



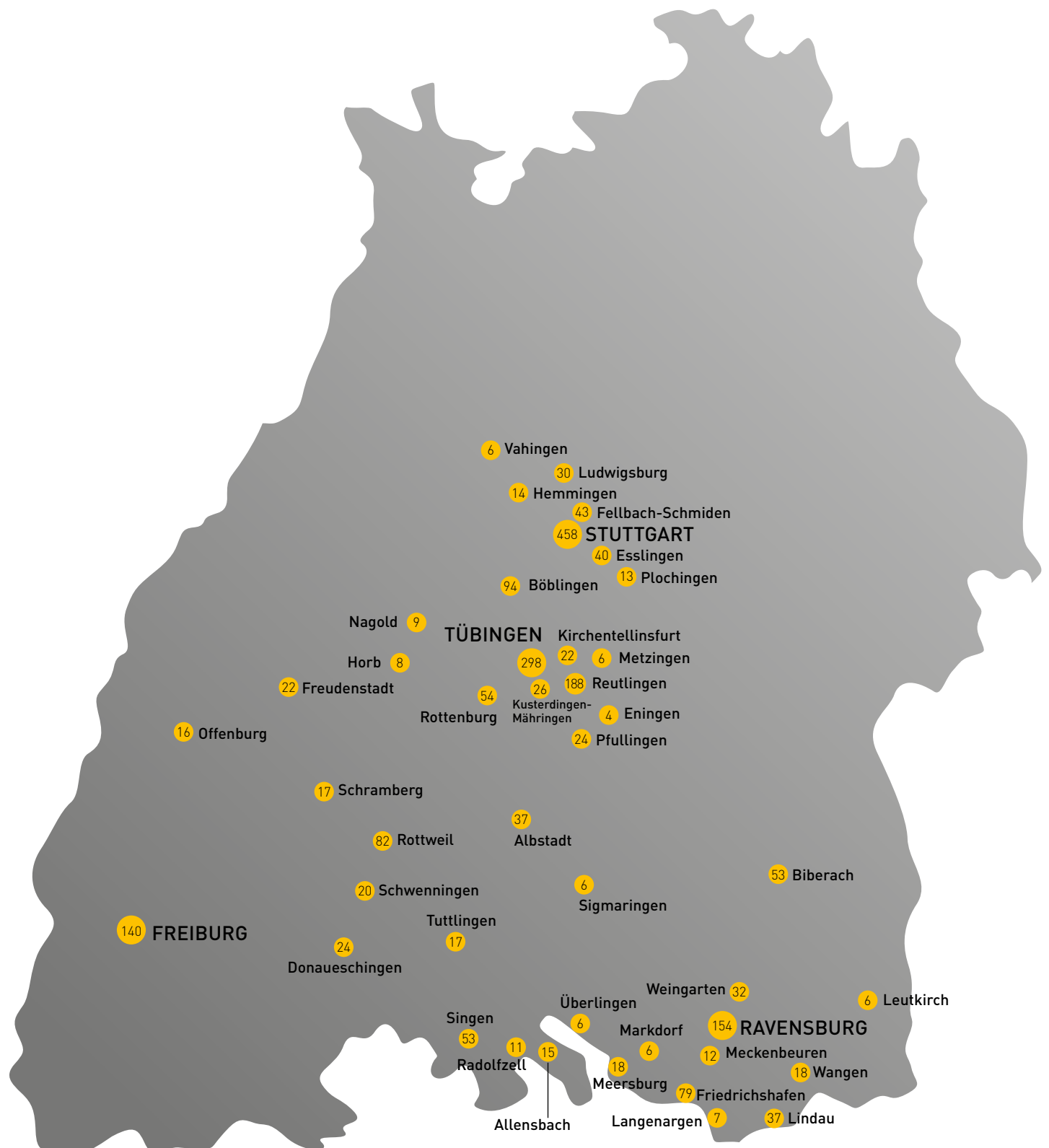
GESCHÄFTSBERICHT



POSTBAUGENOSSENSCHAFT
BADEN-WÜRTTEMBERG eG

ÜBERSICHT

BAU- UND VERWALTUNGSBEREICH



SO SOLL DIE NEUE
GESCHÄFTSSTELLE NACH
DER SANIERUNG AUSSEHEN
(UNVERBINDLICHE
DARSTELLUNG)



WIR MACHEN PLATZ FÜR NEUES!

Ab August wird die altbekannte Geschäftsstelle der Postbaugenossenschaft einer Verjüngungskur unterzogen: In einem geplanten Zeitraum von eineinhalb bis zwei Jahren wird das Bürogebäude in der Fürststraße umfangreich saniert und durch die Verbindung mit dem Nachbargebäude baulich erweitert.

Ab dem 7. August 2023 wird die Geschäftsstelle darum in Form einer Interimslösung unter folgender Adresse zu erreichen sein:

Konrad-Adenauer-Straße 8
72072 Tübingen





LIEBE MITGLIEDER, LIEBE LESER UND LESERINNEN,

gestatten Sie mir, gleich zur Sache zu kommen und die augenblickliche Situation im Wohnungsbau in wenigen Worten zusammenzufassen: „Zu wenig – zu teuer – zu kompliziert!“

Im Vorstandsbericht der letztjährigen Mitgliederversammlung haben wir die anwesenden Mitglieder bereits darauf vorbereitet, dass wir in der Wohnungswirtschaft mit großen Einschnitten leben müssen und die Auswirkungen der politischen und wirtschaftlichen Ereignisse des letzten Jahres ein zeitverzögertes und größeres Ausmaß annehmen werden. Leider sind die schon damals erwartbaren Folgen mit voller Härte eingetroffen: Der Wohnungsneubau ist im zweiten Halbjahr 2022 regelrecht eingebrochen, die Wohnungsknappheit in Ballungszentren nimmt weiterhin zu und die Mieten steigen unentwegt. Für mich persönlich ist unbestritten, dass die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine der Branchen ist,

die von der Wirtschafts- und Energiekrise am meisten beeinträchtigt wurde. Innerhalb kürzester Zeit haben sich die Rahmenbedingungen, die für die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum erforderlich sind, grundlegend – ich würde sogar sagen dramatisch – verschlechtert: Die Bauzinsen haben sich vervierfacht, die Baukosten steigen weiter ins Unermessliche und das Förderchaos des Bundeswirtschaftsministeriums setzt sich bis auf Weiteres fort. Vollständigkeitshalber seien an dieser Stelle auch der Fachkräftemangel in der gesamten Bauwirtschaft sowie noch immer anhaltende Materiallieferschwierigkeiten erwähnt.

Die Energiekosten sind im Laufe des Jahres 2022 regelrecht explodiert. Die damit verbundenen Mehrkosten belasten nicht nur die privaten Haushalte, sie verteuern zusätzlich auch Produktionskosten und heizen dadurch die – ohnehin schon – hohe Inflation zusätzlich an. Durch den russischen Gaslieferstopp

haben wir uns neben den Sorgen der Bezahlbarkeit von Energie plötzlich auch Gedanken über die ausreichende Verfügbarkeit von Energie machen müssen. Zu allem Überfluss wurde die Energie- und Wohnungswirtschaft zusätzlich mit zahlreichen unklaren und missverständlichen Verordnungen aus dem Wirtschaftsministerium bombardiert. Eine Vielzahl unnötiger Bürokratiemonster machte es auch uns nicht leicht. Nur ein Beispiel: Die von Beginn an umstrittene Gasumlage wurde sehr kurzfristig, wenige Tage vor ihrem in Kraft treten, wieder gekippt.

Doch derartige Schnellschüsse sind keinesfalls nur ärgerlich. Sie sind – meiner festen Überzeugung nach – gefährlich. Denn sie machen die Schaffung bezahlbaren Wohnraums nicht nur nahezu unmöglich, sie gefährden die Grundbasis der Wohnraumschaffung: Verlässlichkeit und Planungssicherheit! Obwohl die Bundesregierung den Bau von 400.000 Wohnungen jährlich



verspricht, wurden Anfang diesen Jahres KfW-Neubau-Förderprogramme aufgelegt, die lediglich für den Bau von maximal 10.000 Wohnungen ausreichen. So mancher Experte der Wohnungswirtschaft reibt sich ein weiteres Mal verwundert die Augen.

Zusätzlich wurde der Wandel hin zu regenerativen Energieträgern im Zuge der Energiekrise enorm beschleunigt. Die einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor und damit die gesamte Wohnungswirtschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität im Jahr 2040 stellen ganz erhebliche technische und finanzielle Herausforderungen dar, auch für unsere Genossenschaft.

Die Postbaugenossenschaft fußt nach wie vor auf einem stabilen Fundament und hat seit ihrer Gründung im Jahr 1949 sehr viele Krisen bewältigt. Mit vereinten Kräften haben wir gemeinsam, Aufsichtsrat, Vorstand und

Mitarbeiter/-innen, unsere Postbaugenossenschaft erfolgreich und stabil durch das Krisenjahr 2022 navigiert! Obwohl uns mittel- und langfristige Planungen vorliegen, fahren wir dennoch auf Sicht, um schnell und bestmöglich auf unvorhersehbare Entwicklungen reagieren zu können. Unser Ziel bleibt hierbei unverändert: eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung!

Im Namen des Vorstands gilt unser großer Dank unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Hauswartinnen und Hauswarten sowie unseren Auszubildenden. Wir bedanken uns für den enormen Einsatz, die hohe Belastbarkeit, den Zusammenhalt und die geleistete Arbeit. Jede/-r hat mitanpacken müssen, um nach zwei Pandemiejahren, in einem weiteren „Krisenjahr 2022“, die Postbaugenossenschaft weiterhin auf Erfolgskurs zu halten. Dies ist uns gelungen! Unser besonderer Dank gilt natürlich unseren Aufsichtsratsmitgliedern für die enge und

sehr vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie ihre große Unterstützung.

Nicht zuletzt danken wir selbstverständlich auch unseren Mitgliedern für ihre Genossenschaftstreue. „Was dem Einzelnen nicht möglich ist, das vermögen viele!“ Friedrich Wilhelm Raiffeisen, der Gründungsvater der Genossenschaften hat diesen Satz geprägt – er gilt nach 200 Jahren mehr denn je.

Unsere diesjährige Mitgliederversammlung ist für den 28. Juni 2023 um 14 Uhr geplant. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme. Bis dahin wünschen wir Ihnen eine interessante Lektüre – und bleiben Sie gesund!

Nelgin Bozkurt
für den Vorstand

**PS: Kennen Sie schon unsere App?
Schauen Sie mal auf Seite 18!**

ORGANE & RECHTSVERHÄLTNISSE

Aufsichtsrat

Weber, Klaus, Vorstandsmitglied
Aufsichtsratsvorsitzender
(gewählt bis 2025)

Bosch, Martin, Sparkassenvorstand
Prüfer (gewählt bis 2024)

Paal, Margrit, Personalrätin
Schriftführerin (gewählt bis 2023)

Hoffmann, Heike, Beamtin
stellv. Schriftführerin (gewählt bis 2025)

Friebe, Michael, Geschäftsführer
Prüfer (gewählt bis 2023)

Richter, Jochen, Bankdirektor
Prüfer (gewählt bis 2024)

Mitgliederversammlung

Die Mitglieder üben ihre Rechte in den Angelegenheiten der Genossenschaft in der Mitgliederversammlung aus (§ 12 der Satzung).

Der Vorstand hat der ordentlichen Mitgliederversammlung den Jahresabschluss sowie einen Lagebericht mit den Bemerkungen des Aufsichtsrates (§ 21 der Satzung) vorzulegen. Der Aufsichtsrat hat der Mitgliederversammlung über seine Tätigkeit zu berichten (§ 29 der Satzung).

Vorstand

Bozkurt, Nelgin, Immobilienökonomin
Vorstandsvorsitzende
(bestellt bis 30.06.2026)

Fritz, Thomas, Architekt
Vorstand
(bestellt bis 31.12.2025)

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 (DES-WOS) 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 10 Vorstandssitzungen, 4 Sitzungen des Aufsichtsrates sowie 3 gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat abgehalten.

In der Mitgliederversammlung am 29. Juni 2022 wurden Herr Klaus Weber und Frau Heike Hoffmann für 3 Jahre in den Aufsichtsrat wiedergewählt.

Gesetzliche Prüfung

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

Geschäftsstelle

Fürststraße 5
72072 Tübingen

Postanschrift:
Postfach 2104
72011 Tübingen

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

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK



2.199

MIETWOHNUNGEN



166.272 m²

WOHN- & NUTZFLÄCHE

DURCHSCHNITTLICHE
SOLLMIETE

7,59 €/m²



2.472

MITGLIEDER



11



GEWERBEEINHEITEN

21



MITARBEITER

3



AUSZUBILDENDE



1.214

GARAGEN



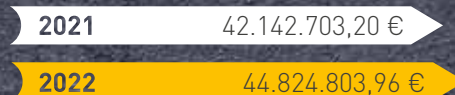
633

STELLPLÄTZE

BILANZSUMME



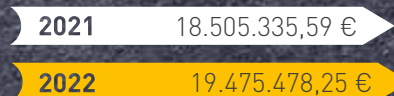
EIGENKAPITAL



ANLAGEVERMÖGEN



UMSATZERLÖSE



VERBINDLICHKEITEN





EINLADUNG ZUR 74. ORDENTLICHEN MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Hiermit berufen wir die satzungsmäßig vorgeschriebene Mitgliederversammlung für **Mittwoch, den 28. Juni 2023, um 14.00 Uhr** in das **„Sparkassen Carré Tübingen“**, Mühlbachäckerstraße 2 in 72072 Tübingen ein.

Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Berichte
 - a) Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022 und Ausblick
 - b) Bericht des Aufsichtsrats
 - c) Aussprache
3. Beschlussfassungen
 - a) Bericht und Beschluss über den Prüfbericht des Verbandes für das Geschäftsjahr 2022
 - b) Feststellung des Jahresabschlusses 2022
 - c) Verwendung des Bilanzgewinns 2022
 - d) Entlastung des Vorstands

- e) Entlastung des Aufsichtsrats
- f) Anträge nach § 32 (4) der Satzung

4. Wahlen für den Aufsichtsrat

5. Verschiedenes
Beantwortung allgemein interessierender Fragen

Anträge nach § 32 (4) der Satzung müssen der Genossenschaft bis spätestens 14. Juni 2023 zugegangen sein. Mit der Einladung überreichen wir den Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2022 sowie den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht und Anhang).

Diese Unterlagen können auch im Büro der Postbaugenossenschaft eingesehen werden.

Klaus Weber

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

Hochrangige politische Delegation besichtigt Postbau-Projekte

DER MINISTERPRÄSIDENT ZU GAST

AN DER SPITZE EINER HOCHRANGIGEN POLITISCHEN LANDESDELEGATION BESUCHTE MINISTERPRÄSIDENT WINFRIED KRETSCHMANN IM RAHMEN DES „STRATEGIEDIALOGS BAUEN UND WOHNEN“ IN BEGLEITUNG VON TÜBINGENS OBERBÜRGERMEISTER BORIS PALMER UND CORD SOEHLKE, ERSTER BÜRGERMEISTER UND BAUBÜRGERMEISTER IN TÜBINGEN, VERSCHIEDENE BAUPROJEKTE IN DER STADT – MIT DABEI: EIN PROJEKT MIT BETEILIGUNG DER POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG.

Im Rahmen des „Strategiedialogs Bauen und Wohnen“ des Landes informierte sich MP Kretschmann über Ideen und konkrete Umsetzungsbeispiele bezahlbaren Wohn-

raums. In diesem Zusammenhang erhielt die Delegation sowohl einen Einblick in das sogenannte „Brückenhaus“ der kit Jugendhilfe als auch in einen Häuserkomplex der

Postbaugenossenschaft und der Baugesellschaft Wolle+ in der Werkstraße. Beim Vor-Ort-Termin erläuterten Matthias Hamberger und Jutta Goltz von der kit Jugendhilfe gemeinsam mit dem Postbau-Vorstand das Konzept und die enge Verbindung von Wohnraum für Geflüchtete und sozialem Miteinander in der gesamten Nachbarschaft des Brückenhauses. Das Brückenhaus ist ein 2020 eröffneter Stadtteiltreff nahe dem Stauwehr am Neckar und bietet Angebote und Beratung für Kinder, Jugendliche und Familien. Träger der Einrichtung ist die kit Jugendhilfe. Mit im Brückenhaus ist der Verband allein-erziehender Mütter und Väter. Die politischen Vertreter zeigten sich beeindruckt vom Engagement der Postbau, die auch einzelne Projekte der kit Jugendhilfe aktiv unterstützt.



VON LINKS: BORIS PALMER (OB TÜBINGEN), MATTHIAS HAMBERGER (EINRICHTUNGSLEITER KIT JUGENDHILFE), THOMAS PORESKI (LANDTAGSABGEORDNETER DER GRÜNEN, REUTLINGEN), JUTTA GOLTZ (BEREICHSLEITERIN KIT JUGENDHILFE), NELGIN BOZKURT (VORSTANDSVORSITZENDE POSTBAUGENOSSENSCHAFT BA-WÜ), CORD SOEHLKE (BAUBÜRGERMEISTER TÜBINGEN), WINFRIED KRETSCHMANN (MINISTERPRÄSIDENT BADEN-WÜRTTEMBERG), THOMAS FRITZ (TECHNISCHER VORSTAND POSTBAUGENOSSENSCHAFT BA-WÜ)



SAVE THE DATE!

Im Jahr 2024 feiert die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg ihr **75-jähriges Bestehen!** Dies soll anlässlich der Mitgliederversammlung 2024 mit allen Mitgliedern gefeiert werden!

Merken Sie sich schon heute den Termin vor: Die Mitgliederversammlung 2024 mit Feier unseres 75. Jubiläums findet am **Mittwoch, den 26. Juni 2024** statt.





IMPRESSIONEN MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2022



Interview mit Vorstand Thomas Fritz zum 25-jährigen Dienstjubiläum

„ICH BIN GUTER DINGE, DASS WIR AUCH AN DEN DERZEITIGEN HERAUSFORDERUNGEN WACHSEN WERDEN“

ANFANG MÄRZ 2023 JÄHRTE SICH DIE ZUGEHÖRIGKEIT VON VORSTAND THOMAS FRITZ ZUR POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG IN UNTERSCHIEDLICHEN FUNKTIONEN BEREITS DAS 25. MAL. IM FOLGENDEN GESPRÄCH ERLÄUTERT ER DIE HINTERGRÜNDE SEINES ENGAGEMENTS FÜR DIE POSTBAUGENOSSENSCHAFT UND STELLT KLAR, WIE SEHR IHN DER LEITGEDANKE DES BEZAHLBAREN WOHNRAUMS BEI SEINEM PERSÖNLICHEN EINSATZ SEIT JEHER PRÄGTE.

Herr Fritz, was hat Sie bewogen, der Postbaugenossenschaft so lange die Treue zu halten?

Es gibt sicherlich mehrere Gründe dafür, dass ich seit 25 Jahren ein Teil dieses tollen Unternehmens bin: Ein sehr wesentlicher Grund für meine Treue gegenüber der Postbaugenossenschaft ist die gemeinsame Zielsetzung, bezahlbare Wohnungen für „die Schwächeren unseres Landes und den sogenannten Normalverdiener“ zu bauen und zu erhalten. Wichtig ist meiner Vorstandskollegin Nelgin Bozkurt und mir gemeinsam mit den Aufsichtsrätinnen und Aufsichtsräten, dass wir gerade für diese Menschen schöne und gut ausgestattete Wohnungen anbieten und Wohnräume sowie ein Wohnumfeld gestalten, in denen sich unsere Bewohner wohlfühlen. Unter anderem ist es auch unser Ziel, unseren Mietern zu ermöglichen, dass sie in ihren Wohnungen auf Dauer – wenn möglich für immer – wohnen können. Wir sind davon überzeugt, dass kein Mensch gerne im Alter oder bei Krankheit aus seinem gut funktionierenden sozialen Umfeld herausgerissen

werden möchte. Um dieses Ziel zu erreichen, legen wir großen Wert darauf, dass die Wohnungen weitestgehend schwellenlos erstellt, beziehungsweise bestehende Wohnungen nach Möglichkeit entsprechend umgestaltet werden. Das ist eine Lebensaufgabe und eine gute Sache, die mich mit Stolz und Zufriedenheit erfüllt. Deshalb war und ist es die richtige Wahl, bei der Postbau tätig zu sein.

Bei dieser Gelegenheit möchte ich dem gesamten Aufsichtsrat (ehemalige sowie aktive) und allen meinen ehemaligen Vorstandskollegen, einschließlich meiner jetzigen Vorstandskollegin Nelgin Bozkurt, meine Dankbarkeit und Wertschätzung für die immer gute und vertrauensbasierte Zusammenarbeit ausdrücken. Ebenfalls bin ich dankbar für die wertvollen Erfahrungen, die ich gemeinsam mit ihnen sammeln durfte und freue mich auf eine weitere erfolgreiche Zusammenarbeit. Nur unter solch positiven Voraussetzungen arbeitet man gerne in einem Unternehmen und hat auch noch nach so vielen Jahren Freude an der täglichen Arbeit.

Im Laufe der vergangenen 25 Jahre hatten Sie ganz bestimmt mehrere Herausforderungen zu meistern – wo lagen die größten Herausforderungen?

Eine der größten Herausforderungen ist und bleibt es bis heute, unsere großen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Neubauprojekte gemeinsam mit dem Architektenteam zu planen und umzusetzen, um nicht nur neuen Wohnraum zu schaffen, sondern auch unseren Gebäudebestand möglichst auf dem neusten Stand zu halten. Ein sehr wichtiger Aspekt, der gleichzeitig stets eine große Herausforderung darstellt, ist die Einhaltung des Budgetrahmens. Hier spielt nicht nur die Wirtschaftlichkeit eine wichtige Rolle – die Projekte müssen gleichzeitig auch unter den Gesichtspunkten von Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Qualitätssicherheit betrachtet werden. Als technischer Vorstand ist es mir schon immer ein großes Anliegen, bei Projekten jeder Art den vorgesehenen Kostenrahmen einzuhalten – nur so können wir unseren Mietern preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum bieten. In diesem



Zusammenhang ist es natürlich wichtig, auch bezüglich der neuesten Erkenntnisse der Bauwirtschaft in Sachen möglicher energetischer Einsparpotenziale auf dem aktuellen Stand zu sein.

Besonders die letzten drei Jahre habe ich – aufgrund der Coronapandemie und der damit verbundenen Einschränkungen – als eine besonders große Herausforderung erlebt. Die Lieferkettenproblematik sowie die Kostensteigerungen, welche sich durch den Ukrainekrieg nochmals verschärft haben, ebenso wie der riesige Verwaltungsakt, der erforderlich war, um die Nachverfolgungsketten auf den Baustellen sicherzustellen, haben so manche Nerven gekostet. In diesem Zusammenhang sind wir natürlich auch unserem gesamten Team einen großen Dank schuldig. Die Kolleginnen und Kollegen der Postbaugenossenschaft haben auch in dieser schwierigen Zeit dafür gesorgt, dass die Abläufe auch unter widrigsten Bedingungen weiter funktioniert haben. Dies ist vielleicht das beste Beispiel, wie wir in der Geschichte der Postbau stets mit unseren Aufgaben gewachsen sind. Und ich bin guter Dinge, dass wir auch an den derzeitigen Herausforderungen wachsen werden.

Als Architekt sind Sie bestens mit den tatsächlichen Herausforderungen des Immobilienmarkts vertraut. An welchen Stellen können Sie dieses Fachwissen bei der Postbaugenossenschaft einbringen?

Mein Fachwissen kann ich praktisch täglich einbringen. Das gilt sowohl für die Entwicklung der Wartungs- und Instandhaltungsstrategien als auch für die Planung der Modernisierungsmaßnahmen und das Steuern der Planungen bei der Entwicklung von Neubauprojekten sowie deren Umsetzung – insbesondere, wenn „künstliche Erschwernisse“ wie ständig veränderte bauordnungsrechtliche und gesetzliche Vorgaben hinzukommen. (lacht) Auch was die Gebäudesicherheit an unserem Gebäudebestand angeht, ist es sicher nicht von Nachteil, ein entsprechendes Fachwissen mitzubringen. Auch beim Koordinieren der Planungsbeteiligten und Überwachen der termingerechten Abwicklung sowie der Qualitätssicherung der Baumaßnahmen kann ich mich unter Einhaltung der entsprechen-



den Vorschriften einbringen. Insbesondere in der Zusammenarbeit mit den von uns beauftragten Architekten, Ingenieuren und Handwerkern macht sich gut fundiertes eigenes Fachwissen häufig bezahlt.

Neben dem Neubau ist der Erhalt des umfangreichen Gebäudebestands eine der Hauptaufgaben der Postbaugenossenschaft. Vor welchen Herausforderungen stehen Sie derzeit in der Entwicklung Ihres Immobilienbestands?

Eine aktuell bestehende Herausforderung ist es, unseren Wohnungsbestand bis zum Jahr 2040 auf eine klimaneutrale Bewirtschaftung umzustellen und den Wohnraum dabei bezahlbar zu halten. Gleichzeitig entwickeln wir schon heute nachhaltige und umweltfreundliche Gebäude, die den neusten baurechtlichen Anforderungen entsprechen. Wichtige Faktoren sind hierbei neben der Umstellung der Energieträger auf regenerative Energien nicht zuletzt auch mögliche Einsparungen bei den Heiz- und Betriebs-

verbräuchen, um einerseits die Energieeffizienz unserer Gebäude zu verbessern und andererseits die angestrebte CO₂-Reduzierung zu erreichen. Im Zuge unseres „Gebäude-Klimapfades“ haben wir uns in einem ersten Schritt das ehrgeizige Ziel gesteckt, den CO₂-Ausstoß unseres Gebäudebestands bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Jahr 1990 um ganze 68 Prozent zu reduzieren. Durch ihre zukunftsorientierte Ausrichtung profitieren die Postbaugenossenschaft und ihre Mieter heute davon, dass die energetische Optimierung des Bestands nicht erst seit gestern, sondern bereits seit über 30 Jahren konsequent verfolgt wird.

Ein weiteres großes Thema ist aus meiner Sicht, neben der kontinuierlichen Ertüchtigung unseres Gebäudebestands, natürlich nicht zuletzt auch eine zukunftsorientierte Ausrichtung unserer Neubauprojekte. Hierzu gehört es meiner Überzeugung nach, beispielsweise auch Trendprognosen in Sachen der künftigen Mobilität in die Planungen künftiger Bauten miteinzubeziehen.

Batterien von E-Autos könnten in bestimmten Modellen beispielsweise als dezentrale Kraftwerke fungieren, die zum Beispiel im Falle eines Stromausfalls, über installierte Wallboxen auch Energie zurück ins Haus leiten könnten.

Die Bedürfnisse der Bewohner von morgen schon heute zu erahnen, ist eine der größten Herausforderungen unseres Berufsalltags. Es ist an dieser Stelle eigentlich überflüssig zu erwähnen, aber: Zusätzlich zu einer technologieoffenen und zukunftsorientierten Ausrichtung benötigt es auch eine verlässliche Gesetzeslage, auf die sich Projektentwickler jeglicher Art verlassen können. Durch stetige Anpassungen der Gesetzeslage riskiert die Politik derzeit die Erreichung der Klimaziele, anstatt sie zu fördern.

Die Rufe nach Wohnraum sind noch immer groß – gleichzeitig ist die Bautätigkeit insbesondere in Anbetracht der wirtschaftlichen Entwicklungen des vergangenen Jahres rückläufig. Welche Auswirkungen haben die derzeitigen Turbulenzen auf den Immobilienmärkten auf Ihre Genossenschaft?

Die derzeitigen Turbulenzen auf den Immobilienmärkten können verschiedene Auswirkungen auf alle Baugenossenschaften haben: Einerseits kann es sein, dass die Nachfrage nach günstigem Wohnraum aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten und eventuell steigender Arbeitslosigkeit weiter zunimmt. In diesem Fall könnten wir als Baugenossenschaft als Anbieter von bezahlbarem Wohnraum verstärkt angefragt werden. Allerdings könnten auch negative Auswirkungen für unsere Baugenossenschaft entstehen. So könnten beispielsweise die Baukosten aufgrund der aktuellen Marktsituation noch mehr steigen, was den Bau neuer Wohnungen und die geplanten Modernisierungsmaßnahmen für uns noch teurer machen würde. Hier spielt sicherlich auch der zunehmende Fachkräftemangel im Handwerksbereich eine Rolle. Außerdem könnten sich auch aufgrund steigender Zinsen die Finanzierungsmöglichkeiten für uns als Baugenossenschaft verschlechtern, da Banken aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage möglicherweise vorsichtiger bei der Vergabe

von Krediten sind. Das würde wiederum zu steigenden Mieten führen. Insgesamt lässt sich sagen, dass die Auswirkungen der aktuellen Turbulenzen auf den Immobilienmärkten auf unsere Baugenossenschaft von verschiedenen Faktoren abhängen und sich nicht pauschal vorhersagen lassen. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Situation in den kommenden Monaten und Jahren entwickeln wird.

Abschließend möchten wir gerne auch einen Blick auf die Person Thomas Fritz werfen: Sie sind auch als fünffacher Familienvater rege gefordert. Wie steht es um den Familienmenschen Thomas Fritz? Entspannen Sie sich eher zuhause von Ihrem Beruf oder im Berufsleben vom Trubel zuhause?

Letzteres ist eine gute Frage. Meines Erachtens kann man das nicht so grundsätzlich voneinander trennen. Ich bin mit Leib und Seele Architekt und genauso bin ich ein glücklicher Ehemann und Vater. Ich bin dankbar für meinen Beruf als auch für meine Familie. Sowohl im Beruf gibt es Zeiten, die einen fordern und Kraft kosten, als auch im Privatleben. Auf der anderen Seite gibt es beruflich auch die schönen und wohl-tuenden Momente, wenn zum Beispiel ein Projekt erfolgreich abgeschlossen werden konnte und man in die glücklichen Gesichter

der Bewohner schaut. Ähnlich ist es im Privaten. Man wird für die vielen Entbehrungen und Anstrengungen tausendfach entlohnt: sei es durch ein „Papa, ich hab dich lieb“ oder auch einfach dadurch, dass man miterleben darf, wie die Kinder in Begleitung von uns Eltern nach und nach flügge werden und sich zu eigenständigen Persönlichkeiten entwickeln.

Haben Sie für sich selbst festgestellt, dass sich Ihre persönlichen Prioritäten im Laufe der vergangenen 25 Jahre geändert haben?

Grundsätzlich haben sich meine Prioritäten nicht geändert. Mir lagen schon immer meine Mitmenschen am Herzen, besonders schwächere, kranke und alte Menschen, Familien und Alleinstehende mit Kindern – vor allem diejenigen, die keinen großen Reichtum besitzen. Ich war auch schon immer jemand der etwas bewegen wollte, der nicht stehen bleiben möchte, sondern versucht mit der Zeit zu gehen. Das hat sich bis heute nicht geändert. Dennoch folge ich nicht jedem Trend oder Hype ohne nachzudenken, sondern prüfe und bewerte zunächst die entsprechende Maßnahme, ob sie auch Hand und Fuß hat. Als technischer Vorstand bei unserer Genossenschaft kann ich die Symbiose zwischen Menschen/Bewohnern und Architektur/Gebäude verbinden und zu etwas Gutem führen.

**GRATULATION
ZUR 10-JÄHRIGEN
UNTERNEHMENS-
ZUGEHÖRIGKEIT**



Langjährige Mitarbeiterverhältnisse sind bei der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg keine Seltenheit. So feiern nahezu jährlich Mitarbeiter der Postbau Ihr Unternehmens-Jubiläum. Im Berichtsjahr danken wir insbesondere unserer **Vermietungssachbearbeiterin und Ausbilderin Hanna Braitmayer** sowie unserem **Technischen Hausverwalter Marco Klann** für ihren mittlerweile 10-jährigen Einsatz bei der Postbaugenossenschaft. Wir hoffen, sie bleiben uns noch lange erhalten.

Im Gespräch mit Klaus Weber, Aufsichtsratsvorsitzender der Postbaugenossenschaft

„DIE GEWINNORIENTIERUNG STEHT NICHT AN ERSTER STELLE, SONDERN DAS WOHL UNSERER MITGLIEDER“

KLAUS WEBER ENGAGIERT SICH BEREITS SEIT 2018 IM AUFSICHTSRAT DER POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG. SEIT HERBST 2021 FUNGIERT ER ALS DESSEN VORSITZENDER. NACH MEHR ALS EINEM JAHR IN DIESER FUNKTION ZIEHT ER EINE ERSTE ZWISCHENBILANZ UND ERLÄUTERT, WARUM IHM DER GENOSSENSCHAFTLICHE GEDANKE AUCH PERSÖNLICH AM HERZEN LIEGT.

Herr Weber, was hat Sie bewogen, den verantwortungsvollen Posten als Aufsichtsratsvorsitzender in der Genossenschaft zu übernehmen?

Die Postbaugenossenschaft leistet einen wertvollen Beitrag zum guten und bezahlbaren Wohnen. Die Mitglieder können sich auf ihre Postbaugenossenschaft verlassen. Das Unternehmen ist finanziell und organisatorisch solide aufgestellt. Es bereitet mir eine große Freude daran mitwirken zu dürfen, dass dies auch in Zukunft gewährleistet bleibt. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Vorstand engagieren sich fachkompetent, hoch motiviert und wirksam in der Produktion, der Finanzierung, Bewirtschaftung und Vermarktung von Wohnraum und dies begeistert mich sehr. Seinerzeit wurde ich als mehrjähriges Mitglied des Aufsichtsrates gefragt, ob ich meine Erfahrungswerte in die Funktion als Vorsitzender einbringen möchte. Ich habe „Ja“ gesagt und freue mich sehr über das Vertrauen, dass meine Aufsichtsratskollegen in mich setzen.

Welchen Beruf haben Sie gelernt und welche hauptberufliche Tätigkeit üben Sie neben Ihrer Aufsichtsratsstätigkeit aus?

Ich bin Betriebswirt und arbeite als Vorstand des Erholungswerks Post Postbank Telekom e.V. Dabei handelt es sich um eine Non-Profit Organisation, die insbesondere für die Mitarbeitenden der Unternehmen Deutsche Post DHL, Deutsche Telekom und Deutsche Bank Erholungs- und Gesundheitsangebote bereitstellt. Beim Erholungswerk verantworte ich vor allem die Geschäftsbereiche Immobilien: 16 eigene Ferienanlagen, die eigenen Urlaubsprodukte, das Personal, die Organisation sowie die Digitale Strategie.

Inwiefern unterscheidet sich Ihre jetzige Tätigkeit als Aufsichtsratsvorsitzender von Ihrer vorherigen Funktion als Aufsichtsratsmitglied?

Als Aufsichtsratsvorsitzender bereite ich die gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat

und Vorstand vor und dies in enger Abstimmung mit Frau Bozkurt als Vorstandsvorsitzende und Herrn Fritz als Vorstand. Ich stimme mich mit meinen Kolleginnen und Kollegen des Aufsichtsrats in Vorbereitung der verschiedenen Themenfelder ab und vermittele, falls zwischen Aufsichtsrat und Vorstand unterschiedliche Auffassungen bestehen sollten. Zwischen den Sitzungen werde ich von den Vorständen über wesentliche geschäftliche und organisatorische Entwicklungen informiert. Dazu bin ich auch gerne in der Zentrale der Postbaugenossenschaft in Tübingen und suche das Gespräch mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Der Gedanke des genossenschaftlichen Zusammenlebens ist beinahe 200 Jahre alt und dennoch aktueller denn je – wo liegen aus Ihrer Sicht die Erfolgsgeheimnisse dieser Wohnform?

Die Vorteile dieser Wohnform sprechen aus meiner Sicht für sich: Singles, Familien, Menschen mit und ohne Beeinträchtigung



leben zusammen in Wohnhäusern der Genossenschaft. Sie haben sich in einer Genossenschaft organisiert und schaffen so bezahlbaren Wohnraum. Wohnbaugenossenschaften gewähren in der Regel lebenslanges Wohnrecht, fördern die aktive Mitbestimmung der Mitglieder und bieten einen umfassenden Service.

Das genossenschaftliche Wohnmodell setzt bewusst auf eine breite Mischung der Bewohner – sei es hinsichtlich des Alters oder der Einkommensstruktur ihrer Mitglieder. Gleichzeitig bieten Genossenschaften auch eine wichtige Säule des preisgedämpften Wohnraumsegments. Wie wichtig ist diese Funktion der Genossenschaften für den sozialen Zusammenhalt einer Gesellschaft?

Gerade in solch unsicheren Zeiten wie wir sie heute erleben, kommt es stark auf Verlässlichkeit, Sicherheit und Nachhaltigkeit an. Wohnungsgenossenschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie zur Bildung stabiler Nachbarschaften. Die Mitglieder können sich auf langfristiges, bezahlbares Wohnen verlassen. Unterschiedliche lebensbezogene Erfordernisse und Ereignisse werden bei der Wohnraumbereitstellung berücksichtigt, etwa für Familien und für barrierefreies Wohnen. Die Wohnungsgenossenschaften wirtschaften vorrangig für ihre Mitglieder und sind nicht primär gewinnorientiert.

Warum sind Genossenschaften diesbezüglich gerade in wirtschaftlich turbulenten Zeiten (wie diesen) umso wichtiger?

Für uns steht nicht nur der Gedanke im Vordergrund, qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Darüber hinaus wird das grundsätzliche Miteinander und eine gute Nachbarschaft gefördert. Auch Dienstleistungen etwa im Schul-, Betreuungs- und Freizeitbereich werden zunehmend integriert. Die Gewinnorientierung steht nicht an erster Stelle, sondern das Wohl unserer Mitglieder.

Digitales Mieterportal der
Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg

KENNEN SIE SCHON UNSERE APP?

.....

DIE POSTBAUGENOSSENSCHAFT HAT ES SICH ZUM ZIEL GESETZT, AN BEWÄHRTEM FESTZUHALTEN, OHNE SICH DABEI NEUEM ZU VERSCHLIESSEN. MIT DER „POSTBAU APP“ BEWEIST DIE GENOSSENSCHAFT EINMAL MEHR, DASS DIE BEGRIFFE MODERN, DIGITAL UND ZUKUNFTSGEWANDT HERVORRAGEND ZU EINER GENOSSENSCHAFT PASSEN.

.....

Sei es der Ausdruck gängiger Formulare, die Aktualisierung der eigenen Kontaktdaten, die Übermittlung einer Schadensmeldung oder sonstige Anfragen rund um ihre Mietwohnung. Mit der Mieter-App der Postbau, die seit vergangem Jahr online ist, haben die Mieter die Möglichkeit, viele organisatorische Angelegenheiten ihres Mietverhältnisses bequem von zu Hause aus und unabhängig von den Öffnungszeiten der Geschäftsstelle zu erledigen. Ob per Handy, Tablet oder auf dem heimischen Computer – die App lässt sich mit den unterschiedlichsten Endgeräten bedienen und bietet (unabhängig vom Endgerät) die gleichen Anwendungsmöglichkeiten.



Die Zukunft (bei) der Postbaugenossenschaft

UNSERE AUSZUBILDENDEN IM PORTRAIT



JACQUÉLINE KURZ



LUKAS RÖSCHEL



SAMIRA RAMUSOVIC

DER TEAMGEDANKE UND DAS KOLLEGIALE MITEINANDER STEHEN NICHT NUR IM GENOSSENSCHAFTLICHEN WOHNMODELL IM VORDERGRUND. DIESE WERTE WERDEN BEI DER POSTBAUGENOSSENSCHAFT GELEBT. EIN WESENTLICHER TEIL DER ZUKUNFTSSICHERUNG IST DABEI SEIT JEHER AUCH DIE AUSBILDUNG QUALIFIZIERTER NACHWUCHSKRÄFTE. MIT JACQUÉLINE KURZ, SAMIRA RAMUSOVIC UND LUKAS RÖSCHEL STEHT DIE NÄCHSTE GENERATION KOMPETENTER GENOSSENSCHAFTSMITARBEITER BEREITS IN DEN STARTLÖCHERN.

Jacquéline Kurz begann ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau im Herbst 2021. Im Rahmen ihrer Ausbildung schätzt sie neben dem kollegialen Miteinander unter anderem die große Selbstständigkeit und Eigenverantwortung, die sie schon früh in ihrer Ausbildung erhielt. Auch die gelegentliche Besichtigung der Projekte und der Einblick in unterschiedliche Fachabteilungen machen ihr großen Spaß. Ihre Freizeit verbringt die 22-jährige gebürtige Tübingerin mit ihrem Pferd oder in der Schwimmhalle.

Samira Ramusovic absolviert seit 2021 eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau mit Zusatzqualifikation zur Immobilienassistentin. Den Wechsel zwischen theoretischem Blockunterricht und praktischen Wochen in der Genossenschaft empfindet sie als praxisnahes Modell, um theoretische Inhalte mit praktischem Fachwissen zu verbinden. Die Ausbildung bei der Postbau würde sie auch Freunden empfehlen, da man viel Neues lernt, die Tätigkeit abwechslungsreich ist und das Miteinander bei der Postbau große-

schrieben wird. Den sportlichen Ausgleich zu ihrer anspruchsvollen Ausbildung findet die 21-jährige gebürtige Sindelfingerin unter anderem beim Fußballspielen.

Lukas Röschel hat seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann bei der Postbau im Herbst 2022 begonnen. Auch er betont, wie wohl er sich in seiner derzeitigen Tätigkeit fühlt: die Abwechslung zwischen Außenterminen und Büro, die generellen Arbeitsbedingungen und die Eigenverantwortung, die er schon im ersten Jahr seiner Ausbildung trägt, garantieren spannende Ausbildungsjahre mit einer echten beruflichen Perspektive. Der leidenschaftliche Kite-Surfer bringt die Ausbildung bei der Postbau in zwei Worten auf den Punkt: „Postbau? Beste!“

**WERDE IMMOBILIENPROFI
BEI DER POSTBAU!**

Bewerbungen an:
ausbildung@postbau.de

26 hochwertige Wohnungen werden derzeit gebaut

26 NEUBAUWOHNUNGEN ENTSTEHEN IN MÄHRINGEN

BEREITS IM APRIL 2021 IST DER SPATENSTICH FÜR EIN AMBITIONIERTES NEUBAUPROJEKT DER POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG ERFOLGT. AUF EINEM GRUNDSTÜCK IN HERVORRAGENDER ORTSRANDLAGE IN MÄHRINGEN ENTSTEHEN DERZEIT INSGESAMT 26 WOHN-EINHEITEN IN VIER MEHRFAMILIENHÄUSERN. NUN IST DAS ERSTE DER MEHRFAMILIENHÄUSER FERTIGGESTELLT. DIE WOHNUNGEN WERDEN IM JUNI 2023 BEZUGSFERTIG..



Angefangen von Zwei-Zimmer-Wohnungen für Pärchen und Alleinstehende bis hin zu großzügigen Fünf-Zimmer-Wohnungen, die auch in Maisonette-Ausführung erhältlich und in erster Linie für die Nutzung durch Familien vorgesehen sind, bietet das Wohnbauprojekt einen bunten Mix unterschiedlicher Wohnformen. „Bei der Konzeption neuer Bauprojekte legen wir stets einen großen Wert auf eine ausgewogene Mischung unserer Wohnungstypen“, betont Architekt Thomas Fritz, Vorstandsmitglied der Postbau Baden-Württemberg. „Schließlich ist es nicht nur für eine ausgewogene Wohnraumversorgung aller Bürger einer Stadt, sondern auch für ein gelungenes soziales Miteinander in den Wohnanlagen wichtig, auf eine ausgewogene Mischung der Bewohnerstruktur zu achten“, ergänzt Vorstandsvorsitzende Nelgin Bozkurt.

Durch die Konzeption im KfW 55-Standard der Energieeinsparverordnung 2016 unterschreiten die Neubauten das gesetzlich vorgeschriebene Maß in Sachen Energieeffizienz und setzen damit auch ökologisch Akzente. Gleichzeitig lässt die Innenausstattung nahezu keine Wünsche offen: Neben bodengleichen Duschen sind unter anderem großzügige Balkone und Fensterfronten mit dreifach Isolierverglasung, moderne Fliesen, Parkettböden und der Einbau einer Fußbodenheizung geplant. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist im Juni 2023.



BAUSTELLENBESICHTIGUNG DES AUFSICHTSRATS

Selbstverständlich interessiert sich auch der Aufsichtsrat für die fachgerechte Umsetzung der im Gremium beschlossenen Projekte. Bei gemeinsamen Baustellenbesichtigungen, wie kürzlich in Mähringen, verbinden die Aufsichtsratsmitglieder die Kontrolle der erfolgten Maßnahmen mit einem gemeinsamen Ausflug, der den persönlichen Austausch und das kollegiale Miteinander im Gremium stärkt.





Die umfangreichen Bau- und Entwicklungsmaßnahmen, die bereits im Jahr 2020 begonnen haben, sollen Anfang 2024 abgeschlossen sein. Mit Fertigstellung des ersten Gebäudes wurde im vergangenen Jahr ein großes Etappenziel der Maßnahmen im vorgesehenen Zeitrahmen erreicht. Da sich auf dem Areal der geplanten Neubauten bereits zwei Bestandsgebäude der Postbau mit insgesamt 24 Wohnungen befanden, wurde in einem ersten Bauabschnitt das erste der geplanten vier Mehrfamilienhäuser mit 28 Wohnungen errichtet. Nach dem nun erfolgten Umzug der ansässigen Bewohner in das neue Gebäude und Abbruch des bestehenden Baus schreitet nun auf den freiwerdenden Grundstücken der Bau von weiteren drei Mehrfamilienhäusern voran. Insgesamt sollen hier bis 2024 weitere 63

neue Wohnungen entstehen. Unter den Gebäuden ist der Bau einer zusammenhängenden Tiefgarage geplant.

VERSETZTE ANORDNUNG UND VERGLASTE DACHFLÄCHEN

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.

ENERGIEEFFIZIENTE KONZEPTION MIT HOHEM WOHNKOMFORT

Die Mehrfamilienhäuser werden im KfW 55-Standard der Energieeinsparverordnung 2016 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



Großes Entwicklungsprojekt in Friedrichshafen

ERSTES MEHRFAMILIENHAUS FERTIGGESTELLT – DREI WEITERE IN REALISIERUNG

IN FRIEDRICHSHAFEN-JETTENHAUSEN REALISIERT DIE POSTBAUGENOSSENSCHAFT BADEN-WÜRTTEMBERG DERZEIT EINES DER GRÖSSTEN BAUPROJEKTE IHRER GESCHICHTE. FÜR EIN GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN IN HÖHE VON ETWA 25 MILLIONEN EURO ENTSTEHEN HIER 91 NEUE WOHNEINHEITEN IN VIER MEHRFAMILIENHÄUSERN.

sowie die Anlage einer unterirdischen Tiefgarage wird die Versiegelung der Grünbereiche auf ein Minimum begrenzt.

GEMISCHTE WOHNUNGSSTRUKTUR FÜR ALLE BEVÖLKERUNGSGRUPPEN

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.



JAHRESABSCHLUSS 2022

AKTIVA

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		57.349,84	26.689,07
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.842.937,77		107.851.181,82
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	945.930,46		984.209,38
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	133.574,25		133.574,25
4. Technische Anlagen und Maschinen	365.684,41		404.677,21
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	144.106,23		105.964,57
6. Anlagen im Bau	14.632.118,89		3.713.675,03
7. Bauvorbereitungskosten	216.628,05	120.280.980,06	1.178.170,02
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		3.020,00	3.020,00
Anlagevermögen insgesamt		120.341.349,90	114.401.161,35
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.143.418,48		4.322.609,79
2. Andere Vorräte	208.010,60		125.041,58
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	5.351.429,08	487.670,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	59.085,72		42.746,52
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.018,11		8.808,74
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.301.931,64	1.397.035,47	1.926.108,57
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.340.069,44		1.409.004,06
2. Bausparguthaben	46.297,49	4.386.366,93	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.288,89	18.890,40
Bilanzsumme		131.477.470,27	122.742.041,14

PASSIVA

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	100.800,00		93.120,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.272.129,08	2.372.929,08	2.285.215,32
3. Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 39.550,92 € (Vorjahr: 33.984,68 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 276.000,00 € (Vorjahr: 273.000,00 €)	4.772.106,14		4.496.106,14
2. Bauerneuerungsrücklage	12.063.441,19		12.063.441,19
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus unverteiltem Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 4.413,46 €) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.411.507,00 € (Vorjahr: 2.485.760,63 €)	25.546.327,55	42.381.874,88	23.134.820,55
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	2.837,42		103.183,11
2. Jahresüberschuss	2.754.669,58		2.725.577,52
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.687.507,00	70.000,00	2.758.760,63
Eigenkapital insgesamt		44.824.803,96	42.142.703,20
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.555.638,00		1.601.488,00
2. Steuerrückstellungen	21.330,00		19.200,00
3. Sonstige Rückstellungen	328.569,63	1.905.537,63	476.036,31
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.551.817,26		72.575.512,07
2. Erhaltene Anzahlungen	5.238.608,09		4.962.488,87
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	83.174,22		87.731,90
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	805.353,01		797.827,59
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 50.490,22 € (Vorjahr: 45.168,05 €)	56.746,95	84.735.699,53	60.912,13
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		11.429,15	18.141,07
Bilanzsumme		131.477.470,27	122.742.041,14

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.475.478,25		18.300.775,19
b) aus Betreuungstätigkeit	17.549,18		31.159,29
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	197.223,86	19.690.251,29	173.401,11
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		820.808,69	369.320,80
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		80.022,00	93.360,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.320.892,68	303.295,25
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.556.872,54		9.232.521,97
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	18.541,05	11.575.413,59	9.773,65
6. Rohergebnis		10.336.561,07	10.029.016,02
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.564.215,57		1.580.619,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 18.578,33 € (Vorjahr: 198.596,27 €)	318.641,27	1.882.856,84	503.469,33
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.142.114,55	2.896.472,80
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.463.740,20	1.343.807,38
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	70,30		70,30
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	46,57	116,87	81,41
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.069.954,80	976.714,88
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		20.342,00	-162,01
14. Ergebnis nach Steuern		2.757.669,55	2.728.246,23
15. Sonstige Steuern		2.999,97	2.668,71
16. Jahresüberschuss		2.754.669,58	2.725.577,52
17. Gewinnvortrag		2.837,42	103.183,11
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in ErgebnISRücklagen		2.687.507,00	2.758.760,63
19. Bilanzgewinn		70.000,00	70.000,00

ANHANG

DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

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.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und der Verlustrechnung ergaben sich nachstehende Veränderungen aus folgenden Gründen:

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind bei den Positionen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung und geleisteten Anzahlungen nicht vergleichbar, da die Hausgeldzahlungen für vermietete Eigentumswohnungen unter Aufwendungen Hausbewirtschaftung ausgewiesen sind und nicht mehr als geleistete Anzahlungen. Entsprechend hat sich die Pos. unfertige Leistungen erhöht, da der Abrechnungsanspruch gegenüber dem Mieter nunmehr unter dieser Bilanzposition ausgewiesen wird.

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 € 5.143.418,48 (Vorjahr € 4.322.609,79) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

AKTIVE

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Unter den sonstigen Rechnungsabgrenzungsposten werden vorausbezahlte Nutzungsentgelte für die 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 1,78% (Stand Monatsende Dez. 2022, Restlaufzeit 15 Jahre) und einem Rententrend von 2 % p.a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 65.456,00 (Vorjahr € 107.613,00). 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 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen [+/-]	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022
Immaterielle Vermögensgegenstände	178.446,57	54.293,52	0,00	0,00	232.740,09
Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	173.581.437,37	425.318,65	0,00	-1.503.697,76	172.503.058,26
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.976.431,36	0,00	0,00	0,00	2.976.431,36
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	644.893,03	0,00	0,00	0,00	644.893,03
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.348.239,40	29.209,70	0,00	0,00	1.377.449,10
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	912.152,44	85.190,81	0,00	0,00	997.343,25
6. Anlagen im Bau	3.713.675,03	8.297.991,41	0,00	2.655.538,74	14.667.205,18
7. Bauvorbereitungskosten	1.178.170,02	190.299,01	0,00	-1.151.840,98	216.628,05
Summe Sachanlagen	184.354.998,65	9.028.009,58	0,00	0,00	193.383.008,23
Finanzlagen					
Andere Finanzanlagen	3.020,00	0,00	0,00	0,00	3.020,00
Summe Finanzanlagen	3.020,00	0,00	0,00	0,00	3.020,00
Anlagevermögen gesamt	184.536.465,22	9.082.303,10	0,00	0,00	193.618.768,32

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2022	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchungen	Abschreibungen Zuschreibung	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert zum 31.12.2022
151.757,50	23.632,75	0,00	0,00	0,00	175.390,25	26.689,07	57.349,84
65.730.255,55	2.964.951,23	0,00	-35.086,29	0,00	68.660.120,49	107.851.181,82	103.842.937,77
1.992.221,98	38.278,92	0,00	0,00	0,00	2.030.500,90	984.209,38	945.930,46
511.318,78	0,00	0,00	0,00	0,00	511.318,78	133.574,25	133.574,25
943.562,19	68.202,50	0,00	0,00	0,00	1.011.764,69	404.677,21	365.684,41
806.187,87	47.049,15	0,00	0,00	0,00	853.237,02	105.964,57	144.106,23
0,00	0,00	0,00	35.086,29	0,00	35.086,29	3.713.675,03	14.632.118,89
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.178.170,02	216.628,05
69.983.546,37	3.118.481,80	0,00	0,00	0,00	73.102.028,17	114.371.452,28	120.280.980,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.020,00	3.020,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.020,00	3.020,00
70.135.303,87	3.142.114,55	0,00	0,00	0,00	73.277.418,42	114.401.161,35	120.341.349,90

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	1.122.918,82	1.058.055,69

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

Rückständiger Urlaub	€ 72.830,63
Ausstehende Rechnungen und Rechtsanwaltskosten	€ 60.000,00
Unterlassene Instandhaltung	€ 80.000,00

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	78.551.817,26 (72.575.512,07)	3.879.522,52 (4.049.537,38)	13.087.183,00 (12.878.606,04)	61.585.111,74 (55.647.368,65)	78.514.054,76 (72.575.512,07)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.238.608,09 (4.962.488,87)	5.238.608,09* (4.962.488,87)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	83.174,22 (87.731,90)	83.174,22 (87.731,90)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	805.353,01 (797.827,59)	800.994,56 (738.770,07)	2.521,23 (49.454,16)	1.837,22 (9.603,36)	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	56.746,95 (60.912,13)	56.746,95 (60.912,13)	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag						
lfd. Jahr	84.735.699,53	10.059.046,34	13.089.704,23	61.586.948,96	78.514.054,76	
Vorjahr	(78.484.472,56)	(9.899.440,35)	(12.928.060,20)	(55.656.972,01)	(72.575.512,07)	

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: Teilschulderlass KfW-Darlehen	1.057.111,31	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen: Abbruchkosten	218.030,15	149.288,66

2. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zinsaufwendungen	29.140,00	35.797,00



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
31.12.2022	2.290.000,00	-145.298,19	Verbindl. gegenüber Kreditinstituten
31.12.2022	869.750,00	-38.402,74	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	10.074.314,65	13.484.926,17
Verpflichtungen aus laufenden Erbbaubelastungen p. a. (Laufzeit zwischen 2059 und 2091)	144.467,70	143.487,20

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

Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz 65.456,00 €

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	5
Technische Mitarbeiter	2	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	0
Gesamtzahl	15	6

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende und 82 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 2022	2.494
Zugang 2022	106
Abgang 2022	128
Ende 2022	2.472

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 13.086,24 vermindert.

Die Haftsumme beträgt € 1.977.600,00. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 17.600,00 vermindert.

7. MITGLIEDER DES VORSTANDES:

Fritz, Thomas	Architekt
Bozkurt, Nelgin	Geschäftsführende Vorstandsvorsitzende

8. MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

Weber, Klaus	Vorstandsmitglied (Aufsichtsratsvorsitzender)
Friebe, Michael	Geschäftsführer (Prüfer)
Paal, Margrit	Personalrätin (Schriftführerin)

Bosch, Martin	Sparkassenvorstand (stellv. Vorsitzender)
Richter, Jochen	Bankdirektor (Prüfer)
Hoffmann, Heike	Beamtin (stv. Schriftführerin)

E. WEITERE ANGABEN

1. Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.
2. Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu den Ergebnismrücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn von 70.000,00 € wie folgt zu verwenden:

Gewinnausschüttung	68.787,95 €
Gewinnvortrag	1.212,05 €

Tübingen, den 24. April 2023

Der Vorstand:
gez. Bozkurt | gez. Fritz

LAGEBERICHT 2022



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 43 Standorten in Baden-Württemberg.

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, vermitteln und veräußern.

Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen ist das Kerngeschäft unserer Genossenschaft.

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

Mit dem am 24. Februar begonnenen Krieg in der Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarteral des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des



Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber

dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000



auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Der Vorstand beurteilt die Geschäftsentwicklung für das vergangene Jahr 2022 positiv. Der Unternehmenszweck der Postbaugenossenschaft, die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung, konnte vollumfänglich erfüllt werden. Die Genossenschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung, Instandhaltung und Bewirtschaftung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau von Mietwohnungen tätig.

Die drastischen Verschlechterungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen seit Beginn des Krieges in der Ukraine, die Ver vierfachung der Bauzinsen, die Baukostenexplosion, der Fachkräftemangel im Bauhandwerk und der Wegfall, bzw. die Reduzierung der KfW-Förderungen hatten auf den vergangenen Geschäftsverlauf in 2022 noch keine Auswirkungen.

Diese Veränderungen werden sich aufgrund der langen Planungszyklen in der Bau- und Wohnungswirtschaft zeitverzögert bei den zukünftigen Bau- und Sanierungsprojekten auswirken.

Neubauten in 2022

Im Januar 2022 wurde der 1. Bauabschnitt des Neubaufvorhabens in Friedrichshafen

in der Müllerstraße 20 mit 28 Wohneinheiten bezogen. Mit dem Bau des 2. Bauabschnittes mit 63 Wohneinheiten in der Müllerstraße 22 – 26 wurde Anfang 2022 begonnen. Die Fertigstellung des 2. Bauabschnittes wird für Ende 2023/Anfang 2024 erwartet.

Das Neubaufvorhaben in Kusterdingen-Mähringen in der Jettenburger Straße 1 – 5 mit insgesamt 26 Wohneinheiten befand sich zeitweise aufgrund Materiallieferschwierigkeiten im Bauverzug. Die Fertigstellung der Wohnungen wird im Frühsommer 2023 erfolgen.

Modernisierungen und größere Instandhaltungsmaßnahmen im Jahr 2022

In der Wiechertstraße 1 – 5 in Freiburg wurde im Geschäftsjahr 2022, im Anschluss an die Außenmodernisierung, die Innensanierung der 40 Wohneinheiten durchgeführt. Ende des Geschäftsjahres konnten die Sanierungsmaßnahmen, bis auf Restarbeiten, abgeschlossen werden. Die Außenanlagen wurden im Frühjahr 2023 fertiggestellt.

Für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt € 5.978.208,21 aufgewendet.

Durch diese Investitionen wird auch zukünftig eine gute Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes sichergestellt.

Mieten und Betriebskosten

Die Miethöhen des Wohnungsbestandes wurden auch im vergangenen Geschäftsjahr überprüft. Für vereinzelte Liegenschaften wurden die Mieten im gesetzlich vorgegebenen Rahmen erhöht. Die Mieten betragen im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich € 7,59 pro m²-Wohnfläche und haben sich unter anderem auch durch die Neubautätigkeit um € 0,47 pro m²-Wohnfläche im Vergleich zum Vorjahr erhöht.

Die gestiegenen Gaspreise führten bei den Liegenschaften, die mit Gas beheizt werden, bisher zu keiner Erhöhung der Heizkosten, da der mehrjährige Gasbelieferungsvertrag mit einer Festpreisverein-

barung erst Ende 2023 ausläuft. Bei den Liegenschaften, die mit Heizöl, Holzpellets oder Fernwärme beheizt werden, mussten aufgrund der gestiegenen Energiepreise, die Heizkostenvorauszahlungen unterjährig angepasst werden.

Die von der Bundesregierung beschlossenen Dezember-Soforthilfen für Gas und Fernwärme wurden von den Energieversorgern im Rahmen der Jahresabrechnung gutgeschrieben.

Sofern und sobald eine Antragsberechtigung vorliegt, bzw. möglich ist, ist vorgesehen die Heizmittelzuschüsse auch für Heizöl und Heizpellets zu beantragen.

Über die Belieferung von Allgemeinstrom bestehen für unsere überwiegenden Liegenschaften ebenfalls Rahmenverträge mit Festpreisvereinbarungen bis Ende 2023.

Finanzierung

Im April 2022 wurden zur Zinssicherung über den Zeitraum 2023 bis 2025 zwei Forward-Darlehen in Höhe von 6,0 Mio. € aufgenommen. Im Oktober 2022 wurden als weitere Zinssicherungsmaßnahme und zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos vier Bausparverträge mit einer Bausparsumme in Höhe von 5,65 Mio. € abgeschlossen.

Mitglieder

Der Mitgliederbestand hat Anfang des Jahres 2022 2.494 betragen. Im Laufe des Jahres sind 106 Mitglieder hinzugekommen, ausgeschieden sind 128. Der Mitgliederbestand zum Jahresende betrug 2.472. Die Haftsumme betrug € 1.977.600,00. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 17.600,00 vermindert.

WEG-Verwaltung

Die Zahl der Verwaltungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) hat sich nochmals vermindert. Wir verwalten derzeit 134 Wohnungen (davon 78 eigene), 2 Gewerbeeinheiten (eigene) und 40 Garagen-einheiten (davon 9 eigene). Sämtliche Hausgeldabrechnungen wurden im Berichtsjahr ordnungsgemäß erstellt. Alle Eigentümerversammlungen wurden abgehalten.

Personalbericht

Zum 31. Dezember 2022 umfasste der Personalbestand 21 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 6 Teilzeitkräfte und 2 hauptamtliche Hausmeister. Außerdem wurden 3 Auszubildende und 82 Mitarbeiter geringfügig beschäftigt.

Um den bevorstehenden Fachkräftemangel vorzubeugen, werden jährlich Ausbildungs-

stellen zum Immobilienkaufmann/-frau vergeben und das Personal stetig fort- und weitergebildet.

III. LAGE DER GENOSSENSCHAFT

1. Vermögens- und Finanzlage

Das Bilanzvolumen ist gegenüber dem Vorjahr um € 8.735.429,13 auf € 131.477.470,27 gestiegen. Diese Steigerung entspricht einer Erhöhung um 7,1 %.

Das Anlagevermögen ist von € 114.401.161,35 auf € 120.341.349,90 gestiegen. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind auf aktivierte Neubaukosten in Friedrichshafen und Kusterdingen-Mähringen zurückzuführen. Gegenläufig haben sich die Abschreibungen ausgewirkt.

Der Vermögensaufbau der Genossenschaft wird, wie es für bestandshaltende Wohnungsunternehmen typisch ist, mit einer Intensität von 91,53 % bestimmt.

Das Eigenkapital konnte im Geschäftsjahr 2022 von € 42.142.703,20 auf € 44.824.803,96 gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote beträgt 34,1 % und ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 % gesunken. Die Strategie die Eigenkapitalquote in Zeiten hoher Neubautätigkeit und Zunahme des Anlagevermögens stabil zu halten, konnte fortgesetzt werden. Neben einer starken Bonität, kann dadurch die finanzielle Stabilität der Genossenschaft aufrechterhalten werden.

Die Kapitalstruktur der Postbaugenossenschaft BW eG wird unverändert von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bestimmt. 92,7 % unserer Verbindlichkeiten sind über Grundpfandrechte abgesichert. Es sind überwiegend mittel- und langfristige Darlehen. Durch unterschiedliche Laufzeiten wird das Zinsänderungsrisiko begrenzt.

Die Verbindlichkeiten haben sich von insgesamt € 78.484.472,56 auf € 84.735.699,53 erhöht. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen zum Jahresanfang € 72.575.512,07. Durch die Aufnahme verschiedener Baudarlehen für Moderni-

Eigenbestand

Wohnungen

Bestand 31.12.2022	2.199
Wohnungen auf eigenen Grundstücken	2.038
Wohnungen auf Erbbaugrundstücken	161
Dazu kommt noch die Verwaltung und Vermietung von:	
gewerblichen Einheiten	11
Garagen	1.214
Stellplätze	633

Wohn- und Nutzfläche gesamt	166.272 m ²
Durchschnittliche Sollmiete	7,59 €/m ²
Leerstandsquote	1,01 %
Fluktuationsrate	4,4 %

Die Finanzlage ergibt sich aus nachfolgender Kapitalflussrechnung:

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Veränderung der liquiden Mittel im Geschäftsjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr in €	2022	2021
Jahresüberschuss	2.754.700	2.725.600
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.142.100	2.896.500
Aktivierete Eigenleistungen	- 80.000	- 93.400
Abnahme (Vj.: Zunahme) langfristiger Rückstellungen	- 45.9	1.000
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	32.200	25.500
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	- 1.057.100	-19.600
Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	- 147.400	71.000
Gewinn (Vj.: Verlust) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 400	321.800
Zunahme kurzfristiger Aktiva	- 606.500	- 453.000
Zunahme kurzfristiger Passiva	316.300	296.700
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	1.040.800	940.800
Ertragssteueraufwand (Vj.: Steuerertrag)	20.300	- 200
Ertragssteuererstattung (Vj.: Ertragssteuerzahlung)	114.200	- 318.800
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.483.300	6.393.900
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 54.300	- 19.600
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	400	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 9.003.700	- 9.299.500
Erhaltene Zinsen	0	100
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 9.057.600	- 9.319.000
Einzahlungen aus der Valutierung der Darlehen	11.707.000	8.475.000
Planmäßige Tilgungen	- 3.998.700	- 3.830.400
Außerplanmäßige Tilgungen	- 98.900	- 1.125.100
Gezahlte Zinsen, abgesetzt	- 1.040.800	- 940.900
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	55.700	145.000
Veränderung der Geschäftsguthaben	- 5.400	69.000
Gezahlte Dividenden	- 67.200	-99.600
Auszahlung für den Aufbau von Bausparguthaben nach Verrechnung bezahlter Abschlussgebühren	- 46.300	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.505.400	2.693.000
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	2.931.100	- 232.100
Finanzmittelfonds zum 01.01.2022	1.409.000	1.641.100
Finanzmittelfonds zum 31.12.2022	4.340.100	1.409.000

Die Zahlungsfähigkeit war 2022 jederzeit gewährleistet. Die Finanzlage der Postbaugenossenschaft ist geordnet. Zum Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 6,75 Mio. €.

sierungs- und Neubaumaßnahmen sind im Geschäftsjahr 2022 € 11.707.000,00 zugegangen. Durch planmäßige Tilgungen, Sondertilgungen und erhaltene Tilgungszuschüsse sind € 5.778.754,94 zurückgeführt worden. Zum Bilanzstichtag betragen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten € 78.551.817,26.

Im Jahr 2012 wurde 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.

2. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 konnte mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 2.754.669,58 abgeschlossen werden. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Jahr 2022 um € 1.174.703,06 auf insgesamt € 19.475.478,25 gestiegen. Die Sollmieten erhöhten sich im Wesentlichen durch die ganzjährige Auswirkung der im Vorjahr fertiggestellten Mietwohngebäude Müllerstraße 20 in Friedrichshafen und Beethovenstraße 2+4 / Silberstraße 7+9 in Reutlingen sowie durch Mietanpassungen nach Mieterwechsel, abgeschlossener Modernisierung und Mieterhöhungen nach Mietspiegel.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit für Dritte sind von € 31.159,29 auf € 17.549,18 gesunken. Die Erlöse aus dem Betrieb der Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerkanlage sind auf € 197.223,86 um € 23.822,75 gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben sich durch den Teilschuldenerlass des KfW-Darlehens in Höhe von € 1.057.111,31 für die Modernisierungsmaßnahme in der Wiechertstraße 1 -5 in Freiburg auf € 1.320.892,68 erhöht. Die Bestandserhöhungen aus den unfertigen Leistungen haben sich für das Geschäftsjahr 2022 von € 369.320,80 auf € 820.808,69 erhöht.

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Jahr 2022 insgesamt € 5.978.208,21 aufgewendet

Finanzielle Leistungsindikatoren		IST 2022	IST 2021	Prognose 2023
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{= Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	6,1 %	6,5 %	5,7 %
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{= Jahresüberschuss} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,9 %	3,0 %	2,8 %
Cashflow		4.746.000 €	5.535.600 €	5.882.000 €
EBITDA	$\begin{aligned} &= \text{Jahresergebnis} \\ &+ \text{Fremdkapitalzinsen} \\ &- \text{Zinserträge} \\ &+ \text{Steuern Einkommen/ Ertrag} \\ &+ / - \text{Ab-/Zuschreibungen auf Immat. VG und Sachanlagen} \\ &+ / - \text{außerordentliche Aufwendungen/ Erträge} \end{aligned}$	6.989.600 €	6.600.800 €	7.007.000 €
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m ² p. a.	$\begin{aligned} &= \text{Instandhaltungsaufwendungen} \\ &+ \text{aktivierte Modernisierungskosten / m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} \end{aligned}$	35,95 €	27,80 €	31,52 €

wendet und sind im Vergleich zum Vorjahr um € 1.355.284,69 gestiegen. Maßgeblich für die höheren Instandhaltungskosten waren die Restkosten der Außenmodernisierung in der Wiechertstraße in Freiburg und die Kosten der Innensanierung mit € 3.809.133,32. Die laufenden Instandhaltungskosten betragen € 2.169.074,89.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sind insbesondere durch das gesteigerte Anlagevermögen in Folge der Neubautätigkeit von € 2.896.472,80 auf € 3.142.114,55 gestiegen.

Vom Jahresüberschuss in Höhe von € 2.754.669,58 nebst Gewinnvortrag in Höhe von € 2.837,42 werden € 2.687.507,00 in die Ergebnismittel eingestellt und aus dem Bilanzgewinn in Höhe von € 70.000,00 eine 3%-ige Dividende ausgeschüttet und der Restbetrag auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist unverändert geordnet.

C. PROGNOSE, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

I. VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER POSTBAUGENOSSENSCHAFT

Die globalen Konjunkturaussichten haben sich deutlich eingetrübt. Hohe Energiepreise reduzieren die Kaufkraft und belasten den Konsum der privaten Haushalte. Darüber hinaus verschlechtern die geldpolitischen Straffungen in vielen Währungsräumen die Finanzierungsbedingungen. Die anhaltende Störung der internationalen Lieferketten dämpft weiterhin die Industrieproduktion. Im Euroraum haben sich durch die Folgen des Krieges in der Ukraine die konjunkturelle Lage und insbesondere der Ausblick erheblich verschlechtert. Erschwerend kommt hinzu, dass die negativen wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie noch nicht vollständig überwunden sind und Lieferkettenstörungen andauern. Zusammen mit spürbaren Fachkräftengpässen verlangsamt dies die konjunkturelle Erholung. Die Auswirkungen auf unser Unternehmen

zuverlässig einzuschätzen ist nach wie vor schwierig; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG zu rechnen. Zu nennen sind die Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko der Kosten- und Zinssteigerung sowie Materiallieferengpässen aufgrund Produktionsstopps und Verzögerungen, bzw. Störungen in den Lieferketten. Darüber hinaus ist durch den entstehenden Kaufkraftverlust mit einem Anstieg von vereinzelt Mietausfällen zu rechnen.

Für das Geschäftsjahr 2023 haben der Vorstand und der Aufsichtsrat im Januar 2023 wieder ein umfangreiches Bauprogramm beschlossen:

- Herstellung des 2. Bauabschnitts in der Müllerstraße 22 – 26 in Friedrichshafen (63 Wohneinheiten nebst Tiefgarage),
- Fertigstellung des Neubaus in Kusterdingen-Mähringen, Jettenburger Straße 1 – 5 nebst Tiefgarage (26 Wohneinheiten),
- Abriss & Neubau in Reutlingen, Lerchenstraße 18 – 20 (20 Wohneinheiten nebst Tiefgarage),
- Sanierung, Anbau & Umbau Bürozentrale Tübingen, Fürststraße 5 und Wohn- und Geschäftshaus Fürststraße 7
- Fertigstellung der Innenmodernisierung in Freiburg, Wiechertstraße 1 – 5 (40 Wohneinheiten)
- Energetische Außenmodernisierung mit Heizungstausch in Wangen, Praßbergstraße 19 (6 Wohneinheiten)

II. PROGNOSE

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio durch Investitionen optimieren und dabei die Erreichung der Klimaziele 2040 fokussieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit soll ausgewogen fortgeführt werden. Für die nahe Zukunft sind keine entwicklungsbeeinträchtigenden Tendenzen



für die Postbaugenossenschaft erkennbar. Dies wird durch mittel- und langfristige Planungen sichergestellt. Die Zahlungsfähigkeit ist und bleibt durch nachhaltige Erträge, in erster Linie aus der Vermietung der eigenen Wohnungen gewährleistet.

Aufgrund der unsicheren wirtschaftlichen Entwicklung, verbunden mit den Kostensteigerungen auch im Energiesektor, muss mit einem Anstieg von Zahlungsschwierigkeiten einzelner Mieter gerechnet werden. Durch staatliche Sozialleistungen, u.a. der Energiepreisbremse und das Wohngeld-Plus-Gesetz, können drohende Zahlungsverzögerungen bzw. -ausfälle abgemildert werden.

Im Jahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von € 2.754.669,58 erwirtschaftet. Er liegt über dem prognostizierten Jahresüberschuss in Höhe von € 1,4 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf höhere Mieterträge, geringere Instandhaltungskosten und einem vereinnahmten Baukostenzuschuss zurückzuführen. Gemäß dem vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Wirtschaftsplan erwarten wir für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von ca. 2,7 Mio. €.

III. RISIKO- UND CHANCEN-BERICHT

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichtserstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen sowie Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Unser Risikomanagementsystem wird regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Investitionen in den Neubau und die Modernisierung in den Bestand werden laufend an die Nachfragesituation angepasst, um diesem Risiko zu begegnen.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf die zukünftige Prolongation auslaufender Kredite. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus (Forward-Darlehen) und Bausparverträge abgeschlossen.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert. 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.

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 werden aufmerksam beobachtet, um auf Veränderungen schnell reagieren zu können.

Unser Versicherungsbedarf und die Anpassung an die neuen Risiken bzw. die Anpassung der Versicherungsverträge werden durch einen von uns seit Jahren eingeschalteten Versicherungsmakler gewährleistet. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen

ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

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 überwiegend Objektfinanzierungen betreffen. Risiken daraus sind hauptsächlich Zinsänderungs- und Liquiditätsrisiken. Durch mehrere Prolongationen der letzten Jahre und durch Umfinanzierungen wurde in der Vergangenheit 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



SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

die Postbaugenossenschaft erscheint wie eine Burg auf der Schwäbischen Alb, die sich den heftigen Stürmen erfolgreich erwehrt und für die Mitglieder der Genossenschaft trotz der widrigen Umstände ein sicheres und soziales Zuhause bietet.

Mit Stürmen sind die politischen Rahmenbedingungen gemeint, welche eine gewohnte Arbeit schwieriger machen. Vor allem die Preisdynamik, hohe Zinsen und Auflagen zur Klimaneutralität der Gebäude stellen die Postbaugenossenschaft, wie alle Wohnungsbaugesellschaften, vor enorme Herausforderungen.

Es wird zunehmend schwieriger für die Postbaugenossenschaft der Zielsetzung als sozialorientiertes Wohnungsunternehmen gerecht zu werden. Dabei sind die sozialorientierten und kommunalen Wohnungsunternehmen nachweislich die Anbieter für günstige Mieten. Die Bereitstellung bezahlbarer Wohnungen für alle Menschen wird jedoch nur weiterhin gelingen, wenn die Anstrengungen einer verlässlichen und auskömmlichen Förderpolitik für bezahlbaren Wohnungsbau deutlich erhöht werden. Dazu gehört auch die Unterstützung innovativer Technologien wie dem seriellen und modularen Wohnungsbau, die Beschleunigung und Digitalisierung von Verfahren sowie ein

tragbares, zeitgemäßes und finanzstarkes Fördersystem zur Versorgung aller Einkommensgruppen mit bezahlbarem Wohnraum.

DIE AUFGABENWAHRNEHMUNG DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat nahm auch im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben umfassend wahr. Er überwachte dabei den Vorstand der Genossenschaft, befasste sich mit kaufmännischen und technischen Themen. In Entscheidungen von grundlegender Bedeutung war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden.

Die regulären Sitzungen des Aufsichtsrates fanden im März, Juni, Oktober und Januar 2023 (zeitliche Verschiebung vom Dezember 2022) statt. Im Nachgang zu den Wahlen in den Aufsichtsrat wurde im Anschluss an die Mitgliederversammlung am 29. Juni 2022 zusätzlich eine konstituierende Sitzung durchgeführt. Alle Sitzungen wurden in Präsenz abgehalten.

In allen regulären Sitzungen des Geschäftsjahres berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat über den Verlauf der Geschäfte der Postbaugenossenschaft. Er ging dabei insbesondere auf die Entwicklung von Umsatz und Ergebnis sowie den Geschäftsverlauf im Bereich der Wohnungswirtschaft ein. Der Vorstand informierte umfassend über die Entwicklung der Postbaugenossenschaft, einschließlich der Abweichungen des tatsächlichen Geschäftsverlaufs von der Planung. Dabei erörterte der Vorstand mit dem Aufsichtsrat regelmäßig auch die Angemessenheit der Kapitalausstattung und der Solvenz-Quote für die Postbaugenossenschaft. Der Jahresabschluss mit dem Prüfungsbericht des Abschlussprüfers wurden vom Aufsichtsrat eingehend geprüft.

DIE WESENTLICHEN THEMEN DES AUFSICHTSRATES

Vor den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand führte der Aufsichtsrat eigene Sitzungen durch. Die wesentlichen Themen waren dabei:

Im März 2022:

- Geschäftsordnung.

Im Juni 2022:

- Mitgliederversammlung.

- Aktuelle Herausforderungen der Genossenschaft.

Im Juni 2022:

- Konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates nach der Mitgliederversammlung.

Im Oktober 2022:

- Preisanpassungen bei Mieterinnen und Mietern.

Im Januar 2023:

(vierte Sitzung im Geschäftsjahr 2022)

- Bericht über die Aufsichtsratsprüfung zu den Themen Mieterhöhung und IT-Prüfung. In beiden Prüffeldern konnten keine Beanstandungen festgestellt werden. Die Postbau ist zu beiden Themen professionell aufgestellt.
- Als Prüfthemen für das Geschäftsjahr 2023 wurden beschlossen: Kostencontrolling / Baupreissteigerungen sowie Inanspruchnahme von Fördermitteln des Bundes, der Länder, der Kommunen sowie der Europäischen Union.
- Ziele für den Vorstand zum Geschäftsjahr 2023.

Mitglieder des Aufsichtsrates im Jahre 2022:

Klaus Weber (Vorsitzender)
 Martin Bosch (stellv. Vorsitzender)
 Margrit Paal (Schriftführerin)
 Heike Hoffmann (stellv. Schriftführerin)
 Jochen Richter (Prüfer)
 Michael Friebe (Prüfer)

DIE WESENTLICHSTEN THEMEN IN GEMEINSAMEN SITZUNGEN VON AUFSICHTSRAT UND VORSTAND

In gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand werden verschiedene Sachverhalte und Themen ausführlich beraten und falls erforderlich werden gemeinsame Beschlüsse gefasst.

Im März 2022:

- Wirtschaftsplan 2022: Es erfolgt ein Zwischenbericht und ein Ausblick auf die Entwicklung des Wirtschaftsplans.

- Erläutert wurden vom Vorstand darüber hinaus die wesentlichen Abweichungen des Wirtschaftsplans 2021 zum vorgelegten Jahresabschluss für das Jahr 2021.

- Der Vorstand erläuterte die Mietrückstandsentwicklung, die Gründe für Mieterwechsel sowie die Leerstandstastik. Die Kennzahlen haben sich im Vergleich zu den Vorjahren unwesentlich verändert.

- Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in jeder Sitzung über den Stand der laufenden Bauvorhaben. Im Geschäftsjahr 2022 waren dies im Einzelnen:

- Neubau Reutlingen, Beethovenstr. 2 + Silcherstr. 7 + 9

- Neubau Kusterdingen-Mähringen, Jettenburger Str. 1-5/1

- Neubau Friedrichshafen, Müllerstr. 20-26

- Neubau Reutlingen, Lerchenstr. 18 + 20 / (Keplerstraße)

- Modernisierung Freiburg, Wiechertstraße 1, 3 und 5

- Modernisierung, An- und Umbau Tübingen, Fürststr. 5 und 7

- Der Aufsichtsrat beschließt, auf Vorlage des Vorstandes den Bilanzgewinn aus der Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 170 T€ als 3%ige Dividende für das Jahr 2021 an die Mitglieder auszuschütten. Der gesetzlichen Rücklage und den anderen Ergebnismittelrücklagen wurden Beträge aus dem Jahresüberschuss zugewiesen.

- Nachgenehmigung Bauprogramm für das Jahr 2022.

- Der Vorstand stellt das technische Portfoliomanagement dar. Eine ausführliche Debatte u.a. zur technischen Gebäudeanalyse und den zu erwartenden Modernisierungsmaßnahmen in den kommenden Jahren schließt sich an.

Im Juni 2022:

- Der Aufsichtsrat nimmt den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2021 entgegen. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung wird in vollem Umfang durch den Prüfer bestätigt. Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Postbaugenossenschaft sind geordnet.

- Zum Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022 wurde vom Vorstand ein Zwischenbericht abgegeben.

- Es erfolgte eine Präsentation über den Stand der Bauten. Dabei wurde auf die Kostenentwicklung eingegangen und die daraus resultierende Handlungsweise besprochen.

Im September 2022:

- Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat über Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs und zur Verringerung der Energiekosten aufgrund der aktuellen Energiekrise und den daraus entstehenden wirtschaftlichen Entwicklungen. Die Maßnahmen werden vom Aufsichtsrat mitgetragen. Vom Vorstand aufgenommen wurde der Vorschlag zur Information der Mieterschaft über die Möglichkeiten zum Wohngeld Plus.
- Ein umfangreiches Thema war die Betrachtung der aktuellen Bauzins-Entwicklung und seinen Folgen für die Postbaugenossenschaft. Bestehende Darlehen und daraus resultierende Aufwendungen wurden besprochen.
- Vorstand und Aufsichtsrat berieten über die Klimastrategie 2030/2040. Vorstand und Aufsichtsrat sehen in den Vorgaben und Anforderungen erheblichen Handlungsbedarf auf die Postbaugenossenschaft zukommen. Staatliche und kommunale Fördermittel werden beansprucht, wenn die Voraussetzungen dafür erfüllbar sind.
- Der Vorstand erläuterte dem Aufsichtsrat die Auswertungen der Mieterstrukturanalyse.
- Der Stand der Bauten wird vom Vorstand dargestellt.

Im Januar 2023

(vierte Sitzung 2022):

- Vorstellung der Postbau-App mit ihren jeweiligen Funktionsmöglichkeiten.
- Beratung über die Entwicklungen des Energiemarktes und die Auswirkungen der Gaspreisbremse.
- Der Vorstand berichtet über die Beauftragung eines Dienstleisters zur Unter-

stützung bei Erstellung einer Klimastrategie mit Handlungsempfehlungen und Kosteneinschätzungen.

- Mietrückstände halten sich auf dem üblichen Niveau.
- Ausführliche Beratung über die Rahmenbedingungen und Prognosen für den Mietwohnungsbau und über Förderprogramme der Länder und des Bundes.
- Der Vorstand stellt das Kaufmännische Portfoliomanagement vor. Dieses umfasst eine Analyse des gesamten Wohnungsbestandes der Postbaugenossenschaft. Mit Hilfe des Portfoliomanagements können strategische Entscheidungsgrundlagen und Handlungsempfehlungen hinsichtlich Investitions- und Desinvestitionsentscheidungen gewonnen werden. Aufsichtsrat und Vorstand befassten sich ausführlich mit dem Portfolio der Postbaugenossenschaft und erörterten die drei wesentlichen Erfolgsfaktoren einer Immobilie: Standortqualität, Vermietungserfolg und Objektstandards.
- Der Vorstand informierte über den Stand der Bauten. Nach eingehender Beratung wird der Abriss und Neubau der Lerchen-/Keplerstraße in Reutlingen beschlossen.
- Ebenfalls beschlossen wurde der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2023.

BESETZUNG DES AUFSICHTSRATES

Mit Ablauf der ordentlichen Mitgliederversammlung am 29. Juni endete die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Frau Heike Hoffmann und Herr Klaus Weber. Die Mitgliederversammlung bestellte beide Aufsichtsratsmitglieder erneut.

DANK

Der Erfolg ist das Ergebnis der engagierten und fachkundigen Arbeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und des Vorstandes der Postbaugenossenschaft. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Postbaugenossenschaft spricht der

Aufsichtsrat für ihren großen persönlichen Einsatz im abgelaufenen Geschäftsjahr seinen besonderen Dank aus. Unser Dank gilt dem Vorstand für die wertvolle und vertrauensvolle Mitarbeit und enge Zusammenarbeit.

AUSBLICK

Die Postbaugenossenschaft wird auch in Zukunft als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen agieren. Allerdings kann auch die Postbaugenossenschaft günstige Angebotsmieten nicht herbeizaubern. Die Preissteigerung bei den Kosten für Neubauten sowie die Erfüllung gesetzlicher Vorgaben bei der Sanierung sind die wesentlichen Faktoren für diese ungünstige Mietpreisentwicklung. Es steht zu hoffen, dass sich eine verlässliche wohnungspolitische Gesamtstrategie von Seitens der Bundesregierung und der Landesregierung entwickelt, um die großen Herausforderungen von Klimaschutz, gesellschaftlichem und demografischem Wandel sowie der Digitalisierung gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern meistern zu können.

Gemeinsam werden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, der Vorstand und Aufsichtsrat die potentiellen Handlungsmöglichkeiten der Postbaugenossenschaft zum Wohle der Mitglieder weiterhin konsequent und zielgerichtet nutzen.

Tübingen, den 28. April 2023

Für den Aufsichtsrat:

Klaus Weber

Vorsitzender des Aufsichtsrates



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

Konzeption & Realisation:

PresseCompany GmbH
www.pressecompany.de

Inhalt & Redaktion:

Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG
& PresseCompany GmbH

Fotos & Grafiken:

Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG,
Thomas Kiehl, iStockphoto

Herstellung:

Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH & Co. KG
www.scheufele.de