

GESCHÄFTSBERICHT 2017  
POSTBAUGENOSSENSCHAFT  
BADEN-WÜRTTEMBERG EG



# ÜBERSICHT

## BAU- UND VERWALTUNGSBEREICH





## **EINLADUNG** ZUR 69. ORDENTLICHEN MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Hiermit berufen wir die satzungsmäßig vorgeschriebene Mitgliederversammlung für **Mittwoch, 27. Juni 2018, um 14 Uhr im „Bootshaus am Neckar“**, Wöhrdstraße 25 in 72072 Tübingen ein.

### **Tagesordnung**

1. Begrüßung
2. Berichte
  - a) Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2017 und Ausblick
  - b) Bericht des Aufsichtsrats
  - c) Aussprache
3. Beschlussfassungen
  - a) Bericht und Beschluss über den Prüfbericht des Verbandes für das Geschäftsjahr 2017
  - b) Feststellung des Jahresabschlusses 2017
  - c) Verwendung des Bilanzgewinns
  - d) Entlastung des Vorstands
  - e) Entlastung des Aufsichtsrats
  - f) Anpassung Aufsichtsratsvergütung
  - g) 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 13. Juni 2018 zugegangen sein. Mit der Einladung überreichen wir den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2017 sowie den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang). Diese Unterlagen können auch im Büro der Postbaugenossenschaft eingesehen werden.

### **Ulrich Weimer**

Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG  
Fürststraße 5  
72072 Tübingen

# ORGANE & RECHTSVERHÄLTNISSE

## Aufsichtsrat

Weimer, Ulrich, Gebäudesachverständiger  
Vorsitzender (gewählt bis 2019)

Bossert, Werner, Geschäftsführer i. R.  
stellv. Vorsitzender und Schriftführer  
(gewählt bis 2020)

Amann, Wolfgang, Postbetriebsinspektor i. R.  
Prüfer (gewählt bis 2019)

Class-Götz, Gabi, Personalrätin i. R.  
stellv. Schriftführerin (gewählt bis 2020)

Rehfuss, Rolf, Bankdirektor i. R.  
Prüfer (gewählt bis 2018)

Lucke, Michael, Bürgermeister i. R.  
Beisitzer (gewählt bis 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).

## Vorstand

Aichele, Klaus, Geschäftsführer  
(bestellt bis 31.12.2020)

Fritz, Thomas, Architekt  
(bestellt bis 31.12.2020)

Bozkurt, Nelgin  
(bestellt bis 27.06.2022)

## 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 6 Vorstandssitzungen, 4 Sitzungen des Aufsichtsrates sowie 4 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat abgehalten. In der Mitgliederversammlung am 28. Juni 2017 wurden Frau Gabi Class-Götz und Herr Werner Bossert für 3 Jahre in den Aufsichtsrat wiedergewählt.

## Gesetzliche Prüfung

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in 70174 Stuttgart, Herdweg 52

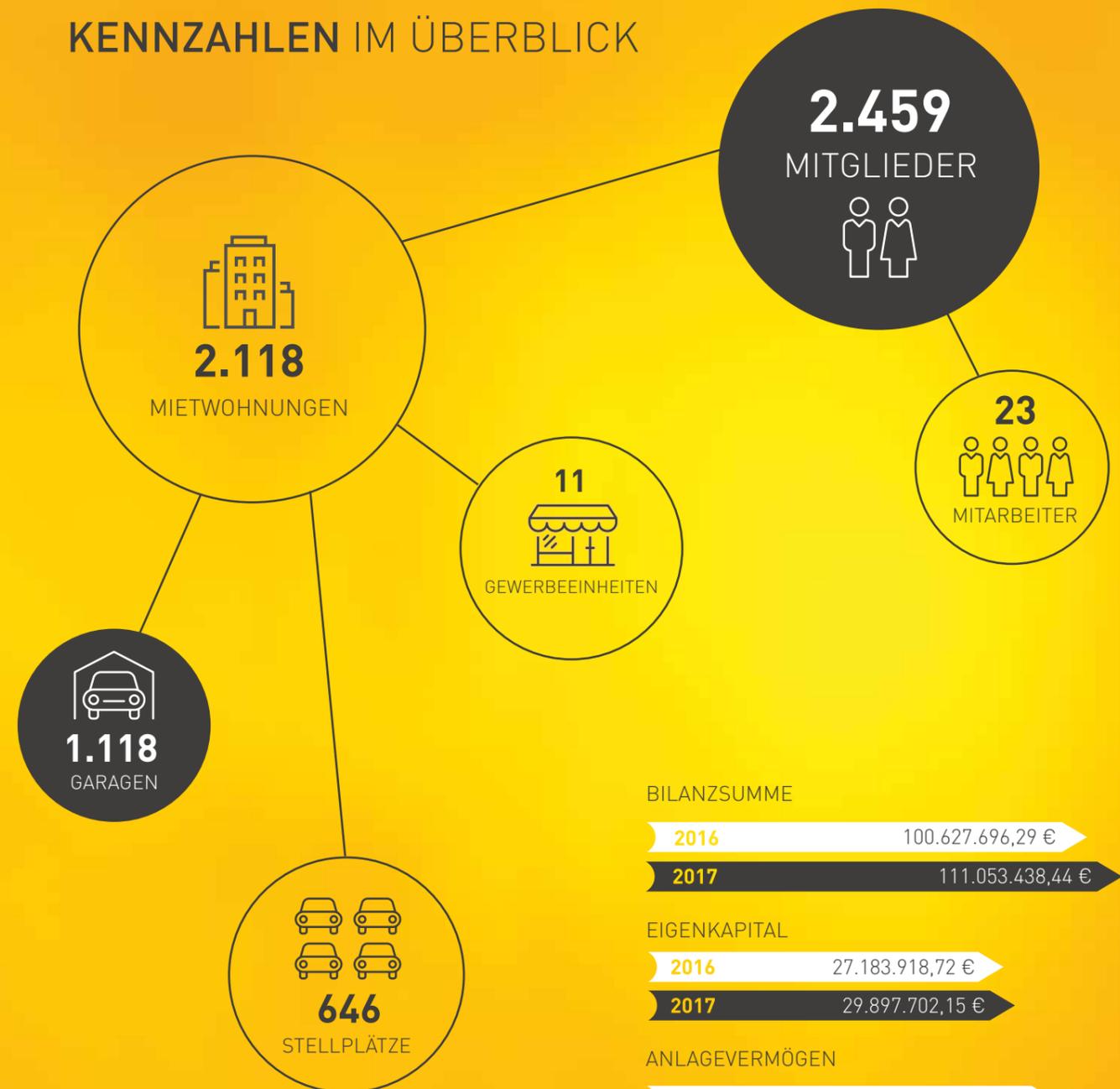
## Geschäftsstelle

72072 Tübingen, Fürststraße 5

Postanschrift:  
Postfach 2104  
72011 Tübingen

Telefon: (07071) 9103-0  
Fax: (07071) 9103-10  
E-Mail: info@postbau.de  
Internet: www.postbau.de

## KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK



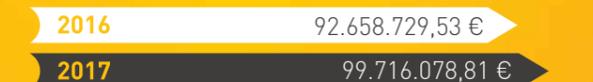
## BILANZSUMME



## EIGENKAPITAL



## ANLAGEVERMÖGEN



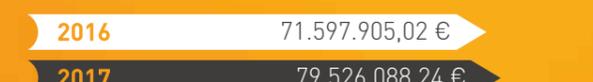
## UMLAUFVERMÖGEN



## UMSATZERLÖSE



## VERBINDLICHKEITEN



Im Gespräch mit den Vorstandsmitgliedern

## FÜR DIE ZUKUNFT GERÜSTET

DIE VORSTANDMITGLIEDER DER POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG EG, KLAUS AICHELE, THOMAS FRITZ UND NELGIN BOZKURT, BERICHTEN ÜBER AKTUELLE PROJEKTE, DIE ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENMARKTS SOWIE STRATEGISCHE ZIELE FÜR DIE ZUKUNFT.

**Der Wohnungsmarkt hat sich in den vergangenen Jahren spürbar verändert, in jüngster Zeit sogar mit großer Dynamik. Worin sehen Sie vor diesem Hintergrund derzeit die größten Herausforderungen bei der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft?**

*Aichele:* Wir sehen unsere Hauptaufgabe darin, auch künftig bedarfsgerechte Wohnungen zu bauen und dabei gesamtgesellschaftliche Entwicklungen wie den demografischen Wandel und die wachsende Anzahl von Ein- und Zwei-Personen Haushalten im Blick zu haben. Gleichzeitig legen wir allerdings großen Wert darauf, auch künftig familien-gerechte Wohnungen anzubieten, weil aus

unserer Sicht in diesem Segment ebenfalls großer Bedarf besteht. Im Neubaubereich versucht die Wohnungswirtschaft derzeit, die Versäumnisse der Vergangenheit aufzuarbeiten, weil sich viele Wohnungsunternehmen in den vergangenen Jahren komplett aus dem Mietwohnungsbau zurückgezogen hatten. Angesichts rekordverdächtiger Baulandpreise, hoher Auslastung der Handwerksbetriebe und ständig steigender Baukosten ist dies natürlich mit enormen Anstrengungen verbunden. Dennoch sind wir bestrebt, unser Wohnungsangebot weiterhin so zu gestalten, dass die Wohnqualität nicht zu kurz kommt, da zu kleine Wohnungen unserer Überzeugung nach zu Unzufriedenheit bei den

Mietern führen. Die Lösung des Kosten- und damit des Mietenproblems kann nicht sein, möglichst kleine Wohnungen auf Kosten der Lebensqualität zu bauen. Die Kunst wird es sein, Wohnqualität zu bezahlbaren Mieten anzubieten.

**Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs hat die Postbau im September 2017 den Zuschlag für ein Baugrundstück in Kusterdingen-Mähringen erhalten, auf dem 26 Mietwohnungen entstehen. Gestaltet sich**

**der Konkurrenzkampf um entwicklungs-fähiges Bauland inzwischen tatsächlich härter denn je?**

*Bozkurt:* Es ist tatsächlich so, dass bereits seit einiger Zeit eine spürbare Knappheit an Bauland herrscht – insbesondere in Ballungszentren, aber auch zunehmend in ländlichen Regionen. Das ist das Ergebnis einer Bodenpolitik, die jahrelang auf das Ausweisen neuer Flächen verzichtet hat. Inzwischen stößt die Strategie der innerstädtischen Nachverdichtung jedoch immer mehr an ihre Grenzen, was wiederum zur Konsequenz hat, dass der Wettbewerb um verfügbare Grundstücke härter wird und die Preise ins Unermessliche steigen. Für uns als Genossenschaft kommt erschwerend hinzu, dass wir ausschließlich bezahlbare Mietwohnungen anbieten wollen und deshalb aus rein kalkulatorischen Gründen nicht die Höchstpreise bieten können, wie es beispielsweise private Bauträger praktizieren. Dass inzwischen immer mehr Kommunen ihre Ausschreibungspolitik dahingehend verändern, vakante Flächen nicht nur nach Höchstbieterverfahren zu vergeben, eröffnet uns die Chance, mit durchdachten Konzepten zu überzeugen – was uns in Kusterdingen nachweislich gelungen ist.

**Wie bereits erwähnt, sind in den vergangenen Jahren neben den Grundstückspreisen auch die Baukosten beträchtlich gestiegen. Was sind die Gründe dafür – und welche Möglichkeiten gibt es, diese ungesunde Entwicklung in den Griff zu bekommen?**

*Fritz:* Allein die gestiegenen Anforderungen der Landesbauordnung BW und oft die zusätzlichen Forderungen in den Bebauungsplänen der Städte und Gemeinden sowie die baulichen Maßnahmen zur Erfüllung der verschärften Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2016 führen zwangsläufig zu Baukostensteigerungen. Insbesondere sind hier die Forderungen nach Fahrradstellplätzen und häufig bis zu zwei Pkw-Stellplätze je Wohnung zu nennen. Hierdurch wird zusätzlicher umbauter Raum nötig. Hinzu kommen die ständig höheren bautechnischen Anforderungen an ein Gebäude, zuletzt zu nennen wären hier die neuen Abdichtungsnormen und die Brandschutzanforderungen. Natürlich ist

die angespannte Situation am Wohnungsmarkt aufgrund des hohen Bedarfs an innerstädtischen Wohnungen ein weiterer Grund für die hohen Baupreise. Hinzu kommt der akute Mangel an Fachkräften in den Bereichen des Handwerks und der Planer. Die hohe Nachfrage am Markt erlaubt es diesen Dienstleistern hier und da etwas auf den Preis draufzuschlagen, was bis vor kurzem noch undenkbar war. Der Gesetzgeber könnte seinen Beitrag zur Lösung des Problems beitragen, indem er die mittlerweile fast unüberschaubare Anzahl der Verfahrensvorschriften auf Praxistauglichkeit prüfen und auf ein gesundes Maß reduzieren würde. Dies hätte zum Vorteil, dass die Projektierung und Realisierung von Neubauvorhaben deutlich beschleunigt werden könnte und hierdurch Kosten eingespart werden könnten.

**Die Bereitstellung zeitgemäßen Wohnraums ist ein zentraler Bestandteil der Daseinsvorsorge. Wie kann es Ihrer Meinung nach gelingen, das Wohnungsangebot in Zeiten des gesellschaftlichen und technischen Wandels frühzeitig nach künftigen Bedürfnissen auszurichten?**

*Aichele:* Diesen Bogen zu spannen, ist nicht ganz einfach. Einerseits muss es uns gelingen, für unsere Mieter ein Umfeld zu schaffen, in dem sie sich wohlfühlen. Gleichzeitig wollen wir die Mietpreise aber möglichst niedrig halten. Gerade Letzteres wird jedoch immer schwieriger, und zwar nicht nur im Hinblick auf die Kostensteigerungen durch Gesetze und Normen sowie ständig steigende Baukosten nebst Grundstückskosten.

*Fritz:* Im Zeitalter der Digitalisierung wird es mittelfristig unumgänglich sein, zusätzliche Datenleitungen zu bauen, um in unseren Mietwohnungen verschiedene Smart-Home-Technologien nutzen zu können. Das verursacht natürlich ebenfalls Kosten, die wiederum Einfluss auf die Gestaltung der Mietpreise haben.

**Derzeit bereitet die Postbau in Friedrichshafen eines ihrer größten Neubauvorhaben der kommenden Jahre vor. Im Juni 2017 hat der Gemeinderat grünes Licht für die Realisierung von insgesamt 91 Mietwoh-**

**nungen gegeben. Was sind die nächsten wichtigen Meilensteine bei diesem Projekt?**

*Bozkurt:* Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren für diese Nachverdichtungsmaßnahme, die wir auf eigenem Grund und Boden realisieren werden, ist kürzlich angelaufen. Wir gehen davon aus, dass wir im Lauf des Sommers den Satzungsbeschluss vom Gemeinderat erhalten und mit den Werkplanungen beginnen können. Der erste Spatenstich soll dann im Sommer 2019 erfolgen. Momentan befinden sich 24 Mietwohnungen auf dem Grundstück, daran angrenzend steht eine weitere, derzeit noch unbebaute Fläche zur Verfügung, die ebenfalls im Besitz der Postbau ist. Es ist angedacht, das Gesamtvorhaben in zwei Abschnitten umzusetzen, um den Bestandsmietern vor Abriss der alten Gebäude einen Umzug in den Neubau zu ermöglichen. Der erste Bauabschnitt wird voraussichtlich 2021 fertiggestellt, der zweite Ende 2022. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 23 Millionen Euro, was das Projekt tatsächlich zu einem der größten Neubaubauvorhaben in der Geschichte unserer Genossenschaft macht.

**Erst vor wenigen Monaten hat die Postbau ihren Markenauftritt aufgefrischt, was unter anderem durch ein neues Logo sowie eine von Grund auf überarbeitete Website zum Ausdruck gebracht wird. Welche Bedeutung kommt dieser Maßnahme im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Genossenschaft zu?**

*Aichele:* Wir hatten bereits seit einigen Jahren mit dem Gedanken gespielt, unseren Außenauftritt moderner und zeitgemäßer zu gestalten. Dabei war uns jedoch auch wichtig, die Historie der Genossenschaft im Blick zu halten. Gleichzeitig ist es so, dass rund 70 Prozent unserer heutigen Mitglieder selbst keinen Bezug mehr zur Post haben, weshalb es aus unserer Sicht an der Zeit war, diese Entwicklung auch bei der Logogestaltung zum Ausdruck zu bringen.

*Fritz:* Das neue Logo spiegelt kurz gesagt die Postbau wider: vier Wände mit einem Dach, in denen sich unserer Mieter geborgen fühlen, das gelbe „P“ für Post, unsere Historie, das „B“ für Bestand und Bauen und das „G“ für Gemeinschaft und Genossenschaft.





# CHRONOLOGIE 2017

## JANUAR

### PAPIERLOSES BÜRO

Effizienz spielt nicht nur im Hinblick auf Energieverbrauch eine große Rolle. Deshalb will die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg tägliche Arbeitsprozesse mithilfe eines modernen Dokumentenmanagementsystems optimieren, um den Papierverbrauch in der Geschäftsstelle langfristig deutlich zu verringern. Seit Januar 2017 läuft die Vorbereitungsphase für dieses ambitionierte Vorhaben.

## FEBRUAR

### ANSCHLUSSWOHNUNGEN FÜR GEFLÜCHTETE IN TÜBINGEN

Im Tübinger Wohnquartier am Breiten Weg realisiert die Postbau insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser mit je zwölf Mietwohnungen. Im Februar 2017 wird der Beschluss gefasst, zwei dieser Neubauten zwecks Anschlussunterbringung geflüchteter Menschen für zehn Jahre an die Stadt Tübingen zu übergeben. Nach Ablauf dieser Frist gehen die Wohnungen in den Bestand der Postbau über.

## MÄRZ

### VERMIETUNGSSTART IN KIRCHENTELLINSFURT

Im März 2017 fällt der Startschuss für die Vermietungsphase von 22 barrierefreien

Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, die die Postbau in der Reutlinger Straße in Kirchentellinsfurt errichtet hat. Das Neubauprojekt besteht aus zwei dreigeschossigen Häusern und einer Tiefgarage.

## APRIL

### NEUBAUVORHABEN IN FRIEDRICHSHAFEN VORGESTELLT

Auf einem Grundstück in der Friedrichshafener Müllerstraße, das bereits im Besitz der Genossenschaft ist, plant die Postbau, 91 neue Mietwohnungen zu errichten. Im April 2017 wird das Vorhaben, in dessen Rahmen die bestehenden 24 Mietwohnungen auf dem Areal abgerissen werden, dem Technischen Ausschuss der Stadt Friedrichshafen vorgestellt.

## MAI

### BETRIEBSAUSFLUG AN DEN BODENSEE



Der alljährliche Betriebsausflug führt die Mitarbeiter der Postbau im Mai 2017 an

den Bodensee. Bei einem Ausflug auf den Pfänder hat das Team ausreichend Gelegenheit zum persönlichen Austausch.

## JUNI

### POSTBAU BETEILIGT SICH AN WETTBEWERBSVERGABE IN KUSTERDINGEN

Die Postbau nimmt im Juni 2017 an einer Wettbewerbsvergabe um ein Baugrundstück an der Jettenburger Straße in Kusterdingen-Mähringen teil und legt der Stadtverwaltung ein entsprechendes Bebauungskonzept vor.

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN IN FRIEDRICHSHAFEN BESCHLOSSEN

Der Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen fasst im Juni 2017 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Neubauprojekt der Postbau mit insgesamt 91 Mietwohnungen in der Müllerstraße.

### MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2017

Die Mitglieder der Postbau treffen sich am 28. Juni 2017 zur 68. Ordentlichen Jahresversammlung im Hotel „Stadt Tübingen“. Neben den obligatorischen Berichten von Vorstand und Aufsichtsrat stehen auch Wahlen für den Aufsichtsrat auf der Tagesordnung.

### AUSZUBILDENDE LEGEN ABSCHLUSSPRÜFUNG AB

Drei Auszubildende der Postbau legen im Juni 2017 erfolgreich ihre Abschlussprüfung ab. Zwei der immobilienwirtschaftlichen Nachwuchskräfte gehören auch in Zukunft dem Mieterarbeiterteam der Genossenschaft an.

## JULI

### BEZUG DER NEUBAUWOHNUNGEN IN KIRCHENTELLINSFURT

Im Juli 2017 beziehen die ersten Mieter ihre Neubauwohnungen in der Reutlinger Straße in Kirchentellinsfurt. Wie bei allen Angeboten der Postbau liegt auch dort der Mietzins unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

## AUGUST

### GABRIELA VOLLMER FEIERT 60. GEBURTSTAG



Die langjährige Postbau-Mitarbeiterin Gabriela Vollmer, die bei der Genossenschaft die Bereiche Sekretariat und Mahnwesen verantwortet, feiert im August 2017 ihren 60. Geburtstag. Das Mitarbeiterteam gratuliert ihr im Rahmen einer Feierstunde.

## SEPTEMBER

### POSTBAU BEGRÜSST ZWEI NEUE AUSZUBILDENDE

Im September 2017 beginnen zwei neue Nachwuchskräfte ihre Ausbildung bei der Postbau und erhalten künftig Einblick in alle relevanten Themen der Immobilienbranche.

### ZUSCHLAG FÜR BAUGRUNDSTÜCK IN KUSTERDINGEN

Der Kusterdinger Gemeinderat beschließt im September 2017 das im Rahmen eines Wettbewerbs ausgelobte Areal an der Jettenburger Straße im Ortsteil Mähringen an die Postbau zu verkaufen. Die Genossenschaft wird dort 26 Mietwohnungen realisieren.

## OKTOBER

### GRUNDSTÜCKSKÄUFE IN REUTLINGEN UND TÜBINGEN

Die Postbau erwirbt im Oktober 2017 zwei Baugrundstücke in Reutlingen und Tübingen. Auf dem Areal an der Reutlinger Beethovenstraße sollen 32 Mietwohnungen entstehen. In der Tübinger Werkstraße baut die Genossenschaft 18 Mietwohnungen, die der Stadt für zehn Jahre als Wohnraum für Geflüchtete zur Verfügung stehen.

## NOVEMBER

### POSTBAU VERKAUFT WOHNANLAGE IN WALDSHUT-TIENGEN

Im November 2017 verkauft die Postbau eine Wohnanlage aus ihrem Bestand. Der veräußerte Komplex besteht aus insgesamt 15 Wohneinheiten.

## DEZEMBER

### MEHRFAMILIENHAUS IN TÜBINGEN BEZUGSFERTIG



Das erste von insgesamt fünf neuen Mehrfamilienhäusern im Breiten Weg in Tübingen ist fertiggestellt und wird im Dezember 2017 von den künftigen Mietern bezogen.

### NEUER MARKENAUFTRITT

Die Postbau frischt ihren Markenauftritt auf: Seit Dezember 2017 präsentiert sich die Genossenschaft mit neu gestaltetem Logo und einer runderneuerten Website mit zeitgemäßem Design.

### MITARBEITERVERABSCHIEDUNG



Nach mehr als 37-jähriger Tätigkeit als Haus- und WEG-Verwalter verabschiedet die Postbau Alfred Wiech zum 28. Februar 2018 in den Ruhestand.

Baufertigstellungen 2017

## GEZIELTE INVESTITIONEN IM NEUBAUBEREICH

BEREITS SEIT MEHREREN JAHREN NIMMT DER WOHNRAUMBEDARF IN DEN MEISTEN STÄDTEN UND GEMEINDEN BADEN-WÜRTTEMBERGS KONTINUIERLICH ZU. BESONDERS HOCH IST DIE NACHFRAGE IN WIRTSCHAFTSSTARKEN BALLUNGSZENTREN UND HOCHSCHULSTANDORTEN. DER DAMIT VERBUNDENEN VERKNAPPUNG DES WOHNUNGSANGEBOTS IM BEZAHLBAREN SEGMENT TRÄGT DIE POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG DURCH GEZIELTE INVESTITIONEN IM NEUBAUBEREICH RECHNUNG. SO WURDEN IM GESCHÄFTSJAHR 2017 EIN WOHNKOMPLEX MIT 22 EINHEITEN IN KIRCHENTELLINSFURT SOWIE DAS ERSTE VON INSGESAMT FÜNF MEHRFAMILIENHÄUSERN IM BREITEN WEG IN TÜBINGEN FRISTGERECHT FERTIGGESTELLT.



Im Juli 2017 haben die ersten Mieter ihre Neubauwohnungen in der Reutlinger Straße in Kirchentellinsfurt bezogen. Wie bei allen Angeboten der Postbau liegt auch dort der Mietzins unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Das Grundstück im Neubaugebiet „Äußerer Billinger Weg“ hatte die Genossenschaft von der Gemeinde erworben. Entstanden ist dort eine moderne Wohnanlage, die in Summe 22 Mietwohnungen mit einer Größe zwischen zwei und vier Zimmern umfasst.

Sämtliche Wohneinheiten sind barrierefrei gestaltet und gliedern sich in zwei Baukörpern auf, die jeweils einen separaten Eingang erhalten. Jede dieser Wohnungen verfügt entweder über einen kleinen Gartenanteil, einen Balkon oder eine Dachterrasse. Die Dachterrassen tragen ferner dazu bei, dass das Gebäudeensemble eher zweigeschossig als dreigeschossig wirkt. In der Tiefgarage, die insgesamt 37 Stellplätze vorweist, sind drei Behinder-

ten-Parkplätze ausgewiesen. Außerdem sind dort ein Fahrradabstellraum sowie ein Wasch- und Trockerraum untergebracht. Ebenso wurde ein Spielplatz mit einer Größe von rund 190 Quadratmeter angelegt. Die durch Holzelemente unterbrochene helle Putzfassade sorgt für eine ruhige und stimmige Gesamtanmutung. Die Kosten für dieses Neubauprojekt belaufen sich in Summe auf rund 4,7 Millionen Euro.

Eine weitere wichtige Baufertigstellung wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2017 im Tübinger Wohnquartier am Breiten Weg gefeiert: Dort wurde das erste von insgesamt fünf neuen Mehrfamilienhäusern an die künftigen Mieter übergeben. In Zusammenarbeit mit der Uniklinik wird die Postbaugenossenschaft auf einem Grundstück, das vom Land Baden-Württemberg in Erbpacht zur Verfügung gestellt wird, nach Entwürfen des Architekturbüros Hähnig und Gemmeke insgesamt 60 neue

Mietwohnungen realisieren, die sich auf fünf locker angeordnete, würfelförmige Wohnhäuser verteilen.

Der Wohnungsmix deckt vom praktischen Zwei-Zimmer-Apartment bis zur familienentauglichen Vier-Zimmer-Wohnung alle Segmente ab. Die Häuser entsprechen dem Standard eines KfW-Effizienzhauses 70. Die einzelnen Wohnungen verfügen über bodengleiche Duschen, großzügige Balkone oder Terrassen, Fensterfronten mit dreifacher Isolierverglasung, Fußbodenheizung und Parkettböden. Alle der Wohnanlage zugehörigen Pkw-Stellplätze werden in einer Tiefgarage eingerichtet, die von der Gmelinstraße aus erreichbar ist. In vier der fünf Gebäude sind die Wohnungen per Aufzug von dort aus barrierefrei erreichbar. Die Miete liegt auch hier unter dem ortsüblichen Niveau. Die Bauarbeiten werden im Herbst 2018 fertiggestellt. Die Kosten für die fünf Gebäude belaufen sich in Summe auf etwa 15 Millionen Euro.

Neubauprojekt in Friedrichshafen

# 91 MIETWOHNUNGEN SAMT TIEFGARAGE: NACHVERDICHTUNG MIT AUGENMASS

DER GEMEINDERAT DER STADT FRIEDRICHSHAFEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 19. MÄRZ 2018 DER AUFSTELLUNG UND DEM ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS „MÜLLERSTRASSE NORDWEST“ ZUGESTIMMT.

DAMIT WURDE EIN WICHTIGES ETAPPENZIEL BEI DER REALISIERUNG EINES DER GRÖSSTEN NEUBAUVORHABEN IN DER GESCHICHTE DER POSTBAU ERREICHT. VORAUSICHTLICH AB SOMMER 2019 WERDEN AUF DEM GRUNDSTÜCK, DAS BEREITS IM BESITZ DER GENOSSENSCHAFT IST, INSGESAMT 91 MIETWOHNUNGEN IN ZWEI BAUABSCHNITTEN ENTSTEHEN.

Die umfangreichen Planungen für dieses Großprojekt hatten bereits im Jahr 2008 begonnen, als die Postbau mit der Zielrichtung auf die Stadt zugegangen war, auf dem Grundstück in der Müllerstraße eine Nachverdichtung zu realisieren. Die damaligen Vorstellungen wurden dann aber aus betrieblichen Gründen zunächst nicht weiterverfolgt. Inzwischen hat das Projekt wieder Fahrt aufgenommen: Angesichts der jüngsten Entwicklungen gehen die Verantwortlichen der Postbau davon aus, dass zeitnah das Baurecht geschaffen und mit den Ausschreibungen begonnen werden kann.

Momentan befinden sich zwei aus den 70er-Jahren stammende, renovierungsbedürftige Bestandsgebäude mit insgesamt 24 Wohnungen auf dem Gelände, die im Zuge der Maßnahme abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden sollen. Die Mieter, die in diesen Gebäuden leben, haben anschließend die Möglichkeit, in den auf einer heute noch brachliegenden Fläche vorgesehenen Neubau umzuziehen, der im Rahmen des ersten Bauabschnitts entstehen wird. Danach erst sollen die Altgebäude abgerissen werden.

Nach Ansicht des städtischen Planungsamts fügt sich die geplante Neubebauung sehr gut in die städtebauliche Struktur



ist. Die geplante Neubebauung auf den Grundstücken der Postbau unterscheidet sich mit ihren versetzt zueinander angeordneten Einzelbaukörpern bewusst von der zeilenförmigen Gebäudestruktur der bisher vorhandenen Bebauung und setzt auf diese Weise einen neuen Akzent.

Für das Neubauprojekt gelten die Grundsätze des vom Gemeinderat beschlossenen Programms „Wohnraum für Friedrichshafen“. Deshalb gilt für ein Viertel der zusätzlich möglichen Geschossfläche, dass diese als geförderter preisgebundener Wohnraum zu schaffen ist. Insgesamt sind drei Jahre Bauzeit geplant. Der erste Bauabschnitt wird voraussichtlich 2021 fertiggestellt, der zweite Ende 2022. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 23 Millionen Euro.

des Bestands ein. Die Entscheidung, im ersten Bauabschnitt ein fünfgeschossiges Haus zu bauen, trägt in erster Linie der städtebaulichen Entwicklung Rechnung: Anstatt freie Flächen auf der grünen Wiese zu bebauen, will man in Friedrichshafen einzelne Wohngebäude bewusst weiter in die Höhe ziehen. Es soll eine campusartige Bebauung mit vier Geschosswohnungsbauten entstehen, die sich locker und mit relativ großen Abständen um einen Innenhof gruppieren. Eine Tiefgarage deckt

den überwiegenden Teil der notwendigen Stellplätze ab. Weitere oberirdische Stellplätze in geringerer Anzahl komplettieren das Stellplatzangebot als Besucher- und Kurzzeitparkplätze im Anschluss an die Wendeanlage der Müllerstraße.

Die derzeitige städtebauliche Struktur der westlichen Gagg- und Müllerstraße ist geprägt durch drei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbau mit Flachdächern, der in einer Zeilenbebauung angeordnet



Haus 4



Haus 3

Haus 2



Haus 1



Bauprogramm der Postbau

## BEDARFSGERECHTE WOHNKONZEPTE FÜR ALLE GENERATIONEN

DAS ZENTRALE ANLIEGEN DER POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG IST ES, IHREN MITGLIEDERN EINE GUTE, SICHERE UND SOZIAL VERANTWORTBARE WOHNUNGSVERSORGUNG ZU FAIREN MIETPREISEN ZU GEWÄHRLEISTEN. DURCH BEDARFSGERECHTE KONZEPTE WIRD SICHERGESTELLT, DASS DAS WOHNUNGSANGEBOT DEN ANSPRÜCHEN SÄMTLICHER GENERATIONEN RECHNUNG TRÄGT. UM DIESEM ANSPRUCH AUCH IN ZUKUNFT GERECHT ZU WERDEN, HABEN VORSTAND UND AUFSICHTSRAT FÜR DIE KOMMENDEN JAHRE ERNEUT EIN UMFANGREICHES BAUPROGRAMM BESCHLOSSEN, DAS INVESTITIONEN IN HÖHE VON RUND 45 MILLIONEN UMFASST.

### TÜBINGEN | BREITER WEG NEUBAU VON 60 WOHNHEITEN

Nachdem das erste von insgesamt fünf Mehrfamilienhäusern im Wohnquartier nahe des Uniklinikums bereits im Dezember 2017 von seinen Mietern bezogen wurde, ist die Fertigstellung der übrigen vier Gebäude für Sommer/Herbst 2018 geplant. Nach Abschluss des Projekts stehen damit 60 neue Mietwohnungen samt Tiefgarage zur Verfügung.

### TÜBINGEN | BRÜCKEN-/WERKSTRASSE NEUBAU VON 18 WOHNHEITEN

Im Rahmen des Förderprogramms „Wohnen für Geflüchtete“ entsteht in der Tübinger Werkstraße ein Neubau mit insgesamt 18 Wohneinheiten, die der Stadt Tübingen zunächst für eine Dauer von zehn Jahren zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung gestellt werden. Der erste Spatenstich erfolgte im April 2018. Zusätzlich zur Wohnanlage wird auf dem Areal auch eine Tiefgarage entstehen. Das

Investitionsvolumen liegt voraussichtlich bei rund 4,8 Millionen.

### METZINGEN | NÜRTINGER STRASSE NEUBAU VON 13 WOHNHEITEN

Noch gänzlich in den Kinderschuhen befindet sich der geplante Neubau eines Wohngebäudes mit 13 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit in der Nürtinger Straße in Metzingen. Die Postbau hatte bereits vor längerer Zeit die Bebaubarkeit des besagten Grundstücks geprüft. Aufgrund von Nachbareinsprüchen und der schwierigen Bebaubarkeit des Geländes sind die Planungen jedoch ins Stocken geraten.

### KUSTERDINGEN-MÄHRINGEN | JETTENBURGER STRASSE NEUBAU VON 26 WOHNHEITEN

Im Rahmen einer kommunalen Wettbewerbsvergabe hat die Postbau im Herbst 2017 den Zuschlag für den Erwerb eines Grundstücks in der Jettenburger Straße in Kusterdingen-Mähringen erhalten, auf dem

ein Neubau mit 26 Wohneinheiten geplant ist. Mit der Vorentwurfsplanung für das Projekt wurde bereits begonnen, der Baubeginn soll 2019 erfolgen. Das Gesamtinvestitionsvolumen wird bei rund 6,6 Millionen Euro liegen.

### FRIEDRICHSHAFEN | MÜLLERSTRASSE NEUBAU VON 91 WOHNHEITEN

2019 soll nach aktuellem Planungsstand mit dem Bau einer Wohnanlage mit insgesamt 91 Wohnungen und Tiefgarage in der Müllerstraße in Friedrichshafen begonnen werden. Das Projekt wird in zwei Bauabschnitten realisiert. Zunächst werden 26 Wohnungen auf einem freien Grundstück neu errichtet, bevor im zweiten Abschnitt 24 Bestandswohnungen abgerissen werden und auf der frei werden Fläche neue Gebäude entstehen. Die Gesamtkosten belaufen sich auf voraussichtlich etwa 23 Millionen Euro.

### REUTLINGEN | BEETHOVEN-/SILCHERSTRASSE NEUBAU VON 32 WOHNHEITEN

32 Neubauwohnungen sowie zwei Tiefgaragen wird die Postbau an der Ecke Beethoven-/Silcherstraße in Reutlingen errichten. Das Baugesuch ist eingereicht und auch die Vorplanung wird 2018 abgeschlossen, so dass Ende 2019 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Das Investitionsvolumen für diese Maßnahme liegt bei rund 8,5 Millionen Euro.

### TÜBINGEN | DANZIGER STRASSE VOLLMODERNISIERUNG VON 14 WOHNHEITEN

Das Bestandsgebäude in der Danziger Straße in Tübingen wird 2018 grundlegend modernisiert. Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit 14 Wohneinheiten aus dem Jahr 1972.

### TÜBINGEN | PRIMUS-TRUBER-STRASSE TEILMODERNISIERUNG VON 8 WOHNHEITEN

Eine Teilmodernisierung plant die Postbau in der Liegenschaft Primus-Truber-Straße 62 in Tübingen. Das Objekt besteht aus acht Wohneinheiten. Es ist vorgesehen, die Bäder und die Elektrik zu erneuern.

Zuhause in Kirchentellinsfurt

## EIN ATTRAKTIVER WOHNORT MIT EXZELLENTER INFRASTRUKTUR

UMRAHMT VON DEN LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETEN NECKARTAL UND SCHÖNBUCH IST KIRCHENTELLINSFURT EIN AUSSERGEWÖHNLICH GEFRAGTER WOHN- UND GEWERBESTANDORT. IM JULI 2017 HAT DIE POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG EG IHR ERSTES MIETWOHNGEBÄUDE IN DER BESCHAULICHEN GEMEINDE FERTIGGESTELLT UND 22 NEUBAUWOHNUNGEN AN IHRE MIETER ÜBERGEBEN.

Kirchentellinsfurt liegt verkehrsgünstig im Verdichtungsgebiet der Oberzentren Reutlingen und Tübingen und verfügt über einen Bahnanschluss sowie ein dichtes Netz an Nahverkehrsverbindungen. Über die Bundesstraße 27 ist die Landeshauptstadt Stuttgart in rund 20 Fahrminuten zu erreichen. Mit jeweils rund 15 Minuten ist die Fahrzeit nach Tübingen und Reutlingen sogar noch kürzer.

Neben der hervorragenden Verkehrsanbindung, die Kirchentellinsfurt auch für Berufspendler attraktiv macht, punktet die 5.600-Einwohner-Gemeinde mit vielfältigen Freizeitangeboten und einem abwechslungsreichen Kulturprogramm.

Rund 50 Vereine und Institutionen, die von Musik über Sport bis hin zum Sozialen alle Interessensgebiete abdecken, gewährleisten ein reges Gemeindeleben. Ein Kulturzentrum der besonderen Art ist das Kirchentellinsfurter Schloss, das eine vielseitige kulturgeschichtliche Sammlung beherbergt. In der warmen Jahreszeit lädt außerdem der idyllisch gelegene Epple-Baggersee zu einem kühlen Bad ein.

Der historische Ortskern besticht nicht nur durch imposante Fachwerkbauten und gepflegte Grünanlagen, sondern auch durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe des neugestalteten Rathausplatzes finden Besucher mit Bäcker, Metzger, Gemü-

se- und Naturkostläden sowie Arztpraxen und Gastronomie alles, was sie fürs tägliche Leben benötigen. Im Industriegebiet an der Echaz befinden sich Vollsortimenter und Fachmärkte für den großen Einkauf oder den Modebummel – auch dazu sind keine weiten Wege nötig.

Darüber hinaus wissen gerade junge Familien die verlässliche Kinderbetreuung und die Gemeinschaftsschule mit einem Angebot von Klasse 1 bis 10 zu schätzen. Vor diesem Hintergrund kommt es nicht von ungefähr, dass bei einer Bürgerbefragung, die Anfang 2016 im Auftrag der Gemeindeverwaltung durchgeführt wurde, 96,4 Prozent der Teilnehmer die Lebensqualität in Kirchentellinsfurt mit den Noten sehr gut oder gut bewerteten.



# AKTIVA

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		<b>16.065,89</b>	18.743,78
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	<b>85.657.944,66</b>		82.215.469,83
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	<b>1.137.325,08</b>		1.175.604,01
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	<b>1.636.892,21</b>		263.002,96
4. Technische Anlagen und Maschinen	<b>695.182,84</b>		764.186,12
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>267.962,17</b>		160.486,71
6. Anlagen im Bau	<b>9.694.325,73</b>		8.058.736,12
7. Bauvorbereitungskosten	<b>578.984,11</b>		0,00
8. Geleistete Anzahlungen	<b>28.896,12</b>	<b>99.697.512,92</b>	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		<b>2.500,00</b>	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		<b>99.716.078,81</b>	92.658.729,53
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	<b>4.201.350,01</b>		3.941.337,42
2. Andere Vorräte	<b>94.222,41</b>		112.865,22
3. Geleistete Anzahlungen	<b>437.332,04</b>	<b>4.732.904,46</b>	559.002,54
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	<b>53.412,53</b>		36.267,05
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	<b>1.473,07</b>		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	<b>29.480,59</b>		11.695,70
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<b>574.178,65</b>	<b>658.544,84</b>	693.557,59
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>5.405.324,14</b>		2.204.937,95
2. Bausparguthaben	<b>538.801,15</b>	<b>5.944.125,29</b>	406.101,04
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		<b>1.785,04</b>	3.202,25
<b>Bilanzsumme</b>		<b>111.053.438,44</b>	100.627.696,29

# PASSIVA

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	<b>97.648,00</b>		103.857,67
2. der verbleibenden Mitglieder	<b>2.187.651,11</b>		2.153.477,14
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 37.628,89 € (Vorjahr: 42.362,86 €)	<b>2.400,00</b>	<b>2.287.699,11</b>	960,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 274.920,00 € (Vorjahr: 392.500,00 €)	<b>3.253.806,14</b>		2.978.886,14
2. Bauerneuerungsrücklage	<b>12.063.441,19</b>		12.063.441,19
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 2.409.459,13 € (Vorjahr: 3.470.508,23 €)	<b>12.222.755,71</b>	<b>27.540.003,04</b>	9.813.296,58
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	<b>5.247,88</b>		8.234,92
2. Jahresüberschuss	<b>2.749.131,25</b>		3.924.773,31
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<b>2.684.379,13</b>	<b>70.000,00</b>	3.863.008,23
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>29.897.702,15</b>	27.183.918,72
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	<b>1.401.462,00</b>		1.322.062,00
2. Steuerrückstellungen	<b>56.421,00</b>		56.908,00
3. Sonstige Rückstellungen	<b>160.248,34</b>	<b>1.618.131,34</b>	462.599,15
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>74.052.654,30</b>		66.318.598,32
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>51.047,30</b>		52.642,54
3. Erhaltene Anzahlungen	<b>4.438.295,23</b>		4.314.402,43
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>62.617,83</b>		52.472,38
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>828.134,41</b>		799.461,15
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 55.368,64 € (Vorjahr: 25.377,74 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.768,60 € (Vorjahr: 3.460,75 €)	<b>93.339,17</b>	<b>79.526.088,24</b>	60.328,20
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<b>11.516,71</b>	4.303,40
<b>Bilanzsumme</b>		<b>111.053.438,44</b>	100.627.696,29

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2017 BIS 31. DEZEMBER 2017

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	<b>16.637.710,80</b>		16.327.834,91
b) aus Betreuungstätigkeit	<b>143.629,64</b>		167.992,32
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<b>213.462,22</b>	<b>16.994.802,66</b>	193.482,61
2. Erhöhung des Bestandes			
a) an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		<b>260.012,59</b>	124.022,06
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		<b>61.184,00</b>	62.353,60
4. Sonstige betriebliche Erträge		<b>241.454,36</b>	1.758.244,08
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<b>7.243.270,03</b>		7.125.364,99
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<b>24.674,95</b>	<b>7.267.944,98</b>	36.325,72
<b>6. Rohergebnis</b>		<b>10.289.508,63</b>	11.472.238,87
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	<b>1.588.155,41</b>		1.522.097,15
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 98.063,26 € (Vorjahr: 6.548,09 €)	<b>386.237,20</b>	<b>1.974.392,61</b>	280.742,90
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>2.537.173,57</b>	2.592.286,14
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>815.136,16</b>	776.330,15
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	<b>100,00</b>		125,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<b>3.254,21</b>	<b>3.354,21</b>	4.057,56
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<b>1.746.390,35</b>	1.908.436,06
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<b>50.670,46</b>	57.993,06
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.169.099,69</b>	4.338.535,97
15. Sonstige Steuern		<b>419.968,44</b>	413.762,66
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>2.749.131,25</b>	3.924.773,31
17. Gewinnvortrag		<b>5.247,88</b>	8.234,92
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<b>2.684.379,13</b>	3.863.008,23
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>70.000,00</b>	70.000,00

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017

## 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:

### 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 Anlagepiegel erfolgt die Darstellung ebenfalls als Abschreibung und nicht als Abgang.

### 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 3,68% (Stand Monatsende Dez. 2017, 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 161.560,00 € (Vorjahr 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**

Angaben in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	225.024,65	23.701,52	121.367,31	0,00
<b>Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	136.694.445,74	19.820,41	0,00	5.742.887,36
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.976.431,36	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	774.321,74	1.373.889,25	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.389.753,37	0,00	0,00	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	755.953,23	190.754,47	157.543,43	0,00
6. Anlagen im Bau	8.058.736,12	7.378.476,97	0,00	- 5.742.887,36
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	578.984,11	0,00	0,00
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	28.896,12	0,00	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>150.649.641,56</b>	<b>9.570.821,33</b>	<b>157.543,43</b>	<b>0,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>				
Andere Finanzanlagen	2.500,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>2.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>150.877.166,21</b>	<b>9.594.522,85</b>	<b>278.910,74</b>	<b>0,00</b>

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2017	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2017	Buchwert am 31.12.2016	Buchwert zum 31.12.2017
127.358,86	206.280,87	26.379,41	121.367,31	111.292,97	18.743,78	16.065,89
142.457.153,51	54.478.975,91	2.320.232,94	0,00	56.799.208,85	82.215.469,83	85.657.944,66
2.976.431,36	1.800.827,35	38.278,93	0,00	1.839.106,28	1.175.604,01	1.137.325,08
2.148.210,99	511.318,78	0,00	0,00	511.318,78	263.002,96	1.636.892,21
1.389.753,37	625.567,25	69.003,28	0,00	694.570,53	764.186,12	695.182,84
789.164,27	595.466,52	83.279,01	157.543,43	521.202,10	160.486,71	267.962,17
9.694.325,73	0,00	0,00	0,00	0,00	8.058.736,12	9.694.325,73
578.984,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	578.984,11
28.896,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.896,12
<b>160.062.919,46</b>	<b>58.012.155,81</b>	<b>2.510.794,16</b>	<b>157.543,43</b>	<b>60.365.406,54</b>	<b>92.637.485,75</b>	<b>99.697.512,92</b>
2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
<b>2.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.500,00</b>	<b>2.500,00</b>
<b>160.192.778,32</b>	<b>58.218.436,68</b>	<b>2.537.173,57</b>	<b>278.910,74</b>	<b>60.476.699,51</b>	<b>92.658.729,53</b>	<b>99.716.078,81</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 4.201.350,01 (Vorjahr € 3.941.337,42) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	492.266,20	575.463,63

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

Rückständiger Urlaub	77.993,34
Verwaltungskosten, Archivierung, Personal	33.255,00
Prüfungskosten	26.000,00

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

Verbindlichkeiten Angaben in €	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1-5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.052.654,30 (66.318.598,32)	4.967.289,27 (4.930.824,95)	11.791.200,42 (10.902.742,22)	57.294.164,61 (50.485.031,15)	74.052.654,30 (66.318.598,32)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	51.047,30 (52.642,54)	1.595,24 (1.595,24)	6.380,96 (6.380,96)	43.071,10 (44.666,34)	51.047,30 (52.642,54)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.438.295,23 (4.314.402,43)	4.438.295,23* (4.314.402,43)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.617,83 (52.472,38)	62.617,83 (52.472,38)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	828.134,41 (799.461,15)	778.707,74 (749.386,06)	39.467,33 (44.125,89)	9.959,34 (5.949,20)	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	93.339,17 (60.328,20)	93.339,17 (60.328,20)	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>						
lfd. Jahr	79.526.088,24	10.341.844,48	11.837.048,71	57.347.195,05	74.103.701,60	
Vorjahr	(71.597.905,02)	(10.109.009,26)	(10.953.249,07)	(50.535.646,69)	(66.371.240,86)	

GPR = Grundpfandrechte \* steht zur Verrechnung an

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Sonstige betriebliche Erträge:</b> Verkauf von Anlagevermögen	6.722,69	1.197.071,99
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen:</b> Abschreibung Mietforderungen	38.662,84	35.394,66

2. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zinsaufwendungen	51.876,00	59.675,00
Zinserträge	0,00	71,00



## 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
31.12.2017	2.690.000,00	- 428.902,70	Verbindl. gegenüber Kreditinstituten
31.12.2017	1.167.250,00	- 159.044,41	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:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben und Aufträgen der Hausbewirtschaftung	9.271.400,00	9.389.600,00
Verpflichtungen aus laufenden Erbbaubelastungen p. a. (Laufzeit zwischen 2059 und 2091)	132.065,74	125.756,78
Verpflichtungen aus Grundstückserwerbungen 2017	521.000,00	0,00

### 3. ZUM ABSCHLUSSSTICHTAG UNTERLIEGEN FOLGENDE BETRÄGE DER AUSSCHÜTTUNGS- BZW. ABFÜHRUNGSSPERRE:

Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz 161.560,00 €

### 4. DIE ZAHL DER IM GESCHÄFTSJAHR DURCHSCHNITTLICH BESCHÄFTIGTEN ARBEITNEHMER BETRUG:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	15	2
Technische Mitarbeiter	1	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0
<b>Gesamtzahl</b>	<b>19</b>	<b>4</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende und 93 nebenberufliche Hauswarte beschäftigt.

### 5. NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN PRÜFUNGSVERBANDES:

vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Herdweg 52/54  
70174 Stuttgart



**6. MITGLIEDERBEWEGUNG**

Anfang 2017	2.432
Zugang 2017	152
Abgang 2017	125
Ende 2017	2.459

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 34.173,97 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 1.967.200,00 sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 21.600,00 erhöht.

**7. MITGLIEDER DES VORSTANDES:**

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

**8. 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. Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn von 70.000,00 € wie folgt zu verwenden:

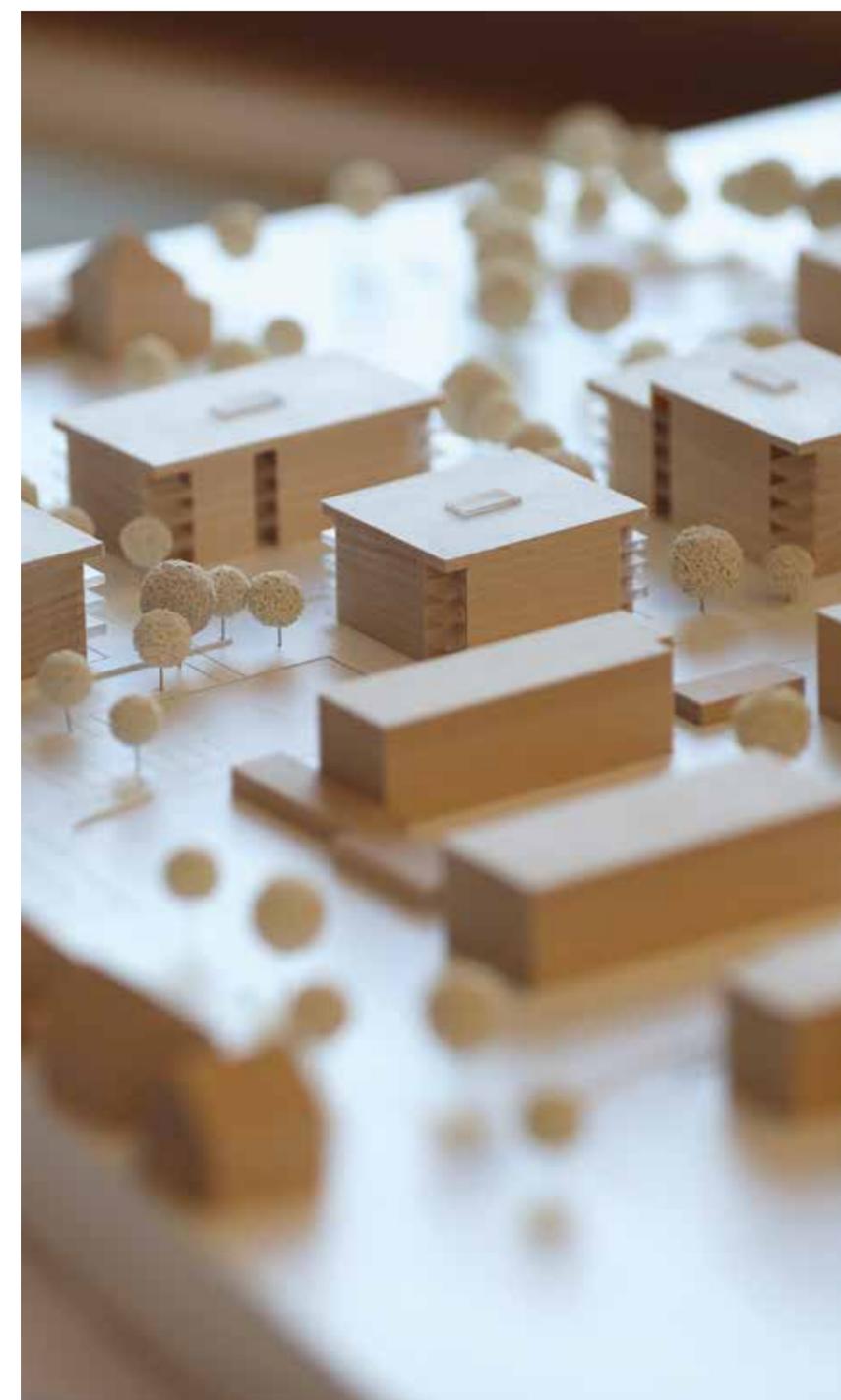
Gewinnausschüttung	64.624,03 €
Gewinnvortrag	5.375,97 €

**Tübingen, 11. Mai 2018**

**Der Vorstand:**

gez. Aichele  
gez. Fritz  
gez. Bozkurt

# LAGEBERICHT 2017



**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 45 Standorten in Baden-Württemberg. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung ihrer Mitglieder.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, vermitteln und veräußern. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemein-schaftsanlagen 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 Kern-geschäft unserer Genossenschaft. Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwal-tung. Unser Ziel ist es, die Genossenschaft markt- und konkurrenzfähig zu halten und den Bestand im Rahmen unserer Portfo-liostrategie zu modernisieren und Neubau-ten für breite Schichten der Bevölkerung zu errichten.

**B. WIRTSCHAFTSBERICHT**

**I. ALLGEMEINE WIRTSCHAFTSLAGE**

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld besteht aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio). Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).

In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rund 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, ihre Verbindlichkeiten betrugen rund 228 Mio. €. Rund 1.300 Unternehmen meldeten in Baden-Württemberg in den ersten 8 Monaten 2017 Insolvenz an.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten 10 Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit 5

Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten. Ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr -0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit 11 Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre lockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen, den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind. Dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

**II. GESCHÄFTSVERLAUF**

**Neubauten 2017**

Wie geplant haben wir 2017 den Neubau in Kirchentellinsfurt, Reutlinger Straße/Billingener Allee, fertiggestellt. Die Wohnungen wurden am 1. Juli 2017 bezogen. Die Kosten werden sich auf ca. 4.700.000 € belaufen. Die Bauarbeiten für den Neubau in Tübingen, Breiter Weg, werden im Herbst 2018

fertiggestellt. Die Kosten für die 5 Gebäude werden sich auf ca. 15 Mio. € belaufen.

Die Bauarbeiten in der Werkstraße in Tübingen haben begonnen. Das Grundstück haben wir von der Stadt erworben. Erstellt werden 18 Wohnungen mit einer Tiefgarage im Rahmen des Programms „Wohnen für Geflüchtete“. Der Förderbescheid des Landes ist 2017 ergangen. Die Baukosten werden ca. 4,8 Mio. € betragen.

Die Pläne für die Beethoven- und Silcherstraße in Reutlingen konnten zur Baugenehmigung eingereicht werden. Das Grundstück haben wir von der evangelischen Kirche erworben. Geplant sind 32 Wohneinheiten mit 2 Tiefgaragen.

2017 haben die Vorplanungen für ein Neubauvorhaben in Friedrichshafen, Müllerstraße, begonnen. Dort wollen wir 91 neue Wohnungen in 2 Bauabschnitten verwirklichen. Im 2. Bauabschnitt werden 24 Wohneinheiten abgerissen und auf dem Grundstück nachverdichtet. Wir hoffen, im Sommer 2019 mit dem 1. Bauabschnitt beginnen zu können.

Des Weiteren haben wir mit einer Vorentwurfsplanung für einen Neubau in Kusterdingen-Mähringen, Jettenburger Straße, begonnen. Dort beabsichtigen wir 26 Wohneinheiten nebst Tiefgarage zu errichten. Mit dem Baubeginn ist 2019 zu rechnen.

In Metzingen haben wir die Bebaubarkeit eines Grundstücks in der Nürtinger Straße geprüft. Die Planungen sind aufgrund von Nachbareinsprüchen und der schwierigen Bebaubarkeit des Grundstücks ins Stocken geraten.

Für die geplanten Neubauten werden wir in den nächsten Jahren voraussichtlich ca. 45 Mio. € investieren. Im Fasenenhof in Stuttgart streben wir gemeinsam mit Kollegen eine Nachverdichtung auf eigenem Grund und Boden an. Augenblicklich betreibt die Stadt Stuttgart hierfür einen städtebaulichen Wettbewerb.

**Mieten und Betriebskosten**

Nachdem die öffentliche Förderung bei den Wohnungen in der „Pragsiedlung“ in Stutt-

Eigenbestand	
<b>Wohnungen</b>	
Bestand 31.12.2017	2.118
Wohnungen auf eigenen Grundstücken	2.017
Wohnungen auf Erbbaugrundstücken	101
<b>Dazu kommt noch die Verwaltung und Vermietung von:</b>	
gewerblichen Einheiten	11
Garagen	1.118
Stellplätze	646
Wohn- und Nutzfläche gesamt	159.478 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Sollmiete	6,69 €/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	0,45 %
Fluktuationsrate	6,2 %

gart zum 31. Dezember 2016 ausgelaufen ist, haben wir die bis dahin sehr niedrigen Mieten etwas angepasst. Durch die Anpassung der Satzungsmieten für öffentlich geförderten Wohnraum in Stuttgart konnten auch Mieterhöhungen in der Wormser Str. 15-21 in Stuttgart-Weilimdorf durchgeführt werden. Diese lagen aber deutlich unter der 15%-Grenze. Zu erwähnen ist, dass unsere Mieten unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Die Heizölpreise sind wieder gestiegen. Dies macht sich bei den Heizkosten fast durchweg in den Umlageabrechnungen bemerkbar. Hier ist im Jahr 2017 ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Zu Gute kommt den Mietern aber, dass wir in den letzten Jahren unseren Bestand modernisiert und mit Wärmedämmung versehen haben. Dadurch konnten doch noch bei einigen Objekten Einsparungen erzielt werden.

**Finanzierung**

Die Neubauprojekte nehmen wir insbesondere auch wegen des niedrigen Zinsniveaus und der großen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Angriff. Der drastische Anstieg der Baukosten macht es zunehmend schwieriger, bezahlbaren Mietwohnungsbau zu betreiben, deshalb ist die künftige Kostenentwicklung genau zu beobachten. In Kooperation mit der Stadt Tübingen, über die wir öffentliche Gelder für den Bau von Wohnraum für Geflüchtete erhalten, haben

wir mit dem Bau eines Wohnhauses mit 18 Wohnungen in der Werkstraße begonnen. Für die Finanzierung unserer Neubauvorhaben holen wir wie üblich verschiedene Angebote unserer Banken ein und prüfen eine mögliche KfW-Förderung.

**Mitglieder**

Der Mitgliederbestand hat Anfang des Jahres 2017 2.432 betragen. Im Lauf des Jahres sind 152 Mitglieder hinzugekommen, ausgeschieden sind 125. Mitgliederbestand zum Jahresende: 2.459. Die Haftsumme betrug 1.967.200 €. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 21.600 € erhöht.

**WEG-Verwaltung**

Die Zahl der Verwaltungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat sich 2017 entsprechend unserer Strategie vermindert. Wir verwalten derzeit 524 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten, 235 Garagen und 28 Stellplätze. Sämtliche Hausgeldabrechnungen wurden im Berichtsjahr ordnungsgemäß erstellt und die Eigentümerversammlungen termingerecht abgehalten.

**Personalbericht**

Im Jahr 2017 hatten wir 23 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, davon 4 Teilzeiterkräfte und 3 hauptamtliche Hausmeister. Ende 2017 hatten wir 2 Auszubildende und 93 geringfügig Beschäftigte. Da es immer



schwieriger wird, gut ausgebildetes und qualifiziertes Personal auf dem Arbeitsmarkt zu finden, haben wir wieder zwei Auszubildende eingestellt, um unseren zukünftigen Personalbedarf selbst ausbilden 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 10.425.742,15 € von 100.627.696,29 € auf 111.053.438,44 € gestiegen. Diese Steigerung entspricht einer Erhöhung um 10,36 %.

Das Anlagevermögen ist von 92.658.729,53 € auf 99.716.078,81 € gestiegen. Ursächlich für diese Steigerung sind die Zugänge der Anlagen im Bau. Im Anlagevermögen zugegangen ist das Baugrundstück in Reutlingen, in der Beethoven-/Silcherstraße mit einer Fläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Das Grundstück wurde von der Evangelischen Gesamtkirchengemeinde Reutlingen erworben.

Das Neubauvorhaben in Kirchentellinsfurt in der Reutlinger Straße 40 + 42 wurde im Sommer 2017 fertiggestellt und von Anlagen im Bau auf das Anlagevermögen umgebucht.

Für den Neubau in Kirchentellinsfurt, Reutlinger Straße 40 + 42 haben wir in 2017 1.643.612,80 € und für den Neubau in

Tübingen, Breiter Weg 5.694.576,17 € ausgegeben. Das erste Gebäude von insgesamt fünf konnte noch vor Weihnachten bezogen werden.

Ende November 2017 wurde das Grundstück in der Werkstraße 10 für das Anschlusswohnen für Geflüchtete von der Stadt Tübingen gekauft. Die Kaufpreiszahlung und Besitzübergabe erfolgte im Januar 2018. Weiterhin wurde Ende November 2017 das Wohngebäude Brucknerstraße 3 in Waldshut-Tiengen an die ortsansässige Baugenossenschaft verkauft. Die Kaufpreiszahlung und Besitzübergabe erfolgte ebenfalls im Januar 2018, so dass diese Zu- und Abgänge erst im Geschäftsjahr 2018 bilanzielle Auswirkungen haben werden.

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft werden, wie es für bestandshaltende Wohnungsunternehmen typisch ist, mit einer Intensität von 89,79 % bestimmt.

Das Eigenkapital betrug 2017 29.897.702,15 € und ist damit gegenüber dem Vorjahr in der Summe um 2.713.783,43 € gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 26,92 % und hat sich im Vergleich zum Vorjahr minimal um 0,09 %, verringert.

Neben der Neubautätigkeit haben wir im Jahr 2017 wieder modernisiert und umfangreiche Instandhaltungsaufgaben wahrgenommen. Unter anderem wurden

in der Primus-Truber-Straße 58-62 Bäder saniert. In der Edisonstraße 58 in Stuttgart wurde die Fassade gestrichen. Insgesamt wurden im vergangenen Geschäftsjahr wieder 3.412.933,09 € in den Wohnungsbestand investiert.

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

Die Investitionskosten wurden mit Darlehen finanziert. Für den Neubau im Breiten Weg in Tübingen konnten wir wieder KfW-Mittel in Anspruch nehmen.

Die Kapitalstruktur der Postbaugenossenschaft wird von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestimmt. Über 93 % der Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte abgesichert. Es sind überwiegend mittel- und langfristige Darlehen. Durch unterschiedliche Laufzeiten besteht kein besonderes Zinsrisiko. Wie die Vorjahre konnte der Zinsaufwand durch Um- und Anschlussfinanzierungen aufgrund der Niedrigzinsphase weiterhin 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:

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr in €	2017	2016
Jahresüberschuss	2.749.100	3.924.800
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.537.200	2.592.300
Aktivierete Eigenleistungen	- 61.200	- 62.400
Zunahme(+) / Auflösung(-) langfristiger Rückstellungen (ohne Saldierung Deckungsvermögen)	79.400	- 232.000
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	38.700	35.400
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	1.400	1.400
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	- 15.000	0,00
Zu-(+) / Abnahme(-) der kurzfristigen Rückstellungen	- 302.400	317.000
Gewinn(-) / Verlust(+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 6.700	- 1.196.200
Zu-(+) / Abnahme(-) kurzfristiger Aktiva	- 60,300	351.000
Zunahme kurzfristiger Passiva	817.800	382.000
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	1.689.800	1.843.200
Ertragssteueraufwand	50.700	58.000
Ertragssteuerzahlung	- 51.200	- 26.700
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>7.467.300</b>	<b>7.987.800</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 23.700	- 8.900
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	6.700	3.139.600
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 9.509.700	- 7.138.000
Erhaltene Zinsen	3.300	4.100
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 9.523.400</b>	<b>- 4.003.200</b>
Einzahlungen aus der Valutierung der Darlehen	11.900.000	4.153.000
Planmäßige Tilgungen	- 3.753.600	- 3.212.900
Außerplanmäßige Tilgungen	- 1.028.800	- 1.161.700
Gezahlte Zinsen	- 1.693.100	- 1.847.300
Veränderung der Geschäftsguthaben	29.400	9.300
Gezahlte Dividenden	- 64.700	- 61.800
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	- 132.700	- 132.200
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>5.256.600</b>	<b>- 2.253.600</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands</b>	<b>3.200.400</b>	<b>1.731.000</b>
Finanzmittelfonds zum 01.01.2017	2.204.900	473.900
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.2017</b>	<b>5.405.300</b>	<b>2.204.900</b>
darin enthalten: Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten		

Aus dem erwirtschafteten Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit konnten der Kapitaldienst sowie anteilig die Investitionen ins Anlagevermögen gedeckt werden. Die Zahlungsfähigkeit war 2017 jederzeit gewährleistet. Die Finanzlage der Postbaugenossenschaft ist geordnet.



## 2. Ertragslage

Wir konnten das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.749.131,25 € abschließen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 16.637.710,80 € sind in 2017 um 309.875,89 € gestiegen. Die Nettosollmieten haben sich durch Mietanpassungen nach Mieterwechsel, moderate Mieterhöhungen und Bezug des Neubaus in Kirchentellinsfurt von 12.553.558,09 € auf 12.797.336,11 € erhöht. Bedingt durch die schrittweise Aufgabe der WEG-Verwaltertätigkeit für Dritte sind die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit rückläufig. Die Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen, insbesondere aus Erträgen der Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke, sind um 19.979,61 € auf 213.462,22 € gestiegen. Vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.749.131,25 € sollen 2.684.379,13 € in die Ergebnismrücklagen eingestellt und der Bilanzgewinn in Höhe von 70.000 € soll als Dividende in Höhe von 3 % ausgeschüttet werden. Die Ertragslage der Genossenschaft ist geordnet.

## C. PROGNOSE, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

### I. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER POSTBAUGENOSSENSCHAFT

2018 wird die Postbaugenossenschaft erneut in den Neubau investieren, aber auch modernisieren. Wir berücksichtigen dabei die regionalen Unterschiede, insbesondere die Gebiete, die nicht zu den Ballungszentren zählen. Ländliche Regionen verlieren zum Teil Einwohner, während die städtischen Ballungsräume wachsen. Dies gilt im besonderen Maße auch für den Südwesten. Es wird immer schwieriger, auf dem Land eine funktionierende Infrastruktur, etwa beim Nahverkehr und der ärztlichen Versorgung, aufrecht zu erhalten. Die Kommunen müssen sich immer mehr auf ältere Menschen einstellen. Dem tragen wir Rechnung, indem wir unsere Wohnungen möglichst barrierefrei oder barrierearm und damit altersgerecht gestalten und das sowohl bei der Modernisierung als auch im Neubau. Unsere Wohnungen müssen konkurrenz- und zukunftsfähig bleiben.

Finanzielle Leistungsindikatoren		2017	(2016)
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{= Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	9,2 %	14,44 %
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{= Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	4,05 %	5,8 %
Cashflow		7.467.300 €	7.987.800 €
EBITDA	$\begin{aligned} &= \text{Jahresergebnis} \\ &+ \text{Fremdkapitalzinsen} \\ &- \text{Zinserträge} \\ &+ \text{Steuern Einkommen/ Ertrag} \\ &+ / - \text{Ab-/Zuschreibungen auf Immat. VG und Sachanlagen} \\ &+ / - \text{außerordentliche Aufwendungen/ Erträge} \end{aligned}$	7.082.500 €	8.481.500 €
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m <sup>2</sup> p. a.	$\begin{aligned} &= \text{Instandhaltungsaufwendungen} \\ &+ \text{aktivierte Modernisierungskosten / m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \end{aligned}$	21,42 €	24,82 €

Für das Geschäftsjahr 2018 haben Vorstand und Aufsichtsrat wieder ein umfangreiches Bauprogramm beschlossen:

- Fertigstellung des Neubauvorhabens Tübingen, Breiter Weg mit 60 Wohneinheiten und Tiefgarage
- Baubeginn in der Brücken-/Werkstraße in Tübingen. Neubau mit 18 Wohneinheiten
- Eventuell Neubau eines Wohngebäudes in Metzingen, Nürtinger Straße mit 18 Wohneinheiten
- Neubau in Kusterdingen-Mähringen, Jettenburger Straße, geplant sind 26 Wohneinheiten
- Beginn der Bauarbeiten in der Müllerstraße in Friedrichshafen, geplant sind in einem ersten Bauabschnitt 26 Wohneinheiten, in einem zweiten Bauabschnitt 65 Wohneinheiten. Ebenso ist eine Tiefgarage geplant.

- Reutlingen, Beethoven-/Silcherstraße: Der Baubeginn wird 2019/2020 sein. Für 2018 werden Planungsleistungen anfallen.
- Im Modernisierungsbereich werden wir die Danziger Straße in Tübingen vollmodernisieren. Es handelt sich um ein Gebäude mit 14 Wohneinheiten aus dem Jahre 1972.
- Ebenso werden wir in Tübingen in der Primus-Truber-Str. 62 eine Teilmodernisierung durchführen. Das Objekt hat 8 Wohneinheiten und es ist geplant, die Bäder zu modernisieren, die Elektrik zu erneuern und eine neue Heizung mit neuen Heizleitungen und Heizkörpern zu installieren.

## II. PROGNOSE

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

Wir werden uns weiterhin schrittweise aus der Verwaltung fremden Eigentums zurückziehen, da deren Wirtschaftlichkeit ständig geringer wird. Wir werden uns auf die Verwaltung und Vermietung eigener Objekte konzentrieren und sowohl den Neubau als auch die Modernisierung voranbringen.

Im Jahr 2017 haben wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.749.131,25 € erwirtschaftet.

Damit liegen wir deutlich unter dem prognostizierten Jahresüberschuss von 6.667.775 €. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass Aufwendungen für die Modernisierung der Primus-Truber-Str. 60 (€ 481.000), Wangen (€ 550.000) und für die Kuppelnaustraße (€ 350.000) erst 2017 angefallen sind und noch zu berücksichtigen waren. Geplante Verkäufe in Waldshut und Calw (€ 2.390.000) wurden auf Wunsch der Käufer auf 2018 verschoben.

Auch in den folgenden Jahren werden wir durch geringere Aufwendungen im Modernisierungsbereich hohe Jahresüberschüsse erzielen. Damit stabilisieren wir unsere Eigenkapitalquote. Gemäß dem in der Sitzung vom 12.12.2017 von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Wirtschaftsplan 2018 erwarten wir einen Jahresüberschuss von ca. 4,5 Mio €.

## III. RISIKO- UND CHANCEN-BERICHT

Baden-Württembergs Bevölkerungszahl hat einen Höchststand erreicht. Der Zuwachs geht dabei fast vollständig auf das Konto von Ausländern.

Es wird also auch künftig eine hohe Nachfrage nach Wohnungen bestehen, insbe-

sondere in den Städten, hier nochmals mehr in den Universitätsstädten.

Deshalb muss unser Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnungsbedürfnissen der unterschiedlichen Personen- und Haushaltsgruppen entsprechen. Ein wichtiger Faktor ist dabei auch die demographische Entwicklung. Eine erhöhte Arbeitslosigkeit oder Änderungen im sozialen Gefüge der Gesellschaft könnten sich negativ auswirken. Folge könnte regional ein erhöhter Wohnungsleerstand, geringere Miete oder Mietausfälle sein. Mit den Folgen des dramatisch angestiegenen Flüchtlingszuzugs werden wir uns noch weiter beschäftigen müssen.

Unsere Geschäftspolitik ist darauf ausgerichtet, diese Risiken zu minimieren. Nach dem in unserer Satzung verankerten Förderauftrag, den Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung zu bieten, wollen wir die Mieten auf einem bezahlbaren Niveau halten. Wir tragen aber auch der zu erwartenden Verknappung des Wohnungsangebots im bezahlbaren Segment Rechnung und investieren weiterhin in den Neubau. Das Risiko durch die anhaltenden Preissteigerungen im Bauhauptgewerbe, den immer schärferen Vorschriften und höheren Standards im Neubau und bei den Modernisierungen, getrieben durch die ständig höheren Anforderungen im energetischen Bereich, bestehen nach wie vor und haben sich zum Teil verschärft. Die gesetzlichen Vorgaben bei Modernisierungen und Sanierungen von Bestandsgebäuden sowie bei der Erstellung von Neubauten sind ebenso Preistreiber wie die Landesbauordnung, die pro Wohnung zwei Fahrradstellplätze vorschreibt.

Die ständig steigenden Baulandpreise, insbesondere in den Ballungszentren tragen zudem zu den hohen Kosten bei. Es ist eine große Herausforderung, unter diesen Rahmenbedingungen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Postbaugenossenschaft hat aufgrund der großen Anstrengungen der vergangenen Jahre im Modernisierungsbereich einen gut sanierten Bestand und kann die

Nachfrage nach Wohnungen 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. Die bereits ergriffenen und geplanten Maßnahmen zur Regulierung des Mietwohnungsmarkts im Bund und Land, wie etwa die Einführung der Mietpreisbremse und die jetzt geplante Verschärfung der selben sowie die Reduzierung der Kappungsgrenze und die vorgesehenen Regulierungen im Bereich der Modernisierung werden allerdings die wirtschaftliche Handlungsmöglichkeiten einschränken und nicht zu einer Entspannung des Wohnungsmarkts beitragen.

Trotz all der Risiken gehen wir von einer positiven Entwicklung des Mietmarkts und der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg aus.

Dabei profitieren wir weiterhin von den 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. Unser Zinsänderungsrisiko ist durch die unterschiedlichen Laufzeiten der Darlehen gering. Wir überwachen laufend die Entwicklung der Zinsen und passen bei Auslauf oder Verlängerung rechtzeitig an das Marktniveau an.

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.

Durch die dauerhaften Erlöse, insbesondere aus der Vermietung, ist die Liquidität des Unternehmens sichergestellt. Ausreichende Kreditlinien seitens der Banken stehen zur Verfügung.



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

Bestandsgefährdende Risiken sind auf Grund 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 das 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 AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der Postbaugenossenschaft hat seine Kontrollfunktion im Geschäftsjahr 2017 in vier Aufsichtsratssitzungen wahrgenommen. In vier weiteren gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat mit dem Geschäftsverlauf und der Unternehmensplanung der Genossenschaft befasst. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat im Rahmen dieser Beratungen regelmäßig und umfassend über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens informiert.

Die geplanten Grundstückskäufe und das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm wurden zusammen mit dem Vorstand beraten und beschlossen. Daneben war der Wirtschaftsplan Gegenstand der Beratungen. Der Vorstand hat unterjährig laufend über die Einhaltung des Wirtschaftsplans und über den Stand der Bauten berichtet.

Angesichts der aktuellen Entwicklung, die Baulandpreise, Baukosten und Mietpreise in den Ballungszentren Baden-Württembergs nehmen, waren

- Möglichkeiten der Baukostensenkung
- die Ausstattungsqualität der geplanten Neubauten
- die Mietpreisgestaltung

wiederholt Themen der Beratungen. Vorstand und Aufsichtsrat stehen dabei im Spannungsfeld zwischen dem Interesse der Mitglieder und Mieter an einer sozial verantwortbaren Mietpreisgestaltung und der Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft. Die Sitzungen waren von dem Bemühen um konstruktive Lösungen getragen, die beiden Zielen gerecht werden.

Weitere Schwerpunkte der Sitzungen waren

- die Neugestaltung der Homepage der Postbaugenossenschaft
- die Fortschreibung der G+V-Prognose des Unternehmens bis zum Jahr 2022.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat im Geschäftsjahr 2017 zwei Prüfungen durchgeführt. Die Prüfungen hatten zum Gegenstand:

1. die IT-Sicherheit des Unternehmens in technischer und personeller Hinsicht
2. das Reporting des Unternehmens für den Vorstand und den Aufsichtsrat.

Der Prüfung der IT-Sicherheit war im September 2016 ein Sicherheitstest durch ein auf diesem Feld führendes Beratungsunternehmen vorausgegangen. Die Prüfung des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrats erstreckte sich deshalb insbesondere auf die Erledigung der Handlungsempfehlungen, die als Ergebnis dieses Sicherheitstests durch das Beratungsunternehmen gegeben wurden.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das Berichtsjahr 2017, 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.

Der Aufsichtsrat hat Frau Nelgin Bozkurt – bisher stellvertretendes Vorstandsmitglied der Postbaugenossenschaft – in der Sitzung vom 28. Juni 2017 zum ordentlichen Vor-

standsmitglied der Genossenschaft bestellt. Der Vorstand des Unternehmens besteht damit künftig aus drei Vorstandsmitgliedern.

Die Amtszeit von Frau Gabriele Class-Götz, Tübingen und Herrn Werner Bossert, Stuttgart, im Aufsichtsrat endete mit der Mitgliederversammlung am 28. Juni 2017. Frau Class-Götz und Herr Bossert wurden in der Mitgliederversammlung wiedergewählt.

Gemäß der Satzung der Postbaugenossenschaft läuft zum Ende der Mitgliederversammlung 2018 die Amtszeit von Herrn Michael Lucke, Tübingen, und Herrn Rolf Rehfuss, Rottenburg, ab. Herr Lucke und Herr Rehfuss sind als Mitglieder des Aufsichtsrates wieder wählbar.

Der Aufsichtsrat dankt Vorstand, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Postbaugenossenschaft für ihre erfolgreiche Arbeit. Den Mitgliedern der Genossenschaft danken wir für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Nicht zuletzt gilt unser Dank den Finanzierungspartnern und den Geschäftspartnern des Handwerks, die durch eine gute und zuverlässige Zusammenarbeit den Erfolg der Genossenschaft ermöglichen.

## Tübingen, im April 2018

### Ulrich Weimer

Vorsitzender des Aufsichtsrats

**Konzeption & Realisation:** PresseCompany GmbH | [www.pressecompany.de](http://www.pressecompany.de)

**Inhalt & Redaktion:** Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG & PresseCompany GmbH

**Fotos & Grafiken:** Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG, Thomas Kiehl, Amelie Tress, Bootshaus Tübingen, PresseCompany GmbH

**Herstellung:** Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH & Co. KG | [www.scheufele.de](http://www.scheufele.de)



Postbaugenossenschaft  
Baden-Württemberg eG  
Fürststraße 5  
72072 Tübingen  
Telefon 07071 - 9103 -0  
Telefax 07071 - 9103 -10  
[info@postbau.de](mailto:info@postbau.de)