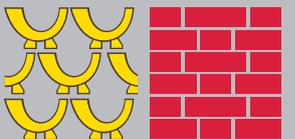


GESCHÄFTSBERICHT 2016



P B G 

Postbaugenossenschaft
Baden-Württemberg eG

BAU- UND VERWALTUNGSBEREICH

Postbaugenossenschaft
Baden-Württemberg eG



○ = Zahl der Wohnungen

**Postbaugenossenschaft
Baden-Württemberg eG**

Tübingen, im Mai 2017
Fürststraße 5

Einladung

zur **68.** ordentlichen Mitgliederversammlung

Hiermit berufen wir die satzungsmäßig vorgeschriebene Mitgliederversammlung für Mittwoch, **den 28. Juni 2017, 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 2016 und Ausblick
 - b) Bericht des Aufsichtsrates
 - c) Aussprache
3. Beschlussfassungen
 - a) Bericht und Beschluss über den Prüfbericht des Verbandes für das Geschäftsjahr 2016
 - b) Feststellung des Jahresabschlusses 2016
 - 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 14. Juni 2017 zugegangen sein. Mit der Einladung überreichen wir den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2016 sowie den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang).

Diese Unterlagen können auch im Büro der Postbaugenossenschaft eingesehen werden.

Weimer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Aufsichtsrat

Weimer, Ulrich, Gebäudesachverständiger
Vorsitzender
71229 Leonberg, Im Wengert 9
gewählt bis 2019

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 2019

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 7 Vorstandssitzungen, 4 Sitzungen des Aufsichtsrates sowie 4 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat abgehalten. In der Mitgliederversammlung am 29. Juni 2016 wurden Herr Ulrich Weimer und Herr Wolfgang Amann für 3 Jahre in den Aufsichtsrat wiedergewählt.

Gesetzliche Prüfung durch:

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen 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

In Baden-Württemberg hat das reale Brutto-Inlandsprodukt 2016 um 1,5% zugenommen, für 2017 wird mit einer Zunahme von rund 1,75% gerechnet.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung in Baden-Württemberg hat sich der Beschäftigungsaufbau abermals fortgesetzt. Im Jahr 2016 waren in Baden-Württemberg mit durchschnittlich mehr als 6,14 Mio Personen erwerbstätig, so viele Menschen wie noch nie. Damit nahm die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber dem Vorjahr um 64 700 bzw. 1,1% zu.

In den zurückliegenden 6 Jahren nahm die Zahl der Arbeitsplätze im Land um insgesamt 433 300 Personen oder 7,6% zu.

Spiegelbildlich zum Beschäftigungsaufbau ging die Arbeitslosenzahl 2016 auf durchschnittlich 226 400 zurück, damit betrug die Arbeitslosenquote im Jahr 2016 im Land 3,8% und war somit die niedrigste seit Berechnung dieser Quote im Jahr 1994. Die Gesamtarbeitslosen-Quote in Deutschland betrug 5,7%.

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. Im Jahr 2016 nahm die Zahl der Insolvenzen privater Schuldner gegenüber 2015 um gut 6,4% oder 648 Verfahren ab.

Der Anstieg der Verbraucherpreise in Deutschland betrug im Jahr 2016 0,5%. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2%) wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten. Entgegen der Vorjahre ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten nicht mehr hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau – auch ohne Berücksichtigung der Preisentwicklung von Mineralölprodukten hätte die Teuerungsrate nur bei 0,8% gelegen.

In Baden-Württemberg erhöhte sich der Verbraucherindex im Jahresdurchschnitt um 0,4%. Damit war der Anstieg etwas höher als 2015, in dem die Preise lediglich um 0,2% angestiegen waren.

Bei den Ausgaben rund um das Wohnen (Nettokaltmiete und Mietnebenkosten) erhöhten sich 2016 die Preise jahresdurchschnittlich um 0,8%. Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben „rund um das Wohnen“ (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung).

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 – 1,6%, weil die dämpfenden Effekte auf Grund sinkender Energiepreise nicht mehr vorhanden sein werden. Im Jahr 2016 waren wieder gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor gegeben, insbesondere ein niedriges Zinsniveau, der Trend zu kleineren Haushaltsgößen hat sich fortgesetzt und es waren hohe Zuzüge zu verzeichnen.

Die baden-württembergische Bauwirtschaft hat 2016 insgesamt 14,57 Milliarden umgesetzt und damit 8,3% mehr als 2015. Allein der Dezember ließ mit einem außergewöhnlichen Umsatzanstieg um 38,7% die Zahlen im letzten Monat des Jahres nochmals sprunghaft nach oben schnellen. Mit ein Grund hierfür war die milde Witterung im Südwesten, die es den Bauunternehmen ermöglichte, ihre hohen Auftragsbestände trotz Winterperiode zügig abzuarbeiten. Gute Umsatzzahlen verzeichnete vor allem der Wohnungsbau, der zwischen Januar und Dezember letzten Jahres um 9% auf 5,5 Milliarden zulegen sowie der öffentliche Bau mit einem Anstieg um 10,5% auf 4 Milliarden €. Auch der Wirtschaftsbau zeigte gegen Jahresende deutliche Erholungstendenzen und kletterte 2016 um 5,9% auf 5 Milliarden €. Insgesamt wurden auf den Baustellen im Land rund 118 Mio Arbeitsstunden geleistet, ein Plus von 3,3%. Die Baugenehmigungen sowie Auftragseingänge lassen für den Wohnungsbau eine weitere hohe Dynamik für die nächsten Monate und Jahre erwarten. Die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums) stiegen um mehr als 13% zum Vorjahreszeitraum und die Auftragseingänge sogar um 18,9%. Auf Grund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163 000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10 879 618 Einwohnern einen neuen Höchststand. Leider liegen für 2016 noch keine Zahlen vor, die Bevölkerung dürfte aber weiter wachsen. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland, nur 1990, im Zug der deutschen Wiedervereinigung, gab es einen höheren Wanderungsgewinn. Bereits zum 10 Mal in Folge wurde der durch die Netto-Zuwanderung verursachte Bevölkerungsgewinn durch einen negativen Geburtensaldo vermindert.

Für die Wohnungsnachfrage ist die Zahl der Haushalte entscheidend. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausschätzung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240 000 auf dann 5,28 Mio Haushalte anwachsen. Dies entspricht einer Steigerungsrate von 4,7%. Erst im Jahre 2040 soll die Zahl der Haushalte wieder zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich jedoch deutliche regionale Unterschiede.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2016 fortgesetzt. Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins auf 0% gesenkt und bestätigte diese Geldpolitik auch auf den ersten Sitzungen 2017. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen.

Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen auf Grund der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für 10-jährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg.

Viele Zinsexperten erwarten für 2017 eine moderate Steigerung der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und eine nachhaltigere Konjunkturerholung in Europa.

II. Geschäftsverlauf

Wohnungsbewirtschaftung

2016 haben wir folgende **Modernisierungs- und Umbaumaßnahme** begonnen und durchgeführt:

voraussichtliche Kosten

Wangen, Schießstattweg 60–62

12 Wohneinheiten

Vollmodernisierung ohne Heizung und Dach 1.150 T€

Insgesamt haben wir 2016 für Instandsetzungen und Instandhaltungen 3.544.020,89 € ausgegeben.



Abbruch des Gebäudes Lindau, Enzisweiler Str. 26



Neubau Enzisweiler Str. 26, Fertigstellung Januar 2016

Neubauten 2016

Wie geplant haben wir Anfang 2016 mit dem Neubau in Kirchentellinsfurt, Reutlinger Straße/Billinger Allee begonnen. Die Fertigstellung ist für Mitte 2017 geplant. Kosten ca. 4.950 T€.

Die Bauarbeiten für den Neubau Tübingen, Breiter Weg wurden Mitte des Jahres 2016 begonnen. Eines der 5 Gebäude kann Ende 2017 bezogen werden. Kosten ca. 15.000 T€.

Die Planungen für die Brückenstraße in Tübingen haben begonnen. Das Grundstück, für das wir eine Option von der Stadt Tübingen haben, hoffen wir noch im Frühsommer 2017 zu erwerben. Der Baubeginn eines Gebäudes mit 18 Wohnungen und einer Tiefgarage im Rahmen des Programmes „Wohnen für Geflüchtete“ ist für den Herbst 2017 geplant. Ein Förderbescheid des Landes ist bereits ergangen. Kostenschätzung ca. 3.500 T€ ohne Grundstückskosten.

Die Vorentwurfsplanung für Reutlingen, Beethoven- und Silcherstraße ist erfolgt.

Das Grundstück werden wir 2017 erwerben, der Baubeginn ist für 2018 geplant. Es werden 32 Wohneinheiten mit 2 Tiefgaragen erstellt. Voraussichtliche Kosten ca. 7.800 T€ ohne Grundstückskosten.



Der Spatenstich für den Neubau Breiter Weg fand am 26. Juli 2016 statt



Illustration des Neubaus Tübingen, Breiter Weg

Mieten und Betriebskosten

Auch in diesem Jahr hat die Deutsche Post Wohnen ihre Subventionen gekürzt, so dass für die noch bis 2023 gebundenen Objekte in Böblingen, Joß-Fritz-Straße/Freiburger Allee und Fellbach, Meißner Straße eine Mieterhöhung durchzuführen war.

Die Mieten der Wohnungen in Tübingen, Primus-Truber-Str. 58-62, Böblingen, Waldenbucher Str. 5-15 und Singen, Hohenhewenstr. 23-25 haben wir ebenfalls erhöht, da diese noch deutlich unter der örtlichen Vergleichsmiete lagen.

Da unsere Wohnungen größtenteils mit Gas versorgt werden, haben sich die niedrigen Ölpreise nicht so sehr auf die Betriebskosten ausgewirkt und bewegen sich nahezu unverändert auf dem Niveau der Jahre 2014/2015. Unseren zum Ende 2017 auslaufenden Rahmenvertrag für die Lieferung von Gas wollen wir im Jahr 2017 neu ausschreiben und hoffen dabei auf einen günstigen Preis.

Finanzierung

Unsere Neubauten in Kirchentellinsfurt und Tübingen konnten wir auf Grund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus sehr günstig über die Volksbank Tübingen sowie die Kreissparkassen Tübingen und Reutlingen finanzieren.

Auch Mittel der KfW haben wir in Anspruch genommen.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben zum Bilanzstichtag 66 318 598,32 € betragen, sie haben damit um 419 643,90 € abgenommen.

Wir haben für unsere Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen 4 153 014,61 € aufgenommen.

Dem gegenüber stehen Abgänge in Höhe von 4 836 791,05 €.

Planmäßig getilgt haben wir 3 675 034,95 € nebst einer Sondertilgung in Höhe von 661 756,10 € und einer Verminderung des Geldmarktdarlehens in Höhe von 500 000,00 €.

Unsere Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern betragen 52 642,54 €.

Abgegangen ist die planmäßige Tilgung in Höhe von 1 595,24 €.

Eigenbestand

Ende 2016 hatten wir **2 096** eigene Wohnungen in unserer Verwaltung, und zwar

- 1 995 Wohnungen auf eigenen Grundstücken und
- 101 Wohnungen auf Erbbaugrundstücken

Dazu kommt noch die Verwaltung und Vermietung von 11 gewerblichen Einheiten

- 1 079 Garagen und
- 641 Stellplätze

Wohn- und Nutzfläche gesamt:	157 569 qm
Durchschnittliche Sollmiete:	6,64 €/qm
Leerstandsquote:	0,38%
Fluktuationsrate:	5,8 %

Mitglieder

Der Mitgliederbestand hat Anfang des Jahres 2016 **2 427** betragen. Im Laufe des Jahres sind 134 Mitglieder hinzugekommen, ausgeschieden sind 129.

Mitgliederbestand zum Jahresende: 2 432.

Die Haftsumme betrug 1 945 600 €. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4.000,- € erhöht.

WEG-Verwaltung

Die Zahl der Verwaltungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat sich 2016 entsprechend unserer Strategie vermindert. Wir verwalten derzeit 857 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten, 297 Garagen und 28 Stellplätze.

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

Personalbericht

Im Jahr 2016 hatten wir 21 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, davon 3 Teilzeitkräfte und 3 hauptamtliche Hausmeister. Ende 2016 hatten wir 3 Auszubildende und 96 geringfügig Beschäftigte. Da es immer schwieriger wird, gut ausgebildetes und qualifiziertes Personal auf dem Arbeitsmarkt zu finden, haben wir für den Herbst 2017 wieder zwei Auszubildende eingestellt, um unseren zukünftigen Personalbedarf selbst decken zu können. Deshalb qualifizieren wir unser Personal durch stetige Fort- und Weiterbildung.

III. Lage der Genossenschaft

1. Vermögens- und Finanzlage

Das Bilanzvolumen ist gegenüber dem Vorjahr um € 3.684.684,97 von € 96.943.011,32 auf € 100.627.696,29 gestiegen. Die Steigerung entspricht einer Erhöhung um 3,8%.

Das Anlagevermögen ist von € 89.985.048,80 auf € 92.658.729,53 gestiegen. Ursächlich für diese Steigerung sind überwiegend die Zugänge der Anlagen im Bau.

Abgegangen ist das Bürogebäude in der Sauterleutestraße in Weingarten mit € 1.915.919,38. Die Abschreibungen haben € 2.592.286,14 betragen.

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft wird, wie es für bestandshaltende Wohnungsunternehmen typisch ist, weiterhin mit einer Intensität von 92,08% vom Anlagevermögen bestimmt.

Das Eigenkapital ist um € 3.872.262,10 auf nunmehr € 27.183.918,72 gestiegen. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 27,01%.

Trotz der umfangreichen Neubautätigkeit haben wir 2016 wieder modernisiert und Instandhaltungsaufgaben wahrgenommen. Insgesamt wurden € 3.544.020,89 in den Wohnungsbestand investiert.

Durch regelmäßige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wird der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft attraktiv und damit konkurrenzfähig gehalten.

Für den Neubau in Kirchentellinsfurt, Reutlinger Straße haben wir 2016 € 2.645.302,52 und für den Neubau Tübingen, Breiter Weg € 3.882.170,52 ausgegeben.

Die Investitionskosten wurden mit Darlehen finanziert, wobei auch wieder KfW-Mittel in Anspruch genommen wurden.

Die Kapitalstruktur der Postbaugenossenschaft wird von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestimmt. Über 92 % der Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte abgesichert. Es sind größtenteils mittel- und langfristige Darlehen. Durch unterschiedliche Laufzeiten besteht kein besonderes Zinsrisiko. Die jährliche Zinsbelastung konnte durch Um- und Anschlussfinanzierungen aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase deutlich gesenkt werden.

2012 haben wir zur Sicherung des damaligen Zinsniveaus zwei Zinsswaps mit einem Nominalbetrag von € 4.425.000 abgeschlossen. Risiken entstehen der Genossenschaft dadurch nicht.

Die Vermögenslage der Postbaugenossenschaft ist unverändert geordnet.

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender Kapitalflussrechnung:

	2016	2015
	T€	T€
Jahresüberschuss	3.924,8	880,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.592,3	2.438,7
Aktivierete Eigenleistungen	-62,4	-54,1
Abnahme (Vj.: Zunahme) langfristiger Rückstellungen (ohne Saldierung Deckungsvermögen)	-232,0	101,3
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	35,4	32,3
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	1,4	1,4
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	0,0	-463,8
Zunahme (Vj.: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	317,0	-10,7
Gewinn (Vj.: Verlust) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.196,2	5,0
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Aktiva	351,0	-8,4
Zunahme (Vj.: Abnahme) kurzfristiger Passiva	382,0	-149,5
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	1.843,2	1.990,3
Ertragssteueraufwand	58,0	27,4
Ertragssteuerzahlung	-26,7	-26,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.987,8	4.763,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-8,9	-15,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.139,6	3,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7.138,0	-3.471,4
Erhaltene Zinsen	4,1	6,7
Veränderung Deckungsvermögen	0,0	-11,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.003,2	-3.488,4
Einzahlungen aus der Valutierung der Darlehen	4.153,0	4.140,0
Planmäßige Tilgungen	-3.212,9	-3.083,3
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.161,7	-1.403,2
Gezahlte Zinsen	-1.847,3	-1.997,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	9,3	92,4
Gezahlte Dividenden	-61,8	-60,6
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	-132,2	-131,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.253,6	-2.443,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.731,0	-1.168,6
Finanzmittelfonds zum 01.01.	473,9	1.642,5
Finanzmittelfonds zum 31.12.	2.204,9	473,9
darin enthalten: Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	0,0	0,6

Aus dem erwirtschafteten Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnten der Kapitaldienst sowie anteilig die Investitionen ins Anlagevermögen gedeckt werden.
Die Zahlungsfähigkeit war 2016 jederzeit gewährleistet.
Die Finanzlage der Postbaugenossenschaft ist geordnet.

3. Ertragslage

Wir haben das Jahr 2016 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 3.924.773,31 abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutete dies eine Steigerung um € 3.044.530,13.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von € 16.327.834,91 sind in 2016 um € 168.935,53 gestiegen.

Die Sollmieten sind 2016 geringfügig, um € 5.648,56, zurückgegangen.

Dies ist im Wesentlichen auf den Verkauf der Gewerbeinheit Sauterleutestraße in Weingarten zurückzuführen, der durch den Neubau in Lindau, Enzisweiler Straße 14 und durch die Mietanpassungen nach Mieterwechsel und durch moderate Mieterhöhungen nicht vollständig kompensiert werden konnte.

Die durchschnittliche Sollmiete pro Quadratmeter Wohnfläche ist durch die veränderte Gesamtwohn- und -nutzfläche trotzdem gestiegen.

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit haben € 167.992,32 betragen und die aus anderen Lieferungen und Leistungen, insbesondere aus Erträgen der Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke, € 193.482,61.

Vom Jahresüberschuss in Höhe von € 3.924.773,31 sollen € 3.863.008,23 in die Ergebnismittel ein- gestellt und der Bilanzgewinn in Höhe von € 70.000,00 soll als Dividende in Höhe von 3% ausgeschüttet werden.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist geordnet.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

		2016	(2015)
Eigenkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	14,44 %	3,78 %
Gesamtkapitalrentabilität	= $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	5,80 %	3,03 %
Cashflow	= vgl. Kapitalflussrechnung	7.987,8 T€	4.763,2 T€
EBITDA	= Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen - Zinserträge + Steuern Einkommen/Ertrag + / - Ab-/Zuschreibungen auf Immat. VG und Sachanlagen + / - außerordentliche Aufwendungen/Erträge	8.481,5 T€	5.404,3 T€
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m ² p. a.	= $\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	24,82 €	33,5 €

C. Prognose, Chancen- und Risikobericht

I. Voraussichtliche Entwicklung der Postbaugenossenschaft

Die Postbaugenossenschaft wird 2017 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 2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat wieder ein umfangreiches Bauprogramm beschlossen:

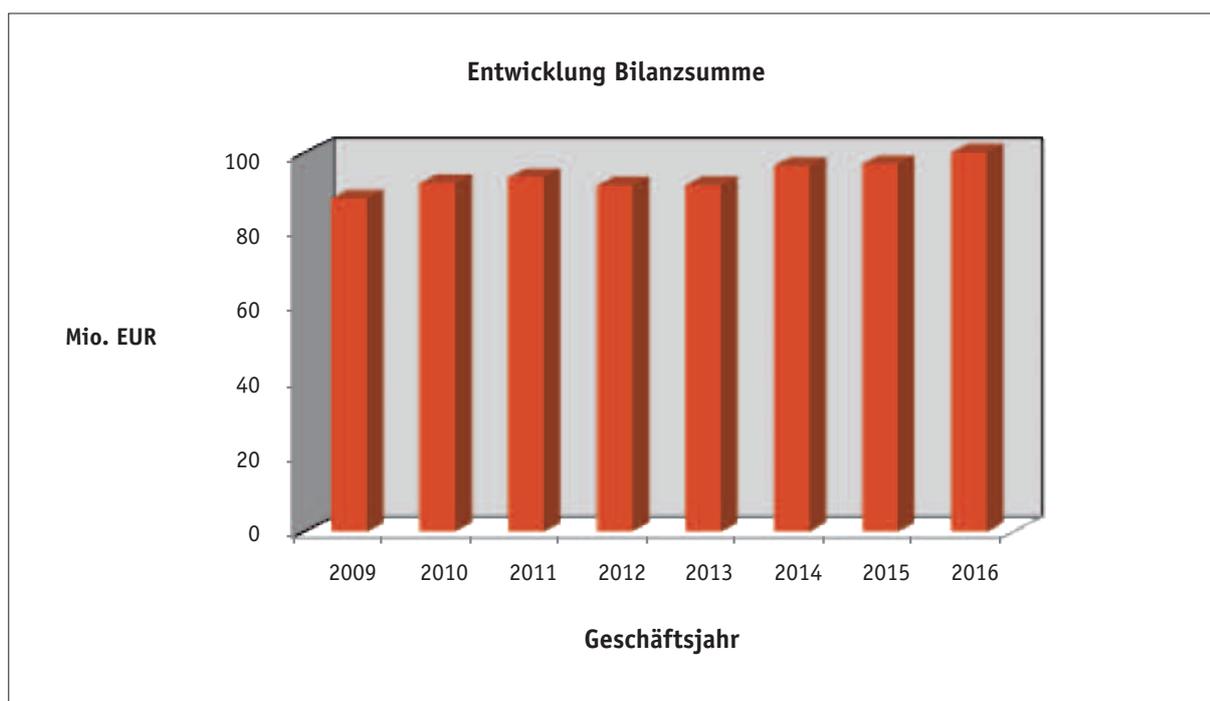
Fertigstellung des Neubauvorhabens Kirchentellinsfurt, Reutlinger Straße/Billinger Allee mit 22 Wohneinheiten nebst Tiefgarage mit 38 Stellplätzen.

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

Neubauten sind geplant in Tübingen, Brückenstraße und in Reutlingen, Beethoven/Silcherstraße.

In Metzingen soll ein Erbbauvertrag über ein zu bebauendes Grundstück abgeschlossen werden. Hier sollen ca. 19 Wohnungen gebaut werden.

Im Modernisierungsbereich werden wir die bereits 2016 begonnene Modernisierung in Wangen, Schießstattweg 60/62 fertigstellen.



II. Prognose

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.

Im Jahr 2016 konnte bedingt durch die Buchgewinne der Verkäufe der Sauterleutestraße 34 in Weingarten, einer Wohnung in der Linzgaustraße 25 in Ravensburg und durch den Erhalt von Tilgungszuschüssen aus KfW-Darlehen ein höherer Jahresüberschuss als prognostiziert erwirtschaftet werden. Im Bereich der Modernisierung und Instandhaltung haben zeitliche Verzögerungen zu einem geringeren Aufwand geführt.

Der Vorstand erwartet für 2017 ein positives Geschäftsjahr mit stabilen Erträgen aus der Hausbewirtschaftung. Zu diesen stabilen Erträgen tragen die Neubaumaßnahmen in Kirchentellinsfurt, Tübingen und Reutlingen bei.

Gemäß dem in der gemeinsamen Sitzung vom 13. Dezember 2016 von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Wirtschaftsplan 2017 erwarten wir einen Jahresüberschuss von 6.667.775 €.

Auch in den folgenden Jahren werden wir durch geringere Aufwendungen im Modernisierungsbereich hohe Jahresüberschüsse erzielen. Damit stabilisieren wir unsere Eigenkapital-Quote.

Risiko- und Chancenbericht

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.

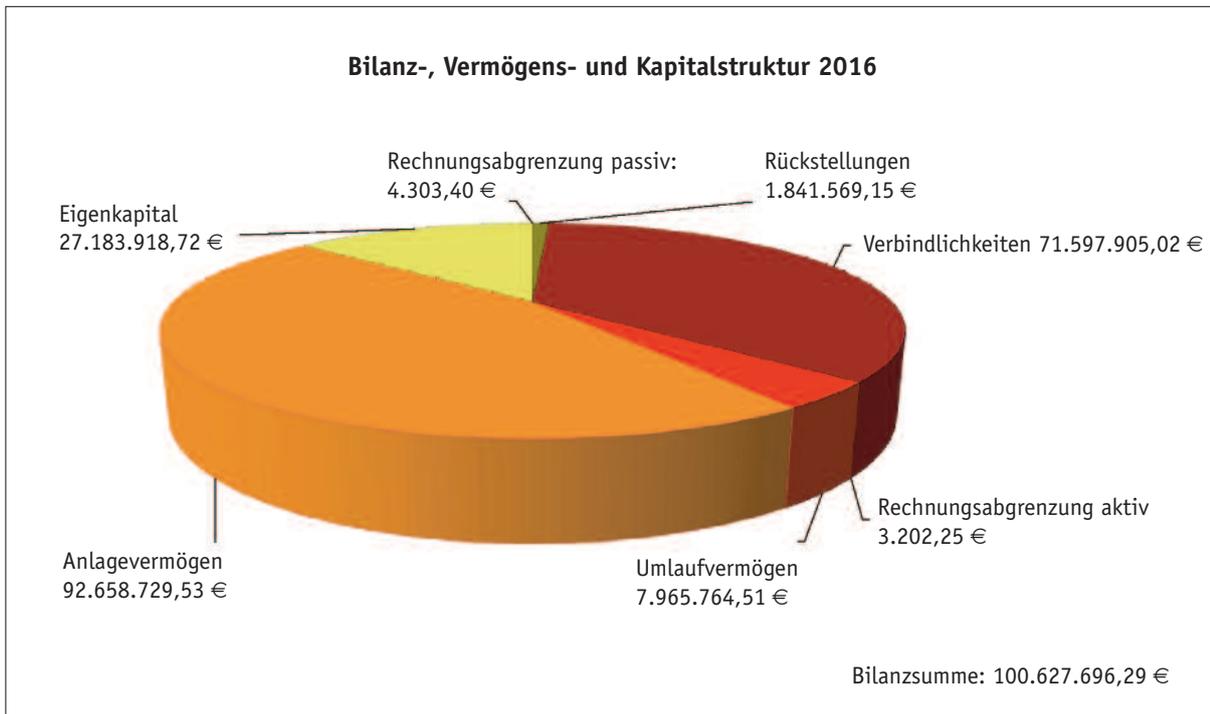
Um evtl. Risiken vorzubeugen, muss der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnungsbedürfnissen der unterschiedlichen Personen und Haushaltsgruppen entsprechen. Dabei beachten wir auch die demographische Entwicklung.

Eine erhöhte Arbeitslosigkeit oder Änderungen im sozialen Gefüge der Gesellschaft könnten sich negativ auswirken. Die Folgen des dramatisch angestiegenen Flüchtlingszuzugs sind noch nicht abzusehen. Folge könnte regional 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, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung 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. Die gesetzlichen Vorgaben bei Modernisierungen und Sanierungen von Bestandsgebäuden sowie bei der Erstellung von Neubauten sind ebenso Preistreiber wie die Landesbauordnung (LBO), die pro Wohnung zwei Fahrradstellplätze vorschreibt. 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.



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.

Maßnahmen zur Regulierung des Mietwohnungsmarkts in Bund und Land, wie etwa die Einführung der Mietpreisbremse, Reduzierung der Kappungsgrenze und die vorgesehene Begrenzung der Modernisierungumlage engen allerdings die wirtschaftliche Handlungsmöglichkeit ein.

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

Bestandsgefährdende Risiken sind aufgrund der dauerhaften Erlöse und der Kapital- und Vermögensstruktur der Postbaugenossenschaft nicht gegeben.

Außerbetriebliche Einflüsse mit wesentlicher Auswirkung auf die wirtschaftlichen Verhältnisse sind derzeit nicht erkennbar.

D. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

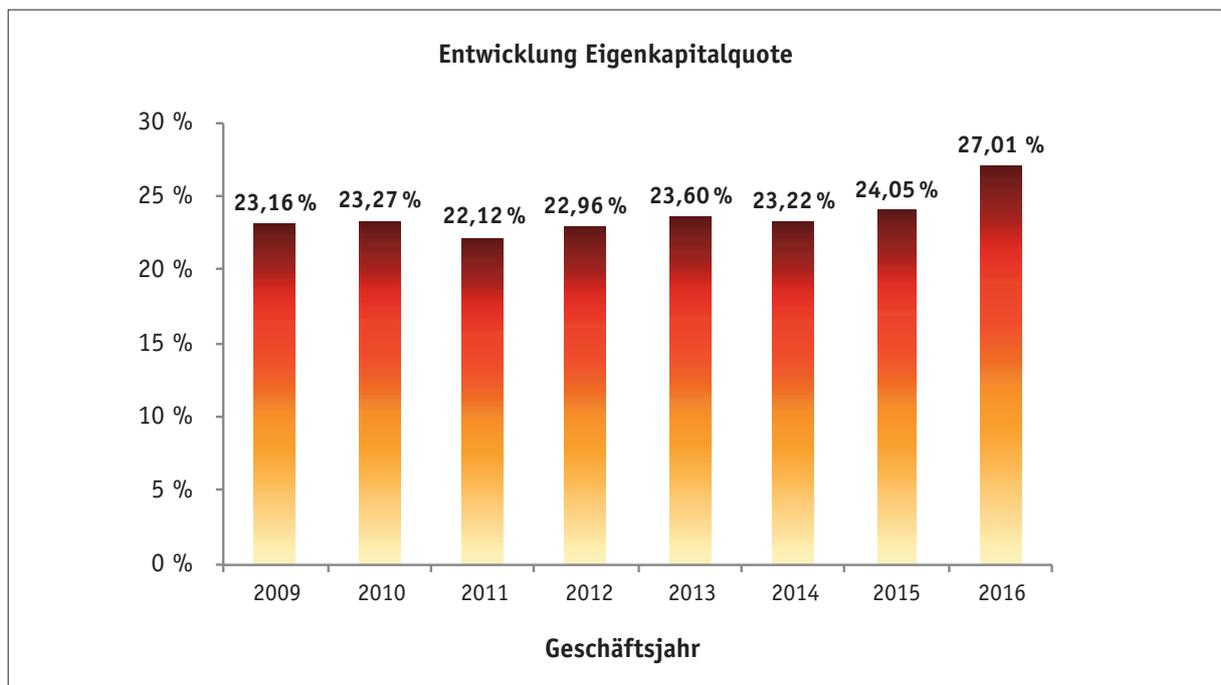
Die originären Finanzinstrumente der Aktivseite der Bilanz sind im Wesentlichen die kurzfristigen Forderungen und die flüssigen Mittel. Erkennbare Ausfallrisiken bei den Vermögenswerten werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Anlage der frei verfügbaren flüssigen Mittel bei Geschäftsbanken 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 der Postbaugenossenschaft hat die ihm durch Gesetz und Satzung übertragene Überwachungsfunktion im Geschäftsjahr 2016 in vier Aufsichtsratssitzungen wahrgenommen.

In vier weiteren gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat mit der Geschäftsentwicklung des Unternehmens befasst. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat umfassend über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft und über die Unternehmensplanung informiert.

Die geplanten Grundstückskäufe, das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm und der Wirtschaftsplan wurden zusammen mit dem Vorstand beraten und beschlossen. Der Vorstand hat regelmäßig über die Einhaltung des Wirtschaftsplans, sowie über den Umsetzungsstand des Bauprogramms berichtet.

Weitere Schwerpunkte der Beratungen waren

- das Risikomanagement bei der Postbaugenossenschaft
- die Umsetzung der optischen Archivierung des Schriftverkehrs.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat die Zins-Swap-Geschäfte geprüft, die die Postbaugenossenschaft im Rahmen ihres Zinsmanagements abgeschlossen hat. Die getätigten Swap-Geschäfte dienen ausschließlich der Absicherung der Zinsrisiken variabler Darlehen. Es wurden keine Swaps zu Spekulationszwecken abgeschlossen. Die Prüfung hat zu keinen Beanstandungen geführt.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat die Postbaugenossenschaft in der Zeit vom 25.04.2016 – 06.05.2016 gemäß § 53 GenG geprüft. Die Prüfung umfasste die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2015. Gemäß Prüfungsbericht vom 06.05.2016 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 2016, 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 Wolfgang Amann, Tübingen und Herrn Ulrich Weimer, Leonberg, im Aufsichtsrat endete mit der Mitgliederversammlung am 29.06.2016. Herr Amann und Herr Weimer wurden in der Mitgliederversammlung wiedergewählt.

Gemäß der Satzung der Postbaugenossenschaft läuft zum Ende der Mitgliederversammlung 2017 die Amtszeit von Frau Gabriele Class-Götz, Tübingen und Herrn Werner Bossert, Stuttgart, ab. Frau Class-Götz und Herr Bossert sind als Mitglieder des Aufsichtsrates wieder wählbar.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Postbaugenossenschaft für ihren engagierten Einsatz im Interesse des Unternehmens.

Den Mitgliedern, unseren Finanzierungspartnern und den Geschäftspartnern des Bauhandwerks danken wir für das der Postbaugenossenschaft entgegengebrachte Vertrauen.

Tübingen, im April 2017

Ulrich Weimer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jahresabschluss der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG für das Geschäftsjahr 2016

Aktivseite

	2016 €	2016 €	2015 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		18.743,78	20.876,12
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.215.469,83		83.852.239,45
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.175.604,01		3.140.357,57
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	263.002,96		263.002,96
4. Technische Anlagen und Maschinen	764.186,12		831.056,30
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	160.486,71		132.304,35
6. Anlagen im Bau	8.058.736,12		1.213.608,09
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	92.637.485,75	529.103,96
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		2.500,00	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		92.658.729,53	89.985.048,80
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.941.337,42		3.817.315,36
2. Andere Vorräte	112.865,22		119.551,95
3. Geleistete Anzahlungen	559.002,54	4.613.205,18	1.093.719,26
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	36.267,05		108.582,51
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.695,70		20.768,18
3. Sonstige Vermögensgegenstände	693.557,59	741.520,34	1.044.990,36
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.204.937,95		474.527,58
2. Bausparguthaben	406.101,04	2.611.038,99	273.887,86
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		3.202,25	4.619,46
Bilanzsumme		100.627.696,29	96.943.011,32

Passivseite

	2016 €	2016 €	2015 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	103.857,67		104.125,10
2. der verbleibenden Mitglieder	2.153.477,14		2.144.915,84
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	960,00	2.258.294,81	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 42.362,86 Vorjahr € 45.324,16			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.978.886,14		2.586.386,14
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 392.500,00 Vorjahr € 88.100,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	12.063.441,19		12.063.441,19
3. Andere Ergebnisrücklagen	9.813.296,58	24.855.623,91	6.342.788,35
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 3.470.508,23 Vorjahr € 731.544,62			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	8.234,92		9.401,44
2. Jahresüberschuss	3.924.773,31		880.243,18
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	3.863.008,23	70.000,00	819.644,62
Eigenkapital insgesamt		27.183.918,72	23.311.656,62
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.322.062,00		1.554.063,00
2. Steuerrückstellungen	56.908,00		25.600,00
3. Sonstige Rückstellungen	462.599,15	1.841.569,15	145.550,65
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.318.598,32		66.738.242,22
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	52.642,54		54.237,78
3. Erhaltene Anzahlungen	4.314.402,43		4.321.147,32
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.472,38		96.136,39
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	799.461,15		597.556,91
6. Sonstige Verbindlichkeiten	60.328,20	71.597.905,02	47.234,84
davon aus Steuern: € 25.377,74 Vorjahr € 35.600,64 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.460,75 Vorjahr € 4.152,90			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		4.303,40	51.585,59
Bilanzsumme		100.627.696,29	96.943.011,32

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	2016 €	2016 €	2015 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.327.834,91		16.158.899,38
b) aus Betreuungstätigkeit	167.992,32		163.264,57
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	193.482,61	16.689.309,84	187.989,87
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		124.022,06	-43.627,66
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		62.353,60	54.067,20
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.758.244,08	650.745,60
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.125.364,99		8.801.595,12
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	36.325,72	7.161.690,71	19.888,34
6. Rohergebnis		11.472.238,87	8.349.855,50
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.522.097,15		1.429.448,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 6.548,09 Vorjahr € 145.196,17	280.742,90	1.802.840,05	407.907,20
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.592.286,14	2.438.709,36
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		776.330,15	686.611,68
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	125,00		125,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.057,56	4.182,56	6.684,73
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.908.436,06	2.061.474,91
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		57.993,06	27.373,38
14. Ergebnis nach Steuern		4.338.535,97	1.305.139,77
15. Sonstige Steuern		413.762,66	424.896,59
16. Jahresüberschuss		3.924.773,31	880.243,18
17. Gewinnvortrag		8.234,92	9.401,44
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.863.008,23	819.644,62
19. Bilanzgewinn		70.000,00	70.000,00



3. Anhang des Jahresabschlusses 2016

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.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind bei nachstehenden Posten aus folgenden Gründen nicht vergleichbar.

Der Aktivwert der Rückdeckungsversicherung wird im Vergleich zum Vorjahr unter sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesen und nicht vom Wert der Pensionsrückstellung abgesetzt (31.12.2016 € 33.141,50/ Vorjahr: € 21.902,00). Die Vorjahreswerte wurden nicht angepasst.

Wegen der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) werden erstmalig Erträge, die bisher unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen waren als Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. In den Umsatzerlösen aus Lieferungen und Leistungen werden deshalb T€ 19 ausgewiesen, der entsprechende Vorjahresausweis bei den sonstigen betrieblichen Erträgen betrug T€ 17.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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 Geschäftsausstattung 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.

Außerplanmäßige Abschreibungen wegen mangelnder Realisierung erfolgten auf Bauvorbereitungskosten mit € 159.807,89.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Erkennbare Risiken bei Forderungen wurden durch die Bildung einer Pauschalwertberichtigung berücksichtigt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Rückstellungen

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 ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 4,01 % (Stand Monatsende Dez. 2016, Restlaufzeit 15 Jahre).

Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 3 % p.a. und Rentensteigerungen in Höhe von 2% p.a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 133.689,00 €. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2016 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €
Immaterielle Vermögensgegenstände	216.044,93	8.979,72		
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	136.112.702,06	447.513,85	58.953,95	193.183,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.142.172,01		4.165.740,65	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	774.321,74			
Technische Anlagen und Maschinen	1.389.522,55	3.849,23	3.618,41	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	714.468,59	79.966,40	38.481,76	
Anlagen im Bau	1.213.608,09	6.614.270,81		230.857,22
Bauvorbereitungskosten	529.103,96	54.744,93	159.807,89	-424.041,00
	147.875.899,00	7.200.345,22	4.426.602,66	0,00
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	2.500,00			
Anlagevermögen insgesamt	148.094.443,93	7.209.324,94	4.426.602,66	0,00

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016 €	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2016 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2016 €	Buchwert am 31.12.2015 €	Buchwert zum 31.12.2016 €
225.024,65	195.168,81	11.112,06		206.280,87	20.876,12	18.743,78
136.694.445,74	52.260.462,61	2.250.857,78	32.344,48	54.478.975,91	83.852.239,45	82.215.469,83
2.976.431,36	4.001.814,44	48.834,18	2.249.821,27	1.800.827,35	3.140.357,57	1.175.604,01
774.321,74	511.318,78			511.318,78	263.002,96	263.002,96
1.389.753,37	558.466,25	69.890,19	2.789,19	625.567,25	831.056,30	764.186,12
755.953,23	582.164,24	51.784,04	38.481,76	595.466,52	132.304,35	160.486,71
8.058.736,12	0,00				1.213.608,09	8.058.736,12
0,00	0,00	159.807,89	159.807,89		529.103,96	0,00
150.649.641,56	57.914.226,32	2.581.174,08	2.483.244,59	58.012.155,81	89.961.672,68	92.637.485,75
2.500,00	0,00				2.500,00	2.500,00
150.877.166,21	58.109.395,13	2.592.286,14	2.483.244,59	58.218.436,68	89.985.048,80	92.658.729,53

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 3.941.337,42 (Vorjahr € 3.817.315,36) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten..

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	1.044.990,36	527.014,39

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

Rückständiger Urlaub	75.451,15 €
Verwaltungskosten, Archivierung, Personal	27.948,00 €
Prüfungskosten	27.000,00 €
unterlassene Instandhaltung	311.200,00 €

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit			Art der Siche- rung	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.318.598,32 (66.738.242,22)	4.930.824,95 (4.840.884,62)	10.902.742,22 (10.973.039,01)	50.485.031,15 (50.924.318,59)	66.318.598,32 (66.738.242,22)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	52.642,54 (54.237,78)	1.595,24 (1.595,24)	6.380,96 (6.380,96)	44.666,34 (46.261,58)	52.642,54 (54.237,78)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.314.402,43 (4.321.147,32)	4.314.402,43 * (4.321.147,32)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.472,38 (96.136,39)	52.472,38 (96.136,39)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	799.461,15 (597.556,91)	749.386,06 (544.554,92)	44.125,89 (34.446,25)	5.949,20 (18.555,74)		
Sonstige Verbindlichkeiten	60.328,20 (47.234,84)	60.328,20 (47.234,84)				
Gesamtbetrag	71.597.905,02 (71.854.555,46)	10.109.009,26 (9.851.553,33)	10.953.249,07 (11.013.866,22)	50.535.646,69 (50.989.135,91)	66.371.240,86 (66.792.480,00)	

GPR Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

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



II. Gewinn- und Verlustrechnung

Es ergaben sich folgende Erträge, bzw. Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung:

	<i>Geschäftsjahr</i>	<i>Vorjahr</i>
<u>Sonstige betriebliche Erträge:</u>		
Erträge aus Schadensersatz und Versicherungsentschädigung	268.474,62 €	121.739,78 €
Teilschulderlass		
KfW-Darlehen	0,00 €	463.750,00 €
Verkauf von Anlagevermögen	1.197.071,99 €	1.544,00 €

	<i>Geschäftsjahr</i>	<i>Vorjahr</i>
<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen:</u>		
vergebliche Planungskosten	81.698,26 €	0,00 €
Abschreibung		
Mietforderungen	35.394,66 €	32.282,25 €

Außerplanmäßige Abschreibungen wegen mangelnder Realisierung wurden in Höhe von 160 T€ auf Bauvorbereitungskosten vorgenommen.

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	<i>Geschäftsjahr</i>	<i>Vorjahr</i>
Zinsaufwendungen	59.675,00 €	64.411,00 €
Zinserträge	71,00 €	0,00 €

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
31.12.16	2.770.000,00	-561.655,46	Verbindl. gegenüber Kreditinstituten
31.12.16	1.226.750,00	-204.652,39	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
9.389.600,00 € (Vorjahr: 3.072.429,00 €)

3. Zum Abschlussstichtag unerliegen folgende Beträge der Ausschüttungs- bzw. Abführungssperre:

Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz
133.689,00 €

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	2
Technische Mitarbeiter	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0
	18	3

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende und 96 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	2016	2.427
Zugang	2016	134
Abgang	2016	129
Ende	2016	2.432

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 8.561,30 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 1.945.600 sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 4.000 erhöht.

6. Mitglieder des Vorstandes:

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

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

E. Weitere Angaben

1. Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

2. Es wird folgende Ergebnisverwendung vorgeschlagen:

Gewinnausschüttung	64.752,12 €
Gewinnvortrag	5.247,88 €
Bilanzgewinn	70.000,00 €

Tübingen, den 28. April 2017

Der Vorstand:

gez. Aichele gez. Fritz gez. Bozkurt





Hornkopfstraße 17
72070 Tübingen-Hagelloch
Tel. (07071) 6 85 77 www.fritz-fliesen.de
Fax (07071) 65 00 05 info@fritz-fliesen.de

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

Elektro Haug GmbH
Reutlinger Straße 43
72072 Tübingen
Telefon (07071) 33430
Telefax (07071) 38791
E-Mail info@elektrohaug.de

- 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
info@beck-kanalreinigung.de



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

HD-Haustechnik GmbH
 Dorfstraße 6
 72827 Wannweil
 Tel.: 0 71 21 / 9 72 60 0
 Fax.: 0 71 21 / 9 72 60 11

...Technik für's Haus...

eMail:
info@hd-haustechnik.de



**MAX: Aufzugservice
der nächsten Generation.**

thyssenkrupp Aufzüge
Service Niederlassung Reutlingen
aufzuege.reutlingen@thyssenkrupp.com
thyssenkrupp-elevator.com/max-ist-da

engineering.tomorrow.together.  thyssenkrupp



**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

Ihr Profi für:

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



*Meister
fachbetrieb!*

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

Tübingen

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

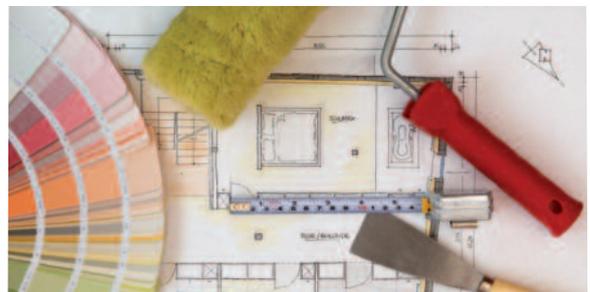
Lichtenstein

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

info@maler-allramseder.de
www.maler-allramseder.de

Wir die Maler, Stuckateure, Lackierer,

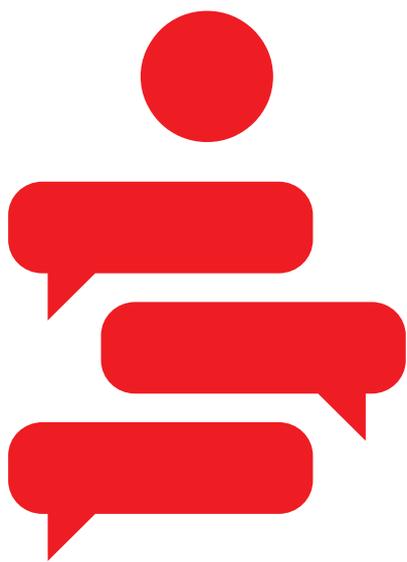
sind ein Familienbetrieb in der zweiten Generation, mit Sitz in Lichtenstein-Unterhausen und Tübingen. Mit 34 Mitarbeitern, darunter 5 Auszubildende, erfüllen wir Ihre Aufträge.



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.**



Verstehen ist einfach.



www.ksk-tuebingen.de

Wenn man einen
Finanzpartner hat,
der die Region und
ihre Menschen kennt.

Sprechen Sie mit uns.



Wenn's um Geld geht

**Kreissparkasse
Tübingen**

.....

Ihre Bausteine für mehr Sicherheit.

.....

Legionellen-
prüfung

Rauch-
warn-
melder-
Service

Heiz- und
Betriebs-
kosten-
abrechnung

Geräte-
service

Minol-
direct

Vermieter und Verwalter
setzen auf über 60 Jahre
Herstellerkompetenz und
Serviceerfahrung.

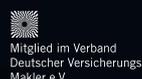
Wirtschaftlich, rechtssicher, pünktlich – Minol ist der
zuverlässige Partner für Sie und Ihre Liegenschaften.
Mehr unter www.minol.de

 **Minol**
Alles, was zählt.



Leidenschaft: Sie ist es, die uns von anderen Versicherungsmaklern unterscheidet. Unsere Kunden schätzen seit mehr als 30 Jahren die umfassende Fachkompetenz von über 180 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.



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

Seit über 20 Jahren • Tag und Nacht • Tel. 0711 - 65 67 76 90



Meisterbetrieb
ROHRTEUFEL
Rohrreinigung

- Rohr- und Kanalreinigung
- Optische Inspektion von Abwasserleitungen (Auswertung durch zertifizierten Kanalsanierungs-Berater)
- Rohr- und Kanalortung mit neuester Technik
- Kanalsanierung in geschlossener Bauweise
- Dichtheitsprüfung

An- und Abfahrt
EUR 38,50
pauschal



Regerstraße 19 · 70195 Stuttgart · Fax 0711 - 69 58 08 · info@rohrteufel.de · www.rohrteufel.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/adapterm.

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



techem

Näher sein. Weiter denken.

*Dies hat das unabhängige Steinbeis-Institut in seinem Bericht Nr. 11004BR01 vom 14.8.2007 über adapterm 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
Bauwerkerhaltung
Umweltechnik**



Mehr Informationen: www.gottlob-rommel.de



Bleiben Sie ungestört...

**Funksysteme von Hecon.
Modern und diskret.**



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



Wasser



Wärme



Messen



Abrechnen

www.hecon.de