.871,24)	34.446,25 (36.361,75)	18.555,74 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	47.234,84 (43.345,93)	47.234,84 (43.345,93)					
Gesamtbetrag	71.854.555,46 (72.385.751,31)	9.851.553,33 (10.480.165,03)	11.013.866,22 (12.056.696,38)	50.989.135,91 (49.848.889,90)	66.792.480,00 (66.138.328,89)		

GPR Grundpfandrecht

\* steht zur Verrechnung an

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

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	<i>Geschäftsjahr</i>	<i>Vorjahr</i>
Zinsaufwendungen	64.411,00 €	65.625,00 €

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

	<i>Geschäftsjahr</i>	<i>Vorjahr</i>
<u>Sonstige betriebliche Erträge:</u>		
Erträge aus Schadensersatz und Versicherungsentschädigung	121.739,78 €	430.313,19 €
Teilschulderlass KfW-Darlehen	463.750,00 €	48.250,00 €
Erträge aus früheren Jahren	1.049,62 €	8.691,77 €
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	28.047,17 €	5.136,71 €
<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen:</u>		
Abbruch- und Planungskosten	0,00 €	120.608,76 €
Abschreibung Mietforderungen	32.282,25 €	27.176,09 €

### 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:

Bilanzstichtag	Nominalbetrag	Marktwert	Bilanzposten
31.12.15	1.286.250,00	165.853,67	Verbindl. gegenüber Kreditinstituten
31.12.15	2.850.000,00	414.856,98	Verbindl. gegenüber Kreditinstituten

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  
3.072.429,00 € (Vorjahr: 1.111.000,00 )

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	1
Technische Mitarbeiter	3	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0
	19	2

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende und 109 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	2015	2.370
Zugang	2015	183
Abgang	2015	126
Ende	2015	2.427

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 97.480,06 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 1.941.600 sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 45.600 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 i. R.

Tübingen, den

Der Vorstand:

gez. Aichele            gez. Fritz            gez. Bozkurt

Vorstand und Geschäftsführer **Klaus Aichele** konnte am 28.09.2015 seinen 60. Geburtstag feiern.  
Herr Aichele ist seit 1998 Geschäftsführer der PBG



*Herr Fritz,  
Herr und Frau Aichele,  
Frau Bozkurt*

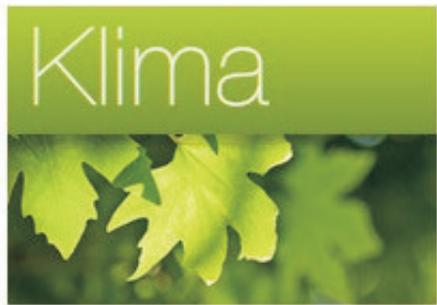
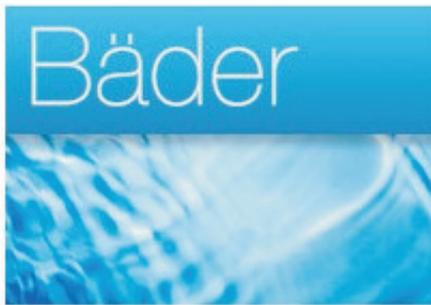
Die Vorstände Fritz und Bozkurt gratulieren Herrn Aichele und überreichen Frau Aichele einen Blumenstrauß.

Anlässlich des 60. Geburtstages unseres Objektbetreuers **Karl-Heinz Blankenhorn** wurde in den Räumen der PBG eine kleine Geburtstagsfeier ausgerichtet.  
Herrn Blankenhorn ist seit 2004 bei der PBG beschäftigt und für einige unserer Tübinger Objekte zuständig.



*Herr Fritz,  
Herr Aichele,  
Herr Blankenhorn und  
Lebensgefährtin*





**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

- Rohrreinigung
- Kanalreinigung
- Kanalsanierung
- Kanal-TV



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](http://www.beck-kanalreinigung.de)  
[info@beck-kanalreinigung.de](mailto:info@beck-kanalreinigung.de)



**DAS DACH,  
STARK WIE EIN STIER!**

## DAS KOMPLETTSYSTEM AUS ALUMINIUM

**ERMÖGLICHT EIN OPTIMALES ZUSAMMENSPIEL  
VON DACH, RINNE UND FASSADE.**



**100% Aluminium. 40 Jahre Garantie.**

Alles aus einer Hand! PREFA ist der Spezialist für starke Dächer, hochwertige Dachrinnen und innovative Fassaden. Mit mehr als 4.000 verschiedenen Qualitätsprodukten aus Aluminium bietet PREFA ein optimales Zusammenspiel von Dach, Rinne und Fassade.

**Traditionelles Handwerk  
und moderner Holzbau.**



**HENKE**

**Holzbau und Zimmerei**

Tobias Henke · Sichelweg 5 · 72336 Balingen

Telefon 07433 382303 · [www.holzbau-henke.de](http://www.holzbau-henke.de)

**Ihr Profi für:**

Malerarbeiten / Stuckateurarbeiten  
Lackierarbeiten / Wärmeschutz  
Schimmelsanierung  
Trockenausbau  
Fassadensanierung  
Innen- und Außenputz  
Raumdesign / Bautrocknung



**Allramseder**  
GmbH

*Meister  
fachbetrieb!*

**Tübingen**

Reutlingerstr. 11  
Tel. 07071/913961  
Fax 07071/913962

**Wir die  
Maler  
Stuckateure  
Lackierer ...**

**Lichtenstein**

Daimlerstr. 8  
Tel. 07129/92830  
Fax 07129/928322

**[info@maler-allramseder.de](mailto:info@maler-allramseder.de)  
[www.maler-allramseder.de](http://www.maler-allramseder.de)**

**Wir die Maler, Stuckateure,  
Lackierer,**

sind ein Familienbetrieb in der zweiten Generation, mit Sitz in Lichtenstein-Unterhausen und Tübingen. Mit 34 Mitarbeitern, darunter 5 Auszubildende, erfüllen wir Ihre Aufträge.



Zu unseren Kunden zählen Privatleute, Baugesellschaften, Industrie- und Gewerbebetriebe sowie öffentliche Auftraggeber. Unser Tätigkeitsbereich umfasst Umbau- und Ausbaumaßnahmen, Sanierungsarbeiten im Innen- und Außenbereich, sowie sämtliche Putz- und Malerarbeiten im Bestands- und Neubaubereich. Wir sind Gebäude-Energieberater HK und TÜV-geprüfte Schimmelexperten. Wir sorgen dafür, dass ihr Lebens-, Wohn- oder Arbeitsraum so gestaltet ist, dass sie sich wohlfühlen. Das ist unser Bestreben und Ansporn bei unserer täglichen Arbeit. Wir bieten Ihnen fachgerechte Qualitätsarbeit, Betreuung durch einen persönlichen Ansprechpartner, verlässliche Kostenvorschläge sowie Flexibilität durch zwei Niederlassungen. **Unser Anspruch ist, dass unsere Kunden zufrieden sind.**

LB BW

LBS

SV Sparkassen  
Versicherung



# Vertrauen ist einfach.



Wenn man Finanzpartner hat,  
auf die man sich  
immer verlassen kann.

Sprechen Sie mit uns.

[www.ksk-tuebingen.de](http://www.ksk-tuebingen.de)

Wenn's um Geld geht



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](http://minol.de)

**Minol**  
Brunata

*Alles, was zählt.*



# Der EnergiewendeR



**Solarheizsysteme für große Wohngebäude in Kombination mit dem bestehenden Heizkessel.**



Robert Biesinger (m) ist bundesweit einer der besten Paradigma-Partner und Vorreiter für solare Heizsysteme. Paradigma Geschäftsführer Moritz Ritter (l) und TFG-Geschäftsführer Dirk Staiger(r) überreichen die Auszeichnung.



Wir bieten chemiefreie Lösungen für Rost- und Kalkprobleme oder verschlammte Heizungen.



WASSER-KOMPETENZ-PARTNER

Ro-Bi TEC - Seidlerstraße 21 -72108 Rottenburg - Telefon (07472) 26588 - info@ro-bi-tec.de

**glaserei stoll fensterbau**



Fenster · Haustüren · Dachfenster · Rollläden · Markisen · Jalousien  
Insektenschutz · Reparaturservice · Wir beraten Sie gerne!

*...für den richtigen Durchblick!*

Lange Gasse 53 · 72119 Ammerbuch  
Tel. 0 70 73/91 81-0 · Fax 91 81-11

[www.stoll-fensterbau.de](http://www.stoll-fensterbau.de)

## Impressum:

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

# WÖRNER RAUM AUSSTATTUNG Pfullingen

Gardinen  
Bodenbeläge  
Polsterarbeiten  
Insektenschutz  
Sonnenschutz  
Spanndecken

Kurze Straße 25 | 72793 Pfullingen  
Tel. 07121 / 972 970 | Fax 07121 / 798 222  
www.woerner-raumausstattung.de



**Jetzt Energie sparen.  
Ihre Immobilie hat es in sich.**



Wir machen Ihr Haus zum Energiesparhaus. Ganz einfach durch Nutzung bereits vorhandener Techem-Erfassungsgeräte. Das senkt Ihren Heizenergieverbrauch um garantiert mehr als 6%\*. Mehr über die Idee, Energie clever zu nutzen, erfahren Sie unter [www.techem.de/adaptterm](http://www.techem.de/adaptterm).

Techem Energy Services GmbH · Niederlassung Stuttgart  
Vor dem Lauch 15 · 70567 Stuttgart - Fasanenhof  
Tel.: 0711/135 347-0 · [www.techem.de](http://www.techem.de)



**techem**

Näher sein. Weiter denken.

\*Dies hat das unabhängige Steinbeis-Institut in seinem Bericht Nr. 11004BR01 vom 14.8.2007 über adaptterm bei Referenzkunden von Techem bestätigt.



# Gottlob Rommel Bauunternehmung

Aktiv im  
Kampf gegen  
Jugendarbeits-  
losigkeit!



## Rommel baut – seit 1901.

Seitdem hat sich Gottlob Rommel stetig weiterentwickelt: wir sind zu einem modernen Baudienstleister geworden, dabei aber eine „richtige Baufirma“ mit eigenen Maurern und Stahlbetonbauern geblieben. Bei uns kennt noch jeder jeden. Wir setzen auf Qualität, Leistung und Teamwork. 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.

Wir arbeiten engagiert, kompetent, zuverlässig und – im Sinne von Ihnen als Bauherr oder Architekt – kostenbewusst.

**Bei uns erleben Sie Freude am Bauberuf.**

**Hochbau • Tiefbau  
Schlüsselfertigbau  
Neubau • Bauen im Bestand  
Bauwerkerrhaltung  
Umweltechnik**



Mehr Informationen: [www.gottlob-rommel.de](http://www.gottlob-rommel.de)



# Rechnen Sie mit uns...

**AbrechnungService von Hecon.  
Einfach persönlich.**



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



Wasser



Wärme



Messen



Abrechnen

[www.hecon-abrechnungssysteme.de](http://www.hecon-abrechnungssysteme.de)