70 JAHRE

POSTBAUGENOSSENSCHAFT
BADEN-WÜRTTEMBERG EG
1949 - 2019

GESCHÄFTSBERICHT

2019

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

Ludwig's
CAFE-RESTAURANT-BAR

EINLADUNG
ZUR 71. ORDENTLICHEN MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Hiermit berufen wir die satzungsmäßig vorgeschriebene Mitgliederversammlung für **Dienstag, den 10. November 2020, um 14 Uhr** in das **„Hotel Krone"**, Uhlandstraße 1 in 72072 Tübingen ein.

Tagesordnung

1. Begrüßung

2. Berichte
   a) Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019 und Ausblick
   b) Bericht des Aufsichtsrats
   c) Aussprache

3. Beschlussfassungen
   a) Bericht und Beschluss über den Prüfbericht des Verbandes für das Geschäftsjahr 2019
   b) Feststellung des Jahresabschlusses 2019
   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. Verschiedenes
   Beantwortung allgemein interessierender Fragen

Anträge nach § 32 (5) der Satzung müssen der Genossenschaft bis spätestens 26. Oktober 2020 zugegangen sein. Mit der Einladung überreichen wir den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2019 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)

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

Weber, Klaus, Vorstandsvorsitzender
Schriftführer (gewählt bis 2022)

Bosch, Martin, Sparkassenvorstand
Prüfer (gewählt bis 2021)

Hoffmann, Heike, Beamtin
Beisitzerin (gewählt bis 2022)

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 (§ 30 der Satzung).

Vorstand

Aichele, Klaus, Geschäftsführer
(bestellt bis 30.06.2021)

Fritz, Thomas, Architekt
(bestellt bis 31.12.2025)

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, 5 Sitzungen des Aufsichtsrates sowie 4 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat abgehalten.

In der Mitgliederversammlung am 26. Juni 2019 wurde Herr Weber in den Aufsichtsrat bis 2022 wiedergewählt.

Herr Martin Bosch wurde bis 2021 in den Aufsichtsrat neu gewählt.

Frau Heike Hoffmann wurde bis 2022 in den Aufsichtsrat neu gewählt.

Gesetzliche Prüfung

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

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

2.443
MITGLIEDER

2.162
MIETWOHNUNGEN

22
MITARBEITER

11
GEWERBEEINHEITEN

1.163
GARAGEN

640
STELLPLÄTZE

DURCHSCHNITTLICHE SOLLMIETE
6,98 €/m²

163.323 m²
WOHN- & NUTZFLÄCHE

BILANZSUMME

2018	109.814.661,75 €
2019	109.972.559,40 €

EIGENKAPITAL

2018	32.697.447,35 €
2019	35.744.556,17 €

ANLAGEVERMÖGEN

2018	102.339.786,33 €
2019	101.911.387,58 €

UMSATZERLÖSE

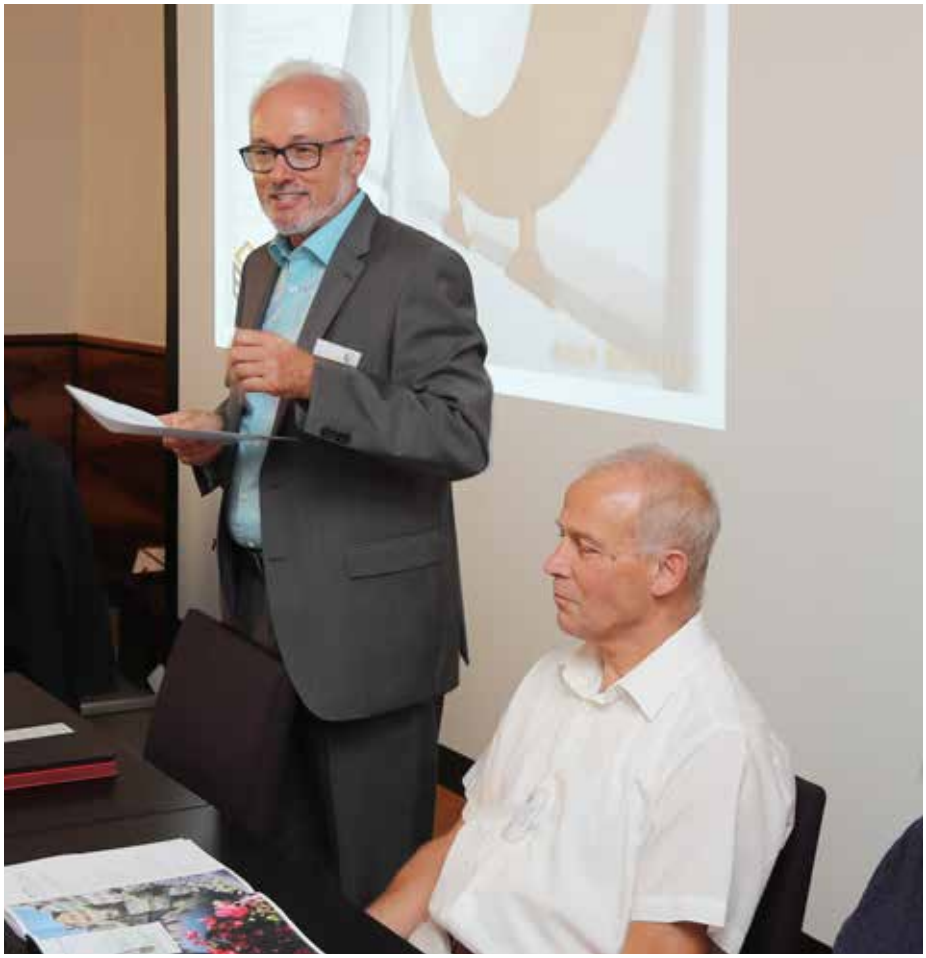
2018	17.590.638,75 €
2019	17.734,714,01 €

VERBINDLICHKEITEN

2018	75.424.524,65 €
2019	72.436.950,47 €

Postbau feiert runden Geburtstag

BESONDERE MITGLIEDER-VERSAMMLUNG ZUM 70-JÄHRIGEN BESTEHEN



DIE POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG EG HAT IM ZURÜCKLIEGENDEN GESCHÄFTSJAHR IHR 70-JÄHRIGES BESTEHEN GEFEIERT. SEIT DER GRÜNDUNG AM 25. JULI 1949 STEHT EINE GUTE, SICHERE UND SOZIAL VERANTWORTBARE WOHNUNGSVERSORGUNG DER MITGLIEDER IM MITTELPUNKT. DIE PBG WAR VIELE JAHRZEHNTE SOWOHL PERSONELL ALS AUCH FINANZIELL MIT DER DEUTSCHEN BUNDESPOST VERBUNDEN. NACHDEM DIE DEUTSCHE BUNDESPOST IHRE GESCHÄFTS-ANTEILE UND FINANZIELLE UNTERSTÜTZUNG GEKÜNDIGT UND SICH AUS DER WOHNFÜRSORGE FÜR IHRE BESCHÄFTIGTEN ZURÜCKGEZOGEN HAT, HAT SICH DIE POSTBAUGENOSSENSCHAFT BW EG IN DEN LETZTEN 30 JAHREN ZU EINEM FREIEN, UNABHÄNGIGEN WOHNUNGSUNTERNEHMEN ENTWICKELT UND ETABLIERT. DIE GENOSSENSCHAFT WURDE DADURCH FÜR ALLE WOHNUNGSSUCHENDEN GEÖFFNET. EINES HAT SICH IN DEN VERGANGENEN SIEBEN DEKADEN JEDOCH NICHT VERÄNDERT: DAS KLARE BEKENNTNIS ZUM GENOSSENSCHAFTLICHEN GEDANKEN.

DIE AUFSICHTSRATSMITGLIEDER VON LINKS NACH RECHTS: WOLFGANG AMANN, WERNER BOSSERT, GABI CLASS-GÖTZ, ROLF REHFUSS, KLAUS WEBER

NEU & WIEDERGEWÄHLT IM AUFSICHTSRAT

MARTIN BOSCH

ALTER: 50 Jahre

BERUF: Sparkassenvorstand Kreissparkasse Reutlingen

WOHNORT: Pfullingen

Vor diesem Hintergrund stand die jüngste Mitgliederversammlung der Postbau, die am 26. Juni 2019 im „Hotel Krone" in Tübingen abgehalten wurde, unter ganz besonderen Vorzeichen. Einmal mehr waren zahlreiche Mitglieder aus ganz Baden-Württemberg angereist, um an der Veranstaltung teilzunehmen und von ihrem Stimmrecht Gebrauch zu machen. Nach einem Grußwort von Dr. Iris Beuerle, Direktorin des Verbands baden-württembergischer Wohnungsunternehmen, bei dem die Expertin darauf einging, welche Antworten Wohnungsbaugenossenschaften auf die aktuelle Situation am Wohnungsmarkt haben, standen unter anderem Wahlen für den Aufsichtsrat auf der Tagesordnung. So wurde das bestehende Mandat von Schriftführer Klaus Weber um drei Jahre bis 2022 verlängert. Dem Gremium neu angehören künftig Martin Bosch (bis 2021) und Heike Hoffmann (bis 2022). Sie treten die Nachfolge von Wolfgang Amann und Dr. Hendrik Bednarz an. Alle Kandidaten wurden einstimmig gewählt. Die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrates bedankten sich bei Herrn Wolfgang Amann für die langjährige und konstruktive Zusammenarbeit. Wolfgang Amann war von 2004 – 2019 im Aufsichtsrat tätig. Er konnte aufgrund der Altersbegrenzung in der Satzung nicht mehr wiedergewählt werden. Als ehemaliger Betriebsrat der Post hatte er sich stets um die Belange der Mieter gekümmert. Dr. Hendrik Bednarz schied auf eigenen Wunsch vorzeitig aus. Weiterer Tagesordnungspunkt war der Beschluss der neuen Satzung. Dieser erfolgte einstimmig. Viele der Änderungen waren lediglich redaktioneller Art bzw. den neuen Medien geschuldet.

HEIKE HOFFMANN

ALTER: 51 Jahre
BERUF: Beamtin
Deutsche Post AG
WOHNORT: Backnang

KLAUS WEBER

ALTER: 51 Jahre
BERUF: Vorstandsvorsitzender
Erholungswerk Post Postbank Telekom e.V.
WOHNORT: Backnang

Im Gespräch mit den Vorstandsmitgliedern

LEBENSQUALITÄT STEHT IM MITTELPUNKT

DIE VORSTANDSMITGLIEDER DER POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG EG, KLAUS AICHELE, THOMAS FRITZ UND NELGIN BOZKURT, ÜBER DIE BEDEUTUNG VON WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN FÜR DIE GESELLSCHAFT, DIE VORTEILE VON GENOSSENSCHAFTSMITGLIEDERN UND DIE AKTUELLE LAGE DES WOHNUNGSMARKTS.

Wohnungsgenossenschaften wie die Postbau leisten seit Jahrzehnten einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Warum ist aus Ihrer Erfahrung der genossenschaftliche Gedanke auch heute noch zeitgemäß?

Aichele: Schon die Fragestellung ist falsch. Der Genossenschaftsgedanke ist heute nicht „auch noch" zeitgemäß, sondern er war es immer. Gemeinsam Ziele zu erreichen, rückt in Zeiten gesamtgesellschaftlicher Problemstellungen, wie etwa die Wohnungsknappheit, wieder mehr in die Öffentlichkeit. Selbsthilfe rückt wieder in den Mittelpunkt. Die in der Genossenschaft verbundenen Mitglieder schließen sich zusammen, um ein gemeinsames Ziel zu verfolgen. Die Besonderheit der Genossenschaft liegt darin, dass sie sich nicht in erster Linie an einer Ausschüttung der wirtschaftlichen Erträge an die Mitglieder orientiert, sondern darin, ein aktuelles Problem zu lösen. Im Bereich der Wohnungswirtschaft sind Genossenschaften insbesondere deshalb gegründet worden oder werden gegründet, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Bozkurt: Aus meiner Sicht ist der genossenschaftliche Gedanke nie aus der Mode geraten. Friedrich Wilhelm Raiffeisen legte bereits 1862 den Grundstein der Raiffeisengenossenschaften und war Vertreter der Philosophie „das was dem Einzelnen nicht möglich ist, kann durch vereinte Kräfte erreicht werden". Das ist das Wesen einer jeden Genossenschaft, die Bereitschaft zur gegenseitigen Hilfe.

Nach dem Zweiten Weltkrieg und der einhergehenden großen Wohnungsnot gründeten sich viele Wohnungsbaugenossenschaften, unter anderem auch die Postbau. Die Verdienste, die Genossenschaften erworben haben, sind bei der breiten Öffentlichkeit zu sehr in Vergessenheit geraten. Der erneute Wohnungsmangel, den wir seit 2015 verspüren, verschafft den Genossenschaften nun eine Renaissance. Wohnungsgenossenschaften sind grundsolide Unternehmen mit starkem Fundament und konnten bisher alle Krisen überstehen. Dieses Konzept hat sich bewährt.

Wohnen wird vielerorts immer teurer – gerade in den Großstädten. Mit ihren niedrigen Durchschnittsmieten bietet die Postbau eine attraktive Alternative. Bei welcher Bevölkerungsgruppe sind Ihre Angebote am stärksten gefragt und wie lang sind die Wartelisten?

Aichele: Die Postbaugenossenschaft wendet sich an breite Schichten der Bevölkerung, das heißt, sie strebt eine Durchmischung aller sozialen Schichten an. Die Prinzipien „Selbsthilfe, Selbstbestimmung und Selbstverwaltung" sind einer Genossenschaft immanent. In der Praxis wird dies durch den Förderzweck und die Nähe zu den Mitgliedern, sprich Mietern, gelebt.

Fritz: Bereits in der Planungsphase von Neubauten oder Modernisierungen versuchen wir, allen Bevölkerungsgruppen gerecht zu werden. Für unsere älteren Bewohner setzen wir auf barrierefreies Bauen und Sanieren, indem wir schwellenlose oder schwellenarme und breite Zugänge herstellen. Bei der Badgestaltung legen wir Wert auf bodengleiche oder begehbare Duschen. Es ist uns aber auch wichtig, Bedürfnissen von Familien gerecht zu werden. Wir berücksichtigen daher bei 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mindestens ein weiteres WC oder zweites Duschbad einzubauen, auch wenn dies zur Verteuerung der Baukosten führt.

Bozkurt: Wir verspüren keine Nachfrage einer speziellen Bevölkerungsgruppe. Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen trifft alle Bevölkerungsgruppen. Wir sind froh, ein breites Angebot an Wohnungen zu haben. Da wir unseren Zielen stets treu waren und uns nicht von kurzfristigen Trends haben beirren lassen, können wir heute und in Zukunft unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Haushaltsgrößen mit Wohnraum versorgen. In Groß- und Universitätsstädten wie Stuttgart, Tübingen oder Freiburg, wo der Wohnungsbedarf sehr hoch ist, haben wir selbstverständlich viele Vormerkungen. Wohnungsausschreibungen auf Onlineplattformen müssen wir teilweise nach wenigen Minuten löschen, da wir mit Anfragen überflutet werden.

Bei einer Wohnungsgenossenschaft erhalten die Mitglieder mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen ein lebenslanges Nutzungsrecht an einer Genossenschaftswohnung. Welche Rechte und Pflichten bringt es mit sich, gleichzeitig Mieter und Anteilseigner zu sein?

Bozkurt: Der Zweck unserer Genossenschaft ist gemäß unserer Satzung die Förderung unserer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Mit dem Erwerb der Mitgliedschaft erhält ein Mitglied das Recht, daran zu partizipieren. Der entscheidende Vorteil dabei ist, dass Genossenschaftsmitglieder grundsätzlich vor einer Kündigung der Wohnung geschützt sind, außer sie lassen sich gravierend etwas zu Schulden kommen. Bei Einzug erwirbt jedes Mitglied ein Dauernutzungsrecht, das bedeutet ein lebenslanges Wohnrecht. Kündigungen wegen Eigenbedarf sind dadurch ausgeschlossen. Es entsteht eine eigentumsähnliche Sicherheit und stellt sie besser als in einem üblichen Mietverhältnis. Ihre Flexibilität bleibt jedoch erhalten. Sie können unter Einhaltung der Kündigungsfristen sowohl das Mietverhältnis als auch die Mitgliedschaft kündigen und die Genossenschaft verlassen. Die Geschäftsanteile werden während der Mitgliedschaft mit der Dividende verzinst und bei Austritt aus der Genossenschaft zurückbezahlt. Die Mitgliedschaft gewährt den Mitgliedern zudem durch Ausübung ihres Stimmrechts die Möglichkeit der Mitbestimmung in der Mitgliederversammlung. Die wesentlichen Pflichten eines Mitglieds sind die Aufbringung und Übernahme von Genossenschaftsanteilen, die Pflicht zur Entrichtung der Miete und die Sorgfaltspflicht im Umgang mit dem Eigentum der Genossenschaft.

Lange Zeit haben Wohnungsgenossenschaften vorwiegend ihre Wohnungen instand gehalten, so auch die Postbau. In jüngerer Vergangenheit werden aber auch größere Neubauprojekte und Nachverdichtungsmaßnahmen umgesetzt. Welche Rolle spielt dieser Strategiewechsel für die künftige Ausrichtung des Unternehmens?

Bozkurt: Obwohl wir im Augenblick sehr viele Neubauten verwirklichen, gab es

keinen Strategiewechsel. Für ein stabiles und zukunftsfähiges Unternehmen, wie es die Postbau ist, ist ein vielschichtiges und breites Portfolio an Immobilien grundlegend. Daher ist es zur Stärkung unserer Ertragsseite unerlässlich, regelmäßig in den Neubau zu investieren. Für die Nachhaltigkeit und Bestandskraft unserer Genossenschaft ist ein Mix aus Neubauten und älteren Häusern unverzichtbar. Hinzu kommt, dass wir bei Modernisierungsüberlegungen manchmal feststellen, dass ein Abriss und Neubau, wie es in Friedrichshafen der Fall ist, nachhaltiger für unsere Genossenschaft ist. Wenn Wohnungsgrundrisse nicht mehr zeitgemäß sind, Barrierefreiheit in der Sanierung nicht erreicht werden kann, Schallprobleme zu groß sind oder wir auf den großen Grundstücken deutliches Nachverdichtungspotential sehen, kommen wir im Interesse unseres Unternehmens nicht umhin, alte Gebäude abzureißen und neu zu bauen.

Aichele: Die Postbaugenossenschaft wird auch künftig ihre Wohnungen instandhalten und instandsetzen. Die Herausforderungen der Zukunft, insbesondere bezahlbaren und auch sozial verträglichen Wohnungsbau zu betreiben, werden jedoch dazu führen, dass ein wesentlicher Teil unserer unternehmerischen Tätigkeit der Neubau von Wohnungen sein wird. Dabei vertreten wir die Auffassung, dass die Wohnungsknappheit nicht dadurch gelöst werden kann, indem man möglichst viele kleine Wohnungen baut. In der aktuellen Corona-Krise zeigt sich ganz deutlich, dass soziale Konflikte bis hin zu Gewaltausbrüchen eng damit zusammenhängen, wie groß eine Wohnung ist.

Fritz: Wir haben in der Zeit von 1998 bis etwa 2017 sehr viel saniert und modernisiert. Dadurch haben wir unseren größten Instandhaltungsstau abgebaut. Wir haben teilweise bis zu 6 Millionen Euro jährlich in die Sanierung und Modernisierung investiert. Wir konnten uns genügend Kapazitäten verschaffen, wieder verstärkt in den Neubau zu investieren. Mithilfe unserer technischen Bestandsaufnahme haben wir eine 10-jährige Modernisierungsvorschau erstellt, die wir parallel zu unserem Neubauprogramm abarbeiten. Unser derzeitiges Neubauprogramm erlaubt es uns augenblicklich, nur kleinere Wohnanlagen zu sanieren. In den kommenden Jahren werden wir wieder größere Sanierungsmaßnahmen in Angriff nehmen.

Bauland ist Mangelware, Genehmigungsverfahren zeihen sich teils über Jahre hin – Probleme, mit denen allen Marktteilnehmer zu kämpfen haben. Was können die Städte und Gemeinden tun, um Ihnen den Wohnungsbau zu erleichtern?

Aichele: Die Wohnungswirtschaft, insbesondere auch die genossenschaftlichen Unternehmen, machen die Städte und Gemeinden seit Jahren darauf aufmerksam, dass die Verfahrensdauer der Baugenehmigungen viel zu lang ist und zu viele Auflagen gemacht werden. Vorschriften und Auflagen lösen aber nicht die Probleme im Wohnungsbau. Vielmehr sind „schlanke" Verfahren gefragt und Bauland sollte zu vertretbaren Grundstückspreisen an Wohnungsbaugesellschaften, die in den Mietwohnungsbau, insbesondere in den bezahlbaren Mietwohnungsbau, investieren, abgegeben werden. Mit Gesetzgebungsverfahren, die eine wirtschaftliche Investition in den Mietwohnungsbau verhindern, werden wir die Probleme nicht lösen. Sie stellen eher ein Investitionshemmnis dar.

Fritz: Es sollten insbesondere mehr Bauflächen ausgewiesen werden. Hinzu kommt, dass Bebauungsplanänderungsverfahren deutlich verschlankt und beschleunigt werden müssen. In diesen Verfahren sind meistens kostspielige Gutachten erforderlich, die die Bauvorhaben nicht nur verteuern, sondern auch in die Länge ziehen. Das Verfahren zur Bauleitplanung, welches im Baugesetzbuch vorgebeben ist, sollte vereinfacht werden.

POSTBAU EHRT LANGJÄHRIGE MITARBEITER

Die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG hat im Geschäftsjahr 2019 vier Mitarbeiter für deren zehnjährige Unternehmenszugehörigkeit geehrt. Vorstand und Aufsichtsrat bedanken sich bei

Martina Hermann (kaufmännische Hausverwaltung, seit Januar 2009)

Thomas Scherrmann (Bautechniker, seit Februar 2009)

Manuel Gläser (IT und WEG-Buchhaltung, seit August 2009)

Thomas Meinhardt (Hausmeister, seit Oktober 2009)

18 Wohneinheiten in der Tübinger Werkstraße an Mieter übergeben

POSTBAU STELLT VORZEIGEPROJEKT AM NECKARUFER PLANMÄSSIG FERTIG

IM HERBST 2019 HAT DIE POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG EIN VIEL BEACHTETES NEUBAUVORHABEN IN DER TÜBINGER BRÜCKEN-/WERKSTRASSE PLANMÄSSIG FERTIGGESTELLT. DER MODERNE GEBÄUDEKOMPLEX UMFASST INSGESAMT 18 WOHNUNGEN, VON DENEN 14 IM RAHMEN DES FÖRDERPROGRAMMS „WOHNEN FÜR GEFLÜCHTETE" DER STADT TÜBINGEN FÜR EINE DAUER VON ZEHN JAHREN ZUR ANSCHLUSSUNTERBRINGUNG VON FLÜCHTLINGEN ZUR VERFÜGUNG GESTELLT WERDEN. DIE RESTLICHEN VIER FREIFINANZIERTEN MIETWOHNUNGEN SIND EBENFALLS BEREITS AN IHRE BEWOHNER ÜBERGEBEN WORDEN.

Die Wohnanlage besteht aus einem Winkel-Gebäude und einem zweigeschossigen, aus der Achse gedrehten Punkthaus mit dazwischenliegender privater Gartenzone. Sie fügt sich damit gelungen in die drei- bis sechsgeschossige Umgebungsbebauung ein. Durch die exponierte Lage dient das Erdgeschoss des Punkthauses als sozialer Treffpunkt für die Bewohner.

Zwischen der Neubebauung im Osten und den Bestandsgebäuden im Westen ist eine räumliche Fuge gesetzt worden, die eine Verbindung zwischen dem Innenhof am Neckar und der öffentlichen Parkanlage im Norden herstellt. Das planerische Konzept trägt ferner dazu bei, den Naturraum des Neckars an dieser Stelle wieder für alle erlebbar zu machen und neue öffentliche Wegeverbindungen zu schaffen.

Das Neubauvorhaben war von langer Hand geplant: Bereits 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. Ziel ist es, die Neubauten zunächst als Wohnquartiere für geflüchtete Menschen zu nutzen, um diese im Anschluss als preisgünstige Mietwohnungen der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen.

In der ersten Vergaberunde hatte es rund 120 Bewerbungen von 50 potenziellen Projektträgern gegeben. Elf Projektentwickler erhielten Ende Juni 2016 die Option für ein städtisches Grundstück. Die beiden Parzellen an der Brückenstraße mit einer Gesamtfläche von rund 2.100 Quadratmetern wurden von der Postbau und der privaten Baugemeinschaft Wolle+ bebaut.

Postbau errichtet vier neue Mehrfamilienhäuser in Reutlingen

LEBENSQUALITÄT FÜR ALLE GENERATIONEN

IM FEBRUAR 2020 IST MIT DEM SYMBOLISCHEN SPATENSTICH DER STARTSCHUSS FÜR EIN ZUKUNFTWEISENDES NEUBAUPROJEKT GEFALLEN, DAS DIE POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG EG AUF DEM GRUNDSTÜCK EINES EHEMALIGEN KINDERGARTENS IN REUTLINGEN REALISIERT. DAS VORHABEN UMFASST VIER MEHRFAMILIENHÄUSER MIT INSGESAMT 32 FAMILIEN- UND ALTERSGERECHTEN MIETWOHNUNGEN. DAS INVESTITIONSVOLUMEN LIEGT BEI RUND 11 MILLIONEN EURO.

VERTRETER DER GOTTLOB ROMMEL GMBH & CO. KG, ARCHITEKTURBÜRO HÄHNIG & GEMMEKE UND ERNST², VORSTANDS- UND AUFSICHTSRATS-MITGLIEDER DER POSTBAU

Die Übergabe des Bauplatzes in der Beethovenstraße 2+4 und Silcherstraße 7+9 erfolgte vereinbarungsgemäß im September 2019. Nach dem Abriss des bestehenden Kindergartengebäudes laufen die Tief- und Rohbauarbeiten bereits auf Hochtouren. Angeboten werden sowohl Zwei-Zimmer-Wohnungen für Alleinstehende als auch großzügige Vier-Zimmer-Wohnungen für Familien. Dadurch soll eine gut durchmischte Mietbelegung erreicht werden. Die Wohnungen werden nach genossenschaftlichen Prinzipien vermietet, wodurch die künftigen Bewohner unter anderem von einem lebenslangen Wohnrecht, besonderem Kündigungsschutz, fairen Preisen und einer stabilen Nachbarschaft profitieren. Die Mietwohnungen sollen auch ältere Menschen ansprechen, denen die Bewirtschaftung ihres Einfamilienhauses zu anspruchsvoll wird und die Barrierefreiheit fehlt.

Die Mehrfamilienhäuser entsprechen dem Standard eines KfW Effizienzhauses 55 nach der Energieeinsparverordnung 2016. Für die Mieter bedeutet das vergleichsweise niedrige Heizkosten bei hohem Wohnkomfort. Alle Wohnungen werden von der Tiefgarage mit Aufzug erschlossen, um einen barrierefreien oder schwellenlosen Zugang zu ermöglichen. Sämtliche baurechtlich geforderten Kfz-Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Auf dem Grundstück wird zudem ausreichend Platz für Müllcontainer, Fahrräder und Kinderwagen geschaffen. Viel Wert wird auch auf Komfort mit bodengleichen Duschen, großzügigen Balkonen und Fensterfronten mit dreifach Isolierverglasung, modernen Fliesen, Fußbodenheizung und Parkettböden gelegt. Alle Wohnungen erhalten entweder eine Terrasse oder einen Balkon. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt ein angenehmes Raumklima mit einer integrierten und selbstregulierenden Lüftungsanlage.

Die Verantwortlichen der Postbau sind mit dem bisherigen Bauverlauf sehr zufrieden, weshalb der geplante Fertigstellungstermin voraussichtlich eingehalten werden kann. Das Projekt bietet gerade im Hinblick auf die zentrale Lage ideale Voraussetzungen, um für sämtliche Bevölkerungsgruppen ein attraktives neues Zuhause zu schaffen. Die vergleichsweise kurze Bauphase trägt dabei dem steigenden Bedarf an bezahlbaren Neubauwohnungen in Reutlingen besondere Rechnung.

Modernisierungsmaßnahmen 2019

DAMIT ZEITGEMÄSSES WOHNEN NICHT ZUM LUXUSGUT WIRD

DAS OBERSTE GEBOT DER POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG EG LAUTET, DEN MITGLIEDERN MODERNEN UND SICHEREN WOHNRAUM ZU FAIREN PREISEN ANZUBIETEN. AUS DIESEM GRUND NIMMT DAS UNTERNEHMEN FÜR DIE INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG DER BESTANDSIMMOBILIEN REGELMÄSSIG VIEL GELD IN DIE HAND. AUCH IM GESCHÄFTSJAHR 2019 WURDE NACHHALTIG SANIERT UND MODERNISIERT. DAMIT SOLL SICHERGESTELLT WERDEN, DASS ZEITGEMÄSSES WOHNEN NICHT ZUM LUXUSGUT WIRD.

Seit jeher legt die Postbau ihr besonderes Augenmerk auf den Zustand ihrer Bestandswohnungen. Denn Wohnraum muss zeitgemäß sein, wenn er langfristig vermietbar sein soll. Darüber hinaus stellt der demografische Wandel die Wohnungswirtschaft vor immer neue Herausforderungen. Barrierefreiheit und Komfort, der das Leben im Alltag erleichtert, sind längst 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 bilden die Grundlage für die einzelnen Maßnahmen, mit denen der Gebrauchswert der Postbau-Immobilien regelmäßig erhöht wird. Hauptprofiteure der Sanierungsmaßnahmen sind die Bewohner, denn die energetischen Gewinne durch Energieeinsparung und Energieeffizienz sowie komfortablere Sanitäranlagen bieten einen spürbaren Mehrwert, den die Mitglieder im Alltag zu schätzen wissen.

Ein Beispiel dafür ist die Modernisierung der beiden Mehrfamilienhäuser in der Alemannenstraße 2 und 4 in der Bodenseegemeinde Allensbach. Der Startschuss für die aufwendige Maßnahme ist im Juni 2019 gefallen, bis auf wenige Ausnahmen sind sämtliche Arbeiten im Inneren der Gebäude bis kurz vor Weihnachten erledigt worden.

Die Fertigstellung der Außenfassaden und Außenanlagen erfolgt im Frühjahr 2020. Im Zuge der Gesamtmaßnahme erhält der Gebäudekomplex unter anderem eine Wärmedämmung, ebenso wurde die Haustechnik zum Teil erneuert. Einen spürbar höheren Wohnkomfort versprechen darüber hinaus die von Grund auf modernisierten Bäder. In Kombination mit neuen Wand-, Boden- und Deckenbelägen dürfen sich die Mieter auf ein zeitgemäßes und ansprechend gestaltetes Wohnumfeld freuen.

Weitere Modernisierungs- und größere Instandhaltungsmaßnahmen hat die Postbau unter anderem in Tübingen (Fertigstellung Danziger Straße 23 und 25), Stuttgart (Sautterweg 12 – 24), Donaueschingen (Eichendorffstraße 17) und Rottenburg am Neckar (Graf-Wolfegg-Straße 36 – 48) umgesetzt. In Summe wurden dafür im Geschäftsjahr 2019 rund 4,9 Millionen Euro aufgewendet.

Zuhause in Allensbach

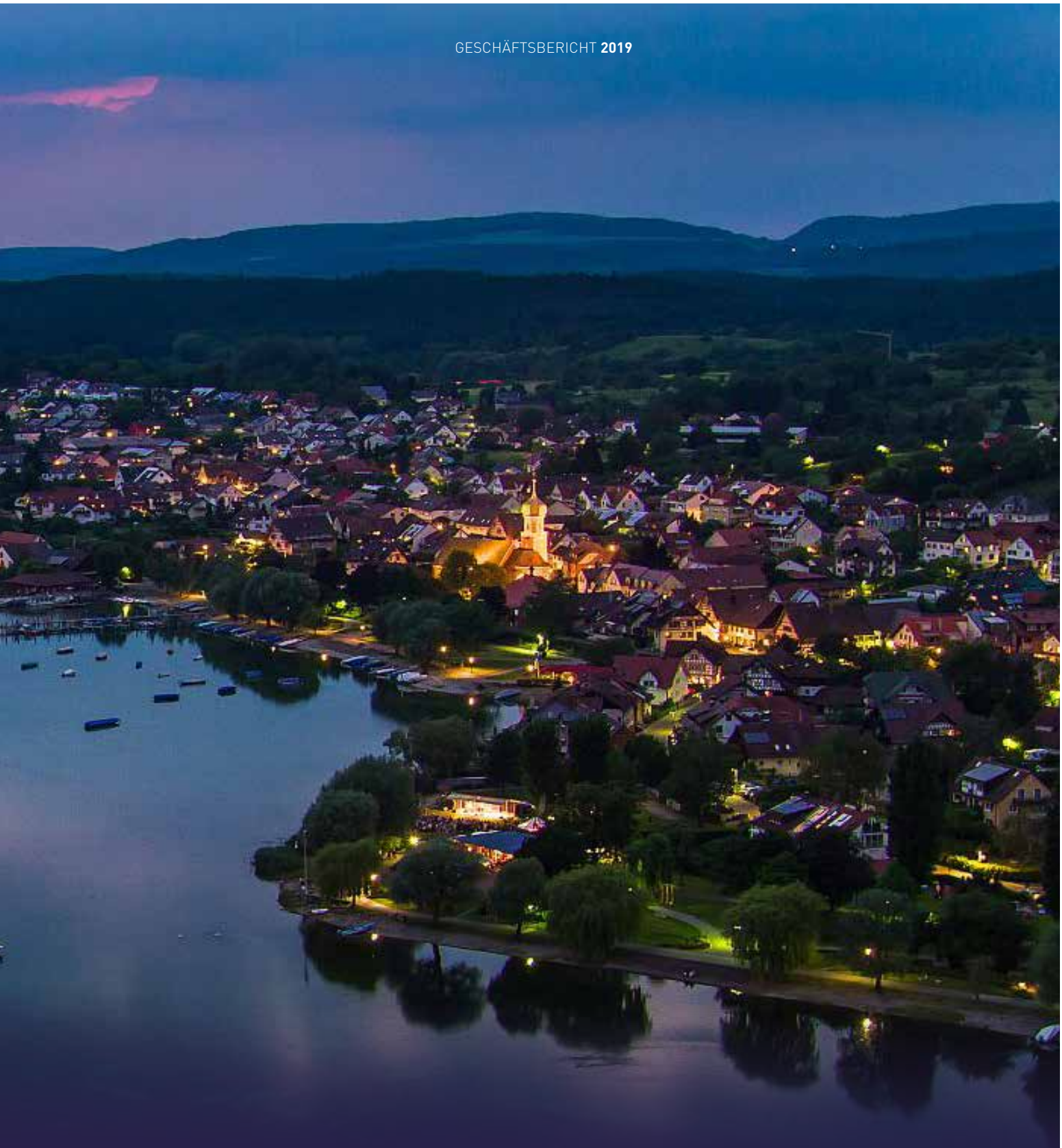
EIN IDYLLISCHER WOHNORT MIT VIELEN FACETTEN

ALLENSBACH IST EIN SCHMUCKSTÜCK MIT VIELEN FACETTEN – IDYLLISCH AM UFER DES BODENSEES GELEGEN, BESTICHT DIE 7.100-EINWOHNER-GEMEINDE IM LANDKREIS KONSTANZ DURCH WEITE BLICKE SOWIE EINE VIELFALT AN AKTIV- UND ERHOLUNGSANGEBOTEN UND IST MIT SEINEN ORTSTEILEN AUF DER HALBINSEL BODANRÜCK EIN IDEALER AUSGANGSPUNKT FÜR RAD- UND WANDERTOUREN. BEREITS SEIT VIELEN JAHREN HAT DIE POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG 15 WOHNUNGEN IN DIESEM ATTRAKTIVEN WOHNORT, DIE KÜRZLICH UMFASSEND MODERNISIERT WURDEN.

Allensbach liegt an der Hochrheinbahn, auf der neben der Nahverkehrslinie Seehas im Halbstundentakt auch Regional-Express-Züge im Stundentakt fahren. Ein weiterer Bahnhaltepunkt befindet sich außerhalb von Hegne, an dem die Seehas-Züge halten. Allensbach gehört dem Verkehrsverbund Hegau-Bodensee an. Im Sommerhalbjahr besteht eine Personenschifffahrtsverbindung zur Insel Reichenau. International bekannt ist der Ort in erster Linie durch das renommierte Institut für Demoskopie.

Die Gemarkung Allensbachs war bereits in vor- und frühgeschichtlicher Zeit Siedlungsraum, es finden sich sowohl prähistorische Pfahlbauten als auch Spuren aus der Römerzeit. So wurden beim Bau der Erdgasleitung Rottweil–Konstanz östlich des Mindelsees, nahe westlich des Stöckenhofs, Teile der Grundmauer einer Villa rustica angeschnitten und 1979 freigelegt. Die Fundstelle der Pfahlbausiedlung im Strandbad ist seit 2011 Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes Prähistorische Pfahlbauten um die Alpen.

Die heutige Gemeinde Allensbach entstand am 1. Januar 1975 durch Vereinigung der Gemeinden Allensbach und Hegne. Bereits am 1. Juli 1974 wurden die Gemeinden Kaltbrunn und Langenrain nach Allensbach eingemeindet. Die barocke katholische Nikolauskirche mit ihrem 1698 erbauten Zwiebelturm und dem von 1732 bis 1735 erbauten Langschiff ist das Wahrzeichen von Allensbach. Im Inneren der Kirche befinden sich ein 1804 gefertigter Hochaltar und zwei Rokoko-Seitenaltäre aus der Zeit um 1750.



Zahlreiche attraktive Einkaufsmöglichkeiten sowie gut sortierte Lebensmittelmärkte stellen eine gute Nahversorgung sicher, sodass alle Dinge des täglichen Lebens vor Ort besorgt werden können. Gerade junge Familien wissen die verlässliche Kinderbetreuung und das umfassende Bildungsangebot zu schätzen. In Allensbach selbst und im Ortsteil Hegne gibt es jeweils eine Grundschule. Außerdem gibt es drei kommunale Kindergärten und einen römisch-katholischen Kindergarten. Im Marianum der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen Kreuz in Hegne sind sieben private Bildungseinrichtungen zusammengefasst: eine Realschule, ein sozialwissenschaftliches Gymnasium, eine zweijährige Berufsfachschule für Hauswirtschaft und Ernährung, ein Berufskolleg für Praktikanen, eine Fachschule für Sozialpädagogik, eine Fachschule für Organisation und Führung und eine Berufsfachschule zum Erwerb von Zusatzqualifikationen. Eine touristische Attraktion in Allensbach ist der Wild- und Freizeitpark Allensbach. Darüber hinaus sorgen zahlreiche Vereine, Vereinigungen und Institutionen, die von Musik über Sport bis hin zum Sozialen alle Interessensgebiete abdecken, für ein vielfältiges Angebot. Ein breites Netzwerk aus verschiedenen Einrichtungen und Hilfeleistungen für Senioren stellt überdies eine gute Versorgung im Alter sicher.

AKTIVA

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		**13.687,34**	13.321,05
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	**96.004.457,75**		94.269.020,70
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	**1.060.767,23**		1.099.046,16
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	**1.780.312,55**		1.700.703,70
4. Technische Anlagen und Maschinen	**539.134,89**		626.203,43
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	**143.766,50**		176.759,53
6. Anlagen im Bau	**0,00**		3.339.307,95
7. Bauvorbereitungskosten	**2.366.241,32**	**101.894.680,24**	1.112.923,81
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		**3.020,00**	2.500,00
Anlagevermögen insgesamt		**101.911.387,58**	102.339.786,33
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	**4.043.608,40**		4.066.640,14
2. Andere Vorräte	**112.665,07**		96.300,14
3. Geleistete Anzahlungen	**472.154,71**	**4.628.428,18**	582.522,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	**35.409,87**		55.479,10
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	**0,00**		894,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	**13.044,10**		36.475,89
4. Sonstige Vermögensgegenstände	**993.307,87**	**1.041.761,84**	967.466,48
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	**1.585.056,55**		996.099,04
2. Bausparguthaben	**805.668,89**	**2.390.725,44**	671.989,98
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		**256,36**	1.008,36
Bilanzsumme		**109.972.559,40**	109.814.661,75

PASSIVA

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	**96.480,00**		127.610,39
2. der verbleibenden Mitglieder	**2.216.129,28**	**2.312.609,28**	2.180.587,27
3. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 33.310,72 € (Vorjahr: 34.292,73 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 310.900,00 € (Vorjahr: 284.400,00 €)	**3.849.106,14**		3.538.206,14
2. Bauerneuerungsrücklage	**12.063.441,19**		12.063.441,19
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 2.731.797,20 € (Vorjahr: 2.494.846,65 €)	**17.449.399,56**	**33.361.946,89**	14.717.602,36
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	**3.931,91**		5.375,97
2. Jahresüberschuss	**3.108.765,29**		2.843.870,68
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	**3.042.697,20**	**70.000,00**	2.779.246,65
Eigenkapital insgesamt		**35.744.556,17**	32.697.447,35
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	**1.583.415,00**		1.512.918,00
2. Steuerrückstellungen	**19.200,00**		9.030,00
3. Sonstige Rückstellungen	**172.299,72**	**1.774.914,72**	159.941,70
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**66.657.196,82**		69.691.200,16
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**0,00**		49.452,06
3. Erhaltene Anzahlungen	**4.764.142,44**		4.630.250,32
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	**55.326,21**		51.818,34
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**919.055,07**		929.870,64
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 37.183,71 € (Vorjahr: 32.903,89 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.384,30 € (Vorjahr: 2.076,45 €)	**41.229,93**	**72.436.950,47**	71.933,13
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		16.138,04	10.800,05
Bilanzsumme		**109.972.559,40**	109.814.661,75

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2019 BIS 31. DEZEMBER 2019

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	**17.472.858,78**		17.286.491,35
b) aus Betreuungstätigkeit	**60.093,29**		92.545,06
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	**201.761,94**	**17.734.714,01**	211.602,34
2. Verminderung des Bestandes			
a) an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		**23.031,74**	134.709,87
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		**62.679,60**	89.026,20
4. Sonstige betriebliche Erträge		**1.496.827,52**	1.624.600,32
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	**8.657.948,22**		8.551.142,65
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	**20.910,71**	**8.678.858,93**	18.126,23
6. Rohergebnis		**10.592.330,46**	10.600.286,52
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	**1.658.593,49**		1.624.172,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 110.941,38 € (Vorjahr: 148.342,02 €)	**422.401,27**	**2.080.994,76**	444.014,19
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**2.817.374,62**	2.766.097,04
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**740.860,95**	776.109,36
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	**87,50**		100,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**3.899,00**	**3.986,50**	3.445,34
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**1.419.005,17**	1.657.119,37
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		**29.715,25**	36.562,08
14. Ergebnis nach Steuern		**3.508.366,21**	3.299.757,73
15. Sonstige Steuern		**399.600,92**	455.887,05
16. Jahresüberschuss		**3.108.765,29**	2.843.870,68
17. Gewinnvortrag		**3.931,91**	5.375,97
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**3.042.697,20**	2.779.246,65
19. Bilanzgewinn		**70.000,00**	70.000,00

ANHANG
DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

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 linear zwischen 3 und 16 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 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 2,71% (Stand Monatsende Dez. 2019, 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 € 152.247,00 (Vorjahr € 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 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)
Immaterielle Vermögensgegenstände	135.700,86	10.590,93	4.897,00	0,00
Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	153.126.660,76	89.682,50	522.646,41	4.419.849,61
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	2.212.022,48	17.170,50	0,00	62.438,35
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.383.499,70	0,00	35.260,30	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	813.880,46	69.806,17	42.270,45	0,00
6. Anlagen im Bau	3.339.307,95	1.080.541,66	0,00	- 4.419.849,61
7. Bauvorbereitungskosten	1.112.923,81	1.315.755,86	0,00	- 62.438,35
Summe Sachanlagen	**164.964.726,52**	**2.572.956,69**	**600.177,16**	**0,00**
Finanzlagen				
Andere Finanzanlagen	2.500,00	520,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	**2.500,00**	**520,00**	**0,00**	**0,00**
Anlagevermögen gesamt	**165.102.927,38**	**2.584.067,62**	**605.074,16**	**0,00**

Der Abgang bei Pos.Immaterielle Gegenstände betrifft eine Korrektur aus dem Vorjahr.

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2019	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018	Buchwert zum 31.12.2019
141.394,79	122.379,81	10.224,64	4.897,00	127.707,45	13.321,05	13.687,34
157.113.546,46	58.857.640,06	2.599.048,10	347.599,45	61.109.088,71	94.269.020,70	96.004.457,75
2.976.431,36	1.877.385,20	38.278,93	0,00	1.915.664,13	1.099.046,16	1.060.767,23
2.291.631,33	511.318,78	0,00	0,00	511.318,78	1.700.703,70	1.780.312,55
1.348.239,40	757.296,27	67.228,84	15.420,60	809.104,51	626.203,43	539.134,89
841.416,18	637.120,93	102.594,11	42.065,36	697.649,68	176.759,53	143.766,50
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.339.307,95	0,00
2.366.241,32	0,00	0,00	0,00	0,00	1.112.923,81	2.366.241,32
166.937.506,05	**62.640.761,24**	**2.807.149,98**	**405.085,41**	**65.042.825,81**	**102.323.965,28**	**101.894.680,24**
3.020,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.500,00	3.020,00
3.020,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.500,00**	**3.020,00**
167.081.920,84	**62.763.141,05**	**2.817.374,62**	**409.982,41**	**65.170.533,26**	**102.339.786,33**	**101.911.387,58**

2. In der Position „Unfertige Leistungen" sind € 4.043.608,40 (Vorjahr € 4.066.640,14) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	839.810,84	560.676,96

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

Rückständiger Urlaub	€ 77.782,72
Verwaltungskosten, Archivierung, Personal	€ 33.517,00
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	66.657.196,82 (69.691.200,16)	4.294.859,60 (5.135.219,61)	14.372.906,53 (15.176.202,52)	47.989.430,69 (49.379.778,03)	66.657.196,82 (69.691.200,16)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (49.452,06)	0,00 (1.595,24)	0,00 (47.856,82)	0,00 (0,00)	0,00 (49.452,06)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.764.142,44 (4.630.250,32)	4.764.142,44* (4.630.250,32)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.326,21 (51.818,34)	55.326,21 (51.818,34)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	919.055,07 (929.870,64)	878.378,69 (827.983,43)	31.896,98 (99.575,39)	8.779,40 (2.311,82)	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	41.229,93 (71.933,13)	41.229,93 (71.933,13)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag						
lfd. Jahr	72.436.950,47	10.033.936,87	14.404.803,51	47.998.210,09	66.657.196,82	
Vorjahr	(75.424.524,65)	(10.718.800,07)	(15.323.634,73)	(49.382.089,85)	(69.740.652,22)	

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	1.156.247,54	1.342.755,87
Sonstige betriebliche Erträge: Teilschulderlass KfW-Darlehen	140.000,00	0,00

2. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zinsaufwendungen	47.256,00	50.138,00

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. Hierbei handelt es sich um Mikro-Hedges, die hinsichtlich der Laufzeit, der Zahlungsströme und der gegenläufigen Wertänderungen zwischen Grund- und Sicherungsgeschäft abgestimmt sind, so dass gemäß § 254 HGB Bewertungseinheiten gebildet worden sind. Die Zinsänderungsrisiken sind dabei in voller Höhe abgesichert. Zum Bilanzstichtag bestehen folgende Zinsswaps:

Bilanzstichtag	Nominalbetrag	Marktwert	Bilanzposten
31.12.2019	2.530.000,00	- 651.707,30	Verbindl. gegenüber Kreditinstituten
31.12.2019	1.048.250,00	- 201.378,91	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 der Barwertmethode. 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	19.291.062,24	1.114.867,66
Verpflichtungen aus laufenden Erbbaubelastungen p. a. (Laufzeit zwischen 2059 und 2091)	142.506,70	142.385,56

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 152.247,00 €

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 3 Auszubildende und 88 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 2019	2.438
Zugang 2019	123
Abgang 2019	118
Ende 2019	2.443

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 35.542,01 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 1.954.400,00 sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 4.000,00 erhöht.

7. MITGLIEDER DES VORSTANDES:

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

8. MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

Rehfuss, Rolf	Bankdirektor i. R. (Aufsichtsratsvorsitzender)
Bossert, Werner	Geschäftsführer i. R. (stv. Vorsitzender)
Amann, Wolfgang	Postbetriebsinspektor i. R. (bis 26.06.2019)
Hoffmann, Heike	Beamtin (ab 26.06.2019)
Class-Götz, Gabriele	Personalrätin i. R.
Bosch, Martin	Sparkassenvorstand (ab 26.06.2019)
Weber, Klaus	Vorstandsvorsitzender

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:

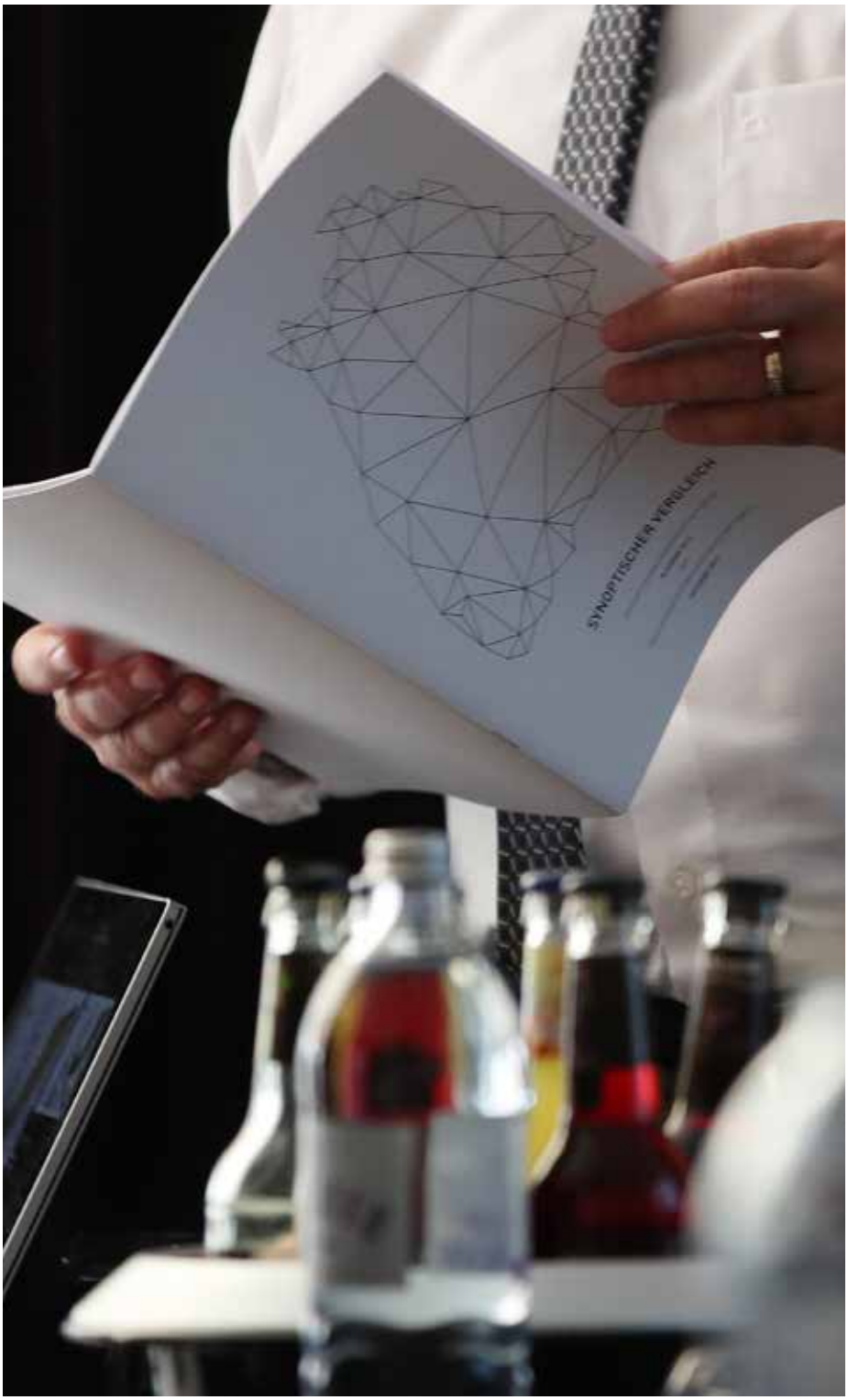
Gewinnausschüttung	65.912,69 €
Gewinnvortrag	4.087,31 €

Tübingen, 17. April 2020

Der Vorstand:

gez. Aichele
gez. Fritz
gez. Bozkurt

LAGEBERICHT
2019



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

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 Prozent liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen.

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Für 2020 wird in Folge der Corona-Pandemie mit einer tiefen Rezession gerechnet. Nach Einschätzung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute wird das Bruttoinlandsprodukt 2020 um 4,2 % schrumpfen. Das wird auch auf dem Arbeitsmarkt und im Staatshaushalt Auswirkungen haben. Für 2021 halten die führenden Wirtschaftsinstitute, je nach Dauer der Einschränkungen in Folge der Corona-Krise, ein Wachstum von 5,8 % für möglich. Das würde den Einbruch mehr als ausgleichen.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Der Vorstand beurteilt die Geschäftsentwicklung für das vergangene Jahr 2019 als sehr zufriedenstellend.

Neubauten 2018

Im Herbst 2019 konnte die Werkstraße 10 - 12 in Tübingen wie geplant fertiggestellt werden. 14 von insgesamt 18 Mietwohnungen wurden vereinbarungsgemäß für 10 Jahre an die Stadt Tübingen vermietet und übergeben. Die restlichen 4 frei finanzierten Mietwohnungen wurden ebenfalls vermietet und an die Mieter übergeben.

In der Beethoven-/Silcherstraße in Reutlingen wurde uns das Grundstück vereinbarungsgemäß im September 2019 übergeben, so dass im Herbst der Abriss des bestehenden Kindergartens erfolgt ist und die Vorbereitungen für den Baubeginn im Februar 2020 in Angriff genommen werden konnten.

Auf dem Abriss-/Nachverdichtungsgrundstück in der Müllerstraße 20 – 26 in Friedrichshafen wurde Ende Oktober 2019 die bestehende erste Garagenreihe abgebrochen. Die Grubenarbeiten zur Bestimmung der Bodenklassen für den Baugrubenaushub wurden Ende November 2019 begonnen. Danach konnten die Verbauarbeiten im Februar 2020 starten.

Der angestrebte Baubeginn im Sommer 2020 in Kusterdingen-Mähringen in der Jettenburger Straße kann nicht eingehalten werden, da für das Bauvorhaben noch keine Baugenehmigung vorliegt. Weiterhin gibt es mit der Gemeinde und den angrenzenden Nachbarn Uneinigkeiten hinsichtlich Überfahrtsrechten und Stellplatznachweisen. Hinzu kommt, dass die Gemeinde im Frühjahr/Sommer 2020 mit Kanal- und Straßenarbeiten

beginnt, die ein Anfahren des Grundstücks mit Baufahrzeugen zeitweise unmöglich machen. Der Baubeginn wird sich in das Jahr 2021 verzögern.

Für das Neubauvorhaben in Stuttgart-Fasanenhof wurde nach dem städtebaulichen Wettbewerb im Dezember 2018 vom Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanänderungsverfahren gefasst. Aufgrund Umstrukturierungsmaßnahmen der Stadtverwaltung Stuttgart und Kapazitätsengpässen ist das Bebauungsplanänderungsverfahren ins Stocken geraten.

Modernisierungen und größere Instandhaltungsmaßnahmen 2019

Im Frühjahr 2019 wurden die Restarbeiten und Außenanlagen in der Danziger Straße 23 und 25 in Tübingen fertiggestellt.

Im Juni 2019 wurde mit den Modernisierungsarbeiten in Allensbach in der Alemannenstraße 2 und 4 begonnen. Kurz vor Weihnachten konnten die Modernisierungsarbeiten innen, bis auf Restarbeiten, abgeschlossen werden. Die Fertigstellung der Außenfassade und Außenanlage erfolgt im Frühjahr 2020.

Im Sautterweg 12 – 24 in Stuttgart wurde das Flachdach saniert. In Donaueschingen, in der Eichendorffstraße 17 wurden die Bäder incl. Heiz- und Wasserleitungen erneuert. In Rottenburg in der Graf-Wolfegg Str. 36 – 48 wurde die Heizzentrale ausgetauscht.

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

Mieten und Betriebskosten

Im Jahr 2019 wurden die Mieten aller Liegenschaften in Ravensburg und in Reutlingen in der Hans-Reyhing-Straße/ Heinrich-Schliemann-Straße sowie in der Pestalozzistraße moderat erhöht. Auch nach der Mieterhöhung liegen die Mieten deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Deutliche Kostensteigerungen im Bereich der Betriebskosten konnten wir bei den Müllgebühren feststellen. Diese haben sich um bis zu 20 % verteuert. Aufgrund zunehmender Sturm- und Hagelschäden durch Unwetter mussten wir erneut von 2019 auf 2020 Prämienerhöhungen von über 4 % im Bereich der Gebäudeversicherungen hinnehmen. Aufgrund des milden Winters sind die Heizkosten erneut niedriger als in den Jahren zuvor.

Eigenbestand	
Wohnungen	
Bestand 31.12.2019	2.162
Wohnungen auf eigenen Grundstücken	2.001
Wohnungen auf Erbbaugrundstücken	161
Dazu kommt noch die Verwaltung und Vermietung von:	
gewerblichen Einheiten	11
Garagen	1.163
Stellplätze	640
Wohn- und Nutzfläche gesamt	163.323 m²
Durchschnittliche Sollmiete	6,98 €/m²
Leerstandsquote	0,2 %
Fluktuationsrate	4,1 %

Finanzierung

Für unsere Modernisierung in Tübingen, Danziger Straße 23 – 25 haben wir über die Deutsche Kreditbank KfW-Mittel in Höhe von € 800.000,00 und über die Sparda Bank Baden-Württemberg eG Kapitalmarktdarlehen in Höhe von € 1.200.000,00 in Anspruch genommen. Für unsere Modernisierung in Allensbach in der Alemannenstraße 2 – 4 haben wir über die DKB Bank KfW-Mittel in Höhe von € 600.000,00 in Anspruch genommen. Der Neubau in Reutlingen in der Beethoven-/ Silcherstraße wird über die VR Bank Tübingen eG mit KfW-Mitteln in Höhe von € 3.200.000,00 und Kapitalmarktdarlehen in Höhe von € 4.175.000,00 finanziert. Die Auszahlung erfolgt ab 2020 nach Baufortschritt.

Den ersten Bauabschnitt unseres Neubaus in Friedrichshafen in der Müllerstraße 20 werden wir über die Kreissparkasse Tübingen gemeinsam mit der Kreissparkasse Reutlingen mit KfW-Mitteln in Höhe von € 3.360.000,00 und Kapitalmarktdarlehen in Höhe von € 2.640.000,00 finanzieren.

Mitglieder

Der Mitgliederbestand hat Anfang des Jahres 2019 2.438 betragen. Im Laufe des Jahres sind 123 Mitglieder hinzugekommen, ausgeschieden sind 118. Der Mitgliederbestand zum Jahresende betrug 2.443. Die Haftsumme betrug € 1.954.400,00. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 4.000,00 erhöht.

WEG-Verwaltung

Die Zahl der Verwaltungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat sich 2019 entsprechend unserer Strategie aufgrund auslaufender Verwalterverträge erneut vermindert. Wir verwalten derzeit 296 Wohnungen (davon 159 eigene), 2 Gewerbeeinheiten (eigene) und 40 Garageneinheiten (davon 9 eigene). Sämtliche Hausgeldabrechnungen wurden im Berichtsjahr ordnungsgemäß erstellt und die Eigentümerversammlungen termingerecht abgehalten.

Personalbericht

Im Jahr 2019 haben wir 22 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, davon 4 Teilzeitkräfte und 3 hauptamtliche Hausmeister. Ende 2019 hatten wir 3 Auszubildende und 88 geringfügig Beschäftigte. An unserer Personalstrategie, regelmäßig auszubilden um eigene Fachkräfte heranzuziehen, halten wir nach wir vor fest. Unser Personal qualifizieren wir durch stetige Fort- und Weiterbildung.

III. LAGE DER GENOSSENSCHAFT

1. Vermögens- und Finanzlage

Das Bilanzvolumen ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig um € 157.897,65 von insgesamt € 109.814.661,75 auf € 109.972.559,40 gestiegen.

Das Anlagevermögen betrug zum 31.12.2019 € 101.911.387,58 und ist im Vergleich zum Vorjahr um € 428.398,75 gesunken. Im Anlagevermögen umgebucht wurden aus den Anlagen im Bau nach Fertigstellung das Bauvorhaben „Werkstraße 10 + 12" in Tübingen. Nachträgliche Herstellungskosten der Neubauten im „Breiter Weg 10-16" und „Gmelinstraße 77+79" in Tübingen sind zugegangen. Abgegangen durch Verkauf sind die Gebäude in Calw, Stuttgarter Straße 70, Georg-Dörtenbach-Weg 7 und Rühlinstaße 4. Der Kaufvertrag für die Liegenschaften in Calw wurde im Oktober 2018 geschlossen. Die Besitzübergabe erfolgte zum 01.01.2019.

Die Neubauvorhaben in Friedrichshafen, Müllerstraße 20 – 26, in Reutlingen, Beethoven-/ Silcherstraße und in Kusterdingen-Mähringen, Jettenburger Straße befanden sich 2019 in der Bauvorbereitung.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft wird, wie es für bestandhaltende Wohnungsunternehmen typisch ist, mit einer Intensität von 92,67 % vom Anlagevermögen bestimmt und ist im Vergleich zum Vorjahr minimal von 93,18 % um 0,51 % gesunken.

Das Eigenkapital konnte im Geschäftsjahr 2019 von € 32.697.447,35 auf € 35.744.556,17 erneut gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 32,50 %. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung der Quote von 2,72 %.

Die Investitionskosten für das Bauvorhaben in der Werkstraße 10 + 12 in Tübingen konnten durch Baukostenzuschüsse des Förderprogramms „Anschlusswohnen für Geflüchtete" vom Land-Baden-Württemberg in Höhe von knapp € 760.000,00 und aus Eigenmitteln finanziert werden.

Die Kapitalstruktur der Postbaugenossenschaft BW eG wird unverändert von den

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 Jahre zuvor konnte der Zinsaufwand durch Um- und Anschlussfinanzierungen aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase gesenkt werden.

Unsere Verbindlichkeiten konnten von insgesamt € 75.424.524,65 durch Darlehenstilgungen und Rückführung von auslaufenden Darlehen zum Jahresende um € 2.987.574,18 auf insgesamt € 72.436.950,47 gesenkt werden.

Im Jahr 2012 haben wir zur Sicherung des damaligen Zinsniveaus zwei Zinsswaps mit einem Nominalbetrag von € 4.425.000,00 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 2019 im Vergleich zum Vorjahr in €	2019	2018
Jahresüberschuss	3.108.800	2.843.900
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.817.400	2.766.100
Aktivierte Eigenleistungen	- 62.700	- 89.000
Zunahme(+) / Auflösung(-) langfristiger Rückstellungen	70.500	111.400
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	27.200	26.800
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	800	800
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	- 140.000	0
Zu-(+) / Abnahme(-) der kurzfristigen Rückstellungen	12.400	- 300
Gewinn(-) / Verlust(+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 1.155.200	- 1.342.800
Zu-(+) / Abnahme(-) kurzfristiger Aktiva	- 51.600	- 156.400
Zunahme kurzfristiger Passiva	106.500	- 504.800
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	1.367.100	1.602.700
Ertragssteueraufwand	29.700	36.600
Ertragssteuerzahlung	- 19.500	- 84.000
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**6.111.400**	**5.211.000**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 10.600	- 8.300
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.350.300	1.713.800
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 3.192.500	- 7.268.200
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 500	0
Erhaltene Zinsen	3.900	3.500
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**- 1.849.400**	**- 5.559.200**
Einzahlungen aus der Valutierung der Darlehen	3.100.000	600.000
Planmäßige Tilgungen	- 4.076.500	- 4.095.400
Außerplanmäßige Tilgungen	- 1.812.300	- 86.900
Gezahlte Zinsen	- 1.371.000	- 1.606.200
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	682.200	1.304.900
Veränderung der Geschäftsguthaben	4.400	20.500
Gezahlte Dividenden	- 66.100	- 64.700
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	- 133.700	- 133.200
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**- 3.673.000**	**- 4.061.000**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	**589.000**	**- 4.409.200**
Finanzmittelfonds zum 01.01.2019	996.100	5.405.300
Finanzmittelfonds zum 31.12.2019 darin enthalten: Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	**1.585.100**	**996.100**

Die Zahlungsfähigkeit war 2019 jederzeit gewährleistet. Die Finanzlage der Postbaugenossenschaft ist geordnet.

2. Ertragslage

Wir konnten das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 3.108.765,29 abschließen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind in 2019 um € 186.367,43 auf insgesamt € 17.472.858,78 gestiegen.

Die Sollmieten erhöhten sich im Wesentlichen durch die ganzjährige Auswirkung der im Vorjahr bezogenen Neubauten in Tübingen, Breiter Weg 12 – 16, Gmelinstraße 77-79 und dem Neubezug der Werkstraße 10 – 12 in Tübingen ab Oktober 2019. Gegenläufig wirkte sich der Verkauf der Liegenschaften in Calw, der Stuttgarter Straße 70, Georg-Dörtenbachweg 7 und Rühlinstraße 4 aus.

Da das Geschäftsfeld der WEG-Verwaltung überwiegend aufgegeben wurde, reduzierten sich die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit von € 92.545,06 um € 32.451,77 auf € 60.093,29. Die Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen, wie z.B. Erlöse aus dem Betrieb der Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerkanlagen, aus der Geschäftsbesorgung und den Werbeeinnahmen sind mit € 201.761,94 relativ konstant geblieben. Neben der Neubautätigkeit haben wir im Jahr 2019 wieder modernisiert und umfangreiche Instandhaltungsaufgaben wahrgenommen. Hierfür wurden im Jahr 2019 insgesamt € 4.916.602,16 aufgewendet, im Vorjahr betrugen die Instandhaltungskosten € 4.824.602,29.

Vom Jahresüberschuss in Höhe von € 3.108.765,29 sollen € 3.042.697,20 in die Ergebnisrücklagen eingestellt und aus dem Bilanzgewinn in Höhe von € 70.000,00 eine 3 %-ige Dividende ausgeschüttet und der Restbetrag auf neue Rechnung vorgetragen werden. Die Ertragslage der Genossenschaft ist geordnet.

Finanzielle Leistungsindikatoren		2019	(2018)
Eigenkapitalrentabilität	= Jahresüberschuss / Eigenkapital lt. Bilanz	8,7 %	8,7 %
Gesamtkapitalrentabilität	= Jahresüberschuss + Zinsaufwand / Bilanzsumme	4,1 %	4,1 %
Cashflow		5.822.000 €	5.660.000 €
EBITDA	= Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen - Zinserträge + Steuern Einkommen/ Ertrag + / - Ab-/Zuschreibungen auf Immat. VG und Sachanlagen + / - außerordentliche Aufwendungen/ Erträge	7.373.600 €	7.302.400 €
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m² p. a.	= Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten / m² Wohn- und Nutzfläche	30,10 €	29,51 €

C. PROGNOSE, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

I. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER POSTBAUGENOSSENSCHAFT

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Für das Geschäftsjahr 2020 haben Vorstand und Aufsichtsrat im Dezember 2019 wieder ein umfangreiches Bauprogramm beschlossen:

- Fertigstellung der Modernisierung in Allensbach in der Alemannenstraße 2 – 4 (14 Wohneinheiten)
- Beginn der Bauarbeiten des 1. Bauabschnitts in der Müllerstraße 20 in Friedrichshafen (28 Wohneinheiten nebst Tiefgarage)
- Baubeginn Reutlingen, Beethoven- / Silcherstraße (32 Wohneinheiten mit 2 Tiefgaragen)
- Neubau in Kusterdingen-Mähringen, Jettenburger Straße (26 Wohneinheiten)

II. PROGNOSE

Für die Zukunft sind keine entwicklungsbeeinträchtigenden Tendenzen für die Postbaugenossenschaft erkennbar. Dies wird durch langfristige Planungen sichergestellt. Die Zahlungsfähigkeit ist und bleibt durch nachhaltige Erträge, in erster Linie aus der Vermietung der eigenen Wohnungen, gewährleistet.

Durch die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie werden wir jedoch mit einem Anstieg von Mietausfällen bzw.

Zahlungsschwierigkeiten einzelner Mieter rechnen müssen. Aufgrund der staatlichen Sozialleistungen, wie z.B. Kurzarbeitergeld, Arbeitslosengeld, Hartz IV und Wohngeld, werden drohende Zahlungsverzögerungen bzw. -ausfälle abgemildert.

Mit Verzögerungen bei der Weitervermietung von gekündigten Wohnungen und geplanten Umzügen ist zu rechnen. Wir erwarten jedoch, dass sich die Anzahl der Wohnungskündigungen während der akuten Pandemie reduzieren wird, da viele Mieter aufgrund der momentan unsicheren Wirtschaftslage nur dann umziehen werden, wenn dies unvermeidlich ist, z.B. berufsbedingt.

Während der akuten Pandemie werden nur notwendige und unaufschiebbare Reparaturen bzw. Schäden behoben, Instandhaltungsmaßnahmen im gewohnten Umfang sind nicht möglich. Auch wegen evtl. Materiallieferungsengpässen werden wir ggf. manche geplanten größeren Instandhaltungsmaßnahmen vorerst verschieben müssen.

Bei unseren bereits begonnenen Neubaumaßnahmen werden die Bauzeitenpläne regelmäßig überprüft und auf die aktuellen Gegebenheiten sowohl in personeller Hinsicht als auch im Hinblick auf evtl. Verzögerungen bei Materiallieferungen angepasst. Mit Bauverzögerungen ist zu rechnen, da auch auf Baustellen erforderliche Hygienemaßnahmen und Abstandsregelungen eingehalten werden müssen. Manche Gewerke werden beispielsweise nicht parallel, wie es sonst üblich ist, ausgeführt werden können.

Im Jahr 2019 haben wir einen Jahresüberschuss in Höhe von € 3.108.765,29 erwirtschaftet. Damit liegen wir unter dem prognostizierten Jahresüberschuss in Höhe von ca. 4,5 Mio. €. Dies war im Wesentlichen auf geringere Bestandsveränderungen und höhere Instandhaltungskosten zurückzuführen.

Gemäß dem in der Sitzung vom 10.12.2019 von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Wirtschaftsplan 2020 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von ca. 2,7 Mio. €. Dieser Prognose liegen geringfügig steigende Mieterträge und gegenüber dem Vorjahr geringere geplante Instandhaltungsaufwendungen zu Grunde.

Durch die schwer einzuschätzende Dauer und Entwicklung der Corona-Pandemie und deren wirtschaftlichen Folgen werden wir unsere Prognosen entsprechend den Entwicklungen regelmäßig anpassen.

III. RISIKO- UND CHANCEN-BERICHT

Durch die mittel- und langfristigen wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie wird künftig eine noch höhere Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen, insbesondere in Städten, vorrangig Groß-/Universitätsstädten, bestehen. Umso wichtiger ist es, dass unser Wohnungsbestand den Wohnbedürfnissen unterschiedlicher Personen- und Haushaltsgruppen entspricht. Neben der demographischen Entwicklung wird uns auch durch steigende Unternehmensinsolvenzen und Kurzarbeit eine erhöhte Arbeitslosenquote beschäftigen. Nicht zu vergessen dabei sind die weiteren Auswirkungen der Flüchtlingskrise und des Flüchtlingszuzugs. Folgen könnten ein regional sinkendes Mietniveau oder höhere Mietausfälle sein. Wohnungsleerstände erwarten wir nicht, solche sind aber aufgrund der aktuell unsicheren Wirtschaftsindikatoren nicht auszuschließen.

Unsere Geschäftspolitik ist nach wie vor drauf 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. Durch weitere Investitionen in den Neubau werden wir dem knappen Wohnungsangebot im bezahlbaren Segment entgegentreten. Erschwerend dabei wirken die zunehmenden Bauvorschriften und höheren Standards sowohl im Neubau als auch bei den Modernisierungen, die Kapazitätsengpässe im Bauhandwerk und die steigenden Baulandpreise, bzw. die Verknappung der Baulandflächen.

Trotz all dieser Risiken gehen wir nicht von einer negativen Entwicklung für die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg aus. 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.

Das anhaltende 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. Inwieweit die Corona-Pandemie Auswirkungen auf das Zinsniveau haben wird, ist zu beobachten.

Unser Zinsänderungsrisiko ist durch unterschiedliche Laufzeiten der Darlehen gering. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei Auslauf oder Verlängerung der Zinsbindungen der Darlehen neu verhandelt. Unsere Risikomanagementmethoden zur Überwachung des dynamischen Zinsänderungsrisikos haben sich bewährt.

Wir haben die vorhandenen Beleihungsspielräume ermittelt und festgestellt, dass ausreichend Beleihungsreserven vorhanden sind. Ausreichende Kreditlinien seitens der Banken stehen zur Verfügung.

Unsere Zahlungsfähigkeit wird durch das vorhandene Berichtswesen überwacht, ebenso werden Finanz- und Erfolgspläne, Gewinn- und Verlustrechnungen und die Ertragslage vorausschauend für mehrere Jahre erstellt und die Ergebnisse mit den Prognosen abgeglichen. Durch die dauerhaften Erlöse, insbesondere aus der Vermietung, ist die Liquidität des Unternehmens gegeben.

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

Entwicklungsbeeinträchtigende oder 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, insbesondere durch die Corona-Pandemie, werden sorgfältig beobachtet, um auf Veränderungen schnell reagieren zu können.

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 Zinsänderungs- und Liquiditätsrisiken. Durch mehrere Prolongationen der letzten Jahre und durch Umfinanzierungen wurde die Niedrigzinsphase genutzt um das Anlagevermögen weiterhin mittel- bis langfristig zu günstigen Konditionen zu finanzieren.

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 und verantwortlich wahrgenommen.

In fünf 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 befassten sich Aufsichtsrat und Vorstand mit Grundsatzfragen der künftigen Entwicklung auf dem Wohnungsbaumarkt. Dies gilt sowohl für die Frage der Wohnformen unter Berücksichtigung der Bedürfnisse künftiger Mietgenerationen, als auch der strukturellen Veränderungen unserer Gesellschaft. Dabei wurde dem Thema des demographischen Wandels eine besondere Bedeutung zugemessen. Als Impulsgeber für die Tagung konnte Herr Dr. Gerd Kuhn vom Institut „Wohnen und Entwerfen" der Universität Stuttgart gewonnen werden. Er gab uns hilfreiche Anregungen.

Eine schöne Ergänzung zu diesem Thema lieferte uns in der Mitgliederversammlung 2019 Frau Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirek-

torin des vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) mit ihrem Vortrag „Welche Antworten haben Wohnungsbaugenossenschaften auf die aktuelle Situation am Wohnungsmarkt". Sie konnte aufzeigen, dass gerade in diesen herausfordernden Zeiten die Form der Genossenschaften im Wohnbau eine bedeutende Rolle spielt.

Im Jahresverlauf beschäftigten wir uns neben den üblichen Regularien und Tagesthemen mit folgenden Punkten:

- Unsere Satzung wurde den aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst und von der Mitgliederversammlung am 26.06.2019 gebilligt. Dem schloss sich eine Überarbeitung der Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und den Vorstand an.

- Die aus dem Jahr 2015 stammende Geschäftsstrategie wurde in mehreren Sitzungen diskutiert und zukunftsorientiert angepasst.

- Da die Finanzierung unserer Grundstücke und Gebäude zu einem wesentlichen Teil über Fremdfinanzierungen erfolgt, stellen Zinsveränderungen ein bedeutendes Risiko für unser Unternehmen dar. Der Vorstand hat deshalb eine Zinsänderungsstrategie entwickelt und dem Aufsichtsrat aktuell vorgestellt. So konnte plausibel dargestellt werden, dass eine Risikostreuung über verschiedene Szenarien hinweg vorgenommen wird und damit dieses Risikogebiet sehr gut gemanagt wird.

Der Aufsichtsrat hat aus seinen Reihen zwei Prüfer bestimmt. Sie ergänzen mit eigenen Prüfungsschwerpunkten die Arbeit der Wirtschaftsprüfer.

Im Jahr 2019 wurden 2 Themen in den Fokus genommen:

1. Zahlungsverkehr
Es bestehen klare Prozesse für diesen Geschäftsbereich. Risikoorientiert sind eindeutige Kompetenzen vergeben, deren Einhaltung stichprobeweise geprüft wurde. Der Prüfungsausschuss bestätigte eine einwandfreie Führung der Geschäfte.

2. Wohnungsvergabe
In einer Ablaufbeschreibung ist das Vorgehen von der Kündigung bis zur Neuvermietung dargestellt. Die Prüfer haben anhand konkreter Fälle die Einhaltung der Kriterien und Abläufe nachvollzogen. Die Prüfung hat zu keinen Beanstandungen geführt.

In seiner letzten Sitzung im Jahr 2019 hat der Aufsichtsrat die Vorstandsverträge von Herrn Klaus Aichele bis zum 30.06.2021 (Eintritt in den Ruhestand) und von Herrn Thomas Fritz bis zum 31.12.2025 verlängert. Mit diesen Vertragsverlängerungen brachte der Aufsichtsrat seine Anerkennung der erfolgreichen Arbeit und dem guten Zusammenwirken der beiden Gremien zum Ausdruck.

Die Amtszeit von Herrn Wolfgang Amann, Tübingen, und Herrn Klaus Weber, Backnang, endete mit der Mitgliederversammlung am 26. Juni 2019. Herr Amann konnte aus Altersgründen nicht mehr gewählt werden. Herr Weber wurde für 3 Jahre wiedergewählt.

Neu in den Aufsichtsrat gewählt wurden Frau Heike Hoffmann, Backnang, und Herr Martin Bosch, Pfullingen.

Gem. Satzung der Postbaugenossenschaft läuft zum Ende der Mitgliederversammlung 2020 die Amtszeit von Frau Gabi Class-Götz und Herrn Werner Bossert aus. Beide können aus Altersgründen nicht wieder gewählt werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts befinden wir uns mitten in einer Wirtschaftskrise aufgrund der Corona-Pandemie, die uns vor hohe, auch gesellschaftliche Herausforderungen stellt. Das trifft uns alle, in besonderer Weise aber die Menschen, die Verantwortung für die Postbaugenossenschaft tragen. Das sind in erster Linie Vorstand und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft, aber auch unsere Hauswarte. Ihnen allen gilt unser Dank und unsere Anerkennung für ihre hohe Leistung in diesen schwierigen Zeiten. Danke auch für die gute und konstruktive Zusammenarbeit.

Es gibt aber auch positive Nachrichten für unsere Mitglieder und Geschäftsfreunde. Die Postbaugenossenschaft ist gut aufgestellt, sie hat ein tragfähiges und zukunftsorientiertes Geschäftsmodell. Unser Eigenkapital konnte in den letzten Jahren deutlich erhöht werden und bildet so eine gute Basis auch für schwierige Zeiten. Wir sind ein verlässlicher Partner auch und gerade in stürmischer See. Deshalb gehen wir, trotz allem, mit gutem Mut in die kommende Zeit.

Herzlichen Dank für das Vertrauen, das Sie als unsere Mitglieder in uns setzen.

Unser Dank gilt auch allen Geschäftspartnern aus dem Finanzierungs- und Baubereich. Sie tragen ihren Teil zum erfolgreichen Wirken unseres Unternehmens bei. Diese gute Zusammenarbeit wünschen wir uns auch in der aktuell schwierigen Zeit und für die Zukunft.

Tübingen, im Mai 2020

Rolf Rehfuss
Vorsitzender des Aufsichtsrates

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