

20
20

GESCHÄFTSBERICHT

POSTBAUGENOSSENSCHAFT
BADEN-WÜRTTEMBERG EG



ÜBERSICHT

BAU- UND VERWALTUNGSBEREICH





LIEBE MITGLIEDERINNEN UND MITGLIEDER, LIEBE LESERINNEN UND LESER,

es ist uns ein großes Anliegen, unseren Geschäftsbericht für Sie informativ und lesenswert zu gestalten. In den vergangenen Jahren haben wir, um diesen Anspruch zu erfüllen, das Layout verändert und sehr viel bebildert, damit Sie Ihre Postbaugenossenschaft besser kennenlernen. Für diejenigen, die noch nie an einer Mitgliederversammlung teilgenommen haben, haben wir im vergangenen Geschäftsbericht einen kleinen Einblick gewährt. Als zusätzliche persönliche Note finden Sie in diesem Geschäftsbericht einige einleitende Gedanken – ein paar Worte, direkt an Sie...

Das vergangene Jahr war für uns alle sehr herausfordernd. Welche Spuren diese Pandemie hinterlässt, zeichnet sich schon ab. Es war für jeden Einzelnen ein Jahr des Verzichts in vielerlei und unterschiedlicher Hin-

sicht. Wir hoffen, dass Sie und Ihre Angehörigen bisher gut durchgekommen und gesund geblieben sind. Die Wohnbedürfnisse, der Anspruch an ein sicheres und behagliches Zuhause, hat für uns alle seit Ausbruch der Pandemie einen noch höheren Stellenwert erhalten. Ausgangs- und Kontaktbeschränkungen sowie Homeoffice und Homeschooling brachten uns an unsere Grenzen.

Auch unser Vorstand und Aufsichtsrat haben in dieser ungewöhnlichen Zeit aus sicherer Entfernung eng zusammengearbeitet, um unsere Genossenschaft unbeschadet durch die Pandemie zu bringen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben große Verantwortung, Flexibilität und viel Verständnis bewiesen. Unsere Hauswarte vor Ort waren wie immer unser verlängerter Arm aus Tübingen. Herzlichen Dank an alle Be-

teiligten, dass wir diese schwere Zeit bislang gemeinsam so gut gemeistert haben. Neben der Aufrechterhaltung des normalen Geschäftsbetriebs war es uns auch ein großes Anliegen, bestmögliche Vorkehrungen für unsere Mitarbeiter zu treffen, um deren Gesundheit zu bewahren. Das Jahr 2020 haben wir unbeschadet überstanden. Wir wünschen uns, dass wir auch das Jahr 2021 gut und insbesondere gesund meistern werden.

Beim Durchlesen unseres Geschäftsberichts werden Sie erkennen, dass die Postbaugenossenschaft ihre Geschäftstätigkeit vergangenes Jahr keineswegs „entschleunigt“ hat. Wir hatten, wie immer, viel zu tun. Auch wenn es in Pandemie-Zeiten nicht immer einfach war, haben wir im vergangenen Jahr sogar eine „Bau-Schippe“ draufgelegt und sind stolz darauf, auch – und gerade – in Kri-



senzeiten für Sie zu bauen und unsere Genossenschaft für Sie nachhaltig zu stärken. Die Jahre 2020 und 2021 werden wir nicht nur als die Jahre des Verzichts in Erinnerung behalten. Das Jahr 2021 wird für uns auch das Jahr des Abschieds werden. In unseren beiden Gremien, im Vorstand und im Aufsichtsrat, stehen dieses Jahr große Abschiede an: Klaus Aichele, Vorstandsmitglied und Geschäftsführer der Postbaugenossenschaft wird nach über 23-jähriger Tätigkeit zum 30. Juni 2021 aus dem Vorstand in den wohlverdienten Ruhestand ausscheiden. Wir freuen uns, dass er uns auch über seine aktive Amtszeit hinweg in beratender Funktion zur Seite stehen wird. Auch die Aufsichtsratsmitglieder Rolf Rehfuß, Werner Bossert und Gabi Class-Götz werden nach über 15-jähriger Tätigkeit aus dem Aufsichtsrat ausscheiden. Aufgrund unserer Altersbegrenzung in

der Satzung, können sie nicht zur Wiederwahl antreten. Nachdem bereits vergangenes Jahr im Mai unser langjähriger Prokurist, Berthold Flammer, nach über 32 Jahren in den Ruhestand ausgeschieden ist, wird auch Vorstandssekretärin Gabriela Vollmer nach fast 47 Jahren Unternehmenstreue in den wohlverdienten Ruhestand ausscheiden. Ich möchte an dieser Stelle im Namen unserer ganzen Genossenschaft ein herzliches Dankeschön an alle ausscheidenden Aktiven unserer Postbau richten: „Herzlichen Dank für Ihre wertvolle Arbeit, Ihr Engagement und Ihre Unternehmenstreue!“

Ob wir am 15. September 2021 die beiden Mitgliederversammlungen für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 tatsächlich in Präsenzform abhalten können, lässt sich im Augenblick schwer voraussagen.

Wir hoffen sehr, dass die Impfungen an Geschwindigkeit zunehmen, die Infektionszahlen und Inzidenzwerte auch über den Sommer hinaus auf einem niedrigem Niveau bleiben und wir eine Mitgliederversammlung in Präsenzform verantworten können. Wenn die Zahlen so positiv bleiben, wie sie sich derzeit abzeichnen, freuen wir uns sehr auf ein persönliches Wiedersehen.

Bis dahin soll Ihnen unser diesjähriger Geschäftsbericht einen Einblick in den Verlauf des vergangenen Geschäftsjahres geben. Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre – und bleiben Sie gesund!

Nelgin Bozkurt
für den Vorstand

EINLADUNG ZUR 71. ORDENTLICHEN MITGLIEDERVERSAMMLUNG

(NACHHOLUNG DER IN 2020 AUSGEFALLENEN
MITGLIEDERVERSAMMLUNG AUFGRUND COVID19)

Hiermit berufen wir die satzungsmäßig vorgeschriebene Mitglieder-
versammlung für **Mittwoch, den 15. September 2021, um 14.00 Uhr** in das
„**Sparkassen Carré Tübingen**“, Mühlbachackerstraße 2 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
 - d) Entlastung des Vorstands
 - e) Entlastung des Aufsichtsrats
 - f) Anträge nach § 32 (4) der Satzung
4. Verschiedenes
Beantwortung allgemein interessierender Fragen

Anträge nach § 32 (4) der Satzung müssen der Genossenschaft bis spä-
testens 1. September 2021 zugegangen sein. Den Geschäftsbericht über
das Geschäftsjahr 2019 sowie den Jahresabschluss, (Bilanz, Gewinn- und
Verlustrechnung, Lagebericht und Anhang) haben Sie bereits vergangenes
Jahr per Post erhalten und stehen auf unserer Homepage unter „Über uns
– Geschäftsberichte“ zur Verfügung.

Diese Unterlagen können auch im Büro der Postbaugenossenschaft
eingesehen werden.

Rolf Rehfuss

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



Foto: Kreissparkasse Tübingen



EINLADUNG ZUR 72. ORDENTLICHEN MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Hiermit berufen wir die satzungsmäßig vorgeschriebene Mitglieder-
versammlung für **Mittwoch, den 15. September 2021, um 15.00 Uhr** in das
„Sparkassen Carré Tübingen“, Mühlbachackerstraße 2 in 72072
Tübingen ein.

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Berichte
 - a) Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020 und Ausblick
 - b) Bericht des Aufsichtsrats
 - c) Aussprache
3. Beschlussfassungen
 - a) Bericht und Beschluss über den Prüfbericht des Verbandes für das Geschäftsjahr 2020
 - b) Feststellung des Jahresabschlusses 2020
 - c) Verwendung des unverteilten Bilanzgewinnes aus 2019
 - d) Verwendung des Bilanzgewinns 2020
 - e) Entlastung des Vorstands
 - f) Entlastung des Aufsichtsrats
 - g) Anträge nach § 32 (4) der Satzung
4. Wahlen für den Aufsichtsrat
 - a) Nachholung der Wahlen für das Jahr 2020 – Erläuterung der sachlichen Gründe und Beschlussfassung über die einmalige Verkürzung der Amtszeit von 3 auf 2 Jahren entgegen der Regelung in § 23 (4) der Satzung
 - b) Wahlen für das Jahr 2021 gemäß § 23 (4) der Satzung für eine Amtsdauer von 3 Jahren
5. Verschiedenes
 - Verschiedene Ehrungen
 - Beantwortung allgemein interessierender Fragen

Anträge nach § 32 (4) der Satzung müssen der Genossenschaft bis spätestens 01. September 2021 zugegangen sein. Mit der Einladung überreichen wir den Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2020 sowie den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht 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, Immobilienökonomin
(bestellt bis 30.06.2026)

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 8 Vorstandssitzungen, 3 Sitzungen des Aufsichtsrates sowie 2 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat abgehalten.

Aufgrund der COVID19-Pandemie konnte im Jahr 2020 keine Mitgliederversammlung und somit Wahlen in den Aufsichtsrat durchgeführt werden.

Kraft Gesetzes blieben, bzw. bleiben Herr Werner Bossert und Frau Gabi Class-Götz bis zur nächsten ordentlichen Mitgliederversammlung im Amt.

Gesetzliche Prüfung

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

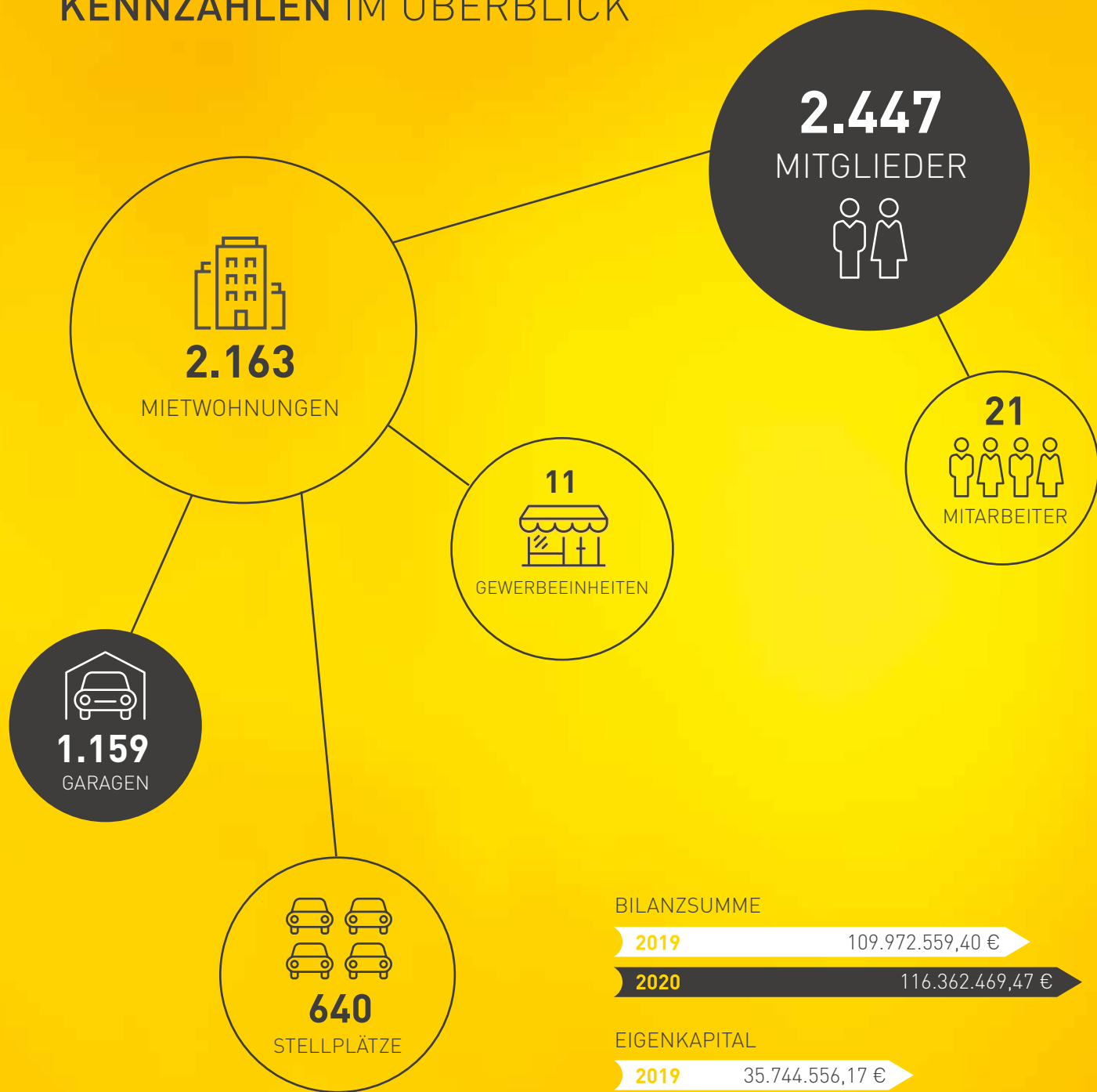
Geschäftsstelle

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



DURCHSCHNITTliche
SOLLMIETE

7,10 €/m²



163.163 m²

WOHN- & NUTZFLÄCHE

BILANZSUMME

2019	109.972.559,40 €
2020	116.362.469,47 €

EIGENKAPITAL

2019	35.744.556,17 €
2020	39.447.715,29 €

ANLAGEVERMÖGEN

2019	101.911.387,58 €
2020	109.015.983,65 €

UMSATZERLÖSE

2019	17.734.714,01 €
2020	18.194.362,33 €

VERBINDLICHKEITEN

2019	72.436.950,47 €
2020	74.711.887,91 €

Im Gespräch mit Klaus Aichele

ABSCHIED NACH 23 BEWEGTEN UND ERFOLG- REICHEN JAHREN



KLAUS AICHELE PRÄGTE DIE GESCHICKE DER POSTBAU ÜBER JAHRZEHNTE. IM LAUFE SEINER ÜBER 20-JÄHRIGEN TÄTIGKEIT AN DER SPITZE DER GENOSSENSCHAFT HABEN SICH DIE KONKRETEN AUFGABEN UND HERAUSFORDERUNGEN GEWANDELT, DIE ZIELE UND WERTE DES GENOSSENSCHAFTLICHEN LEBENS BLIEBEN DABEI JEDOCH UNVERÄNDERT. IM PERSÖNLICHEN GESPRÄCH ZIEHT DAS SCHEIDENDE VORSTANDSMITGLIED BILANZ ÜBER SEINE LANGJÄHRIGE AMTSZEIT UND WIRFT EINEN BLICK AUF DIE ZUKÜNFTIGE ROLLE DES GENOSSENSCHAFTLICHEN LEBENS UND DER GESAMTEN WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

Sehr geehrter Herr Aichele, die Idee des genossenschaftlichen Zusammenlebens ist über 150 Jahre alt. Was ist aus Ihrer Sicht das Erfolgsrezept dieser Unternehmensform?

Heute, wie auch in der Vergangenheit, stehen die Grundsätze des genossenschaftlichen Handelns im Vordergrund: Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Es ging immer darum, die Lebensverhältnisse, das Grundbedürfnis Wohnen, der Mitglieder zu verbessern. Einzelne schließen sich zusammen, um in einer Gemeinschaft ihre Situation zu verbessern, sie handeln solidarisch und zielgerichtet. Dabei steht die Lösung des gemeinsamen Problems im Vordergrund, zum Beispiel die Schaffung von gut ausgestatteten, bezahlbarem Wohnraum. Das war in der Nachkriegszeit, als die Postbaugenossenschaft gegründet wurde, das vorrangige Ziel und ist heute angesichts der Wohnraumsituation genauso aktuell. Dabei ist neben der Ausstattung und Bezahlbarkeit der Wohnung, die Sicherheit als Genossenschaftsmitglied dauerhaft in der Wohnung bleiben zu können, also der Kündigungsschutz, von großer Bedeutung. Die Genossenschaft ist vom Grundsatz her nur ihrem Förderzweck und ihren Mitgliedern verpflichtet, und im Idealfall absolut unabhängig. Leider ist sie das im Bereich der Wohnungsbaugesellschaften nicht immer, da Förderinstitutionen oder auch Städte und Gemeinden gerne Einfluss nehmen. Da ist es eine große Aufgabe, die Unabhängigkeit zu wahren.

Genossenschaften müssen wirtschaftlich arbeiten, um auf Dauer ihren Förderzweck erfüllen zu können und um ihren Mitgliedern die nötige Sicherheit zu geben. Dabei steht aber nicht die Gewinnmaximierung im Vordergrund, sondern eine angemessene Rücklagenbildung, um die laufenden Aufgaben der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung erfüllen zu können. Auch die Schaffung neuen Wohnraums gemäß unseren Förderzielen muss möglich sein. Leider scheint die Wirtschaftlichkeit mancher neuer Wohnprojekte und -formen, die sich der Rechtsform der Genossenschaft bedienen, nicht immer gegeben zu sein, was mir Sorgen bereitet. Die neu entdeckte Modernität und Beliebtheit der Genossenschaft sollte nicht gefährdet werden. Da bin ich eher konservativ.

Nach 23 Jahren in Diensten der Postbaugenossenschaft werden Sie Ende Juni 2021 aus dem Vorstand ausscheiden und Ihren Ruhestand antreten. Welche Maßnahmen würden Sie als die wichtigsten Ihrer Amtszeit betrachten?

Als ich 1998 bei der Postbaugenossenschaft begonnen habe, waren noch die Folgen der Privatisierung der Deutschen Bundespost zu bewältigen, die vielfältig mit der Postbaugenossenschaft „verwoben“ war. Die Zusammenarbeit mit den Nachfolgeorganisationen, etwa der Deutschen Post Wohnen und anderen musste geordnet werden. Eine große Aufgabe war es, sich möglichst weitgehend vom einstigen „Förderer“ zu lösen. Die



„DANK AN ALLE
MITARBEITER, DIE
UNSERE ZIELE IMMER
UNTERSTÜTZT HABEN.
OHNE SIE WÄRE DER
ERFOLG NICHT MÖG-
LICH GEWESEN.“

KLAUS AICHELE,
GESCHÄFTSFÜHRER & VORSTAND
POSTBAU TÜBINGEN

Postbaugenossenschaft sollte weitgehend unabhängig, also ein freies Wohnungsunternehmen, nur dem Förderzweck und den Mitgliedern verpflichtet, werden. Dazu mussten Postdarlehen abgelöst und in diesem Zusammenhang möglichst Postbelegungsrechte gelöscht werden. Zahlreiche Erbbaurechte sollten in das Eigentum der Postbaugenossenschaft übergehen, also von der Post gekauft werden. Wir waren da Vorreiter. Mit meinen damaligen Vorstandskollegen Sienz und Ott habe ich die Verhandlungen geführt und wir konnten als eines der ersten der ehemals für die Deutsche Bundespost tätigen Wohnungsunternehmen die Erbbaurechte kaufen. Das hatte Signalwirkung. Ein großer Erfolg war zunächst die Umwidmung und Vermietung der Jugendwohnheime in Rottweil, Freiburg und Weingarten und deren Verkauf in den folgenden Jahren. Das alles war mit großen wirtschaftlichen Anstrengungen und Risiken verbunden. Die geglückten Transaktionen und die in den Jahren danach erfolgten Arrondierungen unseres Bestands bilden bis heute das wirtschaftlich starke Fundament der Postbaugenossenschaft. Darauf haben wir aufgebaut. Nachdem zunächst

der Schwerpunkt unserer Tätigkeit im Bereich der Modernisierung gelegen hat – wir haben jährlich mehrere Millionen investiert – rückte in der zweiten Dekade meiner Tätigkeit der Neubau verstärkt in den Fokus. Sowohl bei den Modernisierungen als auch bei den Neubauten ist es uns gelungen, einen hohen Wohnstandard zu schaffen und trotzdem unserem Förderauftrag bei den Miethöhen gerecht zu werden, und das ohne, dass wir Eigentumswohnungen hätten bauen müssen, um den Mietwohnungsbau zu subventionieren. Wir haben es also geschafft, unseren Bestand an den zeitgemäßen, modernen Standard anzupassen beziehungsweise darüber hinaus modernen Wohnraum neu zu schaffen. Dabei hatten wir immer auch die Energieeinsparung und die Klimaziele im Blick, zu einem Zeitpunkt als dies noch nicht in dem heutigen gesetzlich geforderten Umfang vorgeschrieben war. Mit den hohen Investitionen in den Bestand und in den Neubau und den wirtschaftlich richtigen Entscheidungen wurde die Solidität und damit die Unabhängigkeit der Postbaugenossenschaft weiter gestärkt. Das macht mich stolz. Dank an meine Weg-

geführten im Vorstand Herrn Fritz und Frau Bozkurt und in den ersten Jahren meiner Tätigkeit den nebenamtlichen Vorständen Herrn Sienz und Herrn Ott. Ein besonderer Dank an alle Mitarbeiter, die diese Ziele immer unterstützt haben. Ohne sie wäre der Erfolg nicht möglich gewesen.

Sie werden der Postbaugenossenschaft als Berater zur Verfügung stehen. Wie werden Sie die weitere Zusammenarbeit mit Frau Bozkurt und Herrn Fritz ausgestalten?

Beide waren und sind wesentlich am Erfolg der Postbaugenossenschaft beteiligt. Wie in der Vergangenheit werden auch künftig immer wieder neue Herausforderungen und Ansprüche an die Wohnungswirtschaft gestellt werden. Eine angemessene Wohnraumversorgung ist eine gesellschaftspolitische Aufgabe. Dabei ist die Politik mit ihrer Gesetzes- und Vorschriftenflut in allen Bereichen des Wohnungsbaus und der Bestandsverwaltung wenig hilfreich. Mit meiner Erfahrung und meinem Wissen, das ich auch in der Verbandsarbeit gesammelt habe, will ich beratend und unterstützend tätig sein. Die Entscheidungen müssen dann die Beiden treffen, wobei ich keinen Zweifel habe, dass dies immer im Sinne der Postbaugenossenschaft, also ihrer Mitglieder, sein wird.

Wie sehen Sie die Zukunft der Wohnungswirtschaft? Welche Veränderungen und Herausforderungen werden Frau Bozkurt und Herr Fritz aus Ihrer Sicht in der Zukunft bewältigen müssen?

Die Wohnungswirtschaft wird weiterhin, ja in einem verstärkten Maße, eine wichtige Rolle bei der Wohnraumversorgung breiter Schichten der Bevölkerung spielen. Nur mit ihr kann der Mangel an bezahlbaren Wohnungen gemildert werden. Daran wird sich auch nichts ändern, wenn wieder landeseigene oder kommunale Wohnungsbaugesellschaften am Markt auftreten. Auch eine neue Gemeinnützigkeit sehe ich angesichts der Erfahrungen der Vergangenheit eher kritisch. Dadurch würde der so schon enge Nachfragemarkt „Bau“ noch weiter erhitzt, beziehungsweise überhitzt. Bereits heute sind die Baukapazitäten mehr als ausgereizt. Wer soll die Wohnungen bauen? Die Kapazität des Handwerks, der Planer und Sonderfachleute lässt sich nicht von heute auf morgen derart erhöhen. Auch Baumaterialien sind jetzt schon knapp – mit entsprechenden Auswirkungen. Die Preise steigen. Wo sollen die zusätzlich benötigten Grundstücke herkommen? Wo das nötige Fachpersonal? Da hilft kein Aktionismus. Das wird auch das Baulandmodernisierungsgesetz nicht ändern. Neue Gesetze haben selten den Markt entlastet oder die Situation verbessert.

Vielmehr sollten Städte und Gemeinden die Kompetenz und Leistungsfähigkeit der ehemals gemeinnützigen Genossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften nutzen. Es sollten Förderprogramme aufgelegt werden, die den Namen auch verdienen. Lösungen sind gefragt bei der Grundstücksvergabe, der Baukostensenkung und bei der Verkürzung der viel zu langen Baugenehmigungsverfahren. Flexible, nicht zu starre, Bauvorschriften sind notwendig, auch im Bereich der Energieeinsparung. Klimaschutz und Wohnraumversorgung dürfen nicht gegeneinander ausgespielt, sondern müssen zusammengeführt werden und zwar so, dass freifinanzierter Mietwohnungsbau mit bezahlbaren Mieten weiterhin möglich bleibt. Nicht zuletzt hängt davon auch der soziale Frieden unserer Gesellschaft ab. Immer kleinere Wohnungen sind hier aus meiner Sicht nicht die Lösung. Der Mensch braucht für seine Entfaltung und

das soziale Zusammenleben eine angemessene Wohnfläche. Nicht nur das hat uns die „Corona-Krise“ nochmals deutlich vor Augen geführt. Wir sollten nicht nochmal die gleichen Fehler der Nachkriegszeit begehen und viel zu dicht bebaute Wohnquartiere mit viel zu kleinen Wohnungen schaffen. Das schafft sozialen Zündstoff und fördert Konflikte. Das sind die Herausforderungen der Gegenwart und der Zukunft.

Worauf freuen Sie sich am meisten, wenn Sie an die Zeit Ihres Ruhestands denken und welche Bereiche Ihrer Tätigkeit werden Ihnen besonders fehlen?

Mein Beruf, insbesondere die Vielseitigkeit und die täglichen Herausforderungen, die eine gewisse Entscheidungsfreude erfordern, haben mir immer Freude bereitet. Verantwortung habe ich gerne übernommen. Gerne habe ich junge Menschen ausgebildet und sie bei ihrer beruflichen Entwicklung begleitet. Auf Weiter- und Fortbildung der Mitarbeiter habe ich immer geachtet. Das tägliche Miteinander und die gemeinsame Problemlösung waren mir wichtig. Herausforderungen an-

nehmen, nach Lösungen suchen und gestalten. Auch wenn es pathetisch klingt, ich habe gerne für unsere Mitglieder gearbeitet um ihnen angemessenen, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Da ich in einer Wohnsiedlung der Nachkriegszeit aufgewachsen bin, war mir das immer wichtig und ich weiß, wie sich die Wohnsituation auf das gesellschaftliche Miteinander auswirkt. Als Berater bin ich in begrenzter Weise noch präsent, aber eben nicht mehr bei den täglichen Entscheidungsprozessen.

Andererseits kann man sich den grundsätzlicheren Fragen und Problemen widmen. Die Wohnungswirtschaft werde ich auch künftig nicht aus dem Auge verlieren. Da ich vielseitig interessiert und auch ehrenamtlich engagiert bin, wird es mir sicherlich nicht langweilig. Zudem kann ich endlich mehr Zeit mit meiner Frau verbringen und ausgedehnte Spaziergänge und Wanderungen mit meinen Hunden unternehmen. Den Ruhestand gehe ich ganz entspannt an, insbesondere da ich weiß, dass die Postbaugenossenschaft bei den Vorständen Bozkurt und Fritz in besten Händen ist.

VERABSCHIEDUNG NACH 47 JAHREN POSTBAU



Gemeinsam mit Klaus Aichele tritt auch seine langjährige „rechte Hand“, Vorstandssekretärin Gabriela Vollmer ab Juli 2021 ihren wohlverdienten Ruhestand an. Ebenso wie Herr Aichele begleitete sie die Postbaugenossenschaft über viele Jahrzehnte. Seit 1. September 1974 war sie bei der Postbau als Sekretärin des Vorstands und Mietschuldnerberaterin tätig. Die Geschäftsführung und das ganze Team der Postbau wünschen Herrn Aichele und Frau Vollmer alles erdenklich Gute für ihren neuen Lebensabschnitt und danken für die langjährige und kollegiale Zusammenarbeit.



Die neue Doppelspitze im Interview

„UNSER ANSPRUCH WAR ES SCHON IMMER, GUTE UND STABILE NACHBARSCHAFTEN ZU SCHAFFEN“

MIT DEM AUSSCHEIDEN VON KLAUS AICHELE IM JUNI 2021 FÜHREN DIE BISHERIGEN VORSTANDS-
MITGLIEDER NELGIN BOZKURT UND THOMAS FRITZ DIE GESCHÄFTE DER POSTBAUGENOSSEN-
SCHAFT TÜBINGEN KÜNFTIG ALS DOPPELSPITZE WEITER. IM PERSÖNLICHEN GESPRÄCH ÄUSSERN
SICH DIE BEIDEN UNTER ANDEREM ÜBER DIE ZIELE IHRER GEMEINSAMEN AMTSFÜHRUNG UND
WERFEN AUCH EINEN BLICK AUF ZUKÜNFTIGE AUFGABEN IHRER GENOSSENSCHAFT.

Sehr geehrte Frau Bozkurt, sehr geehrter Herr Fritz, nach dem Weggang von Herrn Aichele werden Sie die Postbaugenossenschaft künftig als Doppelspitze führen. Worin sehen Sie die größten Herausforderungen, um die Weichen für eine erfolgreiche Zukunft Ihrer Genossenschaft zu stellen?

Bozkurt: Seit der Gründung unserer Genossenschaft ist das primäre Ziel, unseren Mitgliedern bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Rahmenbedingungen und die damit einhergehenden Herausforderungen haben sich in den vergangenen 70 Jahren laufend verändert. Jede Führungsgeneration hatte sich unterschiedlichen Herausforderungen zu stellen und mit spezifischen Problemen ihrer Zeit zu kämpfen. Das Ziel hat sich nie verändert, es war und bleibt unsere Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Wir haben seit einigen Jahren ein sehr niedriges Zinsniveau, für das uns unsere Vorgänger, insbesondere von Mitte der 1970er- bis Ende der 1980er-Jahre, beneidet hätten. Dafür verzeichnen wir eine enorme Baulandverknappung, hohe Grundstücks- und Baupreise sowie rasant verändernde Wohnbedürfnisse. Die Wohnungswirtschaft ist eine Branche, in der Prozesse sehr viel Zeit beanspruchen. Im Gegensatz zu anderen Gütern sind Wohnungen immobil und haben eine mehrjährige Planungs- und Herstellungsdauer. Um uns herum wird alles schnelllebig. Die Technik entwickelt sich rasant. Wir müssen uns anpassen, in jeglicher Hinsicht. Wir wollen leistbare, bezahlbare Mieten mit hoher und nachhaltiger Wohnqualität, sowohl technisch als auch im Komfort. Wir wollen gute und stabile Nachbarschaften erhalten. Wir wollen eine ausgewogene demografische Durchmischung unseres Wohnungsbestands und wir wollen einen hohen Energiestandard mit geringen CO₂-Emissionen, um unseren Beitrag für den Klimaschutz zu leisten. Leider stehen diese Ziele teilweise in Konflikt zueinander und können nicht immer gleichzeitig erreicht werden. Diese Ziele in Einklang zu bringen, bleibt neben der hohen Anpassungsfähigkeit an neue Situationen, wie beispielsweise die Flüchtlingskrise oder aktuell die COVID19-Pandemie, die größte Herausforderung für eine erfolgreiche Zukunft unserer Genossenschaft.

Fritz: Aus technischer Sicht kann ich bestätigen, dass sich in den letzten beiden Jahrzehnten im Wohnungsbau sehr viel verändert hat und die Herausforderungen dadurch stets größer geworden sind. Aufgrund des anhaltenden Baubooms wird es zunehmend schwieriger, gute Partner im Bau zu finden. Verlässliche und kompetente Architekten, Ingenieure und Baufirmen sind Mangelware und die, die man hat, muss man sich erhalten. Bei Ausschreibungen stellen wir fest, dass es schwer ist, gute Handwerksfirmen mit freier Baukapazität zu finden. Die Bauprozesse sind nicht nur langwieriger geworden, sondern auch komplizierter und aufwändiger. Die Bauvorschriften haben sich



„DAS GESCHÄFTS-MODELL DER GENOSSENSCHAFTEN BIETET EINE MÖGLICHKEIT, ZU FAIREN MIETEN GUT UND SICHER ZU WOHNEN.“

NELGIN BOZKURT,
VORSTAND POSTBAU TÜBINGEN

in den letzten Jahren vervielfältigt und verschärft. Die Anforderungen an die Bautechnik und an die Materialien haben sich stets verändert und erhöht. Aktuell stehen wir vor der Herausforderung, die Digitalisierung weiter voranzubringen. Auch die Themen E-Mobilität und Mieterstrommodell bei Neubauten stehen im Fokus. Wie Frau Bozkurt bereits erwähnt hat, ist es uns ein Anliegen, durch einen hohen Energiestandard beim Herstellen oder Modernisieren unserer Häuser unseren Beitrag für den Klimaschutz zu erbringen. Leider löste die COVID19-Pandemie Materialengpässe aus, die sich wiederum auf die Dauer der Bauzeiten auswirken und zu Erhöhungen der Baukosten führen werden. Hier entgegenzuwirken, ist momentan eine

große Herausforderung für unsere Genossenschaft.

Trotz der langen Geschichte des genossenschaftlichen Wohnens ist das Interesse insbesondere bei jungen Menschen groß, Mitglied Ihrer Genossenschaft zu werden. Wodurch erklären Sie sich den Umstand, dass dieses Wohnmodell nach wie vor attraktiv für alle Generationen ist?

Bozkurt: Es ist richtig, dass Genossenschaften seit einiger Zeit wieder hohe Aufmerksamkeit und Zuspruch erleben. „Wohnen“ ist in den letzten Jahren sehr knapp und teuer geworden. Das Geschäftsmodell der Genossenschaften bietet eine Möglichkeit, zu fairen Mieten gut und sicher zu wohnen. Das Ergebnis von hohen Grundstücks- und Baupreisen sind leider hohe Mieten und hohe Immobilienpreise. Das anhaltend niedrige Zinsniveau wirkt dabei wie ein Brandbeschleuniger, da es für Kapitalanleger kaum Alternativen gibt, Investitionen inflationssicher und wertsteigernd zu tätigen. Die bereits hohe Nachfrage führt dadurch zu einer weiteren Verknappung und Verteuerung des Gutes „Wohnen“. Durchschnitts- oder Alleinverdienern ist es daher im Augenblick kaum möglich, ohne hohe Eigenkapitalausstattung Wohneigentum zu erwerben. Die Mitgliedschaft bei einer Genossenschaft bietet eine sehr gute Alternative. Genossenschaften streben keine Gewinnmaximierung an. Die Förderung ihrer Mitglieder ist der Zweck einer Genossenschaft. Dadurch, dass wir unseren Wohnungsbestand selbst bauen und nicht teuer erwerben, können wir unseren Mitgliedern geringere Mieten als marktüblich anbieten. Genossenschaften erleben auch mehr Zuspruch, da sie im Gegensatz zu privaten Vermietern eine hohe Mietsicherheit mit hoher Flexibilität anbieten. Wohnbedürfnisse ändern sich im Verlauf eines Lebens, sei es durch Partnerschaft, Nachwuchs oder ein zunehmendes Alter. Genossenschaften können mit ihrem vielfältigem Wohnungsbestand sehr gut auf diese temporär verändernden Wohnbedürfnisse eingehen.

Fritz: Für junge Menschen ist es sehr attraktiv, in der Stadt beziehungsweise in Stadtnähe wohnen und arbeiten zu können. Dafür bedarf es moderater Mieten in schönen, hellen und modern ausgestatteten Wohnungen.

Viele Menschen schätzen auch die Gemeinschaft und die Beziehungen, die innerhalb einer Wohnanlage entstehen. Ein Grundgedanke von genossenschaftlichem Wohnen ist es, eine durchmischte Mieterstruktur zu erreichen, um eine gute Gemeinschaft beziehungsweise einen guten Zusammenhalt der Mietparteien untereinander zu fördern. So können und sollen sich die einzelnen Mietparteien im Idealfall gegenseitig unterstützen – sei es durch Hilfestellungen im Alltagsleben für ältere Menschen, Alleinerziehende, Alleinstehende oder Familien mit Kindern. Offensichtlich können sich sehr viele Menschen mit diesem Grundgedanken identifizieren und entscheiden sich aufgrund dessen für eine solche Wohnform.

In Zeiten stetig steigender Mietpreise bieten Genossenschaften nach wie vor eine verhältnismäßig günstige Wohnform. Dennoch ist Ihnen eine ausgewogene Mischung Ihrer Bewohner wichtig – sei es hinsichtlich ihres Alters, Haushaltsgröße oder bezüglich ihres Einkommens. Worauf achten Sie bei der Auswahl Ihrer Mitglieder und warum legen Sie Wert auf eine facettenreiche Bewohnerstruktur?

Bozkurt: Aufgrund unseres vielfältigen Wohnungsbestands und der hohen Nachfrage bedarf es erfreulicherweise keine großen Anstrengungen, um eine ausgewogene Bewohnerstruktur zu schaffen. Wegen der unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Ausstattungsmerkmale unserer Häuser und Wohnungen können wir fast alle Wohnbedürfnisse für alle Lebenslagen – hinsichtlich des Alters, Haushaltsgröße und des Einkommens – bedienen. Unser Anspruch war es schon immer, gute und stabile Nachbarschaften zu schaffen. Große Wohnungen vergeben wir vorzugsweise an Familien, da Familien mit mehr als einem Kind bei Wohnungsvergaben oft benachteiligt werden. Barrierefreie Wohnungen überlassen wir vorzugsweise älteren oder körperlich eingeschränkten Personen. Wir sehen es als unsere Aufgabe an, Wohnungsvergaben unter sozialen Aspekten zu entscheiden. Durch ausgewogene Bewohnerstrukturen können soziale Brennpunkte vermieden werden.

Fritz: Unser Ziel ist es, bezahlbare Wohnungen in möglichst guter Lage und mit einem

guten Standard für Menschen, die sich kein Eigenheim leisten können oder wollen, anzubieten. Bei jedem Neubauprojekt legen wir viel Wert darauf, unterschiedlich große Wohnungen zu bauen. Dadurch können wir eine gute Durchmischung der Bewohnerstruktur gewährleisten und somit unseren genossenschaftlichen Grundgedanken umsetzen. Ungeachtet der immer neuen zusätzlichen Vorschriften im Neubau, hatte und hat die Barrierefreiheit in unseren Neubauten und bei Modernisierungsmaßnahmen gepaart mit der Energieeinsparung immer die höchste Priorität. Durch Barrierefreiheit sichern wir älteren Mietern die Möglichkeit, lange in ihrer



„UNSERE DURCHMISCHE MIETERSTRUKTUR FÖRDERT EINE GUTE GEMEINSCHAFT UND DEN ZUSAMMENHALT DER MIETPARTEIEN.“

THOMAS FRITZ,
VORSTAND POSTBAU TÜBINGEN

Mietwohnung bleiben zu können, gleichzeitig schaffen wir Komfort für Familien, die Kinderwagen, Fahrräder und Ähnliches zu verstauen haben. Dadurch erhalten wir uns bei der Vermietung die erforderliche Attraktivität.

Die Postbaugenossenschaft feierte 2019 ihr 70-jähriges Bestehen. Wie gelingt es Ihnen, den Immobilienbestand an die Bedürfnisse der heutigen Bewohner anzupassen und mit welchen praktischen Herausforderungen ist dies verbunden?

Bozkurt: Wir haben uns bereits vor vielen Jahren auf die demografische Entwicklung, insbesondere die Überalterung der Bevölke-

rung, eingestellt und bauen im Neubau, wie es Herr Fritz bereits geäußert hat, barrierefrei und schwellenarm. Diesen Anspruch versuchen wir, sofern es technisch möglich ist, durch Badumgestaltungen auch in der Modernisierung umzusetzen. Viele unserer älteren Mitglieder sind langjährige Mieter, denen wir es sehr gerne ermöglichen, lange in ihrer gewohnten Umgebung zu bleiben. Die vertraute Umgebung und die gewachsenen Nachbar- und Freundschaften sind unserer Erfahrung nach für viele Menschen Grund genug, auch nicht ganz altersgerechte Umstände in Kauf zu nehmen, um die Nachbarschaft nicht verlassen zu müssen. Die meisten Menschen knüpfen eine sehr emotionale Bindung an ihr Zuhause. Nachverdichtung auf großzügigen Grundstücksflächen ist daher ein geeignetes Instrument, um unseren Mitgliedern eine barrierefreie beziehungsweise seniorengerechte Wohnung in der gewohnten Umgebung anbieten zu können.

Fritz: Ergänzend zu den Ausführungen von Frau Bozkurt möchte ich hinzufügen, dass wir durch die moderne technische Ausstattung unserer Wohnungen auch den Ansprüchen der jüngeren Mieter und auch Familien gerecht werden. Zum Beispiel werden unsere Wohnungen bei Sanierungs- und Neubaumaßnahmen in allen Zimmern mit Multimediaanschlüssen ausgestattet und – sofern möglich – Glasfaserleitungen eingezogen, damit schnelles Internet nicht nur am Hausanschluss vorhanden ist und somit auch Homeoffice oder Homeschooling problemlos möglich ist. Außerdem werden grundsätzlich große und schwere Rollläden wo möglich elektrisch geführt. Eine Kamerafunktion an den Hauseingangstüren bietet mehr Sicherheit vor allem für ältere Menschen und Kinder. Aktuell nimmt – wie bereits erwähnt – das Thema E-Mobilität an Bedeutung zu. Eine Fragestellung ist: „Wie sehen die Ladekonzepte in der Zukunft aus?“ Die Einführung der Ladeinfrastruktur ist mit Herausforderungen verbunden. Gleichzeitig muss geklärt werden, wie diese Veränderung möglichst effizient und kostengünstig bewerkstelligt werden kann.

Neben der Erhaltung Ihres Immobilienbestands ist in den vergangenen Jahren auch zunehmend die Entwicklung neuen

Wohnraums in den Fokus der Postbaugenossenschaft geraten. Werden Sie den Bau neuer Wohnungen in den kommenden Jahren forcieren, um die Wohnraumversorgung aktiv voranzutreiben?

Bozkurt: Wir haben bereits in der Vergangenheit zum Ausdruck gebracht, dass wir sowohl in der Entwicklung von neuem Wohnraum als auch in der Erhaltung beziehungsweise der Sanierung unseres Wohnungsbestands dauerhaft tätig sein werden. Dem älteren Bestand an Wohnungen müssen ausreichend neue oder sanierte Wohnungen gegenüberstehen. Eine Diversifikation des Wohnungsbestands hinsichtlich des Baujahrs, dem baulichen Zustand, der Wohnungsgröße, den Ausstattungsmerkmalen, der Lage und so weiter ist das Fundament für die Zukunft unserer Genossenschaft. Eine Immobilie durchläuft unterschiedliche Lebenszyklen. Für ein Wohnungsunternehmen unserer Größenordnung ist ein ausgewogenes Verhältnis an Wohnungstypen in unterschiedlichen Lebenszyklusphasen zur Risikominimierung und einer dauerhaft stabilen, krisenfesten und finanzierbaren Wohnungsbewirtschaftung immens wichtig. Hinzu kommt, dass wir mit einem vielfältigen Wohnungsbestand

breite Schichten der Bevölkerung versorgen können und unsere Genossenschaft auch hinsichtlich der Mieterstruktur ausgewogen ist. Sofern sich uns Möglichkeiten bieten, die Wohnraumversorgung aktiv voranzutreiben, nehmen wir die Chancen gerne wahr. Wir bereits erwähnt beanspruchen die Prozesse viel Zeit. Ein Bebauungsplanänderungsverfahren dauert üblicherweise 2 bis 3 Jahre, wenn wir auf großen Widerstand in der Nachbarschaft treffen auch länger. Ein Baugenehmigungsverfahren dauert bis zu einem Jahr. Die Bauzeit für Bauvorhaben unserer Größenordnung beträgt in der Regel 1,5 bis 2 Jahre. In der Wohnungswirtschaft muss man Ausdauer besitzen und sehr langfristig denken, da Immobilien neben ihrer langen Entwicklungsphase auch eine lange Nutzungsdauer haben. Unser Streubesitz umfasst in Baden-Württemberg zurzeit 42 Standorte. Wir beobachten die Entwicklung aller unserer Standorte, um für unsere Genossenschaft hinsichtlich Investitionen und Erhalt die richtigen Entscheidungen zu treffen. Aufgrund der Knappheit an Bauflächen prüfen wir Nachverdichtungspotenziale auf eigenen Grundstücken. Durch das Bauen auf bereits vorhandenen Grundstücken können wir die hohen Baukosten kompensieren und

trotzdem bezahlbare Mieten anbieten.

Fritz: Wenn wir bei unseren Planungen von Modernisierungsmaßnahmen feststellen, dass Barrierefreiheit nicht erreicht werden kann, Grundrisse nicht mehr zeitgemäß sind oder Brand- und Schallschutz nicht bezahlbar nachgerüstet werden können, prüfen wir selbstverständlich auch Abriss- und Neubaumöglichkeiten. Da Bauland früher nicht so knapp und teuer war, konnte man in der Vergangenheit großzügig mit der Planung von Flächen umgehen. Garagen und Stellplätze wurden oberirdisch gebaut und nicht platzsparend unterhalb von Gebäuden in Form von Tiefgaragen, wie dies heute meist der Fall ist. Seit vielen Jahren entwickeln wir mehrjährige, teilweise 5- bis 10-jährige Neubau- und Modernisierungsprogramme, um die Qualität unseres Wohnungsbestands aufrecht zu erhalten. Diese Pläne sind nicht starr, sie dienen als Richtschnur. Manchmal erfordern Umstände es, dass die Planung verändert wird und beispielsweise Bauvorhaben vorgezogen oder zurückgestellt werden. Wie Frau Bozkurt bereits geschildert hat, durchlaufen Bauprojekte lange Prozesse. Sofern sich Projekte bereits in der Planung verzögern, erhalten wir uns die Flexibilität, unsere mittelfristigen Bauprogramme anzupassen.

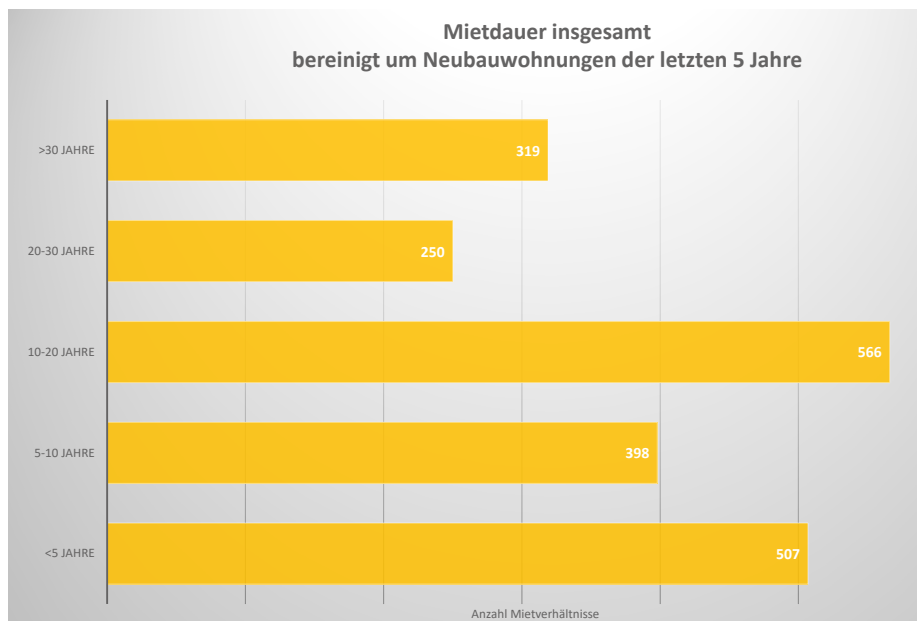


Ausgewogene Mieterstruktur der Postbaugenossenschaft statistisch belegt

KLAUSURTAGUNG 2020 IN REUTLINGEN

AUFGRUND DER GELTENDEN KONTAKTBESCHRÄNKUNGEN IM ZUGE DER CORONA-PANDEMIE FAND DIE JÄHRLICHE KLAUSURTAGUNG 2020 DES VORSTANDS UND AUFSICHTSRATS UNTER BESONDEREN VORZEICHEN STATT: ANSTELLE DER SONST ÜBLICHEN ZWEITAGESVERANSTALTUNG WURDE DAS TREFFEN ANFANG OKTOBER 2020 AUF EINEN TAG BEGRENZT.





Die jährliche Klausurtagung der Postbaugenossenschaft, auf der regelmäßig strategische und wohnungswirtschaftsspezifische Themen erörtert werden, erfolgt traditionell an Standorten des genossenschaftseigenen Wohnungsbestands. Im vergangenen Jahr traf sich die Delegation in Reutlingen.

STATISTISCHE ANALYSE DER POSTBAU-MITGLIEDER

Einen wesentlichen inhaltlichen Schwerpunkt der Veranstaltung bildete eine statistische Auswertung der Mitgliederstruktur der Postbaugenossenschaft. Anhand einer

anonymisierten Analyse unterschiedlicher Daten, wie beispielsweise dem Alter, Dauer des Mietverhältnisses, Haushaltsgröße usw. wollte sich die Unternehmensführung ein detailliertes Bild über die Zusammensetzung ihrer Mieterschaft verschaffen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die vielfach unter dem üblichen Mietpreis verfügbaren Wohnungen der Postbaugenossenschaft allen Bevölkerungsschichten gleichermaßen zu Gute kommen und keine gesellschaftliche Gruppe benachteiligt wird. Gleichzeitig sollte geprüft werden, inwieweit der Wohnungsbestand den tatsächlichen Bedarf abdeckt und soziale Aspekte ausreichend Berücksichtigung finden.

Das Ergebnis war für die Führungsriege der Genossenschaft ebenso aufschlussreich wie erfreulich. „Wir stellten fest, dass unsere Mieterschaft beispielsweise hinsichtlich des Alters nahezu die gesellschaftliche Struktur Baden-Württembergs repräsentiert“, fasst Nelgin Bozkurt, Vorstand der Postbaugenossenschaft, die Studienergebnisse zusammen. „Diese Ergebnisse bestätigen unser Vorgehen beispielsweise bei den Wohnungsvergaben und zeigen, dass die breite Anlage unseres Wohnungsbestands durchaus den realen Bedarf der Bevölkerung abdeckt. Die gut durchmischte Struktur unserer Mieterschaft fördert zudem auch den Zusammenhalt unter den Bewohnern.“

BESICHTIGUNG DES NEUBAUPROJEKTS IN REUTLINGEN

Die Tradition, die jährlichen Klausurtagungen der Postbaugenossenschaft an Standorten der eigenen Liegenschaften zu veranstalten, kommt nicht von ungefähr. So nutzen die Teilnehmer auch stets die Gelegenheit, aktuelle Projekte der Postbaugenossenschaft persönlich in Augenschein zu nehmen. Anlässlich der Klausurtagung in Reutlingen stand die Besichtigung von vier neu gebauten Mehrfamilienhäusern der Postbaugenossenschaft auf dem Programm, die für ein Investitionsvolumen in Höhe von circa 11 Millionen Euro errichtet und im Spätsommer 2021 bezugsfertig werden (siehe Bericht auf Seite 22/23).



Energieeffizient, komfortabel und mehr als zeitgemäß

NEUES WOHNQUARTIER MIT 91 WOHNUNGEN

EINES DER GRÖSSTEN BAUPROJEKTE DER POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG ENTSTEHT DERZEIT IN FRIEDRICHSHAFEN-JETTENHAUSEN. HIER WERDEN FÜR EIN GESAMT-INVESTITIONSVOLUMEN VON ETWA 25 MILLIONEN EURO 91 NEUE WOHN EINHEITEN IN VIER MEHRFAMILIENHÄUSERN ERRICHTET. EINE BESONDERE LOGISTISCHE HERAUSFORDERUNG IST ES, DASS DIE AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN BEFINDLICHEN BESTANDSGEBÄUDE, DIE DEN NEUBAUTEN WEICHEN WERDEN, VON MIETERN DER POSTBAU BEWOHNT SIND. DIESEM UMSTAND WIRD MIT EINEM AUSGEKLÜGELTEN ZEITPLAN DER BAUMASSNAHMEN RECHNUNG GETRAGEN.

Um den Bewohnern der bislang auf den Baugrundstücken bestehenden 24 Wohnungen einen Umzug in eine zwischenzeitliche Übergangswohnung zu ersparen, hat sich die Postbaugenossenschaft dazu entschieden, die Baumaßnahmen in zwei Bauabschnitten durchzuführen. In einer ersten Etappe entsteht derzeit das erste der geplanten vier Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohnungen auf einem unbebauten Teil des Grundstücks der Bestandsbauten. Nach dessen Fertigstellung Ende 2021 können die Mieter ihre neuen Wohnungen beziehen, bevor die beiden Bestandsbauten nebst 17 Garagen zum Beginn des zweiten Bauabschnitts zurückgebaut werden. Auf den freiwerdenden Grundstücken ist in der Folge die Errichtung von weiteren drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 63 Wohnungen geplant. Der Bezug dieser Wohneinheiten wird plangemäß Ende 2023/Anfang 2024 möglich sein. Unter den Gebäuden ist eine zusammenhängende Tiefgarage vorgesehen.

UNKONVENTIONELLE KONZEPTION MIT CAMPUSFLAIR

Die vier Mehrfamilienhäuser werden versetzt zueinander angeordnet, um eine lockere Bebauung zu entwickeln. Der geplante Gebäudetypus sieht innenliegende Treppenhäuser vor, um die sich umlaufend und windmühlenartig vier bis sechs Wohnungen pro Etage reihen. Durch die Verglasung der Dachflächen wird in den Treppenhäusern eine natürliche Tageslichtbeleuchtung

geschaffen. Die lockere Gebäudeanordnung bildet den architektonischen Rahmen für einen campusartigen Erschließungs- und Gemeinschaftshof, der für eine hohe Aufenthaltsqualität und identitätsstiftende Treffpunkte im Quartier sorgt.

ÖKOLOGISCH ORIENTIERTES GEBÄUDEKONZEPT

Die Mehrfamilienhäuser werden im KfW 55-Standard der Energieeinsparverordnung

errichtet. Damit ist der Betrieb der Gebäude mit 55 Prozent der Energie möglich, die ein entsprechendes Referenzgebäude benötigt. Neben vergleichsweise günstigen Nebenkosten für die Bewohner gewährleistet die große Energieeffizienz der Bauten auch einen hohen Wohnkomfort. Die gezielte Nutzung des natürlichen Außenlichts reduziert die Bewirtschaftungskosten zusätzlich. Durch großteilige Nutzung bereits bebauter Flächen sowie die Anlage einer unterirdischen Tiefgarage wird die Versiegelung der Grünbereiche auf ein Minimum begrenzt.

HOHER WOHNKOMFORT FÜR ALLE BEWOHNER

Die unterschiedlich konzipierten Wohnungen bieten den verschiedensten Nutzergruppen Platz. Von Alleinstehenden und jungen Familien bis zu Senioren finden die künftigen Bewohner ein qualitativ hochwertiges, barrierefreies und komfortables Wohnumfeld vor. Zur standardisierten Ausstattung der Wohnräume zählen neben modernen Fliesen- und Parkettböden mit Fußbodenheizung unter anderem bodengleiche Duschen, Fensterfronten mit dreifach Isolierverglasung und großzügige Terrassen beziehungsweise Balkone.



Anspruchsvolles Neubauprojekt in Reutlingen
steht vor dem Abschluss

KOMFORTABLER WOHNRAUM FÜR ZAHLREICHE NUTZER

DER NEUBAU VON 32 MIETWOHNUNGEN DER POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG IN REUTLINGEN STEHT KURZ VOR DEM ABSCHLUSS. AM FUSSE DER ACHALM INVESTIERT DIE GENOSSENSCHAFT DERZEIT RUND 11 MILLIONEN EURO FÜR DEN BAU VON BEZAHLBAREN, FAMILIEN- UND ALTERSGERECHTEN WOHNUNGEN AUF DEM GEBIET EINES EHEMALIGEN KINDERGARTENS. DIE WOHNUNGEN SOLLEN IM HERBST 2021 BEZUGSFERTIG SEIN.



Der Bau der vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 32 freifinanzierten Mietwohnungen auf den Grundstücken in der Beethovenstraße 2+4 und Silcherstraße 7+9 in Reutlingen begann mit einem symbolischen Spatenstich im Februar 2020. Das Projekt zeichnet eine breite Mischung unterschiedlicher Wohnungsformate aus.

Angefangen von Zwei-Zimmer-Wohnungen für Alleinstehende bis hin zu großzügigen Vier-Zimmer-Wohnungen für Familien. Die Wohnungen werden nach genossenschaftlichen Prinzipien vermietet. Neben jungen Singles und Familien sollen die Mietwohnungen auch ältere Menschen ansprechen, deren jetzige Wohnsituation

nicht altersgerecht ist und die Barrierefreiheit fehlt.

NEUBAUTEN MIT ÖKOLOGISCHEM ANSPRUCH

Nach ihrer Fertigstellung werden die Mehrfamilienhäuser dem KfW 55-Standard der Energieeinsparverordnung 2016 entsprechen. Das bedeutet, dass sie mit 55 Prozent der Energie eines vergleichbaren Referenzgebäudes bewirtschaftet werden können. Damit geht die Effizienz der Wohnbauten deutlich über das gesetzlich geforderte Maß hinaus. Neben einer ökologisch orientierten Betriebsweise profitieren künftig auch die Mieter von niedrigen Heizkosten und einem hohen Wohnkomfort.

ALLE WOHNUNGEN MIT BARRIERE- FREIEM ZUGANG KONZIPIERT

Sämtliche Wohnungen können von der Tiefgarage über einen Aufzug erreicht werden. Dadurch wird allen Bewohnern





ein barrierefreier und schwellenloser Zugang zu ihren Wohnräumen ermöglicht. Alle Kfz-Stellplätze der Bewohner werden in der Tiefgarage untergebracht, um die Grundstücksversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren. Auf dem Grundstück wird zudem ausreichend Platz für Müllcontainer, Fahrräder und Kinderwagen geschaffen.

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG GEWÄHRLEISTET HOHEN WOHNKOMFORT

Neben einer durchdachten Gebäudekonzeption erwartet die künftigen Bewohner auch eine hochwertige Wohnraumausstattung. Bodengleiche Duschen, großzügige Balkone und Fensterfronten mit dreifach Isolierverglasung, moderne Fliesen, Parkettböden und eine Fußbodenheizung gehören zu den regulären Ausstattungsmerkmalen. Eine integrierte und selbst-regulierende Lüftungsanlage sorgt zudem für eine angenehme und partikelfreie Raumluft.



AKTIVA

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		21.010,56	13.687,34
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	93.727.795,22		96.004.457,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.022.488,31		1.060.767,23
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.446.074,25		1.780.312,55
4. Technische Anlagen und Maschinen	471.906,05		539.134,89
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	106.180,88		143.766,50
6. Anlagen im Bau	10.696.738,14		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	1.520.770,24	108.991.953,09	2.366.241,32
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		3.020,00	3.020,00
Anlagevermögen insgesamt		109.015.983,65	101.911.387,58
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.953.288,99		4.043.608,40
2. Andere Vorräte	99.737,86		112.665,07
3. Geleistete Anzahlungen	507.284,00	4.560.310,85	472.154,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	37.966,61		35.409,87
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.007,60		13.044,10
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.060.088,47	1.112.062,68	993.307,87
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.641.054,09		1.585.056,55
2. Bausparguthaben	0,00	1.641.054,09	805.668,89
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		256,36
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	33.058,20	33.058,20	0,00
Bilanzsumme		116.362.469,47	109.972.559,40

PASSIVA

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	81.440,00		96.480,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.227.874,77	2.309.314,77	2.216.129,28
3. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 40.605,23 € (Vorjahr: 33.310,72 €)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 374.000,00 € (Vorjahr: 310.900,00 €)	4.223.106,14		3.849.106,14
2. Bauerneuerungsrücklage	12.063.441,19		12.063.441,19
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 3.195.246,90 € (Vorjahr: 2.731.797,20 €)	20.644.646,46	36.931.193,79	17.449.399,56
III. Unverteilter Bilanzgewinn		37.206,73	0,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	0,00		3.931,91
2. Jahresüberschuss	3.739.246,90		3.108.765,29
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	3.569.246,90	170.000,00	3.042.697,20
Eigenkapital insgesamt		39.447.715,29	35.744.556,17
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.600.511,00		1.583.415,00
2. Steuerrückstellungen	177.900,00		19.200,00
3. Sonstige Rückstellungen	405.029,59	2.183.440,59	172.299,72
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.100.954,81		66.657.196,82
2. Erhaltene Anzahlungen	4.874.817,23		4.764.142,44
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.451,48		55.326,21
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	612.267,84		919.055,07
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 49.298,46 € (Vorjahr: 37.183,71 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 692,15 € (Vorjahr: 1.384,30 €)	71.396,55	74.711.887,91	41.229,93
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		19.425,68	16.138,04
Bilanzsumme		116.362.469,47	109.972.559,40

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2020 BIS 31. DEZEMBER 2020

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.957.561,01		17.472.858,78
b) aus Betreuungstätigkeit	32.332,74		60.093,29
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	204.468,58	18.194.362,33	201.761,94
2. Verminderung des Bestandes			
a) an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		90.319,41	23.031,74
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		57.300,00	62.679,60
4. Sonstige betriebliche Erträge		364.361,65	1.496.827,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.601.397,90		8.657.948,22
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	19.382,48	7.620.780,38	20.910,71
6. Rohergebnis		10.904.924,19	10.592.330,46
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.682.781,96		1.658.593,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 117.917,75 € (Vorjahr: 110.941,38 €)	427.336,80	2.110.118,76	422.401,27
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.867.888,95	2.817.374,62
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		852.764,81	740.860,95
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	93,89		87,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.777,26	3.871,15	3.899,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.176.488,99	1.419.005,17
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		159.720,88	29.715,25
14. Ergebnis nach Steuern		3.741.812,95	3.508.366,21
15. Sonstige Steuern		2.566,05	399.600,92
16. Jahresüberschuss		3.739.246,90	3.108.765,29
17. Gewinnvortrag		0,00	3.931,91
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		3.569.246,90	3.042.697,20
19. Bilanzgewinn		170.000,00	70.000,00

ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Im Sinne von § 267 HGB ist unsere Genossenschaft mittelgroß.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeiträge sind bei den Positionen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und sonstige Steuern nicht vergleichbar, da die mit den Mietern abrechenbare Grundsteuer erstmals unter Position Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen wird (umlagefähige Grundsteuer im Geschäftsjahr 474.712,96 €, Vorjahr 396.574,94 €).

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. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 3.953.288,99 (Vorjahr € 4.043.608,40) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Erkennbare Risiken bei Forderungen aus Vermietung 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.

Unter den sonstigen Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausbezahlte Nutzungsentgelte für die ERP-Software ausgewiesen, die über die Laufzeit abgegrenzt werden.

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 2,30 % (Stand Monatsende Dez. 2020, 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 € 144.975,00 (Vorjahr € 152.247,00). 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 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen [+/-]
Immaterielle Vermögensgegenstände	141.394,79	17.421,04	0,00	0,00
Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	157.113.546,46	382.680,36	0,00	0,00
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	2.291.631,33	1.312.500,00	0,00	-1.646.738,30
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.348.239,40	0,00	0,00	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	841.416,18	58.801,26	12.423,00	0,00
6. Anlagen im Bau	0,00	7.946.423,90	0,00	2.750.314,24
7. Bauvorbereitungskosten	2.366.241,32	258.104,86	0,00	-1.103.575,94
Summe Sachanlagen	166.937.506,05	9.958.510,38	12.423,00	0,00
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	3.020,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	3.020,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	167.081.920,84	9.975.931,42	12.423,00	0,00

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2020	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert zum 31.12.2020
158.815,83	127.707,45	10.097,82	0,00	137.805,27	13.687,34	21.010,56
157.496.226,82	61.109.088,71	2.659.342,89	0,00	63.768.431,60	96.004.457,75	93.727.795,22
2.976.431,36	1.915.664,13	38.278,92	0,00	1.953.943,05	1.060.767,23	1.022.488,31
1.957.393,03	511.318,78	0,00	0,00	511.318,78	1.780.312,55	1.446.074,25
1.348.239,40	809.104,51	67.228,84	0,00	876.333,35	539.134,89	471.906,05
887.794,44	697.649,68	92.940,48	8.976,60	781.613,56	143.766,50	106.180,88
10.696.738,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.696.738,14
1.520.770,24	0,00	0,00	0,00	0,00	2.366.241,32	1.520.770,24
176.883.593,43	65.042.825,81	2.857.791,13	8.976,60	67.891.640,34	101.894.680,24	108.991.953,09
3.020,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.020,00	3.020,00
3.020,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.020,00	3.020,00
177.045.429,26	65.170.533,26	2.867.888,95	8.976,60	68.029.445,61	101.911.387,58	109.015.983,65

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	910.196,81	839.810,84

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

Rückständiger Urlaub	€ 64.401,59
Ausstehende Rechnungen und Rechtsanwaltskosten	€ 50.000,00
Prüfungskosten	€ 36.000,00
Unterlassene Instandhaltung	€ 160.000,00

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

Verbindlichkeiten Angaben in €	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr [Vorjahr]	1–5 Jahre [Vorjahr]	über 5 Jahre [Vorjahr]	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	69.100.954,81 [66.657.196,82]	3.941.261,63 [4.294.859,60]	13.032.711,64 [14.372.906,53]	52.126.981,54 [47.989.430,69]	69.100.954,81 [66.657.196,82]	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.874.817,23 [4.764.142,44]	4.874.817,23* [4.764.142,44]	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.451,48 [55.326,21]	52.451,48 [55.326,21]	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	612.267,84 [919.055,07]	584.016,39 [878.378,69]	25.697,63 [31.896,98]	2.553,82 [8.779,40]	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	71.396,55 [41.229,93]	71.396,55 [41.229,93]	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag						
lfd. Jahr	74.711.887,91	9.523.943,28	13.058.409,27	52.129.535,36	69.100.954,81	
Vorjahr	[72.436.950,47]	[10.033.936,87]	[14.404.803,51]	[47.998.210,09]	[66.657.196,82]	

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	0,00	1.156.247,54
Sonstige betriebliche Erträge: Teilschulderlass KfW-Darlehen	45.000,00	140.000,00

2. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zinsaufwendungen	41.726,00	47.256,00



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
31.12.2020	2.450.000,00	- 790.893,11	Verbindl. gegenüber Kreditinstituten
31.12.2020	988.750,00	- 222.272,84	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	8.281.176,27	19.291.062,24
Verpflichtungen aus laufenden Erbbaubelastungen p. a. (Laufzeit zwischen 2059 und 2091)	142.506,70	142.506,70

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-Jahresdurchschnittsszinssatz 144.975,00 €

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	3
Technische Mitarbeiter	2	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	0
Gesamtzahl	16	5

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende und 88 Mitarbeiter geringfügig 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 2020	2.443
Zugang 2020	108
Abgang 2020	104
Ende 2020	2.447

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 11.745,49 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 1.957.600,00 sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 3.200,00 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 & Prüfer)
Class-Götz, Gabriele	Personalrätin i. R. (Beisitzerin)
Weber, Klaus	Vorstandsvorsitzender (Schriftführer)
Bosch, Martin	Sparkassenvorstand (Prüfer)
Hoffmann, Heike	Beamtin (Beisitzerin)

E. WEITERE ANGABEN

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

2. Der unverteilte Bilanzgewinn setzt sich aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres abzüglich der vom Aufsichtsrat und Vorstand beschlossenen Abschlagszahlung auf die zu erwartende Dividende für das Geschäftsjahr 2019 zusammen.

3. Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu den Ergebnismrücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn von 170.000,00 € wie folgt zu verwenden:

Gewinnausschüttung	66.816,89 €
Gewinnvortrag	103.183,11 €

sowie über den unverteilten Bilanzgewinn wie folgt zu beschließen

Gewinnausschüttung	32.793,27 €
Einstellung Rücklagen	4.413,46 €

Tübingen, den 20. April 2021

Der Vorstand:

gez. Aichele
gez. Fritz
gez. Bozkurt

LAGEBERICHT 2020



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

Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören 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 gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Ein Vergleich zur Finanzkrise von 2008/2009 etwa zeigt, dass die Coronakrise mehr Länder umfasst und der bisherige Verlauf andersartig ist. So ging dem Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2008 ein ausgeprägter Boom voraus, während sich die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2019 schon weitgehend im Abschwung befand.

Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist mit hohen Unsicherheiten behaftet, da die Dauer und wirtschaftlichen Auswirkungen der zweiten, bzw. dritten Lockdown-Phase bisher noch nicht absehbar sind und zudem die Wirtschaftsdaten noch nicht in ausreichendem Umfang vorliegen.

Die Bundesregierung hat ihre Konjunkturprognose für die deutsche Wirtschaft Anfang des Jahres deutlich gesenkt. 2021 werde die Wirtschaft statt der ursprünglich erwarteten 4,4 % – angesichts der neuerlichen Einschränkungen – nur um 3 % zulegen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2021 bewegen sich in einer Spannweite von 3 bis 4,9 %, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Auswirkungen des Winter-/Frühjahrlockdowns nicht in vollem Umfang in die Prognosen der Institute eingeflossen sind. Bis Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute brauchen, um das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder zu erreichen.

Allerdings kam die deutsche Wirtschaft 2020 mit einem Rückgang des BIP um 5,0 % voraussichtlich deutlich besser durch die Coronakrise als der europäische Durchschnitt (alle 27 EU-Staaten -7,5 %). Insbesondere die Wirtschaftsleistung der großen EU-Mitgliedstaaten Frankreich und Italien war mit Einbrüchen von voraussichtlich über 9 % wesentlich stärker von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen als der EU-Durchschnitt. Spanien muss laut Herbstprognose der Europäischen Kommission sogar mit einem Rückgang des BIP um 12,4 % rechnen. Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stark von der Coronakrise getroffen. So wird für die Wirtschaft der Vereinigten Staaten im Jahr 2020 mit -3,5 % ein etwas geringerer Rückgang erwartet als in Deutschland. Für die Volksrepublik China wird dagegen sogar ein Wachstum von 2,1 % prognostiziert.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher Corona bedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz



des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden Euro.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen. Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Der Vorstand beurteilt die Geschäftsentwicklung für das vergangene Jahr 2020 als sehr zufriedenstellend. Der Unternehmenszweck der Postbaugenossenschaft, die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Woh-



nungsversorgung, konnte auch in einem von der COVID19-Pandemie geprägten Jahr vollumfänglich erfüllt werden.

Zu Beginn der Pandemie und des ersten Lockdowns Ende März ging die Anzahl der üblichen Wohnungskündigungen kurzfristig zurück, erholte sich jedoch relativ schnell, so dass ab Mitte des Jahres wieder das Vorjahresniveau erreicht wurde. Aufgrund der anfänglich großen Verunsicherung im Umgang mit der Pandemie und ggf. Lieferengpässen bei Baumaterialien wurden im Frühjahr 2020 lediglich dringend notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, bzw. von den Mietern innerhalb der Wohnung geduldet. Die Neubauvorhaben in Reutlingen und Friedrichshafen waren zum Zeitpunkt des Ausbruchs der Pandemie bereits im Bau.

Höhere Mietausfälle blieben erfreulicherweise aufgrund staatlicher Unterstützung in Form von Kurzarbeiter- und Insolvenzgeld sowie Hartz-IV-Leistungen bisher aus.

Die geplante Mitgliederversammlung für den 24. Juni 2020 wurde aufgrund der COVID19-Pandemie und des Versammlungsverbotes auf den 10. November 2020 verschoben. Der Aufsichtsrat ergriff nach dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ die Möglichkeiten seiner Sonderkompetenzen und beschloss am 24. Juni 2020 die Feststellung des vorliegenden Jahresabschlusses vom 17. April 2020 unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnissrücklagen in Höhe von € 3.042.697,20.

Nachdem die Infektionszahlen der Pandemie Mitte Oktober 2020 exponentiell stiegen, hat die Bundesregierung am 28. Oktober 2020 einen erneuten „Lockdown“ für den Monat November 2020 beschlossen. Als wichtigste Maßnahme zur Eindämmung der Pandemie wurden die Kontaktbeschränkungen ausgesprochen. Die Absage für die am 10. November 2020 geplante Mitgliederversammlung

wurde kurzfristig von Vorstand und Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren beschlossen. Der Aufsichtsrat ergriff nach dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ erneut die Möglichkeiten seiner Sonderkompetenzen und beschloss eine Abschlagszahlung auf die zu erwartende Dividende zu leisten. Alle anderen Tagesordnungspunkte, insbesondere die Wahlen für den Aufsichtsrat, wurden in das Jahr 2021 verschoben. Die Aufsichtsratsmitglieder Herr Werner Bossert und Frau Gabi Class-Götz blieben bzw. bleiben kraft Gesetzes bis zur nächsten Mitgliederversammlung im Amt.

Neubauten in 2020

Der Baubeginn in der Beethoven-/Silcherstraße in Reutlingen erfolgte im Februar 2020 mit einem traditionellen Spatenstich. Mit Beginn der Corona-Pandemie war die Baustelle jedoch immer wieder von Behin-

derungen und Verzögerungen aus unterschiedlichen Gründen betroffen. Bauarbeiter mussten zeitweise in Quarantäne und es gab Verzögerungen in der Belieferung von Baustoffen, so dass Anschlussgewerke nicht gemäß Bauzeitenplan beginnen konnten. Die Einhaltung und Umsetzung der AHA-Regeln und umfangreicher Hygiene- und Kontaktverfolgungsmaßnahmen auf den Baustellen führten ebenfalls zu Veränderungen und Verzögerungen im Bauablauf. Die Häuser in der Silcherstraße 7 und 9 mit insgesamt 16 Wohneinheiten werden voraussichtlich im Sommer 2021 bezugsfertig, die Häuser in der Beethovenstraße 2 und 4 mit weiteren 16 Wohneinheiten voraussichtlich im Herbst 2021.

Auf dem Abriss-/Nachverdichtungsgrundstück in der Müllerstraße 20 – 26 in Friedrichshafen ergaben sich nach Beginn der Rohbauarbeiten im Mai 2020 ähnliche Situationen und Verzögerungen wie auf der Baustelle in Reutlingen. Der Bezug der Müllerstraße 20 wird voraussichtlich Ende des Jahres erfolgen können.

Bei beiden Baumaßnahmen kam gegen Ende des Jahres erschwerend die Wittersituation mit dem Kälteeinbruch und dem hohen Schneefall hinzu, der zusätzlich zu weiteren Baustellenstopps und Verzögerungen führte.

In der Jettenburger Straße in Kusterdingen-Mähringen konnte mit den angrenzenden Nachbarn des Grundstücks eine Einigung bezüglich des Überfahrtsrechts und der Stellplatznachweise erreicht werden. Daraufhin wurde im Oktober der Grundstückkaufvertrag mit der Gemeinde Kusterdingen notariell beurkundet. Der Baubeginn für die Wohnanlage, bestehend aus vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 26 Wohneinheiten und Tiefgarage erfolgte im April 2021.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren in Stuttgart-Fasanenhof kam nach den letzten Gesprächen mit der Stadt Stuttgart im Oktober 2019 zum völligen Stillstand. Im Juli 2020 wurde das Verfahren wieder aufgenommen. Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens wurde am 14. Juli 2020

im Technischen Ausschuss und am 28. Juli 2020 im Gemeinderat gefasst. Die aktuelle Planung sieht den Bau von etwa 32 Neubauwohnungen vor. Bedingt durch die Pandemie und Abstimmungsschwierigkeiten über Inhalt und den Fortgang des Verfahrens ist das Vorhaben erneut ins Stocken geraten.

Modernisierungen und größere Instandhaltungsmaßnahmen 2020

Im Frühjahr 2020 wurden die Restarbeiten und Außenanlagen in der Alemannenstraße 2 und 4 in Allensbach, trotz des Insolvenzverfahrens des Generalunternehmers, so weit wie möglich in Eigenregie fertiggestellt. Im Geschäftsjahr 2020 sind dafür knapp € 300.000 angefallen.

Aufgrund der hohen Neubautätigkeit und der damit einhergehenden personellen Kapazitätsauslastung wurde für das Jahr 2020 keine sonst übliche Modernisierungsmaßnahme eingeplant. Nach Ausbruch der COVID19-Pandemie wäre eine Innensanierung im bewohnten Zustand für unsere Mieter kaum zumutbar gewesen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen im Geschäftsjahr 2020 unter Berücksichtigung der Restarbeiten in Allensbach insgesamt € 3.134.041,84. Durch unsere regelmäßigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bleibt der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft attraktiv und damit konkurrenzfähig.

Mieten und Betriebskosten

Die für das Jahr 2020 vorgesehenen Mieterhöhungen wurden, wegen der COVID19-Pandemie und den daraus eventuell entstandenen nicht absehbaren, Einkommenseinbußen unserer Mieter, nicht durchgeführt und zurückgestellt. Im Zuge von Neuvermietungen wurden die Mieten jedoch moderat angepasst.

Wegen der durch die Corona-Pandemie bedingten Kontakt-, Reise- und Ausgangsbeschränkungen, das Arbeiten im Homeoffice, sind die Verbräuche für Wasser und Heizung und das Müllaufkommen insgesamt gestiegen. Erfreulicherweise konnten

diese Kostensteigerungen durch die halbjährige Absenkung der Mehrwertsteuer etwas abgemildert werden.

Finanzierung

Die Zinsbindungen für drei Darlehen in Höhe von insgesamt 6,1 Mio. € bei der Kreissparkasse Tübingen endeten zum 31.08.2020 und 30.09.2020. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase konnten die Darlehen mit einer deutlichen Reduzierung der Zinslast um 10 Jahre verlängert werden.

Zum 30.08.2020 wurde ein Bausparvertrag mit 1,5 € Mio. zuteilungsreif. Nachdem der Darlehenszinssatz für das Bauspardarlehen das Vielfache der augenblicklich üblichen Zinsen für Baudarlehen betrug, wurde das Bausparguthaben in Höhe von € 860.000,00 gekündigt und zur Auszahlung gebracht. Ein Teil des Guthabens wurde für den Kauf der Wohnung in der Richard-Koch-Straße 12 in Stuttgart und der Restbetrag für den Kauf des Grundstücks in Kusterdingen-Mähringen verwendet.

Von den insgesamt € 8,25 Mio. Investitionskosten für das Neubauvorhaben in Kusterdingen-Mähringen wurden für die Finanzierung des Bauvorhabens Baudarlehen in Höhe ca. € 6,2 Mio. ausgeschrieben.

€ 3.120.000 als KfW-Darlehen im Rahmen des Programms „KfW-Energieeffizient Bauen 153“ und € 3.067.000 als frei finanziertes Kapitalmarktdarlehen (KMD). Das Darlehen wurde an die Deutsche Kreditbank vergeben.

Mitglieder

Der Mitgliederbestand hat Anfang des Jahres 2020 2.443 betragen. Im Laufe des Jahres sind 108 Mitglieder hinzugekommen, ausgeschieden sind 104. Der Mitgliederbestand zum Jahresende betrug 2.447. Die Haftsumme betrug € 1.957.600,00. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 3.200,00 erhöht.

WEG-Verwaltung

Die Zahl der Verwaltungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat

Eigenbestand**Wohnungen**

Bestand 31.12.2020	2.163
Wohnungen auf eigenen Grundstücken	2.002
Wohnungen auf Erbbaugrundstücken	161
Dazu kommt noch die Verwaltung und Vermietung von:	
gewerblichen Einheiten	11
Garagen	1.159
Stellplätze	640
Wohn- und Nutzfläche gesamt	163.163 m ²
Durchschnittliche Sollmiete	7,10 €/m ²
Leerstandsquote	0,8 %
Fluktuationsrate	5,7 %

sich 2020 entsprechend unserer Strategie, auslaufende Verwalterverträge nicht zu verlängern, erneut vermindert. Wir verwalten derzeit 288 Wohnungen (davon 156 eigene), 2 Gewerbeeinheiten (eigene) und 40 Garageneinheiten (davon 9 eigene). Sämtliche Hausgeldabrechnungen wurden im Berichtsjahr ordnungsgemäß erstellt. Bedingt durch die Corona-Pandemie und des Versammlungsverbotes konnten nicht alle Eigentümerversammlungen abgehalten werden.

Personalbericht

Zum 31. Dezember 2020 umfasste der Personalbestand 21 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 5 Teilzeitkräfte und 2 hauptamtliche Hausmeister. Außerdem wurden 3 Auszubildende, 2 geringfügig Beschäftigte und 86 nebenberufliche Hauswarte beschäftigt.

An unserer Personalstrategie, regelmäßig auszubilden, um eigene Fachkräfte heranzuziehen, halten wir nach wie vor fest. Unser Personal qualifizieren wir durch stetige Fort- und Weiterbildung, die im Jahr 2020 nur eingeschränkt möglich war.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sprechen wir für das vergangene Geschäftsjahr 2020 großen Dank aus. Für alle Maßnahmen, die wir zum Schutz und Wohl unserer Mitarbeiter in der Pandemie ergriffen haben, bewiesen sie großes

Verständnis, Verantwortungsbewusstsein und Flexibilität.

III. LAGE DER GENOSSENSCHAFT**1. Vermögens- und Finanzlage**

Das Bilanzvolumen ist gegenüber dem Vorjahr in Folge unserer Neubautätigkeit um € 6.389.910,07 von insgesamt € 109.972.559,40 auf € 116.362.469,47 gestiegen.

Das Anlagevermögen betrug zum 31.12.2020 € 109.015.983,65 und ist im Vergleich zum Vorjahr um € 7.104.596,07 gestiegen. Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten ohne Bauten zugegangen ist das Grundstück in Kusterdingen-Mähringen mit € 1.312.500. Umgebucht auf Anlagen im Bau wurden die Grundstücke in Friedrichshafen und Reutlingen. Die Anlagen im Bau betrugen zum Bilanzstichtag 31.12.2020 € 10.696.738,14 und betreffen mit € 4.160.559,61 das Neubauvorhaben in Friedrichshafen, Müllerstraße 20 und mit € 6.536.178,53 das Neubauvorhaben in Reutlingen, Beethovenstraße 2 und 4 und Silcherstraße 7 und 9.

Durch Kauf zugegangen ist in der Richard-Koch-Straße 12 in Stuttgart eine 3-Zimmer-Wohnung nebst Tiefgaragenstellplatz. Die Besitzübergabe erfolgte im August 2020.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft wird, wie es für bestandhaltende Wohnungsunternehmen typisch ist, mit einer Intensität von 93,69 % vom Anlagevermögen bestimmt und ist im Vergleich zum Vorjahr von 92,67 % um 1,02 % gestiegen.

Das Eigenkapital konnte im Geschäftsjahr 2020 von € 35.744.556,17 auf € 39.447.715,29 erneut gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote beträgt nunmehr 33,90 %. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung der Quote von 1,40 %. Unser Ziel, die Eigenkapitalquote in Zeiten der hohen Neubautätigkeit und Zunahme des Anlagevermögens stabil zu halten, ist uns wieder gelungen.

Für die Modernisierung in Allensbach, Altmannstraße 2/4 erfolgte nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen ein Teilschuldenerlass durch die KfW in Höhe von € 45.000,00.

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 weiter gesenkt werden.

Unsere Verbindlichkeiten haben sich von insgesamt € 72.436.950,47 insbesondere durch Darlehenstilgungen und Rückführung von auslaufenden Darlehen und Neuaufnahmen für die Neubauten um € 2.274.937,44 verändert und auf insgesamt € 74.711.887,91 erhöht.

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 2020 im Vergleich zum Vorjahr in €	2020	2019
Jahresüberschuss	3.739.200	3.108.800
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.867.900	2.817.400
Aktivierete Eigenleistungen	- 57.300	- 62.700
Zunahme(+) / Auflösung(-) langfristiger Rückstellungen	17.100	70.500
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.100	27.200
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	300	800
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	- 45.000	- 140.000
Zu-(+) / Abnahme(-) der kurzfristigen Rückstellungen	232.700	12.400
Gewinn(-) / Verlust(+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	3.400	- 1.155.200
Zu-(-) / Abnahme(+) kurzfristiger Aktiva	- 134.400	- 51.600
Zu-(+) / Abnahme(-) kurzfristiger Passiva	- 176.300	106.500
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	1.130.700	1.367.100
Ertragssteueraufwand	159.700	29.700
Ertragssteuerzahlung	9.700	- 19.500
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.751.800	6.111.400
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	- 10.600
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 17.400	0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	1.350.300
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.977.000	- 3.192.500
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	- 500
Erhaltene Zinsen	3.800	3.900
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 9.990.600	- 1.849.400
Einzahlungen aus der Valutierung der Darlehen	6.880.000	3.100.000
Planmäßige Tilgungen	- 3.939.600	- 4.076.500
Außerplanmäßige Tilgungen	- 356.600	- 1.812.300
Gezahlte Zinsen	- 1.134.500	- 1.371.000
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	75.800	682.200
Veränderung der Geschäftsguthaben	- 3.300	4.400
Gezahlte Dividenden	- 32.700	- 66.100
Einzahlungen aus Bausparguthaben	895.600	0
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben	- 89.900	- 133.700
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 2.294.800	- 3.673.000
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	56.000	589.000
Finanzmittelfonds zum 01.01.2020	1.585.100	996.100
Finanzmittelfonds zum 31.12.2020	1.641.100	1.585.100
darin enthalten: Jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten		

Die Zahlungsfähigkeit war 2020 jederzeit gewährleistet. Die Finanzlage der Postbaugenossenschaft ist geordnet.

2. Ertragslage

Wir konnten das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 3.739.246,90 abschließen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Jahr 2020 um € 484.702,23 auf insgesamt € 17.957.561,01 gestiegen. Die Sollmieten erhöhten sich im Wesentlichen durch die ganzjährige Auswirkung des Neubaus in der Werkstraße 10 – 12 in Tübingen, die im Geschäftsjahr 2019 durchgeführten Mieterhöhungen in Ravensburg und einiger Liegenschaften in Reutlingen, sowie durch die Anpassung der Mietpreise bei Neuvermietung. Hinzu kam, dass durch die Pandemie bedingten Kontakt-, Reise- und Ausgangsbeschränkungen, sowie das Arbeiten im Homeoffice, viele Mieter auf eigenen Wunsch höhere Vorauszahlungen auf die Nebenkosten geleistet haben.

Da das Geschäftsfeld der WEG-Verwaltung durch auslaufende Verwalterverträge weiterhin reduziert wird, haben sich die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit von € 60.093,29 um € 27.760,55 auf € 32.332,74 verringert. Die Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen, wie z.B. Erlöse aus dem Betrieb der Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerken, aus der Geschäftsbeziehung und den Werbeeinnahmen sind mit € 204.468,58 relativ konstant geblieben.

Aufgrund der hohen Neubautätigkeit und einhergehenden personellen Kapazitätsauslastung wurde im Jahr 2020 keine sonst übliche Modernisierungsmaßnahme vorgenommen. Für die Instandhaltungsmaßnahmen im Jahr 2020 wurden insgesamt € 3.134.041,84 aufgewendet. Im Vorjahr betrugen die Instandhaltungskosten € 4.916.602,16. Vom Jahresüberschuss in Höhe von € 3.739.246,90 werden € 3.569.246,90 in die Ergebnissrücklagen eingestellt und aus dem Bilanzgewinn in Höhe von € 170.000,00 eine 3 %-ige Dividende ausgeschüttet und der Restbetrag auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Nachdem im Jahr 2020 für das Geschäftsjahr 2019 aufgrund der Corona-Pandemie keine Mitgliederversammlung stattfinden konnte, hat der Aufsichtsrat nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pan-

demie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht nach pflichtgemäßem Ermessen beschlossen und den Vorstand ermächtigt eine Abschlagszahlung auf eine an ein Mitglied zu erwartende Dividendenzahlung zu leisten. Als Abschlag durfte höchstens die Hälfte des Betrages gezahlt werden, der von dem Jahresüberschuss nach Abzug der Beträge verbleibt, die nach Gesetz oder gemäß Satzung in Gewinnrücklagen einzustellen sind. Außerdem durfte der Abschlag nicht die Hälfte des vorjährigen Bilanzgewinns übersteigen. Vom unverteilten Bilanzgewinn aus dem Jahr 2019 sollen € 32.793,27 als Dividende für das Geschäftsjahr 2019 nachbezahlt werden. Die Ertragslage der Genossenschaft ist geordnet.

C. PROGNOSE, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

I. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER POSTBAUGENOSSENSCHAFT

Es zeichnet sich ab, dass auch das gesamte Jahr 2021 von der COVID19-Pandemie geprägt sein wird.

Wir befinden uns gegenwärtig in der dritten Welle und die Infektionszahlen sowie Inzidenzwerte steigen wieder deutlich an. Die augenblickliche Impfgeschwindigkeit reicht nicht aus, die Pandemie auszubremsen.

Laut Einschätzung des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung vom 17. März 2021 zeigt sich die deutsche Volkswirtschaft trotz der anhaltenden Corona-Pandemie robust. Anders als im vergangenen Frühjahr sind die internationalen Lieferketten bisher weitgehend intakt. Die Nachfrage nach Waren aus Deutschland steigt mit der fortschreitenden Erholung der Weltwirtschaft. Im Gegensatz dazu ist die wirtschaftliche Lage bei den personennahen Dienstleistungen weiterhin sehr angespannt.

Aufgrund der aktuell noch andauernden Einschränkungen ist im ersten Quartal 2021 mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung in Deutschland um etwa 2 % zu rechnen. Der Sachverständigenrat erwar-

Finanzielle Leistungsindikatoren		2020	(2019)
Eigenkapitalrentabilität	= Jahresüberschuss Eigenkapital lt. Bilanz	9,5 %	8,7 %
Gesamtkapitalrentabilität	= Jahresüberschuss + Zinsaufwand Bilanzsumme	4,2 %	4,1 %
Cashflow		6.526.300 €	5.822.000 €
EBITDA	= Jahresergebnis + Fremdkapitalzinsen - Zinserträge + Steuern Einkommen/ Ertrag + / - Ab-/Zuschreibungen auf Immat. VG und Sachanlagen + / - außerordentliche Aufwendungen/ Erträge	7.941.800 €	7.373.600 €
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m ² p. a.	= Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten / m ² Wohn- und Nutzfläche	19,21 €	30,10 €

tet für das laufende Jahr ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um 3,1 %. Die Wirtschaftsleistung wird voraussichtlich zum Jahreswechsel 2021/22 wieder ihr Vorkrisenniveau erreichen. Für das Jahr 2022 wird weiterhin kräftiges Wachstum erwartet. Gestützt wird die Entwicklung vor allem durch die Normalisierung des privaten Konsums sowie durch anhaltend kräftige Auslandsnachfrage. Der Sachverständigenrat rechnet für das Jahr 2022 mit einem BIP-Wachstum um 4,0 %.

Im Dezember 2020 beschloss die Europäische Zentralbank eine Verlängerung und Ausweitung ihrer expansiven geldpolitischen Maßnahmen. Die aktuell sehr günstigen Finanzierungsbedingungen im Euro-Raum dürften die wirtschaftliche Entwicklung bis Ende 2022 stützen, auch wenn die Banken ihre Kreditvergabestands vor allem für Unternehmen seit der zweiten Jahreshälfte 2020 verschärft haben.

Das größte Risiko für die Konjunktur in Deutschland stellt die dritte Infektionswelle dar und zwar dann, wenn sie zu Einschränkungen oder gar Betriebsschließungen in der Industrie führen würde.

Die augenblickliche Entwicklung macht es nach wie vor schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG zu rechnen. Zu nennen sind weiterhin die Risiken aus Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen. Darüber hinaus ist immer noch mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Für das Geschäftsjahr 2021 haben Vorstand und Aufsichtsrat im Dezember 2020 wieder ein umfangreiches Bauprogramm beschlossen:

- Fertigstellung des 1. Bauabschnitts in der Müllerstraße 20 in Friedrichshafen (28 Wohneinheiten nebst Tiefgarage) und Baubeginn des 2. Bauabschnitts in der Müllerstraße 22 – 26.

- Neubau in Kusterdingen-Mähringen, Jettenburger Straße (26 Wohneinheiten)
- Teilmodernisierung (Außenfassade, Fenster & Heizzentrale) in Freiburg, Wiechertstraße 1 – 5
- Sanierung/Abriss & Neubau in Tübingen, Fürststraße 5 und 7

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, auch wenn wir im Geschäftsjahr 2020 keine signifikanten Mietausfälle zu verzeichnen hatten, aufgrund der anhaltenden unsicheren wirtschaftlichen Entwicklung 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.

Bei unseren Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden wir Materiallieferungsengpässe einkalkulieren müssen. Die Bauzeitenpläne werden regelmäßig überprüft und auf die aktuellen Gegebenheiten sowohl in personeller Hinsicht, durch Quarantäne-Anordnungen, als auch im Hinblick auf evtl. Verzögerungen bei Materiallieferungen angepasst. Mit Bauverzögerungen ist weiterhin zu rechnen, da auch auf den Baustellen erforderliche Abstandsregelungen, Hygiene- und Kontaktverfolgungsmaßnahmen eingehalten werden müssen. Gewerke werden, wie schon im vergangenen Jahr, nicht parallel ausgeführt werden können.

Im Jahr 2020 haben wir einen Jahresüberschuss in Höhe von € 3.739.246,90 erwirtschaftet. Damit liegen wir über

dem prognostizierten Jahresüberschuss in Höhe von ca. 2,7 Mio. €. Dies war im Wesentlichen auf höhere Umsatzerlöse, geringere Instandhaltungskosten und geringere Zinsaufwendungen zurückzuführen.

Gemäß dem im schriftlichen Umlaufverfahren vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Wirtschaftsplan 2021 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von ca. 1,2 Mio. €. Dieser Prognose liegt neben umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen, die Modernisierungsmaßnahme in Freiburg mit ca. € 2,7 Mio. zu Grunde. Einhergehend mit der Modernisierung wird die Eigenkapital- und Gesamtkapitalrentabilität gegenüber dem Vorjahr zurückgehen und der Gebäudeerhaltungskoeffizient steigen. 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

Im Rahmen unseres Risikomanagementsystems sind in allen für das Unternehmen relevanten Beobachtungsbereichen Frühwarnindikatoren definiert worden, deren Ausprägungen in genau definierten zeitlichen Abständen überprüft und bewertet werden. Ziel ist es, Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen, um gegensteuern zu können.

Die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie werden die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen, insbesondere in Städten, vorrangig Groß-/Universitätsstädten, verstärken.

Umso wichtiger ist es, dass unser Wohnungsbestand den Wohnbedürfnissen unterschiedlicher Personen- und Haushaltsgruppen entspricht. Neben der demografischen Entwicklung, die laut Prognosen des statistischen Landesamt Baden-Württemberg bis ins Jahr 2030 spürbare Veränderungen bringen wird, wird uns durch steigende Unternehmensinsolvenzen und Kurzarbeit, insbesondere bei dem personennahen Dienstleistungs-

gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie, eine erhöhte Arbeitslosenquote beschäftigen. Folgen könnten ein regional sinkendes Mietniveau oder höhere Mietausfälle sein.

Der überwiegende Teil unseres Wohnungsbestandes befindet sich in wirtschaftlich starken Regionen, sodass aufgrund der guten Wohnungsnachfrage kein bedeutendes Leerstandsrisiko erkennbar ist. Dennoch sind Mietausfälle, verursacht aus unterschiedlichsten Lebenslagen und langfristigen Auswirkungen der COVID19-Pandemie möglich und können nicht ausgeschlossen werden. Mit einem wirksamen Forderungsmanagementsystem, das von einem Sozialmanagement begleitet und unterstützt wird, begegnen wir diesen Risiken.

Abgeleitet vom Zweck unserer Genossenschaft steht die Erfüllung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung im Vordergrund. Durch regelmäßige Investitionen in den Neubau und in die Modernisierung, auch in Krisenzeiten, treten wir dem knappen Wohnungsangebot im bezahlbaren Segment entsprechend unserem Förderauftrag entgegen.

Weiter steigende energetische sowie baurechtliche Anforderungen an den Wohnungsneubau und die Wohnungsmodernisierung, knappe Baulandflächen und Baukapazitäten belasten die Investitionen in den Wohnungsbestand. Trotz all dieser Risiken gehen wir nicht von einer negativen Entwicklung für die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg aus.

Die Postbaugenossenschaft hat infolge großer Anstrengungen der vergangenen Jahre im Neubau- und Modernisierungsbereich einen gut durchmischten Wohnungsbestand und somit ein stabiles Fundament geschaffen. Die Nachfrage nach Wohnungen wird gut abgedeckt. Der Streubesitz der Genossenschaft wirkt sich dabei überwiegend positiv auf das unternehmerische Risiko aus. Die regionale Unabhängigkeit stärkt die nachhaltigen Einnahmen der Genossenschaft. Das anhaltend niedrige Zinsniveau wirkt auf

unser Bauprogramm positiv und lässt trotz der steigenden Baulandpreise und Baukosten eine ausreichende Wirtschaftlichkeit unserer Investitionen zu. Wir nehmen in der Regel zinsverbilligte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Anspruch, um auch von den augenblicklich lukrativen Tilgungszuschüssen zu profitieren. Inwieweit die Corona-Pandemie langfristige 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 während der

Dauer der 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

2020 – WAS FÜR EIN AUSSERGEWÖHNLICHES JAHR!

Die Mitgliederversammlung im Juni 2020 musste aufgrund der Corona-Pandemie verschoben und dann im November ganz abgesagt werden. Das gab es noch nie in der 71-jährigen Geschichte der Postbaugenossenschaft!

Aber auch die Arbeit im Aufsichtsrat wurde empfindlich beeinträchtigt. Von den vier geplanten Sitzungen des Aufsichtsrats und den gemeinsamen Sitzungen mit dem

Vorstand konnten nur zwei im Präsenzmodus durchgeführt werden. So mussten Themen in Umlaufbeschlüssen geregelt werden, und der Aufwand war für alle Beteiligten deutlich höher.

Auch im Tagesgeschäft der Postbaugenossenschaft waren die Auswirkungen der Pandemie nachhaltig zu spüren. Dies gilt sowohl für den Bereich der Organisation im Hause, als auch der Arbeit auf den verschiedenen

Baustellen. Deshalb gilt unser Dank und unsere Anerkennung allen, die das Schiff der PBG sicher durch die Stürme der externen Krise geführt haben. Dies sind vor allem die Mitglieder des Vorstands, alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Hauswarte, die unter erschwerten Bedingungen vor Ort ihre Aufgaben wahrgenommen haben.

Trotz aller negativen Rahmenbedingungen hat der Aufsichtsrat auch im Jahr 2020

seine Aufgaben, die ihm nach Gesetz und Satzung zugewiesen sind, vollumfänglich und verantwortlich wahrgenommen.

Als wichtige Themen sind zu nennen:

- die Bautenplanung
- der Wirtschaftsplan
- die Grundstückskäufe
- das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm

Als wichtiges strategisches Planungsinstrument gilt das kaufmännische und technische Portfoliomanagement (systematische und zielorientierte Steuerung und Kontrolle des Immobilienbestandes), d.h., es geht um folgende Fragestellungen:

- Wie ist die Mieterstruktur?
- Wie ist die Makro-/Mikrolage unserer Objekte zu bewerten?
- Wie ist der technische Zustand der Anlagen einzuschätzen?
- Wo gibt es Instandhaltungs- oder Modernisierungsbedarf?

In gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurde 2020 das kaufmännische Portfolio behandelt. Im laufenden Jahr 2021 folgt die Präsentation des technischen Portfolios. Beide Teile werden dann im Jahr 2022 zu einer aktualisierten Gesamtstruktur zusammengeführt und damit Planungsunterlage für die nächsten Jahre sein.

Der Aufsichtsrat hat aus seinen Reihen einen Prüfungsausschuss bestellt. Dieser besteht derzeit aus den Mitgliedern Werner Bossert und Martin Bosch. Im Geschäftsjahr 2020 wurden 2 Prüfungsschwerpunkte gebildet:

- a) Versicherungsanalyse
- b) Verkehrssicherungspflichten der Postbaugenossenschaft

Für beide Prüfungsthemen konnte der Prüfungsausschuss feststellen, dass die Prozesse und die notwendigen Kontrollen

ordnungsgemäß durchgeführt und keine Beanstandungen festgestellt wurden.

2020 und 2021 sind Jahre des **personellen Umbruchs** sowohl im Aufsichtsrat, als auch im Vorstand der Postbaugenossenschaft.

Nach 32 Jahren ging im Mai 2020 unser Prokurist Herr Berthold Flammer in den wohlverdienten Ruhestand. Im kaufmännischen Bereich tätig hat er sich vor allem um den Aufbau und die Weiterentwicklung der Informationstechnologie verdient gemacht. Als weiteres „Urgestein“ und das personifizierte Gedächtnis der PBG wird Frau Gabriela Vollmer zum 30. Juni 2021 in den dritten Lebensabschnitt eintreten. Sie hat über Jahrzehnte die gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand akkurat protokolliert. Herzlichen Dank an beide!

Ein gravierender Einschnitt bedeutet das Ausscheiden des Vorstandsvorsitzenden Klaus Aichele am 30. Juni 2021. Mehr als 23 Jahre hat Herr Aichele die Geschicke der Postbaugenossenschaft maßgeblich geprägt und die Genossenschaft zu dem weiterentwickelt, was sie heute darstellt – ein modernes und innovatives Wohnbauunternehmen. Ab 1. Juli darf er als Rentner seinen Tageslauf selbst bestimmen. Erfreulicher Weise wird uns Herr Aichele als Berater noch einige Zeit zur Seite stehen. Seine Verdienste um die PBG werden wir in der Mitgliederversammlung 2021 würdigen.

Ab 1. Juli 2021 wird der Vorstand aus Frau Nelgin Bozkurt und Herrn Thomas Fritz als Zweierteam fortbestehen. Viel Erfolg bei Ihrer verantwortungsvollen Arbeit!

Auch beim Aufsichtsrat wird es wesentliche Veränderungen geben. Zusammen fast 50 Jahre Aufsichtsratserfahrung werden bei der Mitgliederversammlung 2021 das Gremium verlassen. Die Amtszeit von Frau Gabi Class-Götz sowie den Herren Werner Bossert und Rolf Rehfuß endet in diesem Jahr. Sie können aufgrund der in der Satzung vorgesehenen Altersbegrenzung nicht wieder gewählt werden. Ein herzliches Dankeschön für das große und langjährige Engagement!

Die Amtszeit von Herrn Martin Bosch endet ebenfalls bei der Mitgliederversammlung 2021. Er kann wieder gewählt werden.

Das laufende Jahr 2021 wird wieder eine herausfordernde Zeit für die Postbaugenossenschaft werden. Es gilt, die begonnenen Bauvorhaben trotz aller pandemiebedingten Einschränkungen gut zu Ende zu bringen. Bisher ist die PBG wirtschaftlich gut durch die Krise gekommen. Dies auch Dank aller unserer Partnerinnen und Partner, die uns zur Seite stehen. Gerne nennen wir unsere Finanzpartner und die Geschäftsfreunde aus dem Baubereich. Alle haben unter erschwerten Bedingungen großartige Arbeit geleistet.

Danke nochmals an den Vorstand für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Wir konnten uns immer auf Sie verlassen. Ein herzliches Dankeschön auch an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Hauswarte.

Danke an unsere Mitglieder für das Vertrauen darauf, dass wir unsere Arbeit gut und richtig machen.

So hoffen wir, dass wir die Mitgliederversammlung 2021 im Präsenzmodus durchführen können und wir uns wieder persönlich begegnen können.

Bleiben Sie gesund!

Tübingen, im Mai 2021

Rolf Rehfuß

Vorsitzender des Aufsichtsrates



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