



GESCHÄFTSBERICHT 2012



**KREISBAUGENOSSENSCHAFT  
Kirchheim-Plochingen eG**





# GESCHÄFTSBERICHT 2012

## Inhalt

<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	2
<b>Lagebericht des Vorstandes</b>	
Vorwort	4
Rahmenbedingungen	5
Geschäftsentwicklung	7
Wirtschaftliche Lage	9
Bautätigkeit — Vertrieb	10
Modernisierung — Instandhaltung	11
Hausbewirtschaftung	11
Verwaltungs- und Betreuungstätigkeit	12
Maklertätigkeit	12
Geschäftsbesorgung	12
Energieerzeugung	13
Mitglieder	13
Personalentwicklung	13
Chancen und Risikobericht	14
<b>Die Kreisbau im Überblick</b>	
Daten und Fakten	18
Verwaltungsorgane	19
Mitgliederbewegung	20
Betriebsorganisation	21
Gesamtbauleistung	22
Wohnungsbestand	23
Vermögens- und Kapitalstruktur	24
Finanz- und Ertragslage	26
Kennzahlen 2012	27
<b>Jahresabschluss 2012</b>	
Bilanz 2012	28
Gewinn- und Verlustrechnung	32
<b>Anhang</b>	34
<b>Impressum</b>	42

## Bericht des Aufsichtsrates

Die Kreisbaugenossenschaft hat ein bedeutungsvolles Geschäftsjahr 2012 abgeschlossen. Im Mittelpunkt des Handelns stand die Verschmelzung mit der Baugenossenschaft Plochingen eG. Aber auch die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und die Ausweitung des Dienstleistungsangebotes wurden erfolgreich fortgesetzt.

### Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und die Geschäftsführung der Genossenschaft überwacht. Er hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen und war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft unmittelbar eingebunden. Soweit dies nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnungen geboten war, hat der Aufsichtsrat nach gründlicher Prüfung Beschlüsse gefasst.

Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat insgesamt fünf Sitzungen abgehalten und zusammen mit dem Vorstand über alle entscheidenden Angelegenheiten beraten. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat schriftlich und mündlich sowie entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zeitnah und umfassend über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft, über bedeutsame Geschäftsvorfälle sowie über die Strategie und Planung des Unternehmens. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde darüber hinaus unabhängig von den Sitzungen über aktuelle Entwicklungen, wesentliche Ereignisse oder anstehende Entscheidungen informiert.

## Schwerpunkte

Im Berichtsjahr stand die Verschmelzung zur Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG im Fokus. Aufsichtsrat und Vorstand haben sich intensiv mit den Chancen und Risiken der Verschmelzung befasst. Mit diesem bedeutsamen Schritt wird die regionale Marktposition weiter gestärkt um sich so den Herausforderungen der sich stetig verändernden wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen noch erfolgreicher zu stellen.

## Besetzung des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat konstituierte sich bei der ersten gemeinsamen Aufsichtsratssitzung nach der Fusion am 11. September 2012 neu. Dieser besteht nun aus dem Aufsichtsratsvorsitzenden Dieter Helber, dem stellvertretenden Vorsitzenden Wulf Ossenhühl sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates Dietmar Ederle, Marianne Gmelin, Ulrich Kübler, Andrea Scheffe, Peter Raviol und Stefan Wiedemann. Schriftführer des Aufsichtsrates ist Wolfgang Merkl.

## Jahresabschluss 2012

Mit dem vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 hat sich der Aufsichtsrat in der Sitzung vom 12.03.2013 eingehend befasst. In einer weiteren Aufsichtsratssitzung am 23.04.2013 wurde der Prüfungs- und Lagebericht 2012 ausführlich erörtert. Ein Vertreter des Prüfungsverbandes berichtete über wesentliche Ergebnisse seiner Prüfung, insbesondere hat er Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft abgegeben und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Dem Jahresabschluss wurde vom Prüfungsverband ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss und Lagebericht 2012 festzustellen, den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

## Dank

Für die geleistete Arbeit und das gute Jahresergebnis dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Gedankt wird auch allen Geschäftspartnern, Architekten, Handwerkern, städtischen Behörden und Kreditinstituten, die unsere Arbeit unterstützt haben.

Kirchheim unter Teck, im April 2013

Der Aufsichtsratsvorsitzende  
Dieter Helber

## Gewinnverteilungsvorschlag

Aus dem Jahresüberschuss von 1.094.834,82 € sind aufgrund gesetzlicher und satzungsmäßiger Bestimmungen 110.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und darüber hinaus 18.197,79 € in den Posten „Bauerneuerungsrücklage“ eingestellt worden.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung bezüglich des Bilanzgewinns folgende Gewinnverteilung vor:

Ausschüttung von 6 % Dividende:	189.335,40 €
Einstellung in „Andere Ergebnisrücklagen“	777.301,63 €
Bilanzgewinn:	<u>966.637,03 €</u>

## Vorwort

### Liebe Mitglieder, sehr geehrte Geschäftspartner,

gerne blicken wir mit Ihnen zusammen auf ein ereignisreiches Jahr 2012 zurück:

Die Fusion der beiden Wohnungsgenossenschaften Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG und Baugenossenschaft Plochingen eG zur neuen Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG konnte mit Eintragung am 28. August 2012 erfolgreich abgeschlossen werden.

Der Verschmelzungsvertrag wurde vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. positiv geprüft. Dem Zusammenschluss war ein langer Prozess vorausgegangen, in dem alle rechtlichen und inhaltlichen Aspekte erörtert und festgelegt wurden. Die Zustimmung der Mitgliederversammlungen beider Genossenschaften erfolgte mit nahezu 100 %.

Durch die Verschmelzung wurde die notwendige Wirtschaftskraft erlangt, um die in den kommenden Jahren anstehenden Aufgaben noch besser zu bewältigen. Nach der erfolgreichen Verschmelzung verwaltet die neue Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG nun 1.548 eigene sowie knapp 1.200 Eigentumswohnungen.

Das Geschäftsmodell „Genossenschaft“ blickt auf eine lange Tradition zurück und bietet die idealen Voraussetzungen um sozial und nachhaltig zu handeln sowie wirtschaftlich erfolgreich zu sein. Umso mehr freut es uns, dass das Jahr 2012 von den Vereinten Nationen zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen und damit die Verantwortung der Genossenschaften gewürdigt wurde.

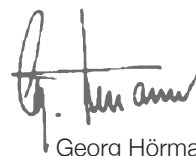
Dank einer soliden und zukunftsorientierten Geschäftspolitik konnte auch das Geschäftsjahr 2012 erfolgreich abgeschlossen werden.

Im kommenden Geschäftsjahr werden wir uns erneut unseren Aufgaben für ein zeitgemäßes und genossenschaftliches Wohnungs- und Dienstleistungsangebot in der Region stellen, um den künftigen Herausforderungen des Marktes wie gewohnt kompetent und zuverlässig nachzukommen.

Herzlichen Dank für Ihre Verbundenheit und Ihr Vertrauen.



Bernd Weiler



Georg Hörmann

## Rahmenbedingungen für die Geschäftsentwicklung im Jahr 2012

Die wirtschaftliche Erholung kommt nach dem starken Einbruch der Wirtschaftsleistung nur langsam in Schwung. Dies spiegelt sich auch in der Entwicklung am Arbeitsmarkt sowie bei der Kaufkraft der privaten Haushalte und im Baugewerbe wider. Am Wohnungsmarkt wird die aktuelle Lage durch das weiterhin niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt begünstigt, was eine verstärkte Nachfrage nach Immobilien hervorruft.

Wie das Vorjahr war auch das Jahr 2012 von der schwelenden Staatsschuldenkrise in Europa und den USA geprägt. Deshalb rechnet die Europäische Zentralbank auch für 2013 mit einem weiteren Rezessionsjahr in der Eurozone. Deutschland konnte sich aber dank starker Exporte und guter Binnennachfrage von diesen rezessiven Tendenzen abkoppeln. Die deutsche Wirtschaft erwies sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig und konnte im Jahresdurchschnitt wachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war gemäß Angaben des Statistischen Bundesamtes nach ersten Berechnungen um 0,7 % höher als im Vorjahr. Für das Jahr 2013 ist angesichts der Eurokrise eine schwache konjunkturelle Entwicklung zu erwarten. Die Bundesbank rechnet für 2013 mit einem Wirtschaftswachstum von 0,4 %. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg erwartet für 2013 für Baden-Württemberg ein Wirtschaftswachstum von 1,25 %.

Die etwas gedämpften wirtschaftlichen Perspektiven schlagen sich auch in den durchschnittlichen Arbeitslosenzahlen nieder. Im Jahresdurchschnitt gab es 2012 nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit in Deutschland 2,9 Mio. Arbeitslose, was einer Arbeitslosenquote von 6,7 % entspricht (Vorjahr 7,1 %). In Baden-Württemberg betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2012 sowie im Jahresdurchschnitt 3,9 % (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg). Im Jahr 2012 wurde mit 41,5 Mio. Erwerbstätigen ein neuer Beschäftigungsrekord erzielt. Auch die Arbeitnehmer profitierten von der guten Beschäftigungslage, die Reallöhne erhöhten sich um 1 %. Die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt führte auch zu einer Abnahme der Empfänger von Arbeitslosengeld II. Ende Juli 2012 bezogen in Baden-Württemberg nur noch rund 426.000 Menschen Arbeitslosengeld II, während es 2006 noch 513.000 waren. Für 2013 wird von Experten – trotz der gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung - keine dramatische Veränderung der Beschäftigungssituation erwartet.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2012 um durchschnittlich 2,0 % gestiegen. Auch für 2013 erwartet man für Deutschland eine Inflationsrate im Bereich des Zielkorridors der EZB von 2 %. Die Preise rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergie) machen mit ca. 30 % den größten Posten im Verbraucherpreisindex aus. Diese Kosten lagen in Baden-Württemberg durchschnittlich 1,8 % über dem Vorjahresniveau. Die Nettokaltmieten sind in den letzten Jahren geringer gestiegen als die allgemeinen Verbraucherpreise und die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie. Die relativ hoch gewichteten Nettomieten stiegen nur um 0,9 %. Die Preise für Haushaltsenergie waren dagegen im Durchschnitt um 5,6 % höher als vor Jahresfrist, dabei waren die Preise für Heizöl um 9,4 %, für Gas um 5,8 % und für Strom um 2,3 % höher als im Vorjahr.

Die konjunkturelle Lage und die hohe Nachfrage nach Immobilien spielen auch bei der Entwicklung der Baupreise eine zentrale Rolle. Nach Feststellung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen im 4. Quartal 2012 die Preise für Bauleistungen für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,3 %. Seit Beginn des Jahres hat sich dabei der Preisanstieg merklich abgeschwächt und sich seit dem 3. Quartal auf dem gesteigerten Niveau stabilisiert. Bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude lag der Anstieg im 4. Quartal 2012 zum Vorjahresquartal bei 2,1 %. Deutlich angezogen haben hier insbesondere Klempnerarbeiten (10,6 %) und Dachdeckerarbeiten (3,9 %). Bei den Ausbauarbeiten zogen die Preise um 2,4 % an.

Im Juli 2012 hat die EZB den Leitzins von 1,00 % auf 0,75 % gesenkt. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) beflügelt auch den Immobilienmarkt. In Abwägung mit alternativen Anlagemöglichkeiten ist die Kapitalanlage in Immobilien sehr attraktiv. Dazu kommt, dass die Finanzierung günstig wie nie zuvor ist. Der Effektivzins für Hypotheken mit zehn Jahren Laufzeit lag Anfang Dezember 2012 nach Angaben der FMH-Finanzberatung bei 2,54 %, ein Jahr zuvor noch bei 3,24 % und vor fünf Jahren bei 4,92 %. Weil die Notenbanken in den USA und Japan eine Niedrigzinspolitik praktizieren und wegen der wirtschaftlichen Probleme in den europäischen Krisenländern wird erwartet, dass die ausgeprägte Niedrigzinsphase in den kommenden Jahren anhält. Die Investitionen in den Wohnungsbau werden den Schätzungen der Wirtschaftsinstitute zufolge im Jahr 2013 weiterhin zunehmen.

Nach Berechnungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) war selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland im dritten Quartal 2012 im Schnitt 4,1 % teurer als ein Jahr zuvor. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes liegt in Deutschland der Anteil von selbst genutztem Wohnungseigentum bei rund 46 %. In Baden-Württemberg beträgt die Eigentümerquote sogar 53 %. Die große Nachfrage nach Immobilien habe vor allem in den Ballungszentren die Preise deutlich nach oben getrieben. Nach einer Veröffentlichung des Deutschen Mieterbundes fehlen in Deutschland, besonders in den Großstädten 250.000 Wohnungen. Diese Knappheit führe in den Ballungsräumen vor allem bei der Neu- und Wiedervermietung zu steigenden Mietpreisen.

Der positive Konjunkturverlauf führte in den ersten acht Monaten 2012 in Baden-Württemberg zu einer Abnahme der unternehmerischen Insolvenzverfahren gegenüber dem Vorjahreszeitraum um mehr als 5 %. Mit etwa 1.480 Insolvenzverfahren waren dies 76 Konkursfälle weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die meisten Konkursverfahren entfielen auf den Bereich Handel, der damit gut ein Fünftel aller zahlungsunfähigen Firmen stellte. Auch die Zahl der Privatinsolvenzen ging zum zweiten Mal in Folge zurück. Bis August 2012 wurden in Baden-Württemberg 8.300 Privatinsolvenzen beantragt, was einer Verminderung um 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.



## Geschäftsentwicklung der Kreisbaugenossenschaft

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist in Deutschland von Sterbeüberschüssen geprägt. Ende 2011 stieg die Einwohnerzahl in Deutschland auf 81,8 Mio. Bewohner. War die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 2008 und 2009 noch leicht rückläufig, so erreichte auch sie in 2011 mit 10.786.200 Einwohnern einen neuen Höchststand. Baden-Württemberg verzeichnete mit 41.500 Personen den höchsten Wanderungsgewinn seit 2002, der den negativen Geburtensaldo von 8.900 Personen mehr als ausglich. 2011 wurden in Baden-Württemberg rund 88.800 Kinder geboren, so wenige wie noch nie seit Bestehen des Landes. Vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes zufolge setzt sich der Bevölkerungsanstieg fort. In Deutschland lebten Ende 2012 demnach rund 82 Mio. Menschen.

Wesentlich für die Nachfrage nach Wohnungen ist auch die Zahl der Haushalte, die sich anders als die Bevölkerungszahl entwickelt. Deutschland befindet sich in einem Veränderungsprozess der altersmäßigen Bevölkerungsstruktur. Dieser wird zum einen durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung bestimmt, zum anderen steigt die Lebenserwartung dank des medizinischen Fortschritts und des Wohlstands. Nach einer koordinierten Vorausschätzung zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern, erhöht sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg von fast 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausschätzungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleineren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

### **Traditionell und zukunftsorientiert**

Das Jahr 2012 verlief für die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG im Sinne der auf langfristigen Erfolg ausgerichteten Unternehmensstrategie sehr zufriedenstellend.

Mit den Beschlüssen der Mitgliederversammlungen vom 7. Mai 2012 bzw. 19. Juni 2012 wurde über die Verschmelzung der Baugenossenschaft Plochingen eG mit der Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG zum Verschmelzungstichtag 1. Januar 2012 entschieden. Die Verschmelzung wurde am 28. August 2012 mit Eintragung ins Handelsregister vollzogen. Die Kreisbaugenossenschaft firmiert seitdem als Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG.

Die Kreisbaugenossenschaft bietet ihren rund 3.400 Mitgliedern mit 1.548 Genossenschaftswohnungen ein breites Wohnungsangebot und ist den Gefahren auf den Finanzmärkten kaum ausgesetzt.

Unsere Strategie, Mehrwert für unsere Mitglieder zu schaffen und das genossenschaftliche Wohnen nachhaltig für alle Altersgruppen zu ermöglichen, wird konsequent fortgesetzt. Das steigert nicht nur die Wohnzufriedenheit der Mieter, sondern es macht das Unternehmen zu dem führenden Wohnungsanbieter in der Region.

Unsere Mitglieder und Mieter genießen auch nach der vollzogenen Verschmelzung ein Dauernutzungsrecht. Sie können uns weiterhin sowohl am Verwaltungssitz in Kirchheim als auch in der Geschäftsstelle in Plochingen zu den gewohnten Öffnungszeiten persönlich erreichen.

## Geschäftsentwicklung der Kreisbaugenossenschaft

„Fit für die Zukunft“ ist unser Motto. Mittlerweile ist das Facility-Management ein wichtiger Bestandteil unseres Arbeitsalltags. So wurde im Rahmen einer Portfolioanalyse auch der Wohnungsbestand in Plochingen aufgenommen. Daraus lassen sich die zukünftigen Investitionen im Bestand planen. Ein aussagefähiges Berichtswesen sorgt für die nötige Transparenz der Unternehmensentwicklung. Die Anpassung der Arbeitsprozesse, verbunden mit der Aufstellung von Prozessabläufen in allen Geschäftsbereichen, steigert die Effektivität des Unternehmens.

Unsere vier Säulen „Bauen, Vermieten, Verkaufen und Verwalten“ wurden in den vergangenen Jahren weiter ausgebaut. Die Maklertätigkeit, Geschäftsbesorgung, Energieerzeugung und Sondereigentumsverwaltung tragen ebenfalls positiv zum wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft bei.

Mit einem Jahresüberschuss von 1.094.835 € konnten wir das Ergebnis des Vorjahres übertreffen.

### **Mitgliederaktivitäten – Für Jung und Alt**

Unser Projekt „Mitglieder an die Hand nehmen“ hat sich weiterhin bewährt. Die Mitgliederveranstaltungen werden von den Bewohnern gerne angenommen. Das Sommerferienprogramm in den Wohnanlagen Gräfenbergweg, Freiwaldau, Badwiesen in Kirchheim sowie Stumpfenhof in Plochingen lockte eine Großzahl von Mitgliedern und Mietern an. Darunter erfreulicherweise auch eine Reihe von jüngeren Bewohnern. Mit diesen Aktivitäten fördern wir nachhaltig das wohnungsgenossenschaftliche Motto „Entdecke die Nachbarschaft“.

### **Neubau**

Die attraktiven Investitionsbedingungen am Wohnungsmarkt und die Angst vor Inflation haben im Berichtsjahr für eine lebhaftere Wohnungsnachfrage bei der Genossenschaft gesorgt. So konnten im Osianderhof in Kirchheim die kalkulierten Baukosten eingehalten und sämtliche 55 Wohneinheiten und 62 Tiefgaragenstellplätze verkauft werden. Im Jahr 2012 wurden die letzten elf Einheiten an die Erwerber übergeben.

### **Wohnungsbewirtschaftung**

Die Kreisbaugenossenschaft bewirtschaftete Ende 2012 insgesamt 1.548 Genossenschaftswohnungen. Im Geschäftsjahr 2012 wurden insgesamt sechs Wohnungen und ein Erbpachtgrundstück aus dem Bestand veräußert sowie das Gebäude Eichendorffstraße 73-75 in Kirchheim mit zwölf Wohneinheiten abgebrochen. Durch die Verschmelzung, Errichtung von sieben Mietwohnungen in der Friedrichstraße 1 in Kirchheim sowie den Erwerb eines Wohnhauses mit 24 Mietwohnungen in der Grünwaldstraße 22-26 in Nürtingen, erhöhte sich der Wohnungsbestand im Berichtsjahr um insgesamt 320 Wohneinheiten.

Für eine nachhaltige Wohnungsversorgung, zur weiteren Verbesserung des Ausstattungsstandards und zum Erhalt des Wohnwertes wurde die beachtliche Summe von rund 3,67 Mio. € in unsere Bestandswohnungen investiert.

Unser Instandhaltungsprogramm wird durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Zuge von Mieterwechseln sowie einer Vielzahl kleinerer Instandsetzungen ergänzt.

## Wirtschaftliche Lage

### Betreuungsgeschäfte

Die Kreisbaugenossenschaft verwaltete im Berichtsjahr insgesamt 56 Wohnungseigentümergeinschaften mit 1.172 Wohnungen, davon befinden sich 65 Wohnungen im Besitz der Genossenschaft.

Die positive Entwicklung in diesem Tätigkeitssektor wurde 2012 weiter fortgesetzt. Neu hinzu kam je eine Wohnungseigentümergeinschaft in Kirchheim und Deizisau mit insgesamt 16 Wohnungen.

Die Vermittlung von Immobilien rundete unsere Tätigkeit positiv ab.

### Energieerzeugung

Mit unseren Photovoltaikanlagen erzeugten wir auch im Jahr 2012 wieder umweltfreundlichen Strom und leisteten somit einen Beitrag zur Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Die in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen in Photovoltaikanlagen erweisen sich zudem als wirtschaftlich rentabel.

Mit der Installation von zwei weiteren Photovoltaikanlagen in den Badwiesen und einer Erweiterung der Photovoltaikanlage in der Tannenbergstraße 117 in Kirchheim hat die Kreisbaugenossenschaft die Energieerzeugung weiter vorangetrieben. Derzeit sind insgesamt 12 Photovoltaikanlagen am Netz.

### Finanz-, Vermögens- und Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2012 erwirtschaftete die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.094.835 €. Die Rentabilität des Kapitals war jederzeit gegeben. Dies ermöglicht neben der Ausschüttung einer Dividende auch die weitere Zuführung zu den Rücklagen zur Stärkung des Eigenkapitals. Damit zeigen sich sowohl Aufsichtsrat als auch Vorstand zufrieden.

Investitionsschwerpunkte waren energetische und umfassende Modernisierungen sowie die Instandhaltung des Wohnungsbestands mit insgesamt rund 3,1 Mio. €. In den Neubau wurden rund 4,0 Mio. € investiert. Zudem fielen für den Erwerb von Grundstücken in Weilheim und Nürtingen 2,9 Mio. € an Kosten an.

Die Genossenschaft hat eine geordnete Finanz- und Vermögenslage vorzuweisen. Sie verfügt über eine gute Eigenkapitalausstattung mit einer Eigenkapitalquote von 54,57 % (Vorjahr 54,71 %). Das Anlagevermögen ist aufgrund der Verschmelzung mit der Baugenossenschaft Plochingen eG und weiterer Grundstückskäufe um 10,4 Mio. € gewachsen. Die Bilanzsumme hat sich von 53,2 Mio. € auf 60,6 Mio. € erhöht.

Die Umsatzerlöse der Kreisbaugenossenschaft sind im vergangenen Jahr von 14,3 Mio. € auf 11,1 Mio. € zurückgegangen. Vor allem der Rückgang im Baurärgeschäft hat den Umsatz der Genossenschaft etwas sinken lassen.

## Wirtschaftliche Lage

Entsprechend der guten Vermögenslage hat sich die Finanzlage positiv entwickelt. Der Cashflow von rund 2,5 Mio. € (Vorjahr 2,3 Mio. €) ermöglicht es der Kreisbau, alle anfallenden Instandhaltungsmaßnahmen und Grundstückskäufe überwiegend mit Eigenmitteln zu finanzieren. Zum 31. Dezember 2012 verfügt die Genossenschaft über rund 4 Mio. € (Vorjahr 8,3 Mio. €) liquider Mittel und Bausparguthaben.

Durch den Anstieg der Energiekosten wird die Zahlungsbereitschaft der Mieter zunehmend gedämpft. Auch wenn die Maßnahmen zur Begrenzung des Betriebskostenanstiegs dienen, ist der Mieterhöhungsspielraum bei den notwendigen energetischen Sanierungen des Wohnungsbestandes zusätzlich empfindlich eingeschränkt. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Belastung der Genossenschaft ist es wichtig, dass Fördermittel verlässlich bereitgestellt werden, um die negative Wirtschaftlichkeit abzumildern. Unter diesem Gesichtspunkt werden insbesondere zur Finanzierung von energetischen Maßnahmen zinsgünstige Fördermittel aus dem KfW-Programm in Anspruch genommen.

## Geschäftsfelder der Kreisbaugenossenschaft

### Bautätigkeit – Vertrieb

Im Geschäftsjahr 2012 wurden die letzten elf Wohneinheiten im Osianderhof in Kirchheim an die Erwerber übergeben. Die Umsatzerlöse für diese Wohnungen betrugen 2,3 Mio. €. Die Neubauiinvestitionen im Jahr 2012 beliefen sich auf rund 3,3 Mio. €.

Gegenwärtig befinden sich 16 Wohneinheiten und fünf Gewerbeeinheiten im Bau. In den nächsten Jahren werden weitere Projekte in Kirchheim, Weilheim und Nürtingen folgen.

Das Jahr 2012 stand im Zeichen des Bauvorhabens „Wohnen am Stadtschloss“ in Weilheim. Bis zum Jahresende 2012 konnten zehn Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit notariell beurkundet werden.

Für das Jahr 2013 sind Bauinvestitionen im Umlauf- und Anlagevermögen von rund 9,1 Mio. € geplant. Diese werden insbesondere in unsere Projekte Eichendorffstraße 69-75 in Kirchheim, Sudetenstraße 63-65 in Nürtingen sowie Obere Grabenstraße/Boslerstraße und Listweg 7 in Weilheim fließen.

Die Kreisbaugenossenschaft vergibt die Bauleistungen größtenteils an regionale Firmen und trägt damit entscheidend zur Stärkung des Handwerks und des Arbeitsmarktes in der Region Kirchheim bei.

## **Modernisierung – Instandhaltung**

### **Neubau im Bestand**

Die Investitionen im Bereich Modernisierung, Instandhaltung und Neubau als Ersatzbau für abgebrochene Gebäude dienen der langfristigen Sicherung unseres Wohnungsbestandes.

In Kirchheim wurden im Gräfenbergweg 17-27 und in der Karlsbader Straße 16 energetische Sanierungen und Balkonvergrößerungen durchgeführt.

Das Genossenschaftsgebäude in der Friedrichstraße 1 in Kirchheim mit insgesamt sieben Genossenschaftswohnungen wurde 2012 fertiggestellt. Alle Wohneinheiten wurden kostendeckend zum geplanten Bezugstermin vermietet.

Das nicht mehr modernisierungsfähige Gebäude mit vier Wohneinheiten im Listweg 7 in Weilheim weicht einem modernen und zeitgemäßen Neubau mit insgesamt acht Genossenschaftswohnungen. Die Fertigstellung ist für Sommer 2013 geplant.

In der Eichendorffstraße 73-75 in Kirchheim werden im Zuge der Ersatzbebauung 15 neue Genossenschaftswohnungen entstehen. Das Gebäude Eichendorffstraße 69-71 wird umfassend modernisiert.

## **Hausbewirtschaftung**

### **GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN**

Das Interesse an Wohnungen der Genossenschaft ist ungebrochen hoch. Lediglich 20 % der Nachfragen konnten befriedigt werden. Die Vermietung der Wohnungen erfolgte vornehmlich ohne Probleme.

Die Einwohnerzahl der Stadt Kirchheim unter Teck wird nach Berechnungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg bis zum Jahr 2015 auf über 40.000 Bewohner ansteigen und bis zum Jahr 2030 kontinuierlich auf 39.150 Personen abnehmen. Die anhaltend niedrige Geburtenrate wirkt sich bei gleichzeitiger steigender Lebenserwartung auf die Bevölkerungsstruktur aus. Bis zum Jahr 2030 werden voraussichtlich 11.000 Menschen über 65 Jahre alt sein. Trotz des prognostizierten Bevölkerungsrückganges wird sich aufgrund der sinkenden Haushaltsgrößen voraussichtlich ein Haushaltswachstum ergeben.

Die Kreisbaugenossenschaft versucht dieser Entwicklung gerecht zu werden, indem sie einen Großteil der Bestandswohnungen so gestaltet, dass diese von Menschen aller Altersgruppen bewohnt werden können.

Die geringe Anzahl von Gewerbemietverträgen ist für die Unternehmensentwicklung nicht wesentlich, so dass ein daraus resultierende Risiko als unbedeutend eingestuft werden kann.

## Geschäftsfelder der Kreisbaugenossenschaft

### WOHNUNGSBEWERBUNGEN

Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen ist weiterhin hoch. Im Jahr 2012 kamen 599 Bewerber auf 120 freigewordene Wohnungen.

### FLUKTUATIONSRATE

Die Fluktuation belief sich im Berichtsjahr auf 7,8 % und reduzierte um 2,4 % gegenüber dem Vorjahr.

Eine weitere Reduzierung wird wegen dem Abbruch und der damit verbundenen Entmietung einzelner Objekte sowie aufgrund der zunehmenden Bedeutung der Mobilität der Bevölkerung und des demographischen Wandels nicht zu erreichen sein.

### NUTZUNGSgebÜHREN

Die Nutzungsgebühren für die Genossenschaftswohnungen, Garagen, Stellplätze und Geweberäume tragen wesentlich zum Jahresergebnis der Genossenschaft bei.

Eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsgebühren fand im Berichtsjahr nicht statt. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr beträgt zum Bilanzstichtag 5,50 € (Vorjahr 5,43 €) je qm Wohnfläche.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind von 6,84 Mio. € auf 8,29 Mio. € gestiegen. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus höheren Erlösen der Nutzungsgebühren aufgrund der Erhöhung des Wohnungsbestandes durch die Verschmelzung.

### Verwaltungs- und Betreuungstätigkeit

Die Kreisbaugenossenschaft konnte die Verwaltungs- und Betreuungstätigkeit erfolgreich ausbauen.

Durch den Zugang von zwei Wohnungseigentümergeinschaften wurden zum Bilanzstichtag 56 Wohnungseigentümergeinschaften mit 1.172 Wohnungen verwaltet. Davon befinden sich insgesamt 65 Wohnungen im Besitz der Genossenschaft.

Dieses Geschäftsfeld wird mit der Sondereigentumsverwaltung von 74 vermieteten Eigentumswohnungen sowie der Betreuung von zwei Heizzentralen in Kirchheim abgerundet.

### Maklertätigkeit

Auch in der Sparte Maklertätigkeit setzt sich die erfolgreiche Entwicklung fort. Die Erträge im Berichtsjahr beliefen sich wie im Vorjahr auf rund 81.000 €.

Für das Jahr 2013 rechnen wir sowohl mit einer Steigerung des Vertragsvolumens als auch mit höheren Erlösen aus der Maklertätigkeit.

### Geschäftsbesorgung / Hauservice

Dieser gewachsene Geschäftszweig trug wie im Vorjahr mit rund 39.000 € positiv zum Unternehmenserfolg bei. Die haushaltsnahen Dienstleistungen wie Reinigung von Treppenhäusern und Gartenpflegearbeiten wurden sowohl in den Bestandsobjekten als auch den Wohnungseigentümergeinschaften angeboten und werden von den Bewohnern gerne angenommen.

## **Energieerzeugung**

Mit unseren Photovoltaikanlagen reagieren wir auf die negativen Folgen des Klimawandels und erzeugen umweltfreundlichen Strom.

Die Erlöse im Berichtsjahr trugen mit fast 106.000 € positiv zum Jahresüberschuss bei. Durch die Inbetriebnahme von zwei weiteren Photovoltaikanlagen rechnen wir 2013 mit steigenden Erträgen aus der Einspeisevergütung.

## **Mitglieder**

Zum Bilanzstichtag weist die Kreisbaugenossenschaft einen Bestand von 3.365 Mitgliedern mit 15.736 Geschäftsanteilen aus.

An Zugängen sind 393 Mitglieder zu verzeichnen, 151 schieden durch Übertragung, Tod, Ausschluss oder Kündigung aus der Genossenschaft aus.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 3.853.990 €.

## **Personalentwicklung**

Die Kreisbau verfügt über qualifizierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Im Durchschnitt waren im Berichtsjahr 45 Mitarbeiter bei der Genossenschaft beschäftigt.

Unser Hausmeisterteam sowie die Teams kaufmännische Verwaltung, Betreuungsgeschäfte und Technik wurden personell verstärkt, um den erhöhten Anforderungen gerecht zu werden. Durch die Verschmelzung kamen ein kaufmännischer Angestellter sowie fünf geringfügig Beschäftigte hinzu.

Als anerkannter Ausbildungsbetrieb stellen wir regelmäßig Ausbildungsplätze im Berufsbild Immobilienkauffrau/-kaufmann zur Verfügung. Die Ausbildung junger Menschen und die Weiterbildung der Mitarbeiter sind Eckpfeiler der Personalpolitik.

Derzeit werden drei junge Menschen zur Immobilienkauffrau/zum Immobilienkaufmann ausgebildet. Zwei Mitarbeiter nehmen an einer berufsbegleitenden Fortbildung zum Immobilienfachwirt teil. Hinzu kommen noch zahlreiche Fachseminare und Veranstaltungen, die von unseren Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen besucht werden.

Im Zuge der Berufsorientierung absolvierten in unserem Unternehmen Praktikanten ihr zum Teil mehrwöchiges Praktikum.

Interne Veranstaltungen, wie ein Workshop, zwei Betriebsversammlungen, Betriebsausflug, Grillfest und Weihnachtsfeier tragen zur erfolgreichen Geschäftsentwicklung und zum guten Betriebsklima bei.

## Bericht über Chancen und Risiken

### Vermietung

An den Wohnungsmärkten in Kirchheim und Umgebung zeigt sich weiterhin eine Zunahme der Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen. Insbesondere die gute Infrastruktur mit guter Verkehrsanbindung macht die Attraktivität des Wohnungsmarktes der Städte gegenüber den ländlichen Gebieten aus. Ein ausgewogener Mix von Wohnungen verschiedener Wohnraum-, Preis- und Marktsegmenten bietet uns im Vergleich zu anderen Wohnungsanbietern Markt Vorteile.

Ein großer Bedarf besteht darüber hinaus beim seniorengerechten Wohnen. Auf diese Entwicklung hat die Kreisbaugenossenschaft reagiert und in den vergangenen Jahren die Wohnanlagen im Isolde-Kurz-Haus und in der Silbernen Rose in Kirchheim durch umfangreiche Umbaumaßnahmen für die Bewohner noch attraktiver gestaltet.

Umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen sichern die langfristige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes. Unsere Genossenschaftswohnungen werden daher auch zukünftig zunehmend nachgefragt werden.

Die energetischen Erfordernisse und unser Anspruch bezüglich des Wohnungsstandards verlangen auch in Zukunft Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Diese Investitionen führen dazu, dass maßvolle Mietanpassungen unumgänglich sind.

Liquiditätsrisiken sind weder akut noch längerfristig zu erwarten und der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäftes erbracht werden. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven.

Das Mietausfallrisiko kann daher als gering eingeschätzt werden.

### Bautätigkeit

Die konsequente Umsetzung und Weiterentwicklung der „Strategie 2020“ wird auch im Jahr 2013 wieder im Mittelpunkt der Geschäftspolitik der Genossenschaft stehen.

Die rege Bautätigkeit der Genossenschaft trägt dazu bei, die Wohnqualität in den Wohnungsbeständen nachhaltig zu verbessern. Für Modernisierung und Neubau im Bestand plant die Kreisbau im Geschäftsjahr 2013 Investitionen in Höhe von 5,7 Mio. € und für das Jahr 2014 in Höhe von 4,3 Mio. €. Damit wird die Genossenschaft ihren Wohnungsbestand in den kommenden Jahren nachhaltig aufwerten und die Vermietbarkeit der Wohnungen noch weiter verbessern.

Das für Immobilieninvestitionen günstige Kapitalmarktumfeld führt zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum für Kapitalanleger und Eigennutzer. Die Entwicklung der Immobilienpreise ist für Bauträger ebenfalls positiv.

Die Nachfrage in diesem Geschäftszweig ist dank des guten Ausstattungsstandards mit entsprechendem Serviceangebot weiterhin hoch.



## **Risikomanagement**

Der bewusste Umgang und die ständige Überwachung von Risiken im Rahmen des Risikomanagements gehören zum festen Instrumentarium der erfolgreichen und mitgliederfreundlichen Geschäftspolitik unserer Genossenschaft.

Das implementierte Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, die Geschäftsfelder der Kreisbau zu überwachen sowie dauerhaft die Zahlungsfähigkeit und das Eigenkapital zu sichern. In diesem Zusammenhang werden die Indikatoren regelmäßig beobachtet, analysiert und gegebenenfalls in entsprechenden Entscheidungen umgesetzt.

Dank der jahrelang verfolgten Unternehmenspolitik im Investitions-, Finanzierungs- und Vertragsbereich steht die Genossenschaft auf einer soliden Basis.

Das Controlling ermöglicht mit seinem Frühwarnsystem durch einen stetigen Abgleich von Kennzahlen (Wirtschafts-, Finanz- und Liquiditätsplan) die Einleitung notwendiger Gegensteuerungsmaßnahmen.

Bestandteile des Frühwarnsystems sind neben der strategischen Ausrichtung insbesondere die Analyse des regionalen Wohnungsmarktes, in deren Rahmen mögliche Gefahrenpotentiale bewertet und die daraus resultierenden Einzelrisiken festgestellt werden.

Das beste Risikomanagementsystem bleibt jedoch unwirksam, wenn es nicht täglich im Unternehmen gelebt wird. Als größte Herausforderungen für die Genossenschaft gelten dabei Fragen der Risikokultur sowie die EDV-technische Unterstützung der Geschäftsprozesse. Als ersten Schritt hin zu solchen Risikokultur wurde bereits eine Compliance-Vereinbarung von allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kreisbau unterzeichnet. Derzeit wird ein IT-unterstütztes Prozessmanagement-Handbuch entwickelt und implementiert.

Besondere Risiken, die auf die wirtschaftlichen Verhältnisse einen negativen Einfluss haben könnten, sind derzeit nicht zu erkennen.

## Bericht über Chancen und Risiken

### **Chancen und Risiken nach der Verschmelzung zur Kreisbau- genossenschaft Kirchheim-Plochingen eG**

Die Fusion der beiden Wohnungsgenossenschaften Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG und Baugenossenschaft Plochingen eG zur neuen Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG konnte mit Eintragung ins Handelsregister am 28. August 2012 erfolgreich abgeschlossen werden.

Durch die Zustimmung der Mitgliederversammlungen beider Genossenschaften wurde die Verschmelzung zur Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG zum Verschmelzungstichtag 1. Januar 2012 vollzogen.

Die Mitglieder der übertragenden Genossenschaft erwarben als Ausgleich für die Vermögensübertragung die Mitgliedschaft bei der übernehmenden Genossenschaft im Wege der Gesamtrechtsnachfolge.

Durch die Verschmelzung kann die Kreisbaugenossenschaft künftig mit gebündelten Kräften noch erfolgreicher agieren und die in den kommenden Jahren anstehenden Aufgaben mit mehr Effektivität bewältigen. Wir sind überzeugt, dass die Verschmelzung beider Genossenschaften positiv zu beurteilen ist und zur Steigerung der Mitgliederzufriedenheit führt.

Im Rahmen der Verschmelzung hat die bisherige Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG die Vermögensgegenstände der Baugenossenschaft Plochingen eG in Höhe von 7,9 Mio. € und die Verbindlichkeiten in Höhe von 5,6 Mio. € zum Buchwert gemäß § 24 UmwG übernommen.

Es wurden 307 Bestandswohnungen mit insgesamt 17.834 qm Wohnfläche zum Buchwert von rund 7,2 Mio. € übernommen.

Der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG sind Verschmelzungskosten in Höhe von 0,6 Mio. € entstanden, für welche bereits eine Rückstellung in Höhe der voraussichtlich zu zahlender Grunderwerbssteuer gebildet wurde.

Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG bewirtschaftet nun 1.548 eigene Bestandswohnungen sowie knapp 1.200 Eigentumswohnungen.

## **Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken**

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung wird künftig trotz einer prognostizierten Zunahme der Mieterhaushalte ein ausgeglichenes Angebot den Wohnungsmarkt prägen. Dabei wird es noch stärker als bisher eine Differenzierung der Regionen in dynamische und in schwache Wohnungsmärkte geben.

Die gute Lage der Stadt Kirchheim unter Teck in der Wirtschaftsregion Stuttgart mit einem S-Bahn-Anschluss nach Stuttgart und zwei Anschlussstellen an die Autobahn A 8 lässt auch für die Zukunft auf eine positive Entwicklung schließen.

Vor diesem Hintergrund sind nach wie vor keine Vermietungsprobleme zu erwarten.

Die Struktur des Wohnungsbestandes an sämtlichen Standorten sowie die stetige Verbesserung des Wohnungsstandards durch Reinvestitionen sind Grundlage für eine weiterhin stabile Immobiliennachfrage. Da in unseren Wohnungsbeständen kein Sanierungsstau vorhanden ist und unser Anlagevermögen vorsichtig bewertet wurde, werden unsere Mitglieder auch weiterhin von positiven Wertentwicklungen profitieren.

Mit ihren Geschäftsfeldern Vermietung, Verkauf, Verwaltung, Maklertätigkeit, Sondereigentumsverwaltung, Energieerzeugung und sonstige Dienstleistungen ist die Kreisbaugenossenschaft insgesamt betrachtet gut aufgestellt und ein verlässlicher Partner für Mitglieder, Käufer und Geschäftspartner. Mit über 90-jähriger Erfahrung kann für die nächsten Jahre weiterhin auf eine positive Entwicklung geschlossen werden.

Durch die Verschmelzung sind keine Ereignisse eingetreten, die zu einer veränderten Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Genossenschaft führen. Bestandsgefährdende sowie die Entwicklung beeinträchtigende Risiken zum Bilanzstichtag liegen nicht vor. Besondere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

Im neuen Geschäftsjahr rechnet die Kreisbaugenossenschaft mit einer stabilen Entwicklung und mit ähnlichem Jahresergebnis wie im Berichtsjahr. Dabei werden Ertrags- und Finanzlage maßgeblich von der Investitionstätigkeit bestimmt.

Kirchheim, im Februar 2013

Der Vorstand

Bernd Weiler, Georg Hörmann

## Überblick

<b>Rechtsgrundlage</b>	1919 Gründung als Bezirksbaugenossenschaft Kirchheim unter Teck eGmbH 1936 Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen 1948 Zulassung als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen zur Durchführung von Siedlungsverfahren 1957 Zulassung als Betreuungsträger und als Kleinsiedlungsträger 1972 Verschmelzung mit Heimbau-Genossenschaft Lenninger Tal eGmbH in Oberlenningen 2012 Verschmelzung der Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG mit der Baugenossenschaft Plochingen eG zur Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG
<b>Gesetzlicher Prüfungsverband</b>	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
<b>Satzung</b>	Die Neufassung wurde von der Mitgliederversammlung am 19. Juni 2012 beschlossen und am 28. August 2012 ins Genossenschaftsregister eingetragen.
<b>Geschäftsanteil</b>	250,00 €
<b>Mitglieder</b>	3.365

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Bilanzsumme</b>	53.281.836,97 €	60.596.702,77 €
<b>Anlagevermögen</b>	39.376.521,87 €	49.808.247,75 €
<b>Geschäftsguthaben</b>	2.470.750,00 €	3.853.990,00 €
<b>Rücklagen</b>	25.742.499,73 €	28.144.555,01 €
<b>Erträge aus Vermietung und Verpachtung ohne Betriebskosten</b>	5.519.806,91 €	6.971.340,70 €
<b>Mietwohnungsbestand</b>	1.228	1.548
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	17.251 m²	17.999 m²

## Verwaltungsorgane (Stand 31. Dezember 2012)

### Mitgliederversammlung

Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG hat 3.123 Mitglieder, die für das Jahr 2012 dividendenberechtigt sind.

### Aufsichtsrat

Dieter Helber	Aufsichtsratsvorsitzender
Dietmar Ederle	
Marianne Gmelin	
Ulrich Kübler	
Wolfgang Merkl	seit 28.08.2012
Ewald Metzger	bis 22.05.2012
Wulf Ossenbühl	
Peter Raviol	seit 28.08.2012
Andrea Scheffe	
Stefan Wiedemann	

In der Mitgliederversammlung am 22. Mai 2012 wurden gewählt:  
Ulrich Kübler und Stefan Wiedemann.

In der Mitgliederversammlung am 22. Mai 2012 schied satzungsgemäß aus:  
Ewald Metzger.

In der Mitgliederversammlung am 19. Juni 2012 wurden gemäß dem Verschmelzungsvertrag die Herren Peter Raviol und Wolfgang Merkl zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Verschmelzung als Aufsichtsratsmitglieder der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG bestätigt.

### Vorstand

Bernd Weiler	Sprecher des Vorstands, hauptamtlich
Georg Hörmann	hauptamtlich

## Mitgliederbewegung

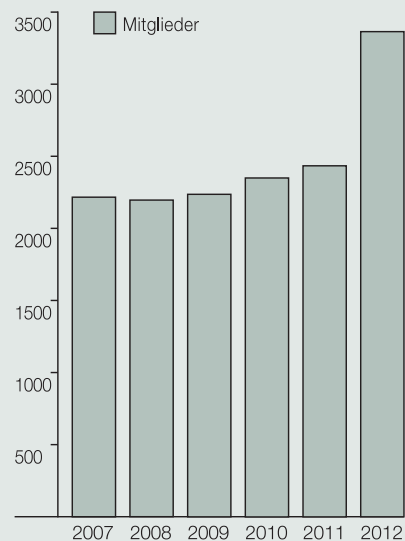
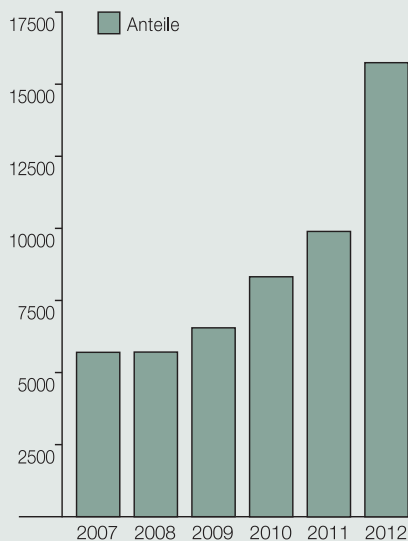
Stand am 1. 1. 2012	3.123 Mitglieder	14.232 Anteile
Zugang 2012	393 Mitglieder	3.471 Anteile
Abgang 2012*	151 Mitglieder	1.967 Anteile
Stand am 31. 12. 2012	3.365 Mitglieder	15.736 Anteile

\* Die Abgänge an Mitgliedern sind wie folgt begründet:

Übertragung	12 Mitglieder	49 Anteile
Tod	43 Mitglieder	158 Anteile
Ausschluss	5 Mitglieder	42 Anteile
Löschung	0 Mitglieder	0 Anteile
Anteilskündigung	0 Mitglieder	1.404 Anteile
Kündigung	91 Mitglieder	314 Anteile

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben	Haftsumme
am 31. 12. 2007	2.217	5.705	1.416.105,00 €	554.250,00 €
am 31. 12. 2008	2.196	5.719	1.420.500,00 €	549.000,00 €
am 31. 12. 2009	2.237	6.563	1.631.750,00 €	559.250,00 €
am 31. 12. 2010	2.351	8.334	2.071.000,00 €	587.750,00 €
am 31. 12. 2011	2.435	9.900	2.470.750,00 €	608.750,00 €
am 31. 12. 2012	3.365	15.736	3.853.990,00 €	841.250,00 €

## Mitgliederbewegung 2007 - 2012



## Betriebsorganisation

Am 31. Dezember 2012 waren in unserem Unternehmen beschäftigt:

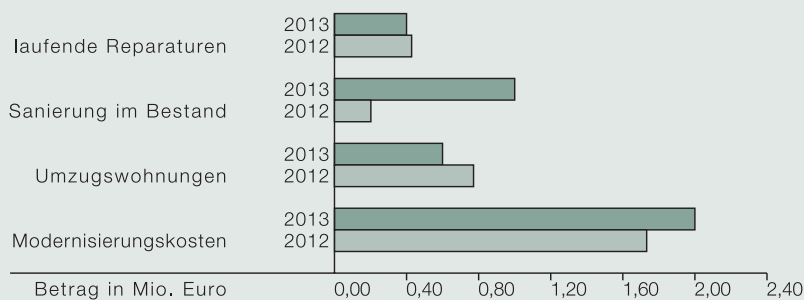
2 Vorstandsmitglieder	2 hauptamtlich, männlich
16 Kaufmännische Angestellte	3 Teilzeit, weiblich 8 Vollzeit, weiblich 5 Vollzeit, männlich
8 Technische Angestellte	3 Teilzeit, weiblich 1 Vollzeit, weiblich 4 Vollzeit, männlich
10 Arbeiter und Hauswarte	1 Teilzeit, weiblich 1 Teilzeit, männlich 8 Vollzeit, männlich
3 Auszubildende	2 Auszubildende, weiblich 1 Auszubildender, männlich
8 Geringfügig Beschäftigte	3 weiblich 5 männlich
47 insgesamt	10 Teilzeit, weiblich 11 Vollzeit, weiblich 6 Teilzeit, männlich 20 Vollzeit, männlich

## Gesamtbauleistung

Bauleistung begonnen bis 31. Dezember 2012

Wohnungen in Miethäusern	1.495	
Baubeginn 2012	23	
Summe		1.518
Wohnungen in Kaufeigenheimen	1.986	
Baubeginn 2012	—	
Summe		1.986
Wohnungen in Betreuungsbauten	822	
Baubeginn 2012	—	
Summe		822
Eigentumswohnungen	845	
Baubeginn 2012	16	
Summe		861

### Bauinvestitionsplanung 2012 - 2013





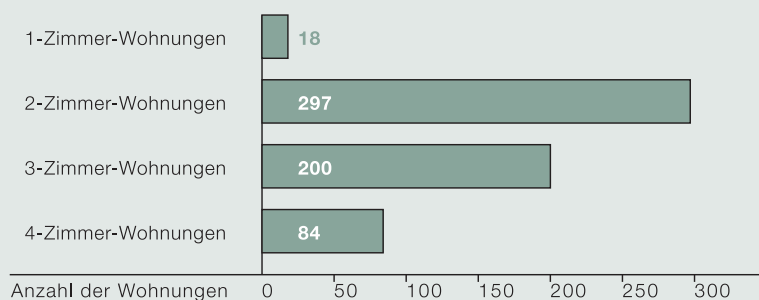
## Wohnungsbestand (Stand 31. Dezember 2012)

	Mietwohnungen	Garagen	Sonstige	Verwaltete Eigentumswohnungen
Bissingen				22
Deizisau				10
Dettingen				43
Kirchheim unter Teck	999	403	22	790
Lenningen	10	13		
Neuffen	3	1		18
Nürtingen	160	70		78
Oberboihingen				5
Plochingen	307	92	1	0
Weilheim/Teck	50	49	5	115
Wendlingen	18	21		33
Wernau				50
Köngen				8
Linsenhofen	1	1	4	
insgesamt	1.548	650	32	1.172

Von den 1.548 Wohnungen wurden fertig gestellt:

vor 1949	8 Wohnungen
zwischen 1949 und 1959	513 Wohnungen
zwischen 1960 und 1970	713 Wohnungen
zwischen 1971 und 1980	82 Wohnungen
nach 1981	232 Wohnungen
insgesamt	1.548 Wohnungen

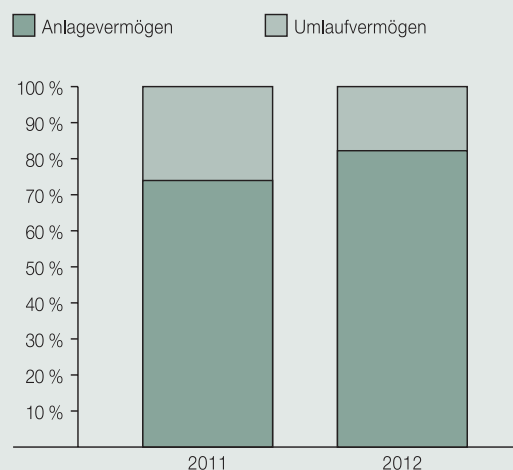
## Wohnungsbewerbungen



## Vermögensstruktur

	31.12.2011	31.12.2012	2012
	€	€	%
<b>Anlagevermögen</b>	<b>39.376.521,87</b>	<b>49.808.247,75</b>	<b>82,20</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	52.831,00	41.087,00	
Sachanlagen	39.139.486,91	49.592.944,44	
Finanzanlagen	184.203,96	174.216,31	
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>13.905.315,10</b>	<b>10.788.455,02</b>	<b>17,80</b>
Bautätigkeit	3.146.935,22	4.824.413,32	
Unfertige Leistungen	1.314.849,37	1.561.592,40	
Übriges Umlaufvermögen	19.626,31	21.596,52	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.140.647,45	387.703,44	
Flüssige Mittel	8.262.276,75	3.950.680,81	
Rechnungsabgrenzungen	20.980,00	42.468,53	
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>53.281.836,97</b>	<b>60.596.702,77</b>	

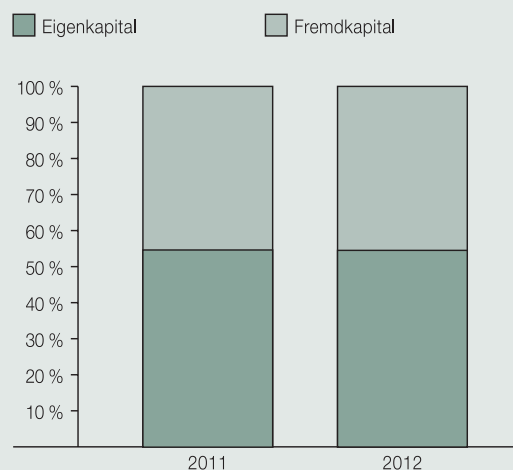
## Vermögensstruktur



## Kapitalstruktur

	31.12.2011 €	31.12.2012 €	2012 %
<b>Eigenkapital</b>	<b>29.149.027,92</b>	<b>33.068.164,13</b>	<b>54,57</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>24.132.809,05</b>	<b>27.528.538,64</b>	<b>45,43</b>
Rückstellungen	1.515.687,08	1.726.469,87	
Verbindlichkeiten gegenüber KI's und anderen Kreditgebern	18.629.898,55	21.776.786,21	
Erhaltene Anzahlungen	3.229.249,63	1.713.116,87	
Übrige Verbindlichkeiten	748.292,69	2.303.393,93	
Rechnungsabgrenzung	9.681,10	8.771,76	
<b>Gesamtkapital</b>	<b>53.281.836,97</b>	<b>60.596.702,77</b>	

## Kapitalstruktur



## Finanz- und Ertragslage

Die Ertragslage wurde ohne Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf den jeweiligen Betriebsfunktionen geschildert. Die Ergebnisse stellen sich demnach als Deckungsbeiträge aus den einzelnen Betriebsfunktionen wie folgt dar:

Deckungsbeitrag aus	2011 €	2012 €
Bauträger	885.318,96	329.002,78
Mietverwaltung	1.654.063,41	2.705.550,71
WEG-Verwaltung	325.822,73	338.928,82
Maklertätigkeit	79.424,14	81.244,11
Sonstiges	490.916,42	824.728,11
abzüglich Verwaltungskosten	-2.479.369,68	-3.184.619,71
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>956.175,98</b>	<b>1.094.834,82</b>

## Kennzahlen 2012

Rentabilitätskennzahlen	2012	Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	3,00 %	2,95 %
Eigenkapitalrentabilität	3,31 %	3,28 %
Return on Investment	1,81 %	1,79 %

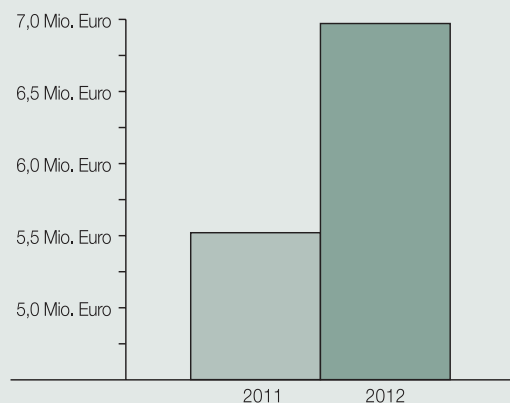
### Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Anlagenintensität	82,20 %	73,90 %
Umlaufintensität	17,73 %	26,06 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	65,85 %	63,88 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	35,94 %	34,95 %
Sachanlagedeckungsgrad	111,22 %	122,05 %
Eigenkapitalquote	54,57 %	54,71 %
Cash Flow	2.462.222,00 €	2.120.997,00 €

### Unternehmenskennzahlen

Durchschnittsmiete je Wohnung / Monat	347,80 €	347,62 €
Durchschnittsmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche	5,50 €	5,43 €
Modernisierungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	17,70 €	5,93 €
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	14,38 €	23,92 €

### Umsatzerlöse aus Sollmieten



## Bilanz zum 31. Dezember 2012

### Aktiva

	2012 / €	2012 / €	Ki-Plö 2011 / €	KB NT 2011 / €
<b>Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		41.087,00	60.009,84	52.831,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	41.469.650,74		39.263.036,59	32.556.825,06
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.688.625,96		3.424.398,42	2.934.752,13
3. Grundstücke ohne Bauten	1.492.524,98		1.022.042,93	1.022.042,93
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	321.617,65		370.991,54	370.991,54
5. Technische Anlagen und Maschinen	719.297,00		638.523,00	638.523,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	305.287,00		295.348,78	285.245,77
7. Anlagen im Bau	1.564.267,50		917.148,16	917.148,16
8. Bauvorbereitungskosten	31.673,61	49.592.944,44	413.958,32	413.958,32
III. Finanzanlagen				
1. Sonstige Ausleihungen	161.406,31		171.543,96	171.543,96
2. Andere Finanzanlagen	12.810,00	174.216,31	17.810,00	12.660,00
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		49.808.247,75	46.594.811,54	39.376.521,87

	2012 / €	2012 / €	Ki-Plö 2011 / €	KB-NT 2011 / €
Übertrag		49.808.247,75	46.594.811,54	39.376.521,87
<b>Umlaufvermögen</b>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten	1.509.943,36		1.101.724,45	1.101.724,45
2. Bauvorbereitungskosten	120.472,37		314.992,78	314.992,78
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.193.997,59		1.730.217,99	1.730.217,99
4. Unfertige Leistungen	1.561.592,40		1.592.604,60	1.314.849,37
5. Andere Vorräte	21.596,52	6.407.602,24	19.751,26	19.626,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	32.483,92		43.928,65	29.113,15
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	106.650,88		839.257,09	839.257,09
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.637,68		5.433,06	5.433,06
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	74.140,78		90.049,81	90.049,81
5. Sonstige Vermögensgegenstände	170.790,18	387.703,44	176.808,05	176.794,34
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.396.958,00		8.096.505,25	7.762.736,94
2. Bausparguthaben	553.722,81	3.950.680,81	549.675,81	499.539,81
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Geldbeschaffungskosten	13.025,00		17.365,00	17.365,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	29.443,53	42.468,53	5.046,29	3.615,00
<b>Bilanzsumme</b>		60.596.702,77	61.178.171,63	53.281.836,97

## Bilanz zum 31. Dezember 2012

### Passiva

	2012 / €	2012 / €	Ki-Plö 2011 / €	KB NT 2011 / €
<b>Eigenkapital</b>				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	97.552,09		123.780,00	82.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.853.990,00		3.166.590,00	2.470.750,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.430,00	3.956.972,09	11.000,00	11.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 9.320,00 € Vorjahr 4.250,00 € / 4.730,00 € angepasst				
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	3.603.880,61		3.493.880,61	2.906.954,78
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1 10.000,00 Vorjahr 95.700,00 € / 105.700,00 € angepasst				
2. Bauerneuerungsrücklage	1.594.797,69		1.576.599,90	1.358.470,71
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 18.197,79 € / Vorjahr € 18.197,79				
3. Andere Ergebnismrücklagen	22.945.876,71	28.144.555,01	22.204.993,72	21.477.074,24
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 7 17.973,19 € Vorjahr 5 59.390,24 € / 744.232,13 € angepasst				
III. BILANZGEWINN				
1. Jahresüberschuss	1.094.834,82		997.349,83	956.175,98
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	128.197,79	966.637,03	118.897,79	113.897,79
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		33.068.164,13	31.455.296,27	29.149.027,92



	2012 / €	2012 / €	Ki-Plö 2011 / €	KB NT 2011 / €
Übertrag		33.068.164,13	31.455.296,27	29.149.027,92
<b>Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen	694.365,31		57.106,75	51.692,59
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	314.000,00		314.000,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	718.104,56	1.726.469,87	1.797.926,79	1.463.994,49
<b>Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.456.628,73		22.930.589,49	18.297.633,88
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	320.157,48		332.264,67	332.264,67
3. Erhaltene Anzahlungen	1.713.116,87		3.488.667,83	3.229.249,63
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.088,94		12.426,96	8.228,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.045.516,91		479.028,27	445.203,26
6. Sonstige Verbindlichkeiten	241.788,08	25.793.297,01	299.313,09	294.861,43
davon aus Steuern: 154.192,31 €				
Vorjahr 2 78.529,97 € / 280.481,59 € angepasst				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.432,08 €				
Vorjahr 0,00 € / 00,00 € angepasst				
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		8.771,76	11.551,51	9.681,10
<b>Bilanzsumme</b>		60.596.702,77	61.178.171,63	53.281.836,97

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012

	2012 / €	2012 / €	Ki-Plö 2011 / €	KB NT 2011 / €
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.292.163,87		8.310.534,30	6.835.804,76
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.248.905,92		6.918.386,86	6.918.386,86
c) aus Betreuungstätigkeit	246.627,37		233.138,80	233.138,80
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	299.817,68	11.087.514,84	282.078,73	282.078,73
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.038.732,13	-3.531.679,89	-3.524.721,58
Andere aktivierte Eigenleistungen		270.690,20	142.670,00	142.670,00
Sonstige betriebliche Erträge		713.298,77	683.013,95	483.027,01
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) für Hausbewirtschaftung	2.717.673,14		4.002.678,10	3.024.323,54
b) für Verkaufsgrundstücke	2.864.318,72		2.673.102,38	2.673.102,38
c) für andere Lieferungen und Leistungen	21.817,24	5.603.809,10	23.237,27	23.237,27
<b>Rohergebnis</b>		7.506.426,84	6.339.125,00	5.649.721,39
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.782.080,61		1.592.436,90	1.486.292,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	474.496,01	2.256.576,62	411.090,59	388.725,24
davon für Altersversorgung und Unterstützung: 125.454,64 € Vorjahr 1 18.820,23 € / 120.562,75 € angepasst				
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.672.810,00	1.605.775,89	1.413.125,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen		973.350,02	799.739,44	677.966,68
Übertrag		2.603.690,20	1.930.082,18	1.683.611,00

	2012 / €	2012 / €	Ki-Plö 2011 / €	KB NT 2011 / €
Übertrag		2.603.690,20	1.930.082,18	1.683.611,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.552,59		1.873,63	1.865,38
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	94.278,80	96.831,39	100.168,83	97.661,48
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		720.181,09	785.178,97	615.008,25
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.980.340,50	1.246.945,67	1.168.129,61
Steuern vom Einkommen und Ertrag		62.204,97	50.455,22	44.582,64
Sonstige Steuern		823.300,71	199.140,62	167.370,99
<b>Jahresüberschuss</b>		1.094.834,82	997.349,83	956.175,98
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		128.197,79	118.897,79	113.897,79
<b>Bilanzgewinn</b>		966.637,03	878.452,04	842.278,19

## 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.

Unser Unternehmen ist eine mittelgroße Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Mit Beschluss der Mitgliederversammlungen vom 07.05.2012 bzw. 19.06.2012 wurde die Verschmelzung der Baugenossenschaft Plochingen eG auf die Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG zum Verschmelzungstichtag 1.01.2012 beschlossen (Verschmelzung zur Aufnahme). Die Verschmelzung wurde am 28.08.2012 mit Eintragung ins Handelsregister vollzogen. Die Kreisbaugenossenschaft firmiert seitdem als Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG.

Im Rahmen der Verschmelzung hat die Kreisbaugenossenschaft die Vermögensgegenstände und Schulden der Baugenossenschaft Plochingen eG zum Buchwert gem. § 24 UmwG übernommen. Es ergab sich kein Verschmelzungsgewinn. Die Kapital-, Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurde vorgenommen und im Jahresabschluss unter „Ki-Plo 2011“ dargestellt.

## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Das Bilanzierungswahlrecht für Rückstellungen für Bauinstandhaltung, das nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig war, wurde entsprechend Art. 67 EGHGB beibehalten.

### **Bewertungsmethoden:**

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze wurde bei erstmaliger Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes Gebrauch gemacht.

Bei Modernisierungsmaßnahmen wurden Eigenleistungen aktiviert.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

#### **Immaterielle Vermögensgegenstände**

- linear 20% bzw. 33,33%

#### **Wohngebäude**

Restnutzungsdauerermethode bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 50 Jahren, degressiv mit den steuerlich zulässigen Höchstsätzen.

- linear 2%, 4% bzw. 5%
- Bei den durch Verschmelzung  
zugegangenen Objekten
- linear 1,25%, 1,5% bzw. 2%

Bei dem zum Abbruch vorgesehenen Objekt Kirchheim, Bismarckstraße 60 (VE 110) erfolgte die Abschreibung auf eine neu festgelegte Restnutzungsdauer von nunmehr 2 Jahren.

Die Abschreibung des angeschafften Objekts Austraße 53 erfolgte auf eine Restnutzungsdauer von insgesamt 5 Jahren.

#### **Geschäftsbauten**

Restnutzungsdauerermethode bei einer Gesamtnutzungsdauer von 25 bzw. 50 Jahren

- linear 2,0% bis 10,0%
- Bei den durch Verschmelzung  
zugegangenen Objekten
- linear 3%, 3,33% bzw. 10%

#### **Technische Anlagen und Maschinen**

- linear 5,0%

#### **Betriebs- und Geschäftsausstattung**

- linear 4,35% bis 33,33%

#### **Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten**

zwischen 150 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Bei Immateriellen Vermögensgegenständen und Geschäfts- und anderen Bauten erfolgten bei einer Software bzw. einem Tiefgaragenstellplatz außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert gem. § 253 Abs. 3 HGB.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Neben Fremdkosten wurden auch eigene Architekten- und Bauleiterkosten aktiviert.

Die Heizöl- bzw. Holzpelletsvorräte sind nach der FiFo-Methode bewertet.

Forderungen aus Vermietung sind mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt; erkennbare Risiken wurden einzelwertberichtigt.

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

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 Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## Erläuterungen zur Bilanz

### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	124.306,90	20.648,33 <sup>1)</sup>		
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.423.047,73	13.992.494,14 <sup>1)</sup>	1.295.646,78	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.523.003,26	1.541.388,42 <sup>1)</sup>	2.829,98	
Grundstücke ohne Bauten	1.022.042,93	473.273,59		
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	405.940,33		54.042,73	
Technische Anlagen und Maschinen	713.521,69	119.946,26		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	713.056,19	150.233,14 <sup>1)</sup>	20.189,53	
Anlagen im Bau	917.148,16	1.488.469,79		
Bauvorbereitungskosten	413.958,32	15.001,29		
	63.131.718,61	17.780.806,63	1.372.709,02	
<b>Finanzanlagen</b>				
Sonstige Ausleihungen	171.543,96		10.137,65	
Andere Finanzanlagen	12.660,00	5.150,00 <sup>1)</sup>	5.000,00 <sup>1)</sup>	
	184.203,96	5.150,00	15.137,65	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>63.440.229,47</b>	<b>17.806.604,96</b>	<b>1.387.846,67</b>	

1) inkl. Zugänge/Abgänge aus der Verschmelzung der Baugenossenschaft Plochingen eG

2) davon -210.036,14 € Umwidmung ins Umlaufvermögen

3) davon Umwidmung aus dem Umlaufvermögen 10.521,28 €

Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert zum 31.12.2012 €	Abschreibungen d. Geschäftsjahres €
		103.868,23	41.087,00	21.822,06
1.031.391,85 <sup>2)</sup>		26.681.636,20	41.469.650,74	1.330.646,23
10.521,28 <sup>3)</sup>		2.383.457,02	3.688.625,96	179.319,83
-2.791,54			1.492.524,98	
		30.279,95	321.617,65	
		114.170,95	719.297,00	39.172,26
		537.812,80	305.287,00	101.849,62
-841.350,45			1.564.267,50	
-397.286,00			31.673,61	
-199.514,86	0,00	29.747.356,92	49.592.944,44	1.650.987,94
			161.406,31	
			12.810,00	
0,00	0,00	0,00	174.216,31	
-199.514,86	0,00	29.851.225,15	49.808.247,75	1.672.810,00

## Erläuterungen zur Bilanz

### Unfertige Leistungen

In dieser Position sind 1.561.592,40 € (Vorjahr 1.314.849,37 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

### Forderungen

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
· Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	96.284,00 €	116.284,00 €
· Sonstige Vermögensgegenstände	98.539,32 €	90.135,89 €
· Gesamtbetrag	194.823,32 €	206.419,89 €

### Fristigkeiten

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

Vorjahreswerte in Klammern ( )	Insgesamt €	Restlaufzeit < 1Jahr €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.456.628,73	1.615.029,73	
Vorjahr	( 18.297.633,88 )	( 4.043.830,07 )	
Vorjahr Ki-Plo	( 22.930.575,78 )	( 4.433.960,52 )	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	320.157,48	14.658,83	
Vorjahr	( 332.264,67 )	( 15.346,06 )	
Vorjahr Ki-Plo	( 332.264,67 )	( 15.346,06 )	
Erhaltene Anzahlungen	1.713.116,87	1.713.116,87 *	
Vorjahr	( 3.229.249,63 )	( 3.229.249,63 )	
Vorjahr Ki-Plo	( 3.488.667,83 )	( 3.488.667,83 )	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.088,94	16.088,94	
Vorjahr	( 8.228,00 )	( 8.228,00 )	
Vorjahr Ki-Plo	( 12.426,96 )	( 12.426,96 )	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.045.516,91	1.977.506,91	
Vorjahr	( 445.203,26 )	( 376.558,26 )	
Vorjahr Ki-Plo	( 479.028,27 )	( 410.383,27 )	
Sonstige Verbindlichkeiten	241.788,08	241.788,08	
Vorjahr	( 294.861,43 )	( 294.861,43 )	
Vorjahr Ki-Plo	( 299.313,09 )	( 299.313,09 )	
Gesamtbetrag	25.793.297,01 ( 27.542.276,60 )	5.578.189,36 ( 8.660.097,73 )	

\* steht zur Verrechnung an



## Sonstige Rückstellungen

Darin sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

· Rückstellung Dämmkosten EnEV	158.274,61 €
· Rückstellung für Gewährleistung	136.882,00 €
· Rückstellung für nachträgliche Verkaufskosten	115.000,00 €
· Rückstellung für noch ausstehende Heizkosten	70.000,00 €
· Urlaubsrückstellung	37.030,76 €
· Rückstellung Prüfungskosten	30.000,00 €
· Rückstellung Archivierung	21.140,00 €
· Rückstellung Berufsgenossenschaft	14.000,00 €
· Rückstellung für noch anfallende Baukosten	13.235,19 €

Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit > 5 Jahre €	davon gesichert €	Art der Sicherung
8.125.544,66	11.716.054,34	21.456.628,73	Grundpfandrecht
( 5.947.947,81 )	( 8.305.856,00 )	( 18.297.633,88 )	Grundpfandrecht
( 7.542.120,06 )	( 10.954.495,20 )	( 22.930.575,78 )	Grundpfandrecht
29.318,54	276.180,11	223.311,65	Grundpfandrecht
( 35.454,04 )	( 281.464,57 )	( 229.186,56 )	Grundpfandrecht
( 35.454,04 )	( 281.464,57 )	( 229.186,56 )	Grundpfandrecht
68.010,00			
( 68.645,00 )			
( 68.645,00 )			
8.222.873,20	11.992.234,45	21.679.940,38	Grundpfandrecht
( 7.646.219,10 )	( 11.235.959,77 )	( 23.159.762,34 )	Grundpfandrecht

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
· Zinserträge	2.371,00 €	7.263,00 €
· Zinsaufwendungen	6.225,00 €	6.383,00 €

2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind  
- soweit nicht vorstehend erläutert - folgende wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge:

· Erträge aus Anlagenabgängen	298.495,11 €
· Auflösung von Rückstellungen	285.116,83 €
· Tilgungserlass	81.250,00 €
· Aktivierung Instandhaltungsrücklagen	15.109,25 €
· Auflösung Wertberichtigungen	12.459,67 €

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von 4 T€ auf immaterielle Vermögensgegenstände und 7 T€ auf Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten verrechnet.

## Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:
- Investitionen im Anlage- und Umlaufvermögen  
12.095.000,00 €

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:
- |                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Vollbeschäftigte              |                         |
| · Kaufmännische Mitarbeiter   |                         |
| 13 Vollbeschäftigte           | 3 Teilzeitbeschäftigte  |
| · Technische Mitarbeiter      |                         |
| 5 Vollbeschäftigte            | 3 Teilzeitbeschäftigte  |
| · Mitarbeiter im Regiebetrieb |                         |
| 8 Vollbeschäftigte            | 2 Teilzeitbeschäftigte  |
| · Auszubildende               |                         |
| 3 Vollbeschäftigte            | 0 Teilzeitbeschäftigte  |
| · geringfügig Beschäftigte    |                         |
| 0 Vollbeschäftigte            | 8 Teilzeitbeschäftigte  |
| · Mitarbeiter insgesamt       |                         |
| 29 Vollbeschäftigte           | 16 Teilzeitbeschäftigte |

3. Mitgliederbewegung
- |                               |       |
|-------------------------------|-------|
| · Anfang 2012                 | 2.435 |
| · Zugang/Abgang Verschmelzung | 688   |
| · Zugang 2012                 | 393   |
| · Abgang 2012                 | 151   |
| · Ende 2012                   | 3.365 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 1.383.240,00 € erhöht.

Die Haftsumme beträgt 841.250,00 €; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 232.500,00 € erhöht.

Eine Nachschusspflicht besteht nach § 18 der Satzung nicht.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
- vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.  
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

6. Mitglieder des Vorstandes:
- Bernd Weiler, Sprecher des Vorstands
  - Georg Hörmann

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:
- Dieter Helber, Bankvorstand i.R. (Aufsichtsratsvorsitzender)
  - Dietmar Ederle, Bankdirektor, Betriebswirt
  - Marianne Gmelin, Finanzbeamtin
  - Ulrich Kübler, Fleischermeister, Betriebswirt
  - Wolfgang Merkl, Elektrotechniker (seit 28.08.2012)
  - Ewald Metzger, Vermessungsingenieur (bis 22.05.2012)
  - Wulf Ossenbühl, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
  - Peter Raviol, Dozent (seit 28.08.2012)
  - Andrea Scheffe, Verwaltungsangestellte
  - Stefan Wiedemann, Geschäftsführer

Kirchheim, den 4. April 2013

Der Vorstand:

- Bernd Weiler, Sprecher des Vorstands
- Georg Hörmann

## Impressum

---

### Herausgeber

Kreisbaugenossenschaft  
Kirchheim-Plochingen eG  
Jesinger Straße 19  
73230 Kirchheim unter Teck  
Telefon 0 70 21 / 80 07-0  
Telefax 0 70 21 / 80 07-22  
[www.kreisbau-kirchheim-plochingen.de](http://www.kreisbau-kirchheim-plochingen.de)

### Realisation

atelier 22  
Kommunikation und Gestaltung  
Dettinger Straße 22  
73230 Kirchheim unter Teck  
Telefon 0 7 0 21 / 9 7 85 35  
Telefax 0 7 0 21 / 9 7 85 36  
[www.atelier22.de](http://www.atelier22.de)

### Druck

GO Druck Media GmbH & Co. KG  
Einsteinstraße 12-14  
73230 Kirchheim unter Teck  
Telefon 0 70 21 / 80 00-0  
Telefax 0 70 21 / 80 00-77  
[www.go-kirchheim.de](http://www.go-kirchheim.de)





## **KREISBAUGENOSSENSCHAFT Kirchheim-Plochingen eG**

Jesinger Straße 19 · 73230 Kirchheim unter Teck · Telefon 0 70 21 / 80 07-0  
Internet [www.kreisbau-kirchheim-plochingen.de](http://www.kreisbau-kirchheim-plochingen.de)

**BAUEN · VERMIETEN · VERKAUFEN · VERWALTEN**