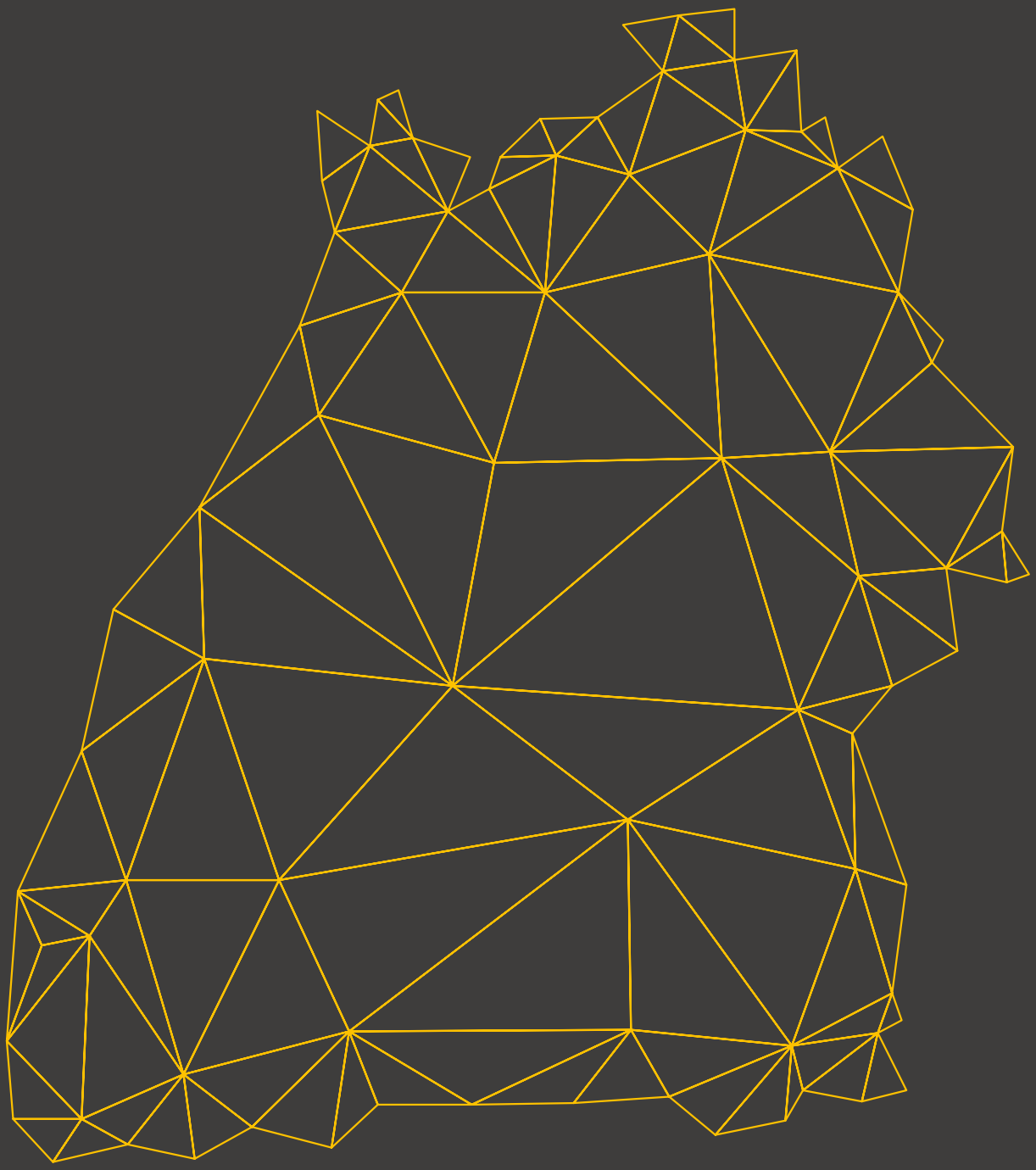


GESCHÄFTSBERICHT 2018

POSTBAUGENOSSENSCHAFT
BADEN-WÜRTTEMBERG EG

Konzeption & Realisation: PresseCompany GmbH | www.pressecompany.de
Inhalt & Redaktion: Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG & PresseCompany GmbH
Fotos & Grafiken: Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG, Thomas Kiehl, iStockphoto
Herstellung: Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH & Co. KG | www.scheufele.de

ÜBERSICHT
BAU- UND VERWALTUNGSBEREICH

EINLADUNG
ZUR 70. ORDENTLICHEN MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Hiermit berufen wir die satzungsmäßig vorgeschriebene Mitgliederversammlung für **Mittwoch, 26. Juni 2019, ab 14 Uhr im Hotel Krone**, Uhlandstraße 1 in 72072 Tübingen ein.

Tagesordnung

1. Begrüßung
1.1. Grußwort Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle

2. Berichte
   a) Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2018 und Ausblick
   b) Bericht des Aufsichtsrats
   c) Aussprache

3. Beschlussfassungen
   a) Bericht und Beschluss über den Prüfbericht des Verbandes für das Geschäftsjahr 2018
   b) Feststellung des Jahresabschlusses 2018
   c) Verwendung des Bilanzgewinns
   d) Entlastung des Vorstands
   e) Entlastung des Aufsichtsrats
   f) Anträge nach § 32 (4) der Satzung

4. Wahlen für den Aufsichtsrat

5. Satzungsänderung (siehe beigefügte Synopse)

6. Verschiedenes
   Beantwortung allgemein interessierender Fragen

Anträge nach § 32 (4) der Satzung müssen der Genossenschaft bis spätestens 12. Juni 2019 zugegangen sein. Mit der Einladung überreichen wir den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2018 sowie den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang). Diese Unterlagen können auch im Büro der Postbaugenossenschaft eingesehen werden.

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

ORGANE
& RECHTSVERHÄLTNISSE

Aufsichtsrat

Rehfuss, Rolf, Bankdirektor i. R.
Vorsitzender (gewählt bis 2021)

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)

Weber, Klaus, Geschäftsführer
Schriftführer (gewählt bis 2019)

Dr. Bednarz, Hendrik, Finanzbürgermeister
Beisitzer (gewählt bis 2021/ausgeschieden
am 31.12.2018)

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 27. Juni 2018 wurde Herr Rolf Rehfuss in den Aufsichtsrat wiedergewählt. Herr Dr. Hendrik Bednarz wurde für 3 Jahre, Herr Klaus Weber zunächst für ein Jahr in den Aufsichtsrat gewählt.

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

2.438
MITGLIEDER

2.163
MIETWOHNUNGEN

7
GEWERBEEINHEITEN

22
MITARBEITER

1.166
GARAGEN

640
STELLPLÄTZE

DURCHSCHNITTLICHE SOLLMIETE
6,83 €/m²

163.484 m²
WOHN- & NUTZFLÄCHE

BILANZSUMME

2017	111.053.438,44 €
2018	109.814.661,75 €

EIGENKAPITAL

2017	29.897.702,15 €
2018	32.697.447,35 €

ANLAGEVERMÖGEN

2017	99.716.078,81 €
2018	102.339.786,33 €

UMSATZERLÖSE

2017	16.994.802,66 €
2018	17.590.638,75 €

VERBINDLICHKEITEN

2017	79.526.088,24 €
2018	75.424.524,65 €

70 Jahre Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG

LEBENS(T)RÄUME ENTSTEHEN DURCH GEMEINSAMES WIRKEN

SEIT 1949 STEHT DIE POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG FÜR EINE GUTE, SICHERE UND SOZIAL VERANTWORTBARE WOHNUNGSVERSORGUNG. DAZU ZÄHLEN NEBEN EINEM DAUERWOHNRECHT ÜBER JAHRZEHNTE GENAUSO FAIRE MIETEN, DIE NACHHALTIGE BEWIRTSCHAFTUNG UND ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSBESTÄNDE UND NICHT ZULETZT DIE EINBEZIEHUNG DER KNAPP 2.500 MITGLIEDER. AM 25. JULI 2019 FEIERT DIE POSTBAU IHR 70-JÄHRIGES BESTEHEN – UND HAT SICH INZWISCHEN LÄNGST ALS FREIES, UNABHÄNGIGES WOHNUNGSUNTERNEHMEN AM MARKT ETABLIERT, DAS SICH DENNOCH STETS DEM GENOSSENSCHAFTLICHEN GEDANKEN VERPFLICHTET FÜHLT.

DIE ANFÄNGE

Die große Wohnungsnot der Nachkriegsjahre sowie fehlendes Kapital hatten dazu geführt, dass die Bevölkerung eng zusammenrücken musste. Damals teilten sich durchschnittlich acht Menschen eine Wohnung. Eine Lösung der Misere war zunächst nicht in Sicht, denn überall fehlte es an Baumaterialien und die Reichsmark hatte praktisch keinen Wert mehr. Durch die Währungsreform 1948, als die Deutsche Mark eingeführt wurde, und die Gründung der Bundesrepublik Deutschland im Folgejahr normalisierten sich die Dinge langsam wieder. Zudem wurde zeitgleich die Deutsche Bundespost gegründet, in die auch die Oberpostdirektion Tübingen übernommen wurde. Den Postdienststellen und der Oberpostdirektion war es fortan ein wichtiges Anliegen, Wohnungsfürsorge

zu betreiben. Aus diesem Denken heraus gründeten die Oberpostdirektion und die Kreispostgewerkschaft Tübingen auf der Gründungsversammlung am 25. Juli 1949 die Postbaugenossenschaft Tübingen eGmbH. Der Genossenschaftsanteil der ersten Stunde betrug 300 DM, was zur damaligen Zeit immerhin zwei Monatseinkommen bedeutete. Dennoch verzeichnete die Genossenschaft bereits ein Jahr nach der Gründung 356 Mitglieder. Anfänglich half die Genossenschaft ihren Mitgliedern in erster Linie beim Wiederaufbau ihrer zerstörten Wohnungen, doch schon im Jahr 1950 baute sie, im Auftrag und mit Hilfe der Post und öffentlicher Mittel, auch eigene Mehrfamilienhäuser.

BAUPROJEKTE UND MODERNISIERUNGEN

Die Gründung der Postbaugenossenschaft hatte zum Ziel, möglichst schnell qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen. In den Jahren 1953 und 1954 wurde der Tätigkeitsbereich der Genossenschaft auf Südbaden und Nordwürttemberg ausgedehnt und der Name in Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg geändert. Mit Hilfe der Postbau gelang es der Post, ihren Beschäftigten guten und bezahlbaren Wohnraum zu beschaffen, damit sie für das wachsende Post- und Fernmeldewesen geeignetes Personal gewinnen konnte. Im Jahr 1974 feierte die Postbaugenossenschaft in Ravensburg das Richtfest ihres bis dato größten Bauprojekts. Für knapp 11 Millionen DM wurden in der Linzgaustraße 25-31 insgesamt 81 Wohnungen gebaut. Zwischen 1980 und 1984 übernahm die Genossenschaft insgesamt 351 Wohnungen in 39 Häusern aus dem Bestand der Deutschen Bundespost und schaffte so 18 zusätzliche Standorte in Baden-Württemberg. Da die allermeisten Wohnungen nicht die Standards der Postbaugenossenschaft erfüllten, wurden sie im Laufe der Jahre immer wieder saniert. Als sich dann im Jahr 2000 die Möglichkeit auftat, auch die Erbbaugrundstücke der Deutschen Post AG zu erwerben, war relativ schnell klar, dass die Postbaugenossenschaft tätig wird. Nachdem die Deutsche Post AG als Rechtsnachfolgerin der Deutschen Bundespost alle Geschäftsguthaben und Darlehen kündigte, ist die Genossenschaft nun ausschließlich Eigentum der Mitglieder.

DER AKTUELLE STAND

In den vergangenen Jahren ist es gelungen, die Postbau als freies, unabhängiges Wohnungsunternehmen voranzubringen – insbesondere durch den Kauf der Erbbaugrundstücke von der Deutschen Post und der Auslösung des Geschäftsguthabens und Darlehens. Heute ist die Postbaugenossenschaft unabhängig und erhält keinerlei Zuwendungen. Trotzdem modernisiert sie ihren Bestand in großem Umfang und baut neue Häuser an zukunftsträchtigen Standorten. Die Postbau betreibt in Baden-Württemberg an 42 Standorten mehr als 2100 eigene Wohnungen, daneben fast so viele Garagen und einige gewerbliche Einheiten. Darüber hinaus betreut die Genossenschaft Wohnungseigentümergemeinschaften selbst gebauter Häuser. 1.969 Wohnungen sind heute frei von Belegungsbindungen und können von jedem angemietet werden, der Mitglied der Genossenschaft werden möchte. Doch was macht Wohnen bei einer Genossenschaft so attraktiv? In erster Linie die Tatsache, als Mitglied einer Genossenschaft gewissermaßen „Mieter im eigenen Haus" zu sein. Das Genossenschaftsrecht schützt den Mieter besser als das normale Mietrecht. Vor allem aber: Wohnungen bei Genossenschaften sind keine Spekulationsobjekte. Das bedeutet: wirtschaftlich angemessene Mieten, hohe Investitionen in den Neubau, in die Modernisierung und in die Instandhaltung.

Im Gespräch mit den Vorstandsmitgliedern

LEBENSQUALITÄT STEHT IM MITTELPUNKT

DIE VORSTANDMITGLIEDER DER POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG EG, KLAUS AICHELE, THOMAS FRITZ UND NELGIN BOZKURT, ÜBER DIE ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT, DIE AKTUELLE LAGE DES WOHNUNGSMARKTS SOWIE HERAUSFORDERUNGEN DER ZUKUNFT.

Die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg feiert 2019 ihr 70-jähriges Bestehen. Mit welchen Herausforderungen hatte die Genossenschaft seit ihrer Gründung zu kämpfen und worauf darf sie rückblickend besonders stolz sein?

Aichele: Die Postbaugenossenschaft ist 1949 auf Initiative von Johannes Veit als Selbsthilfeeinrichtung für Postbedienstete gegründet worden. Ziel war damals in erster Linie, die nach dem Zweiten Weltkrieg herrschende Wohnungsnot zu bekämpfen. Der Wohnungsbau wurde von der Deutschen Bundespost gefördert. Das hat sich mit Abschaffung der Gemeinnützigkeit und der Privatisierung der Deutschen Bundespost jedoch geändert und uns vor neue Herausforderungen gestellt. Durch die Ablösung von Darlehen der Deutschen Bundespost und den Kauf von Erbbaurechten ist die Postbaugenossenschaft zu einem selbstständigen Unternehmen geworden, das seit dem Jahr 2005 frei am Markt agiert. In der Folge haben wir viel Zeit und Geld in die Modernisierung unserer Bestandsimmobilien investiert und ausgewählte Neubauprojekte realisiert. Seit 2015 steht die Neubautätigkeit deutlich stärker im Vordergrund, was im Hinblick auf die Wohnungsknappheit in den Ballungsgebieten wichtig ist. Dieser Wandel spiegelt sich übrigens auch in unserer Mitgliederstruktur wieder, die bis Mitte der 90er-Jahre überwiegend von Postbediensteten geprägt war. Inzwischen sind nur noch etwa zehn Prozent der Mitglieder für die Post tätig.

Fritz: Besonders stolz dürfen wir darauf sein, dass wir es bereits in den ersten Jahren als selbstständiges Unternehmen geschafft haben, unsere Modernisierungsquote auf nahezu 85 Prozent zu steigern. Besonders daran ist ebenfalls, dass fast all diese Maßnahmen in bewohnten Wohnungen umgesetzt wurden, was für die Mieter natürlich auch eine ganze Menge Einschränkungen zur Folge hatte. Deshalb gilt unser Dank allen Mietern, die diese Strapazen klaglos auf sich genommen haben. Wir sind froh, dass sie sich im Gegenzug über einen spürbaren Zuwachs an Wohnkomfort freuen können.

Bozkurt: Bemerkenswert finde ich, dass es uns gelungen ist, die Genossenschaft als modernes, frei finanziertes Wohnungsunternehmen zu etablieren. Trotz schwieriger Marktbedingungen können wir nach wie vor unseren Mitgliedern zeitgemäße und gut ausgestattete Wohnungen zu bezahlbaren Mieten anbieten. Gleichwohl ist aktuell die mit Sicherheit größte Herausforderung, unter den gegenwärtigen Voraussetzungen – steigende Grundstückspreise, immer strengere Auflagen der Kommunen und komplexe Bauvorschriften – weiterhin attraktiven Wohnraum für Gering- und Normalverdiener zu schaffen.

Insbesondere in Ballungszentren ist es nahezu unmöglich geworden, bezahlbare Grundstücke zu erwerben. Können Unternehmen wie die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg, die nicht in erster Linie renditeorientiert wirtschaften, in diesem Wettbewerb überhaupt noch mithalten?

Bozkurt: Angesichts der Marktlage versuchen wir, überall dort, wo es möglich und „verträglich" ist, auf eigenen Grundstücken nachzuverdichten. Ein solches Vorhaben setzen wir beispielsweise derzeit in Friedrichshafen und voraussichtlich auch in Stuttgart-Fasanenhof um.

Aichele: Dadurch sparen wir Kosten, die ansonsten für Grund und Boden anfallen würden. So können wir modernen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum schaffen.

Fritz: Hinzu kommt, dass die Städte und Gemeinden immer weniger Neubauflächen ausweisen, weil sie verstärkt auf Innenentwicklung setzen. Das trägt ebenfalls zur Verschärfung des Wettbewerbs um baureife Grundstücke bei und hat zwangsläufig Einfluss auf die Kaufpreise.

Mit welchen wohnungspolitischen Hürden sieht sich Ihr Team darüber hinaus konfrontiert und wie treten Sie diesen entgegen, um wirtschaftlich agieren zu können?

Aichele: Die hohen Grundstückskosten, steigende Baupreise, ständig erhöhte Anforderungen im energetischen Bereich, die Baunormenflut, aber auch die langen Baugenehmigungsverfahren sind ein ganz wesentlicher Kostenfaktor. Die Genehmigung eines normalen Neubauvorhabens hat heutzutage eine Vorlaufzeit von bis zu zwei Jahren, bei Nachbareinsprüchen auch deutlich länger.

Fritz: Unser Ansatz ist deshalb, Gebäude bereits in der Planungsphase so zu optimieren, dass die Baukosten beherrschbar bleiben. Mögliche Ansätze sind dabei unter anderem nur einen statt mehrerer Versorgungsschächte pro Wohnung vorzusehen oder der Einbau einer Frischwasserstation statt einer zentralen Warmwasserversorgung. Darüber hinaus entstehen durch serielles und modulares Bauen neue Potenziale, die unter Verwendung vieler gleicher Bauteile in Zukunft noch stärker ausgeschöpft werden können. Gleichwohl legen wir großen Wert darauf, dass die Wohnräume auch lichtdurchflutet sind, weshalb wir bewusst nicht an Fensterflächen sparen. Auch ist es unabdingbar, möglichst energieeffizient und umweltfreundlich zu bauen, was zum Beispiel durch den Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien begünstigt wird.

Bozkurt: Generell lässt sich feststellen, dass hochwertige Ausstattungsdetails wie Parkettböden, großformatige Fliesen oder Videosprechanlagen längst nicht mehr die großen Preistreiber sind. Hauptfaktoren für die Verteuerung des Bauens sind in erster Linie die stetig ansteigenden Anforderungen und Verschärfungen der Vorschriften in der Landesbauordnung und in der Energieeinsparverordnung und selbstverständlich auch die Grundstückspreise.

Die Gesellschaft hat sich in den vergangenen Jahrzehnten stark gewandelt, wodurch sich auch die individuellen Ansprüche ans Wohnen spürbar verändert haben. Inwiefern lässt sich dieser Prozess mit dem genossenschaftlichen Gedanken in Einklang bringen?

Aichele: Statistisch gesehen beansprucht jeder Bundesbürger augenblicklich 45 Quadratmeter Wohnfläche. Das ist deutlich mehr als noch vor 20 oder 30 Jahren. Von der Politik und Teilen der Wohnungswirtschaft wird deshalb gefordert, in Zukunft wieder verstärkt kleinere Wohnungen zu bauen. Das ist aus meiner Sicht jedoch keine Lösung. Zur Erinnerung: Nach dem Krieg, als Wohnungsnot herrschte, wurden viele Menschen in kleinen Wohnungen untergebracht, wodurch letztlich soziale Brennpunkte entstanden sind., die zum Teil bis heute existieren. Dieser Fehler darf nicht wiederholt werden. Wir als Genossenschaft sehen unsere Hauptaufgabe deshalb in erster Linie darin, den Mitgliedern lebenswerten, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, was naturgemäß mit einem entsprechenden Raumangebot einhergeht. Eine moderate Reduzierung des Wohnflächenangebots ist deshalb ausreichend. Lösungen müssen im Bereich der Förderung des Wohnungsbaus gefunden werden, insbesondere sollte die Subjektförderung wieder mehr in den Fokus rücken.

Fritz: Auch aus planerischer Sicht führt die Diskussion um zeitgemäßen Wohnraum immer wieder zu Widersprüchen. Beispielsweise ist es kaum möglich, dem Ruf nach barrierefreien Wohnungen gerecht zu werden, und gleichzeitig die Quadratmeterzahl spürbar zu senken. Breitere Flure und Türausschnitte, Abstellflächen für Rollstühle und Gehhilfen – all das erfordert Zugeständnisse. Darüber hinaus wollen wir weiterhin daran arbeiten, dass die Menschen möglichst lange in ihrer Wohnung leben können. Dazu gehört aus meiner Sicht auch, die Wohnanlagen so zu gestalten, dass in einem Gebäude unterschiedliche Wohnungsgrößen verfügbar sind, um eine gute soziale Durchmischung zu ermöglichen. Auf diese Weise haben zum Beispiel Kinder die Chance, unter einem Dach mit ihren Eltern zu leben, um diese im Bedarfsfall vor Ort zu unterstützen.

Bozkurt: Da wir die Strategie verfolgen, eine möglichst breite Schicht der Bevölkerung mit Wohnungen zu versorgen, gilt es, viele unterschiedliche Ansprüche in Einklang zu bringen. Dies sehen wir als große Aufgabe und Herausforderung. Als Wohnungsbaugenossenschaft wollen wir die Menschen in sämtlichen Lebensphasen begleiten und ihnen ein ansprechendes Zuhause anbieten, daher schaffen wir Wohnraum sowohl für Single-Haushalte, für Familien mit Kindern und für ältere Menschen. Das wollen wir natürlich auch in der Zukunft.

Januar · Februar · März · April · Mai · Juni

CHRONOLOGIE 2018

JANUAR

MEHRFAMILIENHAUS IN TÜBINGEN BEZUGSFERTIG

Ein weiteres der insgesamt fünf neuen Mehrfamilienhäuser im Tübinger Quartier Im Breiten Weg ist seit Januar 2018 bezugsfertig und wird an seine künftigen Mieter übergeben.

FEBRUAR

MITARBEITERVERABSCHIEDUNG

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

MÄRZ

THOMAS FRITZ FÜR 20 JAHRE POSTBAU GEEHRT

Architekt Thomas Fritz, Vorstandsmitglied und Technischer Leiter der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg, wird im März 2018 für seine 20-jährige Betriebszugehörigkeit geehrt.

APRIL

BAUBEGINN IN DER BRÜCKEN-/ WERKSTRASSE IN TÜBINGEN

Der erste Spatenstich für ein Neubauprojekt mit 18 Wohneinheiten, das im Rahmen des Förderprogramms „Wohnen für Geflüchtete" in der Brücken-/Werkstraße in Tübingen umgesetzt wird, erfolgt nach umfangreichen Vorbereitungen im April 2018.

MAI

MODERNISIERUNGSBEGINN IN DER DANZIGER STRASSE 23 UND 25 IN TÜBINGEN

Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in den Bestandsobjekten Danziger Straße 23 und 25 in Tübingen werden im Mai 2018 aufgenommen.

DSGVO TRITT IN KRAFT

Zum 25. Mai 2018 tritt die neu eingeführte europäische Datenschutz-Grundverordnung in Kraft. Die Postbau passt ihre internen Datenverarbeitungsprozesse an die neue Gesetzgebung an.

JUNI

NACHVERDICHTUNG IN STUTTGART-FASANENHOF

Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs wird seit Juni 2018 ein zukunftsfähiges Konzept für die bauliche Nachverdichtung der bestehenden Liegenschaft im Stuttgarter Stadtteil Fasanenhof ermittelt.

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Bei der Mitgliederversammlung am 27. Juni 2018 werden der langjährige Aufsichtsratsvorsitzende Ulrich Weimer sowie das bisherige Aufsichtsratsmitglied Michael Lucke aus dem Gremium verabschiedet. Neu gewählt werden Klaus Weber und Dr. Hendrik Bednarz.

Juli | August | September | Oktober | November | Dezember

BRÜCKENFEST UND GRUNDSTEINLEGUNG IN TÜBINGEN

Die Grundsteinlegung zum Neubauprojekt in der Tübinger Brücken-/Werkstraße wird am 30. Juni 2018 im Rahmen eines Brückenfests gefeiert. Ein Höhepunkt ist das Vergraben einer Zeitkapsel.

JULI

BETRIEBSAUSFLUG NACH BALINGEN

Der alljährliche Betriebsausflug führt das Mitarbeiterteam der Postbau diesmal nach Balingen. Auf der Schwäbischen Alb verbringen die Kollegen unbeschwerte Stunden in der Natur.

AUGUST

ANGELIKA RAISER FEIERT 60. GEBURTSTAG

Angelika Raiser, bei der Postbau im Bereich Bauplanung und Technik tätig, feiert im August 2018 ihren 60. Geburtstag und wird gleichzeitig für ihre zehnjährige Betriebszugehörigkeit geehrt.

SEPTEMBER

FERTIGSTELLUNG NEUBAUPROJEKT IN TÜBINGEN

Das Neubauvorhaben Im Breiten Weg in Tübingen, bestehend aus fünf Mehrfamilienhäusern mit 60 Mitwohnungen, wird im September 2018 plangemäß abgeschlossen.

OKTOBER

GRÜNES LICHT FÜR NACHVERDICHTUNG IN FRIEDRICHSHAFEN

Der Gemeinderat Friedrichshafen gibt im Oktober 2018 grünes Licht für eine umfangreiche Nachverdichtungsmaßnahme in der Müllerstraße. Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zum Neubau von insgesamt 91 Mietwohnungen erfolgt einstimmig.

NOVEMBER

KLAUS AICHELE SEIT 20 JAHREN IM VORSTAND

Vorstandsmitglied und Geschäftsführer Klaus Aichele wird im November 2018 für seine 20-jährige Tätigkeit an der Spitze der Postbaugenossenschaft geehrt.

DEZEMBER

EHRUNG FÜR JUBILARE

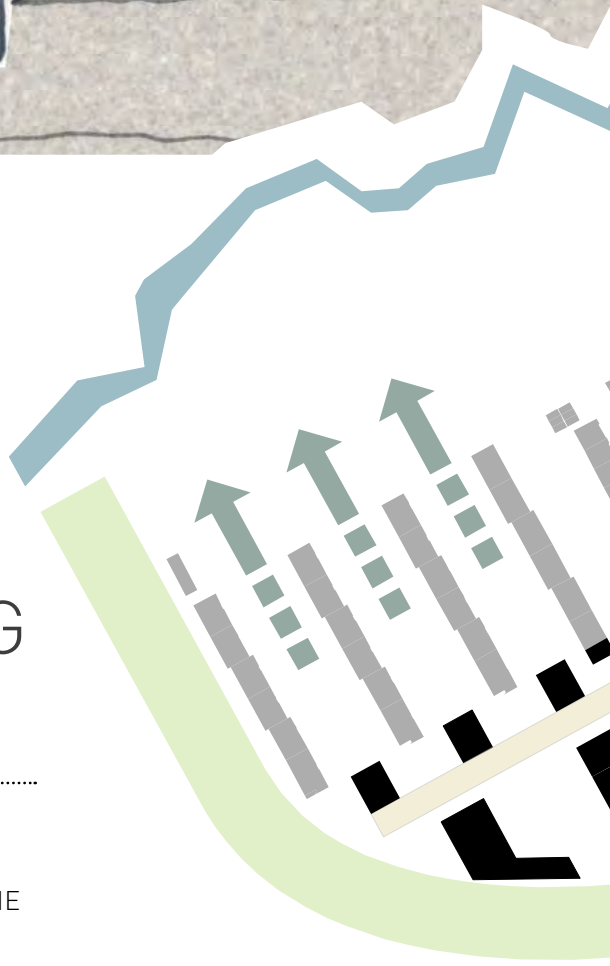
Sonja Louis, bei der Postbau für Verwaltung und Vermietung zuständig, sowie Claudia Ciullo aus der Buchhaltung feiern im Dezember 2018 jeweils ihre zehnjährige Betriebszugehörigkeit.

DR. HENDRIK BEDNARZ VERLÄSST AUFSICHTSRAT

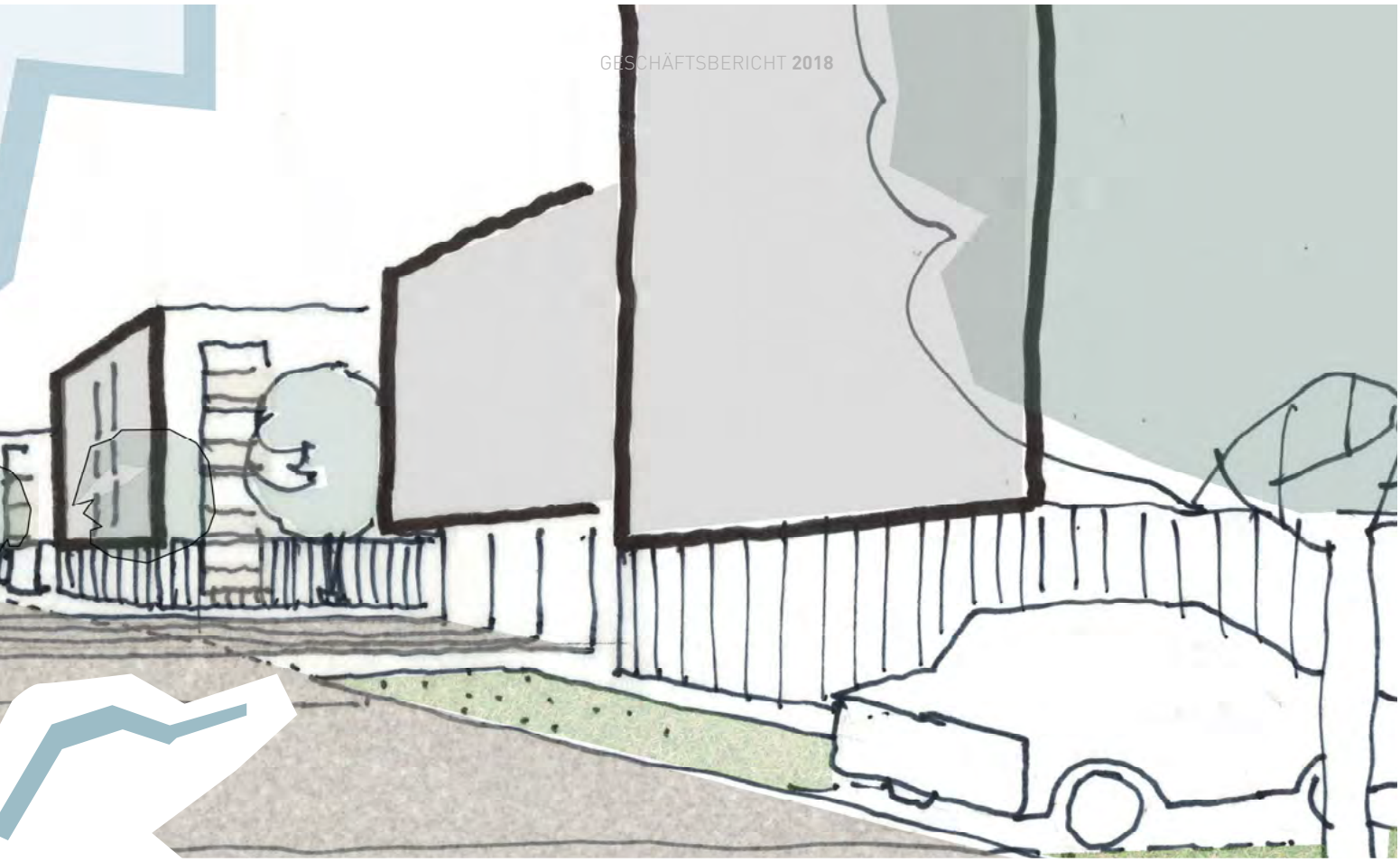
Zum 31. Dezember 2018 scheidet Dr. Hendrik Bednarz aus dem Aufsichtsrat der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg aus.

Nachverdichtungsmaßnahme in Stuttgart-Fasanenhof

NEUBAUVORHABEN TRÄGT BEDARF AN BARRIEREARMEN WOHNUNGEN RECHNUNG



MIT DER EINLEITUNG DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS HAT DER STUTTGARTER UMWELT- UND TECHNIKAUSSCHUSS ANFANG 2019 EINE UMFANGREICHE NACHVERDICHTUNGSMASSNAHME IM FASANENHOF AUF DEN WEG GEBRACHT. FÜNF BAUGENOSSENSCHAFTEN, DARUNTER DIE POSTBAU, WERDEN DORT AUF EIGENEN GRUNDSTÜCKEN KNAPP 130 MIETWOHNUNGEN ERRICHTEN. PLANUNGSGRUNDLAGE IST DER ÜBERARBEITETE ENTWURF DES BÜROS SCHWARZ JACOBY ARCHITEKTEN BDA, DER ZUM SIEGER EINES ZUGEHÖRIGEN STÄDTEBAULICHEN WETTBEWERBS GEKÜRT WORDEN WAR.



Aufgabe der teilnehmenden Architekten war es, im Realisierungsteil Pläne für die bauliche Ergänzung des Wohnungsbestands von Postbau sowie den übrigen beteiligten Genossenschaften Flüwo, VdK, GWF und Friedenau zu entwerfen. Mit der Maßnahme wollen die Projektpartner dem steigenden Bedarf an altersgerechten, barrierearmen Neubauwohnungen gerecht werden. Im Ideenteil des Wettbewerbs sollten zudem Vorschläge zur Neukonzeption der öffentlichen Flächen sowie eine langfristige Entwicklungsperspektive für ein städtisches Grundstück und mehrerer privater Grundstücke vorgelegt werden. Bereits in den Jahren 2015 und 2016 hatte es im Stadtteil eine zweiphasige Bürgerbeteiligung gegeben. Grundsätze aus den dabei erarbeiteten Empfehlungen sind in einen Bauzonenplan eingeflossen.

Die Neubauten entstehen im Westen des Fasanenhofs, auf dem Gebietsteil, der zwischen der Lohäcker- und Fasanenhofstraße sowie der Autobahn liegt. Der ursprüngliche Entwurf beinhaltete im Wesentlichen sechs würfelartige Gebäude am Ehrlichweg und sechs Gebäude am Bergiusweg. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts kam schließlich ein überarbeiteter Entwurf zur Abstimmung, der das vorhandene Nachverdichtungspotenzial noch stärker nutzt, als ursprünglich vorgesehen, womit die Zahl der Wohnungen im Realisierungsteil von 90 auf knapp 130 ansteigt.

Nach Vorstellung der Planer soll der Ehrlichweg künftig das Rückrad der Siedlung bilden. Dazu werden die bestehenden Garagen abgerissen, um Platz für die Punkthäuser der Genossenschaften zu schaffen. Die Einfahrt zur zugehörigen Tiefgarage wird vor dem Sautterweg positioniert, damit der Verkehr nicht beeinträchtigt wird. Durch die Neubauten fallen oberirdische öffentliche Parkplätze weg. Ein entsprechender Ausgleich soll durch die Neuordnung des öffentlichen Parkraums gelingen. Ebenso sind Baumfällungen nötig, die durch Neupflanzungen kompensiert werden. Am Ende des Ehrlichwegs sollen zu einem späteren Zeitpunkt ein Spielplatz und eine Kita entstehen. In direkter Nachbarschaft ist zudem auf städtischem Grund und Boden ein Quartiersplatz als soziale Mitte des Areals vorgesehen.

Neubauprojekt in der Tübinger Brückenstraße

WOHNRAUM MIT ZUKUNFT

VORAUSSICHTLICH IM HERBST 2019 WIRD DIE POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG EIN ZUKUNFTSWEISENDES NEUBAUVORHABEN IN DER TÜBINGER BRÜCKEN-/WERKSTRASSE FERTIGSTELLEN. DIE INSGESAMT 18 WOHNUNGEN WERDEN IM RAHMEN DES FÖRDERPROGRAMMS „WOHNEN FÜR GEFLÜCHTETE“ DER STADT TÜBINGEN ZUNÄCHST FÜR EINE DAUER VON ZEHN JAHREN ZUR ANSCHLUSSUNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN ZUR VERFÜGUNG GESTELLT. DER SPATENSTICH ERFOLGTE IM APRIL 2018. DAS INVESTITIONSVOLUMEN OHNE GRUNDSTÜCKSKOSTEN LIEGT BEI RUND 4,8 MILLIONEN EURO.

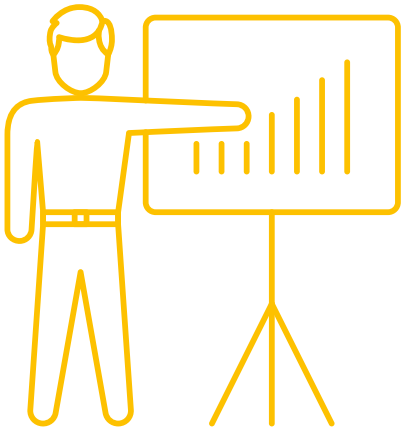
Im Jahr 2016 hatte die Universitätsstadt Tübingen sieben Flächen, die als Wohnstandorte für Geflüchtete in der sogenannten Anschlussunterbringung vorgesehen sind, über ein bundesweit einmaliges Optionsvergabeverfahren an Bauinteressenten vermarktet. Insgesamt soll dadurch Wohnraum für rund 500 Menschen entstehen. Die Neubauten sollen zunächst als Wohnquartiere für geflüchtete Menschen zur Verfügung stehen und später auch von Anderen als preisgünstiger Wohnraum genutzt werden.

In der ersten Vergaberunde hatte es rund 120 Bewerbungen von 50 potenziellen Projektträgern gegeben. Elf Projektentwickler, darunter die Postbau, erhielten Ende Juni 2016 die Option für ein städtisches Grundstück. Zu den siegreichen Bewerbern zählen neben Genossenschaften auch private Bauunternehmen sowie Baugruppen. Drei Gebäude entstehen am Hechinger Eck, drei am Horemer und zwei am Heuberger Tor. Die beiden Parzellen an der Brückenstraße werden von der Postbau und der privaten Baugemeinschaft Wolle+ bebaut.

An das rund 2.100 Quadratmeter große Plangebiet schließen sich im Westen Bestandsgebäude der Stadtwerke Tübingen und im Norden die Werkstraße sowie eine öffentliche Parkanlage an. Im Osten wird das Plangebiet begrenzt durch einen Fuß- und Radweg und den Anlagen des Tennisclubs Tübingen, die südliche Kante bildet die Uferzone des Neckars.

Der neue Wohnkomplex besteht aus einem Winkel-Gebäude und einem zweigeschossigen, aus der Achse gedrehten Punkthaus mit dazwischenliegender privater Gartenzone. Er fügt sich damit in die Heterogenität der drei- bis sechsgeschossigen Umgebungsbebauung ein. Durch die exponierte Lage am neuen Platz bietet sich das Erdgeschoss des Punkthauses als Gemeinschaftsraum oder für sonstige, den Platz belebende Nutzungen an. Am Standort sollen nach derzeitigem Stand 80 bis 100 geflüchtete Menschen untergebracht werden. Zusätzlich zur Wohnanlage wird auf dem Areal auch eine Tiefgarage entstehen.

Zwischen der Neubebauung im Osten und den zu erhaltenden Bestandsgebäuden im Westen wird eine räumliche Fuge gesetzt, die eine Verbindung zwischen dem neuen Platz am Neckar und der öffentlichen Parkanlage im Norden herstellt. Mit dem städtebaulichen Konzept werden außerdem der Naturraum des Neckars an dieser Stelle wieder für alle erlebbar gemacht und neue öffentliche Wegeverbindungen geschaffen.



WIR BILDEN AUS!

Die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG sieht es als ihre gesellschaftliche Aufgabe an, jungen Menschen die Chance zu bieten, einen Beruf zu erlernen. Zur Verstärkung unseres Teams und um Schulabsolventen den Einstieg in die Immobilienwirtschaft zu ermöglichen, suchen wir ab September 2020 einen

AUSZUBILDENDEN ZUM IMMOBILIENKAUFMANN (M | W | D)

Die Ausbildung ist eine solide Basis für eine ganze Reihe beruflicher Einsatz- und Karrieremöglichkeiten. In der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft werden Immobilienkaufleute in vielfältigen Aufgabenbereichen tätig – zum Beispiel in der Vermietung oder Projektsteuerung. Die theoretische Ausbildung in der Schule wird durch die praktische Anwendung in unserem Unternehmen ergänzt und vertieft.

Jetzt informieren und bewerben:

Postbaugenossenschaft
Baden-Württemberg eG
Fürststraße 5
72072 Tübingen
Telefon: 07071 / 9103-0
E-Mail: ausbildung@postbau.de
www.postbau.de

Weitere Informationen unter www.immokaufleute.de

Modernisierungsmaßnahmen 2018

ENERGIEEFFIZIENZ UND WOHNKOMFORT IM EINKLANG

AUCH IM GESCHÄFTSJAHR 2018 HAT DIE POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG EG WEITERHIN AUF KONTINUITÄT IN DER KONSEQUENTEN ENTWICKLUNG IHRES IMMOBILIENBESTANDS GESETZT UND NEBEN AMBITIONIERTEN NEUBAUPROJEKTEN UMFANGREICHE BESTANDSPFLEGE- SOWIE MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN VORANGETRIEBEN. NEBEN DEM ZIEL DER DAUERHAFTEN QUALITÄTSVERBESSERUNG UND STEIGERUNG DER ATTRAKTIVITÄT STEHEN DABEI INSBESONDERE GÜNSTIGE MIETEN IM FOKUS.

Der demografische Wandel stellt eine Vielzahl von Herausforderungen an die Wohnungswirtschaft. Barrierefreiheit und Komfort, der das Leben im Alltag erleichtert, sind zu ganz wesentlichen Faktoren geworden. Hierzu gehören beispielsweise schwellenlose Zugänge über ebenerdige Rampen, Erneuerungen und Erweiterungen der vorhandenen Aufzugsanlagen sowie die Ertüchtigung der Gebäudetechnik und die Schaffung eines zeitgemäßen Wohnumfelds. Diese Planungsansätze bildeten auch 2018 die Grundlage für die einzelnen Maßnahmen, mit denen der Gebrauchswert der Immobilien nachhaltig erhöht wurde.

Bereits in den vergangenen Jahren hat die Postbau für die Instandhaltung und Modernisierung des Bestands regelmäßig viel Geld in die Hand genommen, um den Mietern und Mitgliedern ein lebenswertes und modernes Zuhause zu bieten. Die energetischen Gewinne durch Energieeinsparung und Energieeffizienz sowie komfortablere Sanitäranlagen bieten einen spürbaren Mehrwert. Gemäß dieser Strategie wurden ab Mai 2018 unter anderem das Bestandsgebäude in der Danziger Straße 23 und 25 in Tübingen modernisiert. Der Vorher-Nachher-Vergleich zeigt, dass sich dieser Aufwand gelohnt hat.

Europäische Datenschutz-Grundverordnung

WAS HAT SICH FÜR MITGLIEDER DER POSTBAU GEÄNDERT?

NACH DEM WILLEN DER EU SOLLEN VERBRAUCHER KÜNFTIG DIE HOHEIT ÜBER IHRE DATEN SELBST IN DER HAND HALTEN. VOR ALLEM SOLLEN SIE BESTIMMEN KÖNNEN, WAS DAMIT GESCHIEHT. WER DATEN ÜBER ANDERE PERSONEN VERARBEITET, MUSS DESHALB SEIT DEM 25. MAI 2018 DIE NEU EINGEFÜHRTE EUROPÄISCHE DATENSCHUTZ-GRUNDVERORDNUNG (DSGVO) BEACHTEN. FÜR DIE MITGLIEDER DER POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG EG BEDEUTET DIES IN ERSTER LINIE HÖHERE TRANSPARENZ UND MEHR SICHERHEIT.

Warum ist die Verordnung für das Mietverhältnis von Bedeutung?

Schon bei der Vertragsanbahnung müssen zwangsläufig verschiedene Daten von Mietinteressenten abgefragt werden. Dazu gehören unter anderem Einkommensnachweise sowie diverse Angaben zu den Personen, die einziehen möchten. Eine Einwilligung zur Schufa-Abfrage ist derweil übrigens nicht mehr nötig. Dieses Dokument wurde durch die Schufa-Hinweise und das Schufa-Informationsblatt ersetzt. Neu ist hingegen: Der Vermieter muss alle zuvor eingeholten Daten von Mietinteressenten löschen, sobald feststeht, dass kein Mietvertrag abgeschlossen wird. Kommt das Mietverhältnis jedoch zustande, sieht die Sache anders aus: Dann ist der Vermieter verpflichtet, die erforderlichen Daten einzuholen und für die Dauer des Mietverhältnisses zu speichern. Dagegen kann der Mieter nicht widersprechen.

Welche Daten dürfen erhoben werden?

Seit Inkrafttreten der DSGVO dürfen Vermieter nur noch jene Daten erheben, die für seine Tätigkeit zwingend benötigt werden. Das besagt der „Grundsatz der Datensparsamkeit". Für den laufenden Mietvertrag notwendig sind zum Beispiel Name, Anschrift, Kontaktdaten, IBAN oder Einverständniserklärung zum SEPA-Lastschriftmandat, eventuell das Geburtsdatum sowie auch die Selbstauskünfte, insbesondere zur Einkommenssituation. Will der Vermieter zusätzliche Daten speichern, muss er begründen können, wofür er sie braucht.

Was hat es mit der Informationspflicht gegenüber Mietern auf sich?

Vermieter müssen ihre Mieter gemäß DSGVO über eine ganze Reihe von Punkten aufklären – zum Beispiel darüber, wer ihre Daten verarbeitet, zu welchem Zweck die Daten erhoben werden, wie lange diese gespeichert werden und wer sonst noch Zugriff auf die Daten erhält. Bei der Postbaugenossenschaft erfolgt dies bereits mit der ersten Erhebung der personenbezogenen Daten. Sämtliche Informationen zum Datenschutz gemäß Artikel 13 DSGVO können online unter www.postbau.de/datenschutz/ informationspflichten nachgelesen und heruntergeladen werden.

Welche Rechte hat der Mieter im Umgang mit seinen Daten?

Er hat unter anderem das Recht auf Auskunft über gespeicherte Daten, auf Berichtigung falscher Daten und auf Löschung von nicht mehr benötigten oder unberechtigt erhobenen Daten. Zweifelt er an der Richtigkeit der Daten oder an der Berechtigung, sie zu erheben, kann der Mieter eine zeitweilige Einschränkung der Datenverarbeitung verlangen – und zwar so lange, bis die Sachlage geklärt ist. Vermutet der Kunde einen unsachgemäßen Umgang mit seinen Daten, kann er sich jederzeit an die zuständige Datenschutzbehörde wenden.

Erfolgreicher Projektabschluss am Breiten Weg in Tübingen

ATTRAKTIVES WOHNQUARTIER MIT 60 NEUBAUWOHNUNGEN

NACH 18-MONATIGER BAUZEIT HAT DIE POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG EG IM SEPTEMBER 2018 EIN UMFANGREICHES NEUBAUVORHABEN IM TÜBINGER WOHNQUARTIER AM BREITEN WEG ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN. IN ENGER KOOPERATION MIT DER UNIKLINIK SIND AUF EINEM GRUNDSTÜCK, DAS VOM LAND BADEN-WÜRTTEMBERG IN ERBPACHT ZUR VERFÜGUNG GESTELLT WIRD, FÜNF MODERNE MEHRFAMILIENHÄUSER MIT INSGESAMT 60 WOHNEINHEITEN ENTSTANDEN.

Die locker angeordneten, würfelförmigen Wohnhäuser gruppieren sich zu einem Ensemble, das viel Lebensqualität verspricht. Das Gesamtprojekt dient in erster Linie dem Zweck, Mitarbeitern des Klinikums preiswerten Wohnraum in der Nähe ihres Arbeitsplatzes anbieten zu können. Aus diesem Grund liegt der Mietzins, wie bei allen Wohnungen der Postbau, unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.Das Wohnungsangebot richtet sich an alle Bevölkerungsgruppen und deckt vom praktischen Zwei-Zimmer-Apartment bis zur familientauglichen Vier-Zimmer-Wohnung alle Segmente ab. Die Häuser entsprechen dem Standard eines KfW-Effizienzhauses 55. Die einzelnen Wohnungen verfügen über bodengleiche Duschen, großzügige Balkone oder Terrassen, Fensterfronten mit dreifacher Isolierverglasung, Fußbodenheizung und Parkettböden. Die zugehörige Tiefgarage ist von der Gmelinstraße aus erreichbar.

Zuhause in Tübingen

JUNG, MODERN
UND LEBENSWERT

DIE SCHWÄBISCHE UNIVERSITÄTSSTADT TÜBINGEN MIT IHREN RUND 88.000 EINWOHNERN UND ETWA 28.000 STUDIERENDEN VERBINDET DAS FLAIR EINES LIEBEVOLL RESTAURIERTEN MITTELALTERLICHEN STADTKERNS MIT DER BUNTEN BETRIEBSAMKEIT EINER JUNGEN STUDENTENSTADT. DIE POSTBAU HAT HIER NICHT NUR IHREN VERWALTUNGSSITZ. MIT MEHR ALS 280 ATTRAKTIVEN MIETWOHNUNGEN IST TÜBINGEN GLEICHZEITIG DER ZWEITGRÖSSTE EINZELSTANDORT IM PORTFOLIO DER GENOSSENSCHAFT.

Überregional bekannt ist Tübingen in erster Linie für die 1477 gegründete Eberhard-Karls-Universität, deren Angebot rund 80 Studiengänge aus 15 Fakultäten umfasst. Doch auch darüber hinaus hat die Große Kreisstadt am Neckar einiges zu bieten. Die historische Altstadt mit ihren sehenswerten Fachwerkfassaden, die zum Teil aus dem Mittelalter stammen, ist allein schon einen Besuch wert und lädt zu einem gemütlichen Bummel ein. Viele Tübinger Sehenswürdigkeiten sind von der Eberhardsbrücke aus besonders gut zu entdecken: Seien es die malerischen Fachwerkhäuser der Neckarfront mit dem charakteristischen Hölderlinturm, die Stocherkähne am Ufer des Neckars oder die Neckarinsel mit der ältesten Platanenallee Deutschlands. Berühmt ist Tübingen außerdem für seinen Blumenschmuck. Jedes Jahr zieren rund 300 Blumenkästen und 30 Blumenampeln die Brücken, Geländer und Laternenmasten in der Innenstadt und an den Rathäusern in Bühl, Hirschau und Unterjesingen. Für Naturliebhaber finden sich in der Stadt selbst der Schlosspark und ein botanischer Garten. Auch Museen hat die Stadt einige zu bieten, weltberühmt sind die Ausstellungen in der Tübinger Kunsthalle. Eine Besichtigung des Schlosses Hohentübingen lohnt sich des Weiteren genauso wie ein Besuch des Goethehäuschens, des Klosters Bebenhausen oder des Französischen Viertels.

Für gesellige Abende findet man sich gern in einem der vielen Cafés ein. Doch auch bei schlechtem Wetter ist in etlichen Gaststätten für das leibliche Wohl gesorgt. Einem gemütlichen Kinoabend steht ebenso wenig im Weg wie einem Theaterbesuch. Vor allem die Sommertheatervorführungen und -konzerte haben einen besonderen Reiz. Weitere Highlights sind der romantische Weihnachtsmarkt, der umbrisch-provenzalische Markt sowie das Schokoladenfestival „Chocolart". Und auch der Sport kommt in Tübingen nicht zu kurz: Während sich die Heimspiele des Basketball-Zweitligisten Walter Tigers Tübingen regelmäßig als Publikumsmagneten erweisen, stehen im Stadtgebiet zahlreiche Sporthallen und -plätze zur Verfügung, um selbst aktiv zu werden.

AKTIVA

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		**13.321,05**	16.065,89
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	**94.269.020,70**		85.657.944,66
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	**1.099.046,16**		1.137.325,08
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	**1.700.703,70**		1.636.892,21
4. Technische Anlagen und Maschinen	**626.203,43**		695.182,84
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	**176.759,53**		267.962,17
6. Anlagen im Bau	**3.339.307,95**		9.694.325,73
7. Bauvorbereitungskosten	**1.112.923,81**		578.984,11
8. Geleistete Anzahlungen	**0,00**	**102.323.965,28**	28.896,12
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		**2.500,00**	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		**102.339.786,33**	99.716.078,81
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	**4.066.640,14**		4.201.350,01
2. Andere Vorräte	**96.300,14**		94.222,41
3. Geleistete Anzahlungen	**582.522,29**	**4.745.462,57**	437.332,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	**55.479,10**		53.412,53
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	**894,00**		1.473,07
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	**36.475,89**		29.480,59
4. Sonstige Vermögensgegenstände	**967.466,48**	**1.060.315,47**	574.178,65
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	**996.099,04**		5.405.324,14
2. Bausparguthaben	**671.989,98**	**1.668.089,02**	538.801,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		**1.008,36**	1.785,04
Bilanzsumme		**109.814.661,75**	111.053.438,44

PASSIVA

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	**127.610,39**		97.648,00
2. der verbleibenden Mitglieder	**2.180.587,27**		2.187.651,11
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 34.292,73 € (Vorjahr: 37.628,89 €)	**0,00**	**2.308.197,66**	2.400,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 284.400,00 € (Vorjahr: 274.920,00 €)	**3.538.206,14**		3.253.806,14
2. Bauerneuerungsrücklage	**12.063.441,19**		12.063.441,19
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 2.494.846,65 € (Vorjahr: 2.409.459,13 €)	**14.717.602,36**	**30.319.249,69**	12.222.755,71
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	**5.375,97**		5.247,88
2. Jahresüberschuss	**2.843.870,68**		2.749.131,25
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	**2.779.246,65**	**70.000,00**	2.684.379,13
Eigenkapital insgesamt		**32.697.447,35**	29.897.702,15
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	**1.512.918,00**		1.401.462,00
2. Steuerrückstellungen	**9.030,00**		56.421,00
3. Sonstige Rückstellungen	**159.941,70**	**1.681.889,70**	160.248,34
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**69.691.200,16**		74.052.654,30
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**49.452,06**		51.047,30
3. Erhaltene Anzahlungen	**4.630.250,32**		4.438.295,23
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	**51.818,34**		62.617,83
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**929.870,64**		828.134,41
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 32.903,89 € (Vorjahr: 55.368,64 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.076,45 € (Vorjahr: 2.768,60 €)	**71.933,13**	**75.424.524,65**	93.339,17
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		10.800,05	11.516,71
Bilanzsumme		**109.814.661,75**	111.053.438,44

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2018 BIS 31. DEZEMBER 2018

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	**17.286.491,35**		16.637.710,80
b) aus Betreuungstätigkeit	**92.545,06**		143.629,64
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	**211.602,34**	**17.590.638,75**	213.462,22
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes			
a) an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		**- 134.709,87**	260.012,59
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		**89.026,20**	61.184,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		**1.624.600,32**	241.454,36
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	**8.551.142,65**		7.243.270,03
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	**18.126,23**	**8.569.268,88**	24.674,95
6. Rohergebnis		**10.600.286,52**	10.289.508,63
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	**1.624.172,09**		1.588.155,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 148.342,02 € (Vorjahr: 98.063,26 €)	**444.014,19**	**2.068.186,28**	386.237,20
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**2.766.097,04**	2.537.173,57
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**776.109,36**	815.136,16
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	**100,00**		100,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**3.445,34**	**3.545,34**	3.254,21
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**1.657.119,37**	1.746.390,35
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		**36.562,08**	50.670,46
14. Ergebnis nach Steuern		**3.299.757,73**	3.169.099,69
15. Sonstige Steuern		**455.887,05**	419.968,44
16. Jahresüberschuss		**2.843.870,68**	2.749.131,25
17. Gewinnvortrag		**5.375,97**	5.247,88
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**2.779.246,65**	2.684.379,13
19. Bilanzgewinn		**70.000,00**	70.000,00

ANHANG
DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

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 25 % - 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 zwischen 3 und 16 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis € 800,00 wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben. Im Anlagespiegel 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 (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 3,21% (Stand Monatsende Dez. 2018, 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 Pensionsrückstellungen mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 176.179,00 €. 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 01.01.2018	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)
Immaterielle Vermögensgegenstände	127.358,86	8.342,00	0,00	0,00
Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	142.457.153,51	349.342,60	832.601,03	11.152.765,68
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	2.148.210,99	63.811,49	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.389.753,37	0,00	6.253,67	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	789.164,27	36.487,87	11.771,68	0,00
6. Anlagen im Bau	9.694.325,73	4.613.547,66	0,00	-10.968.565,44
7. Bauvorbereitungskosten	578.984,11	689.243,82	0,00	-155.304,12
8. Geleistete Anzahlungen	28.896,12	0,00	0,00	- 28.896,12
Summe Sachanlagen	**160.062.919,46**	**5.752.433,44**	**850.626,38**	**0,00**
Finanzlagen				
Andere Finanzanlagen	2.500,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	**2.500,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Anlagevermögen gesamt	**160.192.778,32**	**5.760.775,44**	**850.626,38**	**0,00**

Der Abgang bei Pos. Technische Anlagen betrifft eine Korrektur aus dem Vorjahr

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2018	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2017	Buchwert zum 31.12.2018
135.700,86	111.292,97	11.086,84	0,00	122.379,81	16.065,89	13.321,05
153.126.660,76	56.799.208,85	2.520.061,36	461.630,15	58.857.640,06	85.657.944,66	94.269.020,70
2.976.431,36	1.839.106,28	38.278,92	0,00	1.877.385,20	1.137.325,08	1.099.046,16
2.212.022,48	511.318,78	0,00	0,00	511.318,78	1.636.892,21	1.700.703,7
1.383.499,70	694.570,53	68.979,41	6.253,67	757.296,27	695.182,84	626.203,43
813.880,46	521.202,10	127.690,51	11.771,68	637.120,93	267.962,17	176.759,53
3.339.307,95	0,00	0,00	0,00	0,00	9.694.325,73	3.339.307,95
1.112.923,81	0,00	0,00	0,00	0,00	578.984,11	1.112.923,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.896,12	0,00
164.964.726,52	**60.365.406,54**	**2.755.010,20**	**479.655,50**	**62.640.761,24**	**99.697.512,92**	**102.323.965,28**
2.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00
2.500,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.500,00**	**2.500,00**
165.102.927,38	**60.476.699,51**	**2.766.097,04**	**479.655,50**	**62.763.141,05**	**99.716.078,81**	**102.339.786,33**

2. In der Position „Unfertige Leistungen" sind € 4.066.640,14 (Vorjahr € 4.201.350,01) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	560.676,96	492.266,20

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

Rückständiger Urlaub	76.555,70
Verwaltungskosten, Archivierung, Personal	33.386,00
Prüfungskosten	27.000,00

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	
Angaben in €		unter 1 Jahr (Vorjahr)	1–5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.691.200,16 (74.052.654,30)	5.135.219,61 (4.967.289,27)	15.176.202,52 (11.791.200,42)	49.379.778,03 (57.294.164,61)	69.691.200,16 (74.052.654,30)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.452,06 (51.047,30)	1.595,24 (1.595,24)	47.856,82 (6.380,96)	0,00 (43.071,10)	49.452,06 (51.047,30)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.630.250,32 (4.438.295,23)	4.630.250,32* (4.438.295,23)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.818,34 (62.617,83)	51.818,34 (62.617,83)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	929.870,64 (828.134,41)	827.983,43 (778.707,74)	99.575,39 (39.467,33)	2.311,82 (9.959,34)	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	71.933,13 (93.339,17)	71.933,13 (93.339,17)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag						
lfd. Jahr	75.424.524,65	10.718.800,07	15.323.634,73	49.382.089,85	69.740.652,22	
Vorjahr	(79.526.088,24)	(10.341.844,48)	(11.837.048,71)	(57.347.195,05)	(74.103.701,60)	

GPR = Grundpfandrechte * steht zur Verrechnung an

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige betriebliche Erträge: Verkauf von Anlagevermögen	1.342.755,87	6.722,69

2. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zinsaufwendungen	50.138,00	51.876,00

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
31.12.2018	2.610.000,00	- 433.861,13	Verbindl. gegenüber Kreditinstituten
31.12.2018	1.107.750,00	- 154.227,32	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	1.114.867,66	9.271.400,00
Verpflichtungen aus laufenden Erbbaubelastungen p. a. (Laufzeit zwischen 2059 und 2091)	142.385,56	132.065,74
Verpflichtungen aus Grundstückserwerbungen 2018	0,00	521.000,00

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 176.179,00 €

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	2
Technische Mitarbeiter	2	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0
Gesamtzahl	**18**	**4**

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende und 91 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 2018	2.459
Zugang 2018	138
Abgang 2018	159
Ende 2018	2.438

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 7.063,84 vermindert.

Die Haftsumme beträgt € 1.950.400,00 sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 16.800,00 reduziert.

7. MITGLIEDER DES VORSTANDES:

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

8. MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

Weimer, Ulrich	Gebäudesachverständiger (Aufsichtsratsvorsitzender bis 27.06.2018)
Bossert, Werner	Geschäftsführer i. R. (stv. Vorsitzender)
Amann, Wolfgang	Postbetriebsinspektor i. R.
Class-Götz, Gabriele	Personalrätin i. R.
Lucke, Michael	Bürgermeister i. R. bis 27.06.2018
Dr. Hendrik Bednarz	Bürgermeister von 27.06 bis 31.12.2018
Klaus Weber	Geschäftsführer ab 27.06.2018
Rehfuss, Rolf	Bankdirektor i. R. (Aufsichtsratsvorsitzender ab 27.06.2018)

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	66.068,09 €
Gewinnvortrag	3.931,91 €

Tübingen, 15. April 2019

Der Vorstand:

gez. Aichele
gez. Fritz
gez. Bozkurt

LAGEBERICHT
2018

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

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, vermitteln und veräußern. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen ist das Kerngeschäft unserer Genossenschaft. Weitere Geschäftsfelder liegen in der WEG-Verwaltung. Unser Ziel ist es, die Genossenschaft markt- und konkurrenzfähig zu halten und den Bestand im Rahmen unserer Portfoliostrategie zu modernisieren und Neubauten für breite Schichten der Bevölkerung zu errichten.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. ALLGEMEINE WIRTSCHAFTSLAGE

Die Postbaugenossenschaft wird als Teil der Wohnungs- und Immobilienbranche von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst.

Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 – 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland waren 1,6 % prognostiziert, allerdings sind alle Prognosen zwischenzeitlich nach unten korrigiert worden, für Gesamtdeutschland auf unter 1 %. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten, u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, der Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten, nach der Korrektur des Wachstums für 2018 unter 1 %, von einem leichten Anstieg auf ca. 1 % ausgegangen. Rezession wird keine erwartet.

Trotz der abgeschwächten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahresmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480, zum Vergleich im Dezember 2017 waren es 195.975. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 %, in Gesamtdeutschland 4,9 %.

Die Zahl der Verbraucherinsolvenzen wird sich von 71.960 im Jahre 2017 nach einer Auskunft der Auskunftei „Creditreform" auf voraussichtlich 68.600 verringern. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Dies war vor allen Dingen auf einen entsprechenden Preisanstieg bei der Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr) zurückzuführen. Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Netto-Kaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für die Netto-Kaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+6,6 %), insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+7,5 %), Mauerarbeiten (+7,1 %) und Erdarbeiten (+ 6,9%) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+ 4,1%) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+ 7,5%) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+ 6,5%) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau; Zuzüge; Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen, das entspricht einem Plus von 9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, zum Bau frei gegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Das entspricht einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahr.

Die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11-Millionen-Grenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt, als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit einem Durchschnitt von 43,3 Jahren.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungs-Vorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Millionen Haushalte anwachsen. Dies entspricht einer Steigerung um 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 ultra-lockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur Zeit 0 % 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. Neueste Aussagen der EZB gehen sogar eher von einem noch längeren Zeitraum aus. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen auf Grund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau und werden dies auch noch geraume Zeit bleiben.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Neubauten 2018

2018 konnte der „Breite Weg" in Tübingen wie geplant bezogen werden. Die Gebäude sind voll vermietet. Die Bauarbeiten in der Werkstraße in Tübingen wurden fortgeführt. Die Bezugsfertigkeit wird voraussichtlich Herbst 2019 sein. Die Baugenehmigung für die Beethoven-/Silcherstraße in Reutlingen wurde erteilt. Mit dem Bau der geplanten 32 Wohneinheiten mit 2 Tiefgaragen wird nach Fertigstellung des Kindergartens der ev. Kirche, voraussichtlich Ende 2019, begonnen.

Der Satzungsbeschluss für unser Neubauvorhaben in Friedrichshafen, Müllerstraße, wurde vom Gemeinderat der Stadt einstimmig gefasst. Dort werden 91 Wohnungen in zwei Bauabschnitten erstellt. Zunächst wird mit dem noch unbebauten Grundstück begonnen. Die Mieter der 24 Bestandswohnungen können in den Neubau des 1. Bauabschnittes umziehen. Im zweiten Bauabschnitt werden dann die 24 bestehenden Wohneinheiten abgerissen und das Grundstück nachverdichtet. Der Baubeginn für den 1. Bauabschnitt ist für Ende 2019 vorgesehen.

Die Planungen für den Neubau in Kusterdingen-Mähringen sind fortgeschritten. Die Pläne wurden zur Genehmigung eingereicht. Mit den geplanten 26 Wohneinheiten werden wir voraussichtlich im Sommer 2020 beginnen können.

Die Planungen für das Grundstück in der Nürtinger Straße in Metzingen wurden auf Grund der Nachbareinsprüche und der schwierigen Bebaubarkeit eingestellt.

Der städtebauliche Wettbewerb für den „Fasanenhof" in Stuttgart wurde abgeschlossen. Die Planungen sehen derzeit die Errichtung von 32 Wohnungen auf dem Grundstück der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg vor.

Für die geplanten Neubauten werden wir in den nächsten Jahren voraussichtlich ca. 50 Millionen Euro investieren.

Eigenbestand

Wohnungen	
Bestand 31.12.2018	2.163
Wohnungen auf eigenen Grundstücken	2.002
Wohnungen auf Erbbaugrundstücken	161
Dazu kommt noch die Verwaltung und Vermietung von:	
gewerblichen Einheiten	7
Garagen	1.166
Stellplätze	640

Wohn- und Nutzfläche gesamt	163.484 m²
Durchschnittliche Sollmiete	6,83 €/m²
Leerstandsquote	0,0 %
Fluktuationsrate	5,0 %

Mieten und Betriebskosten

In diesem Jahr wurden die Mieten im Sautterweg in Stuttgart erhöht. Diese liegen deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Weitere, moderate modernisierungsbedingte Mieterhöhungen wurden für die Primus-Truber-Str. 60 durchgeführt.

Der Abschluss eines 3-Jahresvertrages 2018 mit der Fa. Minol Energie wirkt sich sehr positiv für unsere Mieter aus. Der Anstieg der Gaspreise in den letzten Monaten führt bei unseren Mietern mit Gasheizung zu keiner Erhöhung der Heizkosten, da die Cent-Preise pro kWh festgeschrieben sind.

Finanzierung

Die ersten Besprechungen zur Finanzierung unseres Objektes in Friedrichshafen Müllerstraße mit 91 Wohnungen haben stattgefunden. Die endgültige Ausschreibung wird im Spätsommer 2019 erfolgen.

Den Neubau in der Werkstraße in Tübingen finanzieren wir mit Eigenmitteln und mit einem Zuschuss des Landes Baden-Württemberg, der über die Stadt Tübingen abgewickelt wird.

Für unsere Modernisierung in der Danziger Straße in Tübingen haben wir KfW-Mittel und Darlehen der Deutschen Kreditbank in Anspruch genommen.

Mitglieder

Der Mitgliederbestand hat Anfang des Jahres 2018 **2.459** betragen. Im Laufe des Jahres sind 138 Mitglieder hinzugekommen, ausgeschieden sind 159. Mitgliederbestand zum Jahresende: 2.438. Die Haftsumme betrug 1.950.400 €. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 16.800 € reduziert.

WEG-Verwaltung

Die Zahl der Verwaltungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat sich 2018 entsprechend unserer Strategie vermindert. Wir verwalten derzeit 434 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten, 158 Garagen und 28 Stellplätze. Sämtliche Hausgeldabrechnungen wurden im Berichtsjahr ordnungsgemäß erstellt und die Eigentümerversammlungen termingerecht abgehalten.

Personalbericht

Im Jahr 2018 hatten wir 22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, davon 4 Teilzeitkräfte und 3 hauptamtliche Hausmeister. Ende 2018 hatten wir 2 Auszubildende und 91 geringfügig Beschäftigte. Da es immer schwieriger wird, gut ausgebildetes und qualifiziertes Personal auf dem Arbeitsmarkt zu finden, werden wir verstärkt ausbilden, um so unseren zukünftigen Personalbedarf decken zu können. Wir qualifizieren unser Personal durch stetige Fort- und Weiterbildung.

III. LAGE DER GENOSSENSCHAFT

1. Vermögens- und Finanzlage

Das Bilanzvolumen ist gegenüber dem Vorjahr um € 1.238.776,69 von insgesamt € 111.053.438,44 auf € 109.814.661,75 gesunken.

Das Anlagevermögen betrug zum 31.12.2018 € 102.339.786,33 und ist im Vergleich zum Vorjahr um € 2.623.707.52 gestiegen. Im Anlagevermögen umgebucht wurden aus den Anlagen im Bau nach Fertigstellung das Bauvorhaben „Breiter Weg/Gmelinstraße" in Tübingen. Weiterer Zugang im Anlagevermögen war der Kauf einer Wohnung in der Richard-Koch-Straße 8 in Stuttgart. Abgegangen durch Verkauf sind eine Wohnung im Ohmweg 12/14 in Messkirch und das Gebäude Brucknerstraße 3 in Waldshut-Tiengen. Der Kaufvertrag für das Gebäude Brucknerstraße 3 wurde im November 2017 geschlossen. Die Besitzübergabe erfolgte zum 01.01.2018.

Im Oktober 2018 wurden unsere 3 Liegenschaften in Calw, Stuttgarter Straße 70, Georg-Dörtenbach-Weg 7 und Rühlinstraße 4 an die ortsansässige Kreisbaugenossenschaft Calw eG veräußert. Die Besitzübergabe erfolgte zum 01.01.2019, so dass diese Abgänge erst im Geschäftsjahr 2019 bilanzielle Auswirkungen haben werden.

In den Anlagen im Bau befindet sich gerade das Mehrfamilienhaus in der Werkstraße 10 in Tübingen. Hier entstehen derzeit 18 Wohnungen im Rahmen des Förderprogramms „Anschlusswohnen für Geflüchtete". Diese Wohnungen werden im Herbst 2019 bezugsfertig.

Die Neubauvorhaben in Kusterdingen-Mähringen, Jettenburger Straße und in Reutlingen, Beethoven-/Silcherstraße befinden sich in der Bauvorbereitung.

Der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft werden, wie es für bestandshaltende Wohnungsunternehmen typisch ist, mit einer Intensität von 93,19 % vom Anlagevermögen bestimmt und ist im Vergleich zum Vorjahr bedingt durch die Neubauten um 3,4 % gestiegen.

Das Eigenkapital konnte im Geschäftsjahr 2018 von € 29.897.702,15 auf € 32.697.447,35 gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 29,78 %. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung der Quote von 2,86 %.

Neben der Neubautätigkeit haben wir im Jahr 2018 wieder modernisiert und umfangreiche Instandhaltungsaufgaben wahrgenommen. Hierfür wurden in 2018 insgesamt € 4.824.602,39 aufgewendet. Die Wohnanlage in der Danziger Straße 23+25 bestehend aus 14 Wohnungen wurde vollumfänglich innen und von außen modernisiert. In der Primus-Truber-Straße 58 – 62 wurden weitere Wohnungen saniert. Durch unsere regelmäßigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bleibt der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft attraktiv und damit konkurrenzfähig.

Die Investitionskosten im Breiten Weg wurden zum Teil mit Darlehen finanziert. Durch die Inanspruchnahme von KfW-Mitteln wurden Tilgungszuschüsse in Höhe von € 300.000 vereinnahmt. Für zwei von fünf Gebäuden im Breiten Weg 12 und 16 erhielten wir vom Land Baden-Württemberg im Rahmen des Förderprogramms „Anschlusswohnen für Geflüchtete" Baukostenzuschüsse in Höhe von € 1.304.887,66.

Die Kapitalstruktur der Postbaugenossenschaft BW eG wird unverändert von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestimmt. Über 92 % unserer Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte abgesichert. Es sind überwiegend mittel- und langfristige Darlehen. Durch unterschiedliche Laufzeiten besteht kein besonderes Zinsrisiko. Wie die Vorjahre zuvor konnte der Zinsaufwand durch Um- und Anschlussfinanzierungen aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase weiterhin gesenkt werden.

Unsere Verbindlichkeiten konnten von insgesamt € 79.526.088,24 um € 4.101.563,59 zum Jahresende auf € 75.424.524,65 durch Darlehenstilgungen und Rückführung von auslaufenden Darlehen 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 2018 im Vergleich zum Vorjahr in €	2018	2017
Jahresüberschuss	2.843.900	2.749.100
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.766.100	2.537.200
Aktivierte Eigenleistungen	- 89.000	- 61.200
Zunahme(+) / Auflösung(-) langfristiger Rückstellungen	114.000	79.400
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	26.800	38.700
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	800	1.400
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	0	- 15.000
Zu-(+) / Abnahme(-) der kurzfristigen Rückstellungen	- 300	- 302.400
Gewinn(-) / Verlust(+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 1.342.800	- 6.700
Zu-(+) / Abnahme(-) kurzfristiger Aktiva	- 156.400	- 60.300
Zunahme kurzfristiger Passiva	- 504.800	817.800
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	1.602.700	1.689.800
Ertragssteueraufwand	36.600	50.700
Ertragssteuerzahlung	- 84.000	- 51.200
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**5.211.000**	**7.467.300**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 8.300	- 23.700
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.713.800	6.700
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 7.268.200	- 9.509.700
Erhaltene Zinsen	3.500	3.300
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**- 5.559.200**	**- 9.523.400**
Einzahlungen aus der Valutierung der Darlehen	600.000	11.900.000
Planmäßige Tilgungen	- 4.095.400	- 3.753.600
Außerplanmäßige Tilgungen	- 86.900	- 1.028.800
Gezahlte Zinsen	- 1.606.200	- 1.693.100
Einzahlungen aus Investitionszulage	- 1.304.900	0
Veränderung der Geschäftsguthaben	20.500	29.400
Gezahlte Dividenden	- 64.700	- 64.700
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	- 133.200	- 132.700
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**- 4.061.000**	**5.256.600**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	**- 4.409.200**	**3.200.400**
Finanzmittelfonds zum 01.01.2018	5.405.300	2.204.900
Finanzmittelfonds zum 31.12.2018 darin enthalten: Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	**996.100**	**5.405.300**

Die Zahlungsfähigkeit war 2018 jederzeit gewährleistet. Die Finanzlage der Postbaugenossenschaft ist geordnet.

2. Ertragslage

Wir konnten das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 2.843.870,68 abschließen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von € 17.286.491,35 sind in 2018 um € 648.780,55 gestiegen. Die Nettosollmieten haben sich überwiegend durch den Neubau in Kirchentellinsfurt, den Bezug unserer Neubauwohnlage in Tübingen, Breiter Weg/Gmelinstraße und Mietanpassungen nach Mieterwechsel erhöht.

Unsere Erlöse aus der Betreuungstätigkeit, insbesondere WEG-Verwaltung haben sich erneut bedingt durch die schrittweise Aufgabe dieser Tätigkeit von € 143.629,64 auf € 92.545,06 ermäßigt. Die Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen, wie z.B. Erträge aus dem Betrieb der Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerke sind mit € 211.602,34 relativ konstant geblieben.

Vom Jahresüberschuss in Höhe von € 2.843.870,68 sollen € 2.779.246,65 in die Ergebnisrücklagen eingestellt und aus dem Bilanzgewinn in Höhe von € 70.000 eine 3%-ige Dividende ausgeschüttet und der Restbetrag auf neue Rechnung vorgetragen werden. Die Ertragslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzielle Leistungsindikatoren		2018	(2017)
Eigenkapitalrentabilität	= Jahresüberschuss / Eigenkapital lt. Bilanz	8,7 %	9,2044 %
Gesamtkapitalrentabilität	= Jahresüberschuss + Zinsaufwand / Bilanzsumme	4,1 %	4,05 %
Cashflow		5.211.000 €	7.467.300 €
EBITDA	= Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen - Zinserträge + Steuern Einkommen/ Ertrag + / - Ab-/Zuschreibungen auf Immat. VG und Sachanlagen + / - außerordentliche Aufwendungen/ Erträge	7.302.400 €	7.082.500 €
Gebäudeerhaltungs-koeffizient/m² p. a.	= Instandhaltungs-aufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten / m² Wohn- und Nutzfläche	29,51 €	21,42 €

C. PROGNOSE, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

I. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER POSTBAUGENOSSENSCHAFT

2019 werden wir weiterhin 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.

Für das Geschäftsjahr 2019 haben Vorstand und Aufsichtsrat wieder ein umfangreiches Bauprogramm beschlossen:

- Fertigstellung des Bauvorhabens Tübingen, Werkstraße
- Neubau in Kusterdingen-Mähringen, Jettenburger Straße (26 Wohneinheiten)
- Beginn der Bauarbeiten in der Müllerstraße in Friedrichshafen (1. Bauabschnitt 26 Wohneinheiten; 2. Bauabschnitt 65 Wohneinheiten; Tiefgarage)
- Baubeginn Reutlingen, Beethoven-/Silcherstraße.
- Im Modernisierungsbereich werden wir in Allensbach die Alemannenstr. 2/4 innen und außen modernisieren. Die Baukosten werden ca. 1,75 Mio. € betragen.

II. PROGNOSE

Für die Zukunft sind keine bestands- und unternehmensgefährdenden Tendenzen für die Postbaugenossenschaft erkennbar. Dies wird durch langfristige Planungen sichergestellt. Die Zahlungsfähigkeit ist und bleibt durch nachhaltige Erlöse, in erster Linie aus der Vermietung der eigenen Objekte, gewährleistet. 2019 werden wir uns weiterhin 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 2018 haben wir einen Jahresabschluss in Höhe von € 2.843.870,68 erwirtschaftet. Damit liegen wir unter dem prognostizierten Jahresüberschuss in Höhe von 4,5 Mio. €.

Dies war im Wesentlichen zurückzuführen auf geringere Bestandsveränderungen, erhöhte Erlösschmälerungen aufgrund Modernisierungs- und Abrissleerstands, höhere Instandhaltungen, Restarbeiten der Sturmschadensbeseitigung, höhere Pensionsrückstellungen und Abzinsungen sowie gestiegene EDV-Kosten. Auch in den folgenden Jahren werden wir durch geringere Aufwendungen im Modernisierungsbereich hohe Jahresüberschüsse erzielen. Damit können wir weiter unsere Eigenkapitalquote stabilisieren.

Gemäß dem in der Sitzung vom 04.12.2018 von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Wirtschaftsplan 2019 erwarten wir einen Jahresüberschuss von ca. 4.5 Mio. €.

III. RISIKO- UND CHANCEN-BERICHT

Die Bevölkerungszahl Baden-Württembergs hat einen neuen Höchststand erreicht. Es wird also auch künftig eine hohe Nachfrage nach Wohnungen bestehen, insbesondere in den Städten, vorrangig in Groß- und Universitätsstädten.

Unser Wohnungsbestand muss deshalb den Wohnungsbedürfnissen der unterschiedlichen Personen- und Haushaltsgruppen entsprechen. Ein wichtiger Faktor ist die demographische Entwicklung. Eine erhöhte Arbeitslosigkeit oder Änderungen im sozialen Gefüge der Gesellschaft könnten sich negativ auswirken. Auch mit den Auswirkungen des Flüchtlingszuzugs werden wir uns noch weiter beschäftigen. Folge könnte regional ein erhöhter Wohnungsleerstand, geringere Miete oder Mietausfälle sein.

Unsere Geschäftspolitik ist darauf ausgerichtet, diese Risiken zu minimieren. Gemäß dem in unserer Satzung verankerten Förderauftrag, den Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu bieten, werden wir die Mieten auf einem bezahlbaren Niveau halten. Dem knappen Wohnungsangebot im bezahlbaren Segment wollen wir durch Investitionen in den Neubau entgegen treten. Das Risiko durch die anhaltenden Preissteigerungen im Baugewerbe, die sich 2018 und 2019 nochmals verschärft haben und den zunehmenden Vorschriften und höheren Standards im Neubau und bei den Modernisierungen, getrieben durch die ständig höheren Anforderungen im energetischen Bereich, bestehen nach wie vor. Die gesetzlichen Vorgaben bei Modernisierungen und Sanierungen von Bestandsgebäuden sowie bei der Erstellung von Neubauten sind ebenso Preistreiber wie die Landesbauordnung.

Wesentlich tragen auch die hohen Baulandpreise, insbesondere in den Ballungszentren zu den hohen Kosten bei. Es ist eine sehr große Herausforderung, unter diesen Rahmenbedingungen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Wohnraumförderung trägt dabei nicht immer dazu bei, im frei finanzierten Mietwohnungsbau die Mieten günstig zu halten.

Die Postbaugenossenschaft hat infolge der großen Anstrengungen der vergangenen Jahre im Modernisierungsbereich einen gut durchmischten 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 Maßnahmen zur Regulierung des Mietwohnungsmarkts im Bund und Land, wie etwa die Mietpreisbremse, die Reduzierung der Kappungsgrenze, die Regulierungen im Bereich der Modernisierung und die immer mehr zunehmenden Sozialquoten, die von den Städten und Gemeinden bei Ausweisung von Bauland festgeschrieben werden, schränken die wirtschaftliche Handlungsmöglichkeit ein und werden unserer Ansicht nach nicht zu einer Entspannung des Wohnungsmarkts beitragen.

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

Das weiterhin niedrige Zinsniveau wirkt sich positiv sowohl im Neubau als auch bei der Modernisierung aus. Wir nehmen in der Regel zinsverbilligte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch.

Unser Zinsänderungsrisiko ist durch unterschiedliche Laufzeiten der Darlehen gering. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und entsprechend bei Auslauf oder Verlängerung angepasst.

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

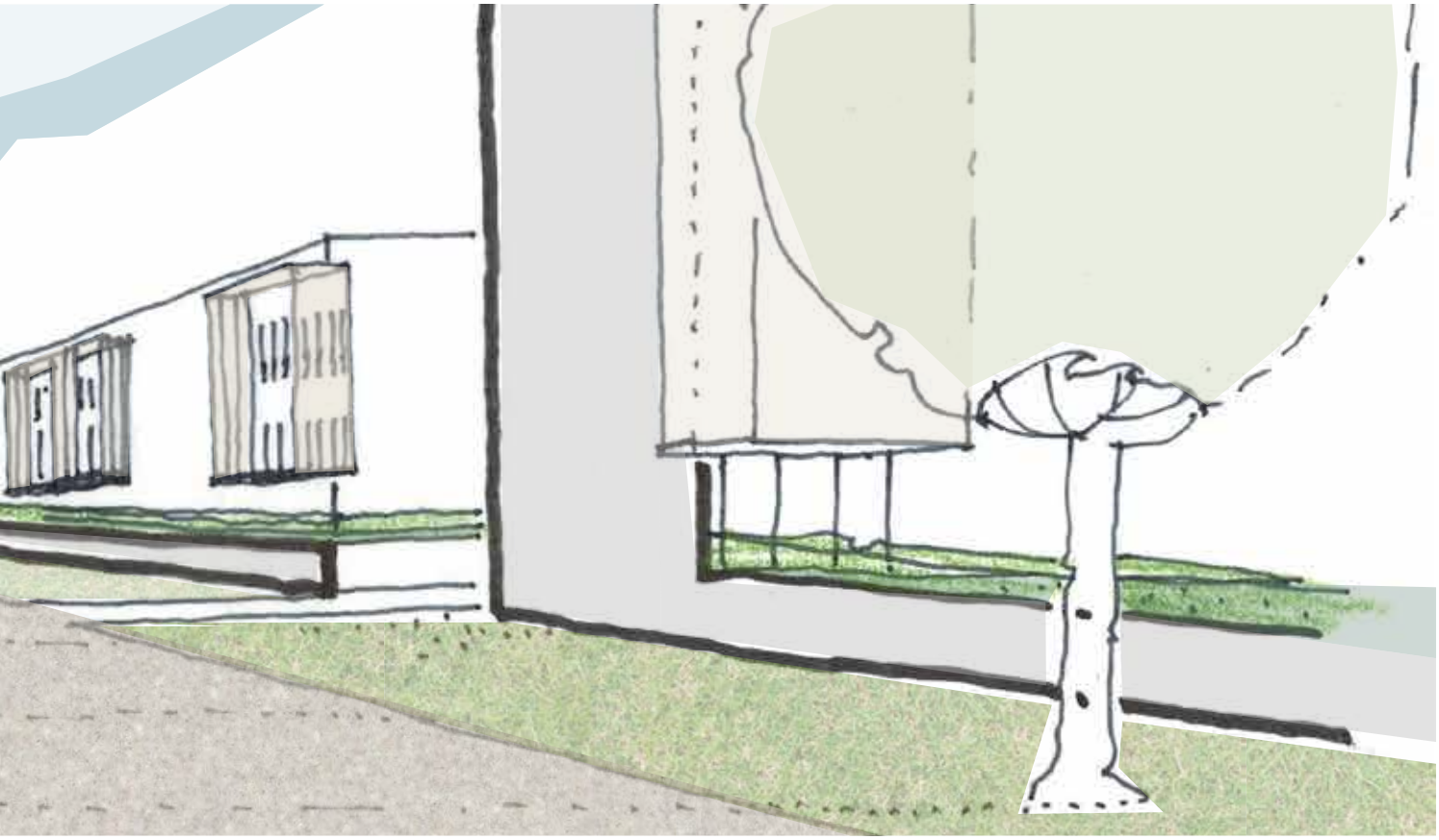
Die originären Finanzinstrumente der Aktivseite der Bilanz sind im Wesentlichen die kurzfristigen Forderungen und die flüssigen Mittel. Erkennbare Ausfallrisiken bei den Vermögenswerten werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Anlage der frei verfügbaren flüssigen Mittel bei Geschäftsbanken 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 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 Aufgaben, die ihm nach Gesetz und Satzung zugewiesen sind, auch im abgelaufenen Geschäftsjahr vollumfänglich wahrgenommen.

In vier Aufsichtsratssitzungen und vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand, darunter eine 2-tägige Klausurtagung, hat sich der Aufsichtsrat mit den Planungen der Postbaugenossenschaft und deren unterjähriger Umsetzung befasst. Dabei handelte es sich hauptsächlich um den Wirtschaftsplan und die Bautenplanung. Die geplanten Grundstückskäufe, das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm wurden gemeinsam mit dem Vorstand beraten und beschlossen.

Bei der Klausurtagung standen vor allem die Themen

- Mietspiegel und dessen Auswirkungen auf die Mietpreisentwicklung
- Darstellung der verschiedenen Heizungsarten durch einen externen Planungsingenieur
- Wärmedämmung sowie Entwicklung der Modernisierungskosten

im Mittelpunkt. Außerdem wurde das aktuell größte Bauprojekt „Breiter Weg" in Tübingen kurz vor Fertigstellung besichtigt. Neben den üblichen Geschäftsthemen waren die folgenden 3 Punkte Inhalte unserer gemeinsamen Besprechungen:

a) Die Geschäftsordnung für die Postbaugenossenschaft wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr aktualisiert. Die Geschäftsordnung regelt die Zuständigkeiten, die internen Abläufe und Prozesse sowie als wichtige Punkte den Bereich „Compliance" und „Datenschutz".

b) Das im Jahr 2014 erstellte Personalbedarfs- und Personalentwicklungskonzept erfuhr im letzten Jahr eine Überarbeitung. Es darf festgestellt werden, dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entsprechend ihrer Fähigkeiten und Kompetenzen eingesetzt sind. Sie sind engagiert und werden bedarfsgerecht weitergebildet.

c) Die Postbaugenossenschaft hat keine klassische Abteilung „Innenrevision" instal-

liert. Der Vorstand hat 2018 untersucht, ob eine Einführung Sinn macht und wirtschaftlich zu betreiben ist.

Als Fazit kann festgestellt werden, dass aufgrund der Größenverhältnisse der Genossenschaft eine Einführung nicht wirtschaftlich zu vertreten ist. Dem schloss sich der Aufsichtsrat an. Eine Überwachung der laufenden Geschäfte erfolgt durch den Vorstand, den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats sowie durch die Wirtschaftsprüfer, die den Jahresabschluss prüfen.

Der vorerwähnte Prüfungsausschuss hat im vergangenen Jahr 2 Themenschwerpunkte geprüft:

- Das Kostencontrolling bei Neubauten, v.a. die Prozesse und die Transparenz der Abwicklung sind ein wichtiger Baustein erfolgreichen Wirtschaftens im Wohnungsbaubereich. Der Prüfungsausschuss konnte feststellen, dass die Prozesse umfangreich beschrieben sind und die Kontrollen funktionieren.

- Die Hauswartinnen und Hauswarte sind ein wichtiger Aktivposten bei der Postbaugenossenschaft. Der Prüfungsausschuss ließ sich die Prozesse erklären und kam zum Ergebnis, dass eine externe Vergabe der Aufgaben weder zielführend noch wirtschaftlich sei. Allerdings machen es gesetzliche und haftungsrechtliche Anforderungen sowie örtliche Gegebenheiten manchmal unausweichlich, einzelne Aufgaben fremd zu vergeben. Es wird auch zunehmend schwieriger, Mieter zu finden, die bereit sind, diese Arbeit zu übernehmen.

Das Geschäftsjahr 2018 hat die Postbaugenossenschaft erfolgreich gestalten können. Die Herausforderungen für das laufende Jahr sind jedoch noch deutlich höher einzuschätzen. Die Entwicklung der Boden- und Baupreise machen uns zu schaffen. Auch die administrativen Rahmenbedingungen werden immer restriktiver.

Das Ziel, unseren Mitgliedern lebenswerten und kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, bleibt für uns in hoher Priorität bestehen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das Berichtsjahr 2018, 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 Rolf Rehfuss, Rottenburg und Michael Lucke, Tübingen, im Aufsichtsrat endete mit der Mitgliederversammlung am 27. Juni 2018. Herr Rehfuss wurde in der Mitgliederversammlung wiedergewählt, Herr Lucke trat nicht zur Wiederwahl an. Für ihn wurde Herr Dr. Hendrik Bednarz gewählt.

Herr Ulrich Weimer trat nach der Mitgliederversammlung am 27. Juni 2018 aus persönlichen Gründen zurück. Für ihn wurde Herr Klaus Weber gewählt.

Das Aufsichtsratsmitglied Dr. Hendrik Bednarz hat zum 31.12.2018 seinen Austritt aus dem Aufsichtsrat erklärt.

Gemäß der Satzung der Postbaugenossenschaft läuft zum Ende der Mitgliederversammlung 2019 die Amtszeit von Herrn Wolfgang Amann und Herrn Klaus Weber aus. Herr Weber ist als Mitglied des Aufsichtsrates wieder wählbar. Herr Amann kann aus Altersgründen nicht mehr gewählt werden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die engagierte, kompetente und erfolgreiche Arbeit. Den Mitgliedern danken wir für ihr Vertrauen in unsere Arbeit.

Unser Dank gilt auch allen Geschäftspartnern aus dem Finanzierungs- und Baubereich. Sie tragen ihren Teil zu dem erfolgreichen Wirken unserer Genossenschaft bei. Diese gute Zusammenarbeit wünschen wir uns auch in der Zukunft.

Tübingen, im April 2019

Rolf Rehfuss
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Postbaugenossenschaft
Baden-Württemberg eG
Fürststraße 5
72072 Tübingen
Telefon 07071 - 9103 -0
Telefax 07071 - 9103 -10
info@postbau.de