



GESCHÄFTSBERICHT 2013



**KREISBAUGENOSSENSCHAFT
Kirchheim-Plochingen eG**



GESCHÄFTSBERICHT 2013

Inhalt

Vorwort	3
Bericht des Aufsichtsrates	4
Lagebericht des Vorstandes	
Grundlagen unserer Genossenschaft	6
Wirtschaftsbericht	
Gesamtwirtsch. Rahmenbedingungen	7
Geschäftsverlauf	9
Ertrags-, Finanz-, Vermögenslage	14
Finanzielle Leistungsindikatoren	15
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	17
Nachtragsbericht	18
Chancen- und Risikobericht	18
Prognosebericht	19
Daten und Fakten	
Überblick	20
Verwaltungsorgane	21
Mitglieder	22
Betriebsorganisation	23
Gesamtbauleistung	24
Wohnungsbestand	25
Jahresabschluss	
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	32
Impressum	40

Vorwort

Sehr geehrte Geschäftspartner, liebe Mitglieder

mit unserem Geschäftsbericht blicken wir auf das Jahr 2013 zurück:

Schon lange stand das Thema Wohnen nicht mehr so sehr im Fokus der politischen Diskussionen wie im vergangenen Jahr. Auf den Wohnungsmärkten führte die anhaltende Nachfrage nach Immobilien vor allem in dynamischen Wachstumsregionen zu weiter steigenden Neubaupreisen und Mieten.

Die Gründe dafür sind vielschichtig. Auch in 2013 zeigte sich der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg äußerst stabil. Sichere Beschäftigungssituationen und Einkommen bildeten positive Impulse für Investitionen in Wohnimmobilien. Gefördert wurde dies durch günstige Finanzierungsbedingungen und die zunehmende Kaufkraft der Haushalte.

Eine weitere Herausforderung stellt die Bevölkerungsalterung dar. Durch den demographischen Wandel ändert sich die Qualität der Wohnungsnachfrage. Ausstattung der Wohnungen, Wohnumfeldbedingungen und zusätzlich angebotene Dienstleistungen müssen den Bedürfnissen älterer Menschen angepasst werden.

Die Preissteigerung für Haushaltsenergie hat sich auch im vergangenen Jahr weiter fortgesetzt. Demnach wird die Energieeinsparung insbesondere bei der Gebäudemodernisierung ein Thema bleiben.

Auch wenn die immer höher werdenden Anforderungen an den Wohnungsbau seitens des Gesetzgebers den Bau und die Modernisierung von Genossenschafts- und Eigentumswohnungen schwieriger machen, werden wir unser umfangreiches Neubau- und Modernisierungsprogramm fortsetzen. Als Genossenschaft bieten wir bezahlbares Wohnen und sorgen damit für soziale Gerechtigkeit.

Unser Ziel ist es weiterhin, als kompetenter Anbieter rund um das „Wohnen“ wahrgenommen zu werden: Als zuverlässiger Vermieter von Genossenschaftswohnungen, als seriöser Bauträger von Eigentumswohnungen, als erfahrener Verwalter von Wohneigentum, als fachkundiger Makler für Ihre Vermietungs- und Verkaufsobjekte, als moderner Dienstleister. Dafür stehen wir.

Herzlichen Dank für Ihre Verbundenheit und Ihr Vertrauen.



Bernd Weiler



Georg Hörmann

Bericht des Aufsichtsrates

Die Kreisbaugenossenschaft hat sich im Jahr 2013 wie gewohnt kompetent und zuverlässig den Herausforderungen des Wohnungsmarktes gestellt und an die Erfolge der Vorjahre angeknüpft.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Während des Berichtsjahres hat der Aufsichtsrat den Vorstand entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften überwacht und beratend begleitet. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Soweit dies nach Gesetz oder Satzung geboten war, wurden nach gründlicher Prüfung Beschlüsse gefasst.

Insgesamt hat das Aufsichtsratsgremium im Berichtsjahr fünf Sitzungen abgehalten. Zusammen mit dem Vorstand wurde über alle entscheidenden Angelegenheiten beraten. Der Aufsichtsrat wurde zeitnah und umfassend über die wirtschaftliche Lage, bedeutsame Geschäftsvorfälle sowie über die Unternehmensplanung und -entwicklung informiert. Darüber hinaus wurden dem Aufsichtsratsvorsitzenden, unabhängig von den Sitzungen, wesentliche Ereignisse im Rahmen von regelmäßigen Besprechungen mitgeteilt.

Schwerpunkte

In gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit der Entwicklung der Bautätigkeit und des Instandhaltungsprogramms der Kreisbaugenossenschaft. Mit dem Bau von neuen Genossenschaftswohnungen und der umfassenden Modernisierung von Bestandswohnungen soll das Wohnungsangebot für die Genossenschaftsmitglieder weiter verbessert werden.

Neben der Entwicklung und den Ergebnissen der einzelnen Geschäftsbereiche befasste sich der Aufsichtsrat im Berichtsjahr gleichfalls mit der Finanzlage der Genossenschaft.

Es ist abschließend festzustellen, dass der Aufsichtsrat weder aus konjunkturbedingten Veränderungen noch aus der gesamtwirtschaftlichen Situation heraus wesentliche Risiken ausmachen konnte, die den Unternehmenserfolg oder -bestand gefährden. Dasselbe gilt für Risiken aus den Bauaktivitäten oder aus der Finanz- und Liquiditätssituation.

Besetzung des Aufsichtsrates

Satzungsgemäß werden Aufsichtsratsmitglieder auf drei Jahre gewählt. Die in 2013 turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Marianne Gmelin, Andrea Scheffe und Dietmar Ederle stellten sich der Wiederwahl und wurden von der Mitgliederversammlung auf weitere drei Jahre im Amt bestätigt.

Jahresabschluss 2013

Zur ausführlichen Prüfung des vorgelegten Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2013 durch den Aufsichtsrat lag der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers des Verbands badenwürttembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (vbw) vor. Mit dem Jahresabschluss befasste sich der Aufsichtsrat eingehend in der Sitzung vom 11. Februar 2014. In einer weiteren Aufsichtsratsitzung am 08. April 2014 wurde der Prüfungs- und Lagebericht 2013 ausführlich erörtert. Ein Vertreter des vbw berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung, insbesondere gab er Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft ab und stand für ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Dem Jahresabschluss wurde vom Prüfungsverband der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2013 festzustellen, den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und das gute Jahresergebnis. Gedankt wird auch allen Geschäftspartnern sowie den Mitgliedern für ihre Verbundenheit und ihr Vertrauen in unsere Genossenschaft.

Kirchheim unter Teck, im April 2014

Dieter Helber
Aufsichtsratsvorsitzender

Gewinnverteilungsvorschlag

Aus dem Jahresüberschuss von 742.760,92 € sind aufgrund gesetzlicher und satzungsmäßiger Bestimmungen 75.000,00 € 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	231.569,40 €
Einstellung in „Andere Ergebnisrücklagen“	417.993,73 €
Bilanzgewinn:	<u>649.563,13 €</u>

Grundlagen unserer Genossenschaft

Traditionell und zukunftsorientiert

Die Kreisbaugenossenschaft ist eine starke und gesunde Genossenschaft. Unsere 3.450 Mitglieder profitieren davon in vielerlei Hinsicht.

Seit unserer Gründung im Jahr 1919 haben wir eine Vielzahl von Wohnungen, Einfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern, Mehrfamilienhäusern und gewerblichen Objekten errichtet.

Als größtes Wohnungsunternehmen und zuverlässiger Partner in der Region Kirchheim/Teck verwalten wir zum Bilanzstichtag 1.551 Genossenschaftswohnungen und 1.214 Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Die Nähe zu unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern ist uns wichtig. Daher sind wir auch nach der erfolgten Verschmelzung zur Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG im Jahr 2012 sowohl an unserem Verwaltungssitz in Kirchheim/Teck als auch in der Geschäftsstelle in Plochingen persönlich zu erreichen.

Langfristige Investitionen sind gerade in der Finanzkrise ein stabilisierender Wirtschaftsfaktor. Wir beauftragen insbesondere Handwerksbetriebe, Architekten und Ingenieurbüros aus der Region. Damit leisten wir unseren Beitrag zur Unterstützung des heimischen Handwerks.

Den eingeschlagenen Weg zu einer modernen Dienstleistungsgenossenschaft werden wir fortsetzen und die Aufgaben in unseren Geschäftsfeldern BAUEN, VERMIETEN, VERKAUFEN und VERWALTEN sowie in den Bereichen Dienstleistungen und Energieerzeugung weiterhin kompetent und zuverlässig erfüllen.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nach der verhaltenen Wirtschaftsleistung im 1. Halbjahr 2013 hat die in der 2. Jahreshälfte eingesetzte konjunkturelle Erholung dafür gesorgt, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg um ca. 0,5% gestiegen ist. Es wird allgemein erwartet, dass sich der wirtschaftliche Aufschwung auch in 2014 fortsetzt. Die Forschungsinstitute rechnen für 2014 mit einem Wachstum in Gesamtdeutschland zwischen 1,2% und 1,9% und in Baden-Württemberg von rund 1,75%.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg hatte auch zur Folge, dass die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurückging.

Im Gesamtjahr 2013 stiegen die Verbraucherpreise in Baden-Württemberg im Durchschnitt um 1,3%. Der Anstieg der Teuerungsrate in Baden-Württemberg war damit deutlich niedriger als 2012 (1,8%) oder 2011 (2,1%). Es wird damit gerechnet, dass die Inflationsrate in 2014 wieder leicht anzieht.

Die Energiepreise haben sich im Jahresverlauf 2013 gegenläufig entwickelt. Die Preise für Heizöl sanken gemäß Angaben des Statistischen Landesamtes um 5,7% gegenüber Dezember 2012. Der Strompreis hingegen stieg binnen Jahresfrist um gut 10% an, was insgesamt zu einer Verteuerung der Haushaltsenergie führte.

Bei den Nettokaltmieten war ein geringerer Preisanstieg zu verzeichnen als bei den allgemeinen Verbraucherpreisen und den Preisen für Haushaltsenergie. In den ersten 11 Monaten 2013 stiegen die gewichteten Nettomieten in Baden-Württemberg um 1,2%.

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg ist nach wie vor stabil. Die Zahl der Erwerbstätigen in 2013 dürfte gegenüber dem Vorjahr um knapp 1% gestiegen sein. Im Jahresdurchschnitt lag die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg bei über 5,8 Mio., bundesweit stieg die Beschäftigung um 232.000 Personen auf den Rekordwert von 41,78 Mio. Arbeitnehmern. Trotz der zunehmenden Erwerbstätigkeit hat sich die Arbeitslosigkeit in Baden-Württemberg leicht erhöht. Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 waren 235.000 Baden-Württemberger arbeitslos, was einer Arbeitslosenquote von 4,1% entspricht (2012: 3,9%). Die Arbeitslosenquote für Deutschland betrug im Jahresdurchschnitt 6,9 %.

In 2013 ist die Bevölkerung in Baden-Württemberg erneut gestiegen. Der Zuwachs beruht auf der Differenz zwischen Zu- und Fortziehenden. Gemäß Angaben des Statistischen Landesamtes lag der Wanderungsgewinn zwischen Mai 2011 und Juni 2013 bei rund 134.000 Personen. Für 2014 sind weitere Wanderungsgewinne, vor allem aus anderen EU-Staaten, zu erwarten. Das abermals angewachsene Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Letztmalig lag in Baden-Württemberg im Jahr 2005 die Zahl der Geborenen höher als die der Gestorbenen. Seither hat sich das Geburtendefizit aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung stetig vergrößert (Quelle: Statistisches Landesamt).

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wesentlich für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Diese wird sich nach einer koordinierten Vorausschätzung zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern deutlich erhöhen. Ursächlich für diese Entwicklung ist der Trend zu kleineren Haushalten, der sich vermutlich auch künftig fortsetzen wird. Dieser Prozess wird durch die sinkende Alterssterblichkeit dank des medizinischen Fortschritts und des Wohlstandes begünstigt.

Von Januar bis September 2013 stiegen die Baugenehmigungen in Baden-Württemberg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum über alle Bausparten hinweg um 3,3%. Bezogen auf die Gebäudeart wies der Wohnungsbau mit 5,2% gegenüber dem Vorjahr einen deutlichen Anstieg auf, während der Wirtschaftsbau annähernd stagnierte. Die divergierende Entwicklung beruht auf der schwachen Investitionsgüternachfrage und der Attraktivität von Wohnraum als Anlageobjekt wegen des niedrigen Kapitalmarktzinses.

Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Wert lag, senkte die Europäische Zentralbank im Mai 2013 den Leitzins von 0,75 % auf 0,5 %, um dann im November 2013 eine weitere Senkung auf nur noch 0,25 % vorzunehmen. Dies wirkte sich auch auf die zu bezahlenden Kreditzinsen aus. Waren die Zinsen in den ersten Monaten 2013 noch leicht angestiegen, sind sie seit Oktober 2013 wieder gesunken.

Die Bundesregierung hat mit dem Integrierten Energie- und Klimaprogramm (IEKP) die Weichen für eine sichere und klimaverträgliche Energieversorgung in Deutschland gestellt. So ist beispielsweise 2009 das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in Kraft getreten, welches in 2011 novelliert wurde. Es schreibt u.a. vor, dass Eigentümer neuer Gebäude einen Teil ihres Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energien decken müssen.

Mit der geplanten Novelle der Landesbauordnung Baden-Württemberg wird ebenfalls auf soziale, ökologische und sicherheitstechnische Aspekte reagiert. Der Anteil von barrierefreien Wohnungen soll bei künftigen Neubauvorhaben erhöht und für die Nutzung regenerativer Energien Anreize geschaffen werden.

Die Neuregelung der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) soll ab Mai 2014 in Kraft treten. Damit werden die energetischen Standards für Neubauten deutlich erhöht. Zudem soll der Energieausweis um die Angabe von Energieeffizienzklassen erweitert werden. Für Bestandsgebäude sind darüber hinaus keine wesentlichen Verschärfungen vorgesehen.

Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

Bauen

Neubau, Modernisierung, Instandhaltung

Steigende Bau- und Grundstückskosten sowie höhere energetische Anforderungen an das Bauen führen zwangsläufig zu höheren Nutzungsgebühren und Kaufpreisen. Mit unserem Geschäftsmodell „Genossenschaft“ sind wir uns unserer Verantwortung bewusst.

Auf dem Areal zwischen Boslerstraße und Obere Grabenstraße in Weilheim, wo zuvor bei der Firma WEPAMAT Verpackungsmaschinen hergestellt wurden, entstehen drei Gebäude mit einer gemeinsamen Tiefgarage. Die ersten zehn Wohneinheiten konnten im Berichtsjahr fertig gestellt und an die neuen Eigentümer übergeben werden. Zwei weitere Gebäudekomplexe mit insgesamt 16 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten zum Kauf bzw. zur Miete befinden sich im Bau.

Der Baubeginn von zwei Projekten in der Sudeten- und Wörlitzer Straße in Nürtingen mit insgesamt 33 Wohnungen, die teils verkauft bzw. in den Bestand zur Vermietung übernommen werden, erfolgte zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres.

Im Zuge der Ersatzbebauung entstanden im Listweg in Weilheim an Stelle von vier Wohnungen mit ursprünglich insgesamt 260 m² Wohnfläche, acht moderne Genossenschaftswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 660 m². Das Gebäude konnte im August 2013 von unseren Mietern bezogen werden. Die kalkulierten Investitionskosten von 1,2 Mio. € wurden eingehalten.

Für unser Großprojekt Eichendorffstraße in Kirchheim/Teck rechnen wir mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 15 Mio. € und einer Gesamtbauzeit von vier bis fünf Jahren. Von den sechs bestehenden Gebäuden werden zwei Häuser abgebrochen und neu erstellt. Die restlichen Gebäudekomplexe werden umfangreich modernisiert. Für den ersten Neubau konnte im Berichtsjahr

das Richtfest gefeiert werden, der Bezug ist im Sommer 2014 vorgesehen. Die Modernisierungsarbeiten des zweiten Gebäudes haben begonnen und werden voraussichtlich bis Ende 2014 abgeschlossen sein.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die Erweiterung unserer Hausmeisterzentrale fertig gestellt. Hierfür sind Baukosten von rund 0,65 Mio. € entstanden.

Die Bauinvestitionen im Anlage- und Umlaufvermögen betragen zum Bilanzstichtag insgesamt rund 6,8 Mio. €.

Die energetische Sanierung und Balkonvergrößerung im Gräfenbergweg in Kirchheim/Teck konnten im Jahr 2013 abgeschlossen werden. Die alten Balkone wurden durch größere ersetzt. Ferner wurden die unterirdischen Heizungskanäle der Nahwärmeversorgung durch ein aufwändiges Verfahren wärmedämmend, sodass zusammen mit der Dämmung der Außenwände und Kellerdecken das Maximale getan wurde, um die stets steigenden Energiekosten zu reduzieren. Die Kosten für die vorgenannten Maßnahmen betragen ca. 0,5 Mio. € pro Haus.

In der Karlsbader Straße in Kirchheim/Teck wurden Grundrissänderungen gemäß dem KfW-Programm „Altengerecht umbauen“ vorgenommen. Es wurden entsprechende Bewegungsflächen in Bädern und Fluren hergestellt sowie die energetische Sanierung des Gebäudes und der Einbau einer Zentralheizung mit Holzpelletsversorgung durchgeführt. Pro Haus betragen die im Berichtsjahr angefallenen Kosten rund 0,55 Mio. €.

Im September 2013 wurde die energetische Sanierung des Hauses in der Hermann-Löns-Straße in Nürtingen begonnen. Die kalkulierten Gesamtkosten betragen 0,6 Mio. €. Die Fertigstellung der Maßnahme ist auf April 2014 terminiert.

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Insgesamt hat die Genossenschaft im Berichtsjahr 1,97 Mio. € in die Instandsetzung (2012: 1,4 Mio. €) und 2,08 Mio. € in die Modernisierung (2012: 1,73 Mio. €) ihrer Häuser und Wohnungen investiert.

Ein Tätigkeitsschwerpunkt unseres technischen Gebäudemanagements lag auf der Behebung der im Berichtsjahr entstandenen Hagelschäden. Die geschätzte Schadenssumme in Höhe von rund 0,7 Mio. € wird zum Großteil von unserer Versicherung erstattet.

Vermieten

Hausbewirtschaftung

Unser Kerngeschäft, die Vermietung von Genossenschaftswohnungen, erfreute sich auch in 2013 reger Nachfrage. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 Mio. € auf 8,5 Mio. € leicht erhöht.

Zum Bilanzstichtag bewirtschaftete die Kreisbaugenossenschaft insgesamt 1.551 Genossenschaftswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 98.501 m².

Im Geschäftsjahr 2013 wurden zwei Wohnungen aus dem Bestand veräußert sowie zwei Gebäude in der Sudetenstraße in Nürtingen mit insgesamt acht Wohneinheiten abgebrochen. Dem gegenüber standen die Errichtung von acht Wohneinheiten im Listweg in Weilheim sowie der Erwerb von insgesamt fünf Wohneinheiten in der Isolde-Kurzstraße in Kirchheim/Teck und in der Oberen Grabenstraße in Weilheim.

Das Interesse an der Anmietung von Genossenschaftswohnungen ist weiterhin hoch. Lediglich 15 % der Wohnungsnachfragen konnten im Berichtsjahr befriedigt werden. Die Vermietung erfolgte vornehmlich ohne Schwierigkeiten.

Die Leerstandsquote beträgt im Berichtsjahr 2,19% (2012: 2,20%). Strategischer Leerstand wurde nicht berücksichtigt, dieser betrifft insbesondere die Objekte Eichendorffstraße 53-75 in Kirchheim/Teck.

Die Anzahl der Kündigungen bzw. die Fluktuation belief sich in 2013 auf 6,1% (2012: 7,8%). Eine weitere Reduzierung der Fluktuationsrate wird aufgrund modernisierungsbedingter Umsetzungsmaßnahmen sowie wegen der zunehmenden Mobilitätsbereitschaft der Bevölkerung nicht zu erreichen sein.

Eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsgebühren fand in 2013 nicht statt. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr betrug zum Bilanzstichtag 5,54 € je m² Wohnfläche (2012: 5,51 €).

Verkaufen

Bauträgergeschäft, Maklertätigkeit

Auch in 2013 stand die Zinsentwicklung im Zeichen der EURO-Krise. Die Rahmenbedingungen am Kapitalmarkt führten zu einer verstärkten Immobiliennachfrage. In Teilen des Wohnungsmarktes waren Angebotslücken sowie steigende Immobilienpreise deutlich spürbar.

Die ersten zehn Wohnungen unseres Bauvorhabens „Wohnen am Stadtschloss“ in Weilheim konnten in 2013 fertig gestellt und an die Eigentümer übergeben werden. Die Verkaufserlöse aus dem Bauträgergeschäft betragen rund 2,7 Mio. €.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres konnte der Verkauf von vier Eigentumswohnungen unseres Bauprojektes Sudetenstraße in Nürtingen notariell beurkundet werden.

Die Erträge aus dem Maklergeschäft beliefen sich auf rund 62.000 € im Jahr 2013.

Im Rahmen unserer Maklertätigkeit wurden insgesamt 16 Vermietungsobjekte vermittelt und acht Kaufobjekte notariell beurkundet.

Für das Jahr 2014 rechnen wir aufgrund der voraussichtlich unveränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit einem konstanten Vertragsvolumen und gleichbleibenden Erlösen aus dem Maklergeschäft.

Verwalten

Wohnungseigentums-, Sondereigentums-, fremde Hausverwaltung

Die Aufgaben des Verwalters sind in den letzten Jahren anspruchsvoller und komplexer geworden, sodass immer mehr Wohnungseigentümergeinschaften Wert auf eine professionelle und zuverlässige Betreuung legen, bei der auch Haftungsfragen klar geregelt sind.

Zum 31. Dezember 2013 verwaltete die Kreisbaugenossenschaft insgesamt 60 Wohnungseigentümergeinschaften mit 1.214 Wohnungen. 64 dieser Wohnungen befinden sich im Besitz der Genossenschaft.

Die von der Kreisbaugenossenschaft treuhänderisch verwaltete Instandhaltungsrücklage betrug insgesamt rund 4 Mio. € in 2013. Für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden knapp 0,6 Mio. € von den Wohnungseigentümergeinschaften aufgewendet.

Im Berichtsjahr wurden vier Wohnungseigentümergeinschaften in Weilheim, Oberlenningen und Kirchheim/Teck mit insgesamt 42 Wohnungen in die Verwaltung übernommen.

Ebenfalls hinzugekommen sind vier fremde Hausverwaltungen mit insgesamt 17 Wohnungen in Kirchheim/Teck, Weilheim, Esslingen und Ostfildern.

Zum Bilanzstichtag wurden 81 Wohneinheiten in der Sondereigentumsverwaltung betreut. Da die Zahl der vermieteten Eigentumswohnungen steigt, wird in diesem Geschäftszweig mit einem Wachstum von etwa 10% pro Jahr gerechnet.

Die Verwaltungstätigkeit wird mit der Betreuung von zwei Heizzentralen in Kirchheim/Teck abgerundet.

Im Berichtsjahr erwirtschaftete die Kreisbaugenossenschaft mit dem Geschäftsfeld Wohnungseigentumsverwaltung einen Umsatz von rund 250.000 €. In diesem Geschäftszweig rechnen wir mit einem stetigen Wachstum von rund 5% pro Jahr.

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Energieerzeugung

Mit unseren Photovoltaikanlagen erzeugten wir auch im Jahr 2013 wieder umweltfreundlichen Strom und leisteten somit einen Beitrag zur Verminderung von CO₂-Emissionen.

Mit der Installation von zwei weiteren Photovoltaikanlagen in der Karlsbader Straße in Kirchheim/Teck hat die Kreisbaugenossenschaft die Energieerzeugung weiter vorangetrieben. Derzeit sind insgesamt 14 eigene Photovoltaikanlagen am Netz.

Die Erlöse im Berichtsjahr trugen mit 83.000 € positiv zum Jahresüberschuss bei. Für 2014 rechnen wir mit konstanten Erträgen aus der Einspeisevergütung.

Geschäftsbesorgung / Hauservice

Dieser Geschäftszweig trug mit rund 71.000 € positiv zum Unternehmenserfolg bei. Die hausnahen Dienstleistungen, wie Reinigung von Treppenhäusern und Gartenpflegearbeiten, wurden sowohl in den Bestandsobjekten als auch den Wohnungseigentümergeinschaften angeboten und von den Bewohnern gerne angenommen.

Mitgliederentwicklung

Zum Bilanzstichtag weist die Kreisbaugenossenschaft einen Bestand von 3.450 Mitgliedern mit 16.040 Geschäftsanteilen aus.

An Zugängen waren 242 Mitglieder zu verzeichnen, 157 schieden durch Übertragung, Tod, Ausschluss oder Kündigung aus der Genossenschaft aus.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum 31. Dezember 2013 betrug 3.971.215,41 €.

Personalentwicklung

Die Kreisbaugenossenschaft beschäftigt qualifizierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Ein wichtiger Eckpfeiler unserer Personalpolitik ist die Weiterbildung unserer Mitarbeiter und die Ausbildung junger Menschen. Für die Chancengleichheit von Menschen mit Behinderungen im Berufsleben setzen wir uns ein.

Zum 31. Dezember 2013 waren 51 Arbeitnehmer beschäftigt, darunter vier Auszubildende im Berufsbild Immobilienkauffrau/-kaufmann, acht Teilzeitangestellte und 13 geringfügig Beschäftigte.

Drei Mitarbeiter konnten ihre berufsbegleitende Fortbildung zum Immobilienfachwirt bzw. zum Immobilien Techniker erfolgreich abschließen. Hinzu kamen noch zahlreiche Inhouse-Schulungen, Fachseminare und Veranstaltungen, die von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besucht wurden.

Die in allen Geschäftsbereichen anfallenden Aufgaben können nur geleistet werden, wenn ein leistungsfähiges und qualifiziertes Arbeiterteam präzise und zuverlässig arbeitet. An dieser Stelle dankt der Vorstand den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Teamgeist.

Allgemein

VERSCHMELZUNG

Die Verschmelzung der beiden Genossenschaften Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG und Baugenossenschaft Plochingen eG zur neuen Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG im Jahr 2012 nahm viel Zeit in Anspruch. Mit der Eintragung ins Genossenschaftsregister am 28. August 2012 war die formale Fusion geschafft.

Für die Datenmigration waren umfangreiche Nacharbeiten nötig. Die EDV-Systeme mussten abgeglichen und in einen einheitlichen Datenhaushalt zusammengeführt werden. Dies konnte im Geschäftsjahr abgeschlossen werden.

HAGELSCHÄDEN

Der heftige Hagelsturm am 28. Juli 2013 sorgte in unserem Wohnungsbestand für erhebliche Schäden. Schwerpunktmäßig waren unsere Gebäude in Kirchheim/Teck betroffen. Vereinzelt kam es zu Schäden in Nürtingen und Weilheim.

Die geschätzte Schadenssumme an unseren Bestandsgebäuden beträgt insgesamt ca. 0,7 Mio. €. Deutschlandweit wurden bei den Versicherern rund 910.000 Schäden gezahlt und die Schadenshöhe insgesamt auf 2,7 Mrd. € geschätzt.

Die Kreisbaugenossenschaft hat ein umfassendes Versicherungskonzept, das den Erfordernissen einer zeitgemäßen Risikoabsicherung entspricht.

Durch die Abwicklung der Hagelschäden wurden unsere Mitarbeiter im Geschäftsjahr stark beansprucht. Die abschließende Bearbeitung wird uns noch in 2014 begleiten.

SEPA

Mit der Einführung von SEPA (Single Euro Payments Area) zum 1. Februar 2014 wurde ein neues Verfahren für den bargeldlosen europaweiten Zahlungsverkehr geschaffen.

Künftig wird die Kontoverbindung durch IBAN und BIC identifiziert, anstatt wie bisher anhand von Kontonummer und Bankleitzahl.

Damit weiterhin eine durchgängige vollautomatisierte Verarbeitung eines Zahlungsprozesses möglich ist, mussten bestimmte technische Voraussetzungen geschaffen werden. Die Umstellung auf das SEPA-Verfahren erfolgte bei der Kreisbau bereits zum 1. September 2013.

Wirtschaftsbericht

Bericht über Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von 742.760,92 € ab. Dieser ist in erster Linie auf den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung und der Bauträgertätigkeit zurückzuführen.

Gegenüber dem Vorjahr konnten die Umsatzerlöse um knapp 6 % auf 11,7 Mio. € gesteigert werden. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen höhere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie aus Grundstücksverkäufen.

Die Zunahme des Personalaufwands auf rund 2,5 Mio. € (2012: 2,3 Mio. €) ist durch den Anstieg der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl und durch die tarifliche Gehaltserhöhung begründet.

Aufgrund des gesunkenen Zinsniveaus reduzierte sich der Zinsaufwand im Vorjahresvergleich um 0,1 Mio. € auf 0,6 Mio. €.

Die Bilanzsumme der Kreisbaugenossenschaft beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 65,5 Mio. € (2012: 60,6 Mio. €). Das Anlagevermögen hat sich um 3,5 Mio. € erhöht, das Umlaufvermögen erhöhte sich um 1,4 Mio. €.

Zum 31. Dezember 2013 verfügte die Genossenschaft über rund 2,3 Mio. € liquider Mittel und Bausparguthaben (2012: 4 Mio. €). Der Cashflow bewegt sich mit 2,4 Mio. € auf Vorjahresniveau und ermöglicht es, anfallende Instandhaltungsmaßnahmen überwiegend mit Eigenmitteln zu finanzieren.

Den Vermögenswerten stehen das Eigenkapital in Höhe von 33,8 Mio. € (2012: 33,1 Mio. €) als wesentlicher Teil der Unternehmensfinanzierung sowie Rückstellungen mit 3,1 Mio. € und Verbindlichkeiten in Höhe von 28,6 Mio. € gegenüber.

Die Eigenkapitalquote von 51,52 % (2012: 54,57%) ist ein Garant für die Sicherheit unserer Genossenschaft.

Die Zunahme der Verbindlichkeiten um rund 2,8 Mio. € gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus erhaltenen Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke und der Darlehensaufnahme für Neubau und Modernisierungsmaßnahmen.

Investitionsschwerpunkte im Berichtsjahr waren energetische und altengerechte Modernisierungen sowie die Instandhaltung des Wohnungsbestands mit insgesamt rund 4 Mio. €. Im Bereich des Bauträgergeschäfts wurden 3,3 Mio. € aufgewendet, im Bestandswohnungsbau 3,4 Mio. €. Zudem fielen für den Erwerb von zwei Objekten in Kirchheim/Teck und Weilheim 0,8 Mio. € an.

Angesichts der stetig steigenden Energiepreise gilt es, die sich abzeichnende Kostenentwicklung durch energetische Modernisierungsmaßnahmen zu begrenzen. Im Hinblick auf die wirtschaftliche Belastung der Genossenschaft ist es wichtig, dass Fördermittel verlässlich bereitgestellt werden. Unter diesem Gesichtspunkt werden insbesondere zur Finanzierung von energetischen Maßnahmen zinsgünstige KfW-Darlehen in Anspruch genommen.

Die Kreisbaugenossenschaft war zu jeder Zeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen in vollem Umfang nachzukommen.

Wirtschaftsbericht

Finanzielle Leistungsindikatoren

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2013	2013	31.12.2012	2012
	€	%	€	%
Anlagevermögen	53.370.630,52	81,45	49.808.247,75	82,20
Umlaufvermögen	12.154.974,81	18,55	10.788.455,02	17,80
Bautätigkeit	7.323.466,98		4.824.413,32	
Unfertige Leistungen	1.730.105,23		1.561.592,40	
Flüssige Mittel	2.339.697,75		3.950.680,81	
Sonstiges	761.704,85		451.768,49	
Gesamtvermögen	65.525.605,33		60.596.702,77	

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2013	2013	31.12.2012	2012
	€	%	€	%
Eigenkapital	33.757.362,95	51,52	33.068.164,13	54,57
Geschäftsguthaben	4.092.745,39		3.956.972,09	
Rücklagen	29.015.054,43		28.144.555,01	
Bilanzgewinn	649.563,13		966.637,03	
Fremdkapital	31.768.242,38	48,48	27.528.538,64	45,43
Rückstellungen	3.146.434,13		1.726.469,87	
Verbindlichkeiten ggü. Kl's und anderen Kreditgeber	23.923.161,63		21.776.786,21	
Erhaltene Anzahlungen	2.871.830,00		1.713.116,87	
Übrige Verbindlichkeiten	1.826.816,62		2.312.165,69	
Gesamtkapital	65.525.605,33		60.596.702,77	

Wirtschaftsbericht

Finanzielle Leistungsindikatoren

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 dar.

	31.12.2013	31.12.2012
	€	€
	_____	_____
Deckungsbeitrag aus		
Bauträger	5.342,09	329.002,78
Mietverwaltung	2.632.148,44	2.705.550,71
WEG-Verwaltung	298.992,78	338.928,82
Maklertätigkeit	61.074,18	81.244,11
Sonstiges	484.626,27	824.728,11
Abzüglich Verwaltungskosten	- 2.739.422,84	- 3.184.619,71
Jahresüberschuss	742.760,92	1.094.834,82

KENNZAHLEN

Rentabilitätskennzahlen	2013	2012
	_____	_____
Gesamrentabilität	2,05 %	3,00 %
Eigenkapitalrentabilität	2,20 %	3,31 %

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Anlageintensität	81,45 %	82,20 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	70,84 %	65,85 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	36,49 %	35,94 %
Sachanlagendeckungsgrad	108,97 %	111,22 %
Eigenkapitalquote	51,52 %	54,57 %
Cash Flow (DVFA)	2.413.644 €	2.543.472 €

Unternehmenskennzahlen

Durchschnittsmiete je Wohnung / Monat	352,09 €	347,80 €
Durchschnittsmiete je m ² Wohnfläche / Monat	5,54 €	5,51 €
Modernisierungskosten je m ² Wohnfläche p.a.	21,07 €	17,70 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche p.a.	20,05 €	14,38 €

Wirtschaftsbericht

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung, nachhaltiges Wirtschaften sowie ökonomische, ökologische und soziokulturelle Leistungen sind für unsere Genossenschaft selbstverständlich und tragen zum langfristigen unternehmerischen Erfolg bei.

Das positive soziale Miteinander unserer Belegschaft wird durch diverse betriebliche Veranstaltungen wie Betriebsausflug, Grillfest und Weihnachtsfeier gefördert. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beträgt fast zehn Jahre und bestätigt die guten Arbeitsbedingungen. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter liegt bei 44 Jahren. Die gesetzlich verlangte Quote von Arbeitnehmern mit Behinderung wird bei der Kreisbaugenossenschaft seit mehreren Jahren überschritten.

Bei unseren Planungs- und Bauprozessen setzen wir auf Nachhaltigkeit, sodass unsere Objekte wirtschaftlich, ökologisch und gesellschaftlich zukunftsfähig sind. Die Kreisbau achtet sowohl bei Neubauten als auch bei Modernisierungen auf den Einsatz regenerativer Energien. Bereits in mehreren Bestandsobjekten kommen Pellets- Heizanlagen zum Einsatz. Zusätzlich reagieren wir mit unseren 14 eigenen Photovoltaikanlagen auf die negativen Folgen des Klimawandels und erzeugen umweltfreundlichen Strom. Im Berichtsjahr konnten dadurch 85 durchschnittliche Haushalte mit Solarstrom versorgt werden. Diese Entwicklung werden wir künftig fortsetzen.

Unseren Mietern und Mitgliedern bieten wir nicht nur ein attraktives und lebenswertes Wohnumfeld, sondern fördern das soziale Miteinander u.a. durch Veranstaltungen wie unser Sommerfest in Plochingen und das Ferienprogramm in unseren Wohnanlagen in Kirchheim/Teck. Zusätzlich bieten wir speziell für unsere Senioren ein ganzjähriges Ausflugs- und Veranstaltungsprogramm. Aus der Mieter bzw. Mitgliederstruktur ergibt sich ein Durchschnittsalter von 58 Jahren.

Der demographische Wandel und die gesellschaftlichen Veränderungen verlangen nach zusätzlichen Angeboten, die auch auf die Bedürfnisse älterer und hilfebedürftiger Menschen eingehen. Aus diesem Grund übernimmt die Kreisbaugenossenschaft in Kooperation mit dem Seniorenzentrum St. Hedwig die Verantwortung für die altersgerechte Entwicklung des Kirchheimer Wohngebietes Rauner. Ausgangspunkt ist der Neubau bzw. die Modernisierung einer unserer Wohnanlagen mit sechs Gebäudekomplexen. Damit die Bewohner möglichst lange in ihrer gewohnten Umgebung bleiben können, braucht es einen Ort, an dem Vernetzung und Koordinierung stattfinden kann. Hierzu entsteht im Erdgeschoss des ersten Neubaus eine Begegnungsstätte. Die Eröffnung ist für Sommer 2014 geplant. Langfristig kann das Projekt „wirRauner“ als Multiplikator eine zukunftsweisende und generationsübergreifende Entwicklung in ganz Kirchheim/Teck übernehmen.

Als Praxispartner des Verbundprojektes SONIA (Soziale Inklusion durch technikgestützte Kommunikationsangebote im Stadt-Land-Vergleich) setzen wir uns mit der sozialen Teilhabe älterer Menschen durch technische Assistenzsysteme auseinander.

Darüber hinaus unterstützt die Kreisbaugenossenschaft verschiedene Vereine in der Region und leistet in diversen Arbeitsgruppen ihren Beitrag zum Informationsaustausch und sozialen Engagement.

Nachtragsbericht

Es gab keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und Auswirkung auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Bericht über Chancen und Risiken

Die laufende Bewertung und Berücksichtigung von Chancen und Risiken gehören zu unserer umsichtigen Geschäftspolitik.

Neue gesetzliche Vorgaben führen künftig zusätzlich zur generellen Preissteigerung für Haushaltsenergie zur erhöhten Betriebskostenbelastung. Gemäß der Trinkwasserverordnung müssen vermietete Mehrfamilienhäuser mit zentralen Warmwasseraufbereitungsanlagen erstmalig seit 2013 auf Legionellen untersucht werden. Darüber hinaus wurde in Baden-Württemberg die Rauchmelderpflicht eingeführt. Die Kreisbaugenossenschaft hat sich für gemietete Funkrauchmelder entschieden. Unsere Abteilung technisches Gebäudemanagement wird durch die Nachrüstung sämtlicher Bestandswohnungen bis Ende 2014 außerordentlich beansprucht. Die Entwicklung zur stetigen Kostensteigerung gilt es durch verstärktes Betriebskostenbenchmarking und -management zu beobachten und zu begrenzen.

Beständige Umsatzerlöse aus der Wohnungsbewirtschaftung setzen neben einem wirtschaftlich stabilen Umfeld auch einen zukunftsfähigen Wohnungsbestand voraus. Auch wenn energetische Sanierungen zur Begrenzung des Betriebskostenanstiegs dienen, ist der Mieterhöhungsspielraum und damit verbunden die Zahlungsbereitschaft der Mieter u.a. durch die Energieverteuerung deutlich eingeschränkt. Deshalb werden zur Finanzierung von energetischen Maßnahmen vorwiegend zinsgünstige Fördermittel aus dem KfW-Programm in Anspruch genommen.

Ein generelles Risiko des Bauträgergeschäftes liegt in der Verschlechterung der Vertriebsaussichten. Um dem entgegenzuwirken, werden bei der Kreisbau die Verkaufsbemühungen bereits während der Planungs- und Bauphase forciert. Stetige Kostenkontrolle, Plausibilitätsprüfungen, Plan-Ist-Vergleich von Kosten und Erlösen sind unerlässlich und lassen eine fundierte Risikoeinschätzung des Objektes zu.

Nach geltendem Recht erhält der Makler bei der Vermittlung von Wohnraum i.d.R. vom Mieter eine Maklerprovision – unabhängig davon, wer den Makler mit der Wohnungsvermittlung beauftragt hat. Die Auswirkung einer eventuellen Neuregelung des Wohnungsvermittlungsgesetzes durch den Gesetzgeber, nach der für die Maklerprovision das so genannte „Bestellerprinzip“ eingeführt werden soll, bleibt abzuwarten.

Die ausführliche Analyse des regionalen Wohnungsmarktes ist ein fester Bestandteil unseres Frühwarnsystems. Mögliche Gefahrenpotentiale werden bewertet und die daraus resultierenden Einzelrisiken festgestellt.

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

Liquiditätsrisiken sind weder akut noch längerfristig zu erwarten. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäftes erbracht werden.

Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven.

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

Prognosebericht

Die gute Lage der Stadt Kirchheim/Teck in der Wirtschaftsregion Stuttgart lässt auch in Zukunft auf eine positive Entwicklung schließen. Ein ausgewogener Mix von Wohnungen verschiedener Wohnraum-, Preis- und Marktsegmente bietet uns im Vergleich zu anderen Wohnungsanbietern Marktvorteile.

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

Durch den Bau und Zukauf von Wohnungen wollen wir unser Wohnungsangebot an unseren Standorten Kirchheim – Plochingen – Nürtingen – Weilheim – Wendlingen und Umgebung ausbauen.

Die gesamten Investitionstätigkeiten können allerdings nur unter wirtschaftlich ausgewogenen Rahmenbedingungen erfolgen.

Auch wenn es die Entwicklung im EURO-Raum abzuwarten gilt, ist von geldpolitischer Seite kurz- oder mittelfristig kaum mit einer signifikanten Veränderung des Zinsniveaus zu rechnen.

Im Rahmen unserer aktuellen Wirtschaftsplanung wurden für 2014 Umsatzerlöse in Höhe von 15 Mio. € geplant, wobei ein Jahresüberschuss von rund 1,1 Mio. € erzielt werden soll.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten werden weiterhin auf einem hohen Niveau gehalten. Für 2014 ist ein Volumen von 4,75 Mio. € geplant.

Um die Lesbarkeit unserer Dokumente dauerhaft zu sichern, schnellen und standortunabhängigen Zugriff zu haben sowie künftig Kosten und Zeit zu sparen, hat sich die Kreisbau noch im Berichtsjahr für die Einführung von Aareon Archiv kompakt entschieden. Dieses Dokumentenmanagementsystem ermöglicht neben der einfachen und direkten Datenübernahme aus MS Office auch die Archivierung aus unserem ERP-System GES. Die nachträgliche elektronische Erfassung der Mieterakten ist weitestgehend abgeschlossen. Sukzessive folgen alle anderen Dokumente. In 2014 ist die Ausweitung der Digitalisierung auf die Eingangspost vorgesehen. Die Einführung eines Rechnungssarchives wird ebenfalls folgen.

Kirchheim, im Februar 2014

Der Vorstand

Bernd Weiler, Georg Hörmann

Daten und Fakten

Überblick

Rechtsgrundlage	<p>1919 Gründung als Bezirksbaugenossenschaft Kirchheim unter Teck eGmbH</p> <p>1936 Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen</p> <p>1948 Zulassung als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen zur Durchführung von Siedlungsverfahren</p> <p>1957 Zulassung als Betreuungsträger und als Kleinsiedlungsträger</p> <p>1972 Verschmelzung mit Heimbau-Genossenschaft Lenninger Tal eGmbH in Oberlenningen</p> <p>2012 Verschmelzung der Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG mit der Baugenossenschaft Plochingen eG zur Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG</p>
Gesetzlicher Prüfungsverband	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Satzung	Die Neufassung wurde von der Mitgliederversammlung am 19. Juni 2012 beschlossen und am 28. August 2012 ins Genossenschaftsregister eingetragen.
Geschäftsanteil	250,00 €
Mitglieder	3.450

	31.12.2013	31.12.2012
Bilanzsumme	65.525.605,33 €	60.596.702,77 €
Anlagevermögen	53.370.630,52 €	49.808.247,75 €
Geschäftsguthaben	3.971.215,41 €	3.853.990,00 €
Rücklagen	29.015.054,43 €	28.144.555,01 €
Erträge aus Vermietung und Verpachtung ohne Betriebskosten	7.125.411,17 €	6.971.340,70 €
Mietwohnungsbestand	1.551	1.548
Unbebaute Grundstücke	16.497 m ²	17.999 m ²

Verwaltungsorgane (Stand 31. Dezember 2013)

Mitgliederversammlung

Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG hat 3.365 Mitglieder, die für das Jahr 2013 dividendenberechtigt sind.

Aufsichtsrat

Dieter Helber

Aufsichtsratsvorsitzender

Dietmar Ederle

Marianne Gmelin

Ulrich Kübler

Wolfgang Merkl

Schriftführer

Wulf Ossenbühl

stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Peter Raviol

Andrea Scheffe

Stefan Wiedemann

Vorstand

Bernd Weiler

Sprecher des Vorstands,

hauptamtlich

Georg Hörmann

hauptamtlich

Daten und Fakten

Mitgliederbewegung

Stand am 1. 1. 2013	3.365 Mitglieder	15.736 Anteile
Zugang 2013	242 Mitglieder	1.048 Anteile
Abgang 2013*	157 Mitglieder	744 Anteile
Stand am 31. 12. 2013	3.450 Mitglieder	16.040 Anteile

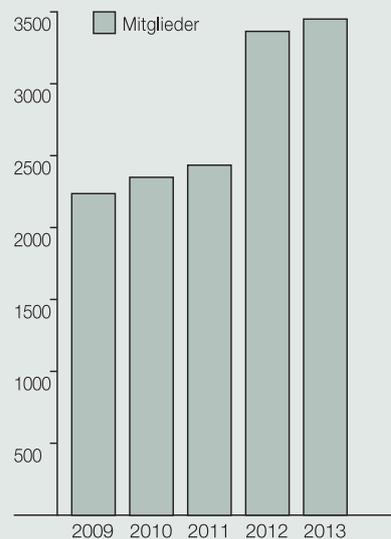
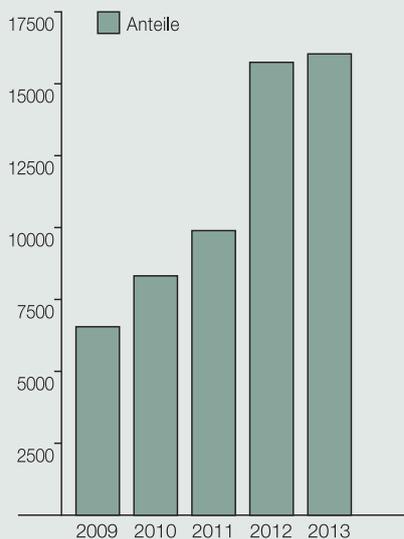
* Die Abgänge an Mitgliedern sind wie folgt begründet:

Übertragung	9 Mitglieder	197 Anteile
Tod	49 Mitglieder	152 Anteile
Ausschluss	9 Mitglieder	23 Anteile
Löschung	0 Mitglieder	0 Anteile
Anteilskündigung	0 Mitglieder	65 Anteile
Kündigung	90 Mitglieder	307 Anteile

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben
am 31. 12. 2009	2.237	6.563	1.631.750,00 €
am 31. 12. 2010	2.351	8.334	2.071.000,00 €
am 31. 12. 2011	2.435	9.900	2.470.750,00 €
am 31. 12. 2012	3.365	15.736	3.853.990,00 €
am 31. 12. 2013	3.450	16.040	3.971.215,41 €

Mitgliederbewegung

2009 - 2013



Betriebsorganisation

Am 31. Dezember 2013 waren in unserem Unternehmen beschäftigt:

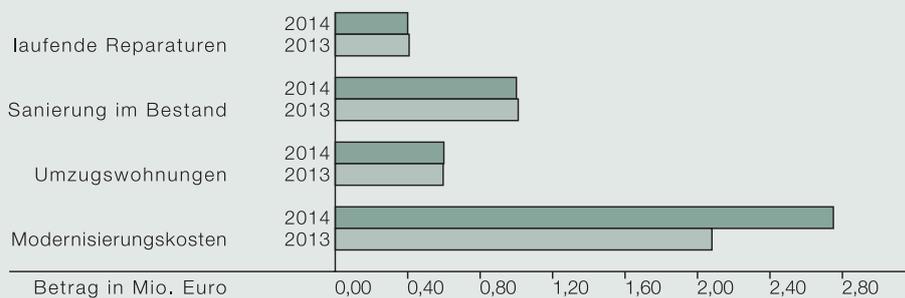
2 Vorstandsmitglieder	2 hauptamtlich, männlich
16 Kaufmännische Angestellte	4 Teilzeit, weiblich 8 Vollzeit, weiblich 4 Vollzeit, männlich
8 Technische Angestellte	2 Teilzeit, weiblich 1 Vollzeit, weiblich 5 Vollzeit, männlich
10 Arbeiter und Hauswarte	1 Teilzeit, weiblich 1 Teilzeit, männlich 8 Vollzeit, männlich
4 Auszubildende	2 Auszubildende, weiblich 2 Auszubildende, männlich
13 Geringfügig Beschäftigte	4 weiblich 9 männlich
53 insgesamt	11 Teilzeit, weiblich 11 Vollzeit, weiblich 10 Teilzeit, männlich 21 Vollzeit, männlich

Daten und Fakten

Gesamtbauleistung (begonnen bis 31. Dezember 2013)

Wohnungen in Miethäusern	1.518	
Baubeginn 2013	9	
Summe		1.527
Wohnungen in Kaufeigenheimen	1.986	
Baubeginn 2013	—	
Summe		1.986
Wohnungen in Betreuungsbauten	822	
Baubeginn 2013	—	
Summe		822
Eigentumswohnungen	861	
Baubeginn 2013	19	
Summe		880

Bauinvestitionsplanung 2013 - 2014



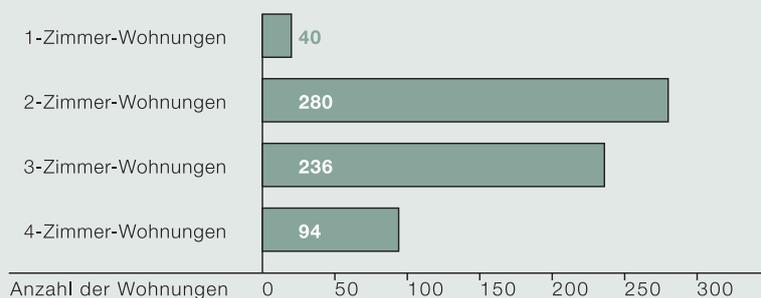
Wohnungsbestand (Stand 31. Dezember 2013)

	Mietwohnungen	Garagen	Stellplätze	Sonstige
Bissingen				
Deizasau				
Dettingen				
Kirchheim unter Teck	1.000	402	168	22
Lenningen	10	13		
Neuffen	3	1		
Nürtingen	152	69	18	
Oberboihingen				
Plochingen	307	93	84	1
Weilheim/Teck	61	49	17	5
Wendlingen	17	20	5	
Wernau				
Köngen				
Linsenhofen	1	1		4
insgesamt	1.551	648	292	32

Von den 1.551 Wohnungen wurden fertig gestellt:

vor 1949	13 Wohnungen
zwischen 1949 und 1959	509 Wohnungen
zwischen 1960 und 1970	713 Wohnungen
zwischen 1971 und 1980	82 Wohnungen
nach 1981	234 Wohnungen

Wohnungsbewerbungen



Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva

	2013 / €	2013 / €	2012 / €
Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		45.120,00	41.087,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.780.807,17		41.469.650,74
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.756.508,45		3.688.625,96
3. Grundstücke ohne Bauten	737.298,61		1.492.524,98
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	321.617,65		321.617,65
5. Technische Anlagen und Maschinen	743.938,00		719.297,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	365.364,00		305.287,00
7. Anlagen im Bau	3.365.083,49		1.564.267,50
8. Bauvorbereitungskosten	143.032,61	53.213.649,98	31.673,61
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	99.050,54		161.406,31
2. Andere Finanzanlagen	12.810,00	111.860,54	12.810,00
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		53.370.630,52	49.808.247,75

	2013 / €	2013 / €	2012 / €
Übertrag		53.370.630,52	49.808.247,75
Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.636.821,76		1.509.943,36
2. Bauvorbereitungskosten	293.868,65		120.472,37
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	5.392.776,57		3.193.997,59
4. Unfertige Leistungen	1.730.105,23		1.561.592,40
5. Andere Vorräte	16.489,62	9.070.061,83	21.596,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	32.031,41		32.483,92
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	298.012,50		106.650,88
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	34.720,40		3.637,68
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	161.609,15		74.140,78
5. Sonstige Vermögensgegenstände	190.449,26	716.822,72	170.790,18
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.776.867,56		3.396.958,00
2. Bausparguthaben	562.830,19	2.339.697,75	553.722,81
Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	8.685,00		13.025,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	19.707,51	28.392,51	29.443,53
Bilanzsumme		65.525.605,33	60.596.702,77

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Passiva

	2013 / €	2013 / €	2012 / €
Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	106.934,89		97.552,09
2. der verbleibenden Mitglieder	3.971.215,41		3.853.990,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	14.595,09	4.092.745,39	5.430,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 38.784,59 Vorjahr € 80.010,00			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.678.880,61		3.603.880,61
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 75.000,00 Vorjahr € 110.000,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.612.995,48		1.594.797,69
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 18.197,79 Vorjahr € 18.197,79			
3. Andere Ergebnismrücklagen	23.723.178,34	29.015.054,43	22.945.876,71
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 777.301,63 Vorjahr € 717.973,19			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	742.760,92		1.094.834,82
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	93.197,79	649.563,13	128.197,79
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		33.757.362,95	33.068.164,13

	2013 / €	2013 / €	2012 / €
Übertrag		33.757.362,95	33.068.164,13
Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	734.839,46		694.365,31
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	314.000,00		314.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.097.594,67	3.146.434,13	718.104,56
Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.617.662,98		21.456.628,73
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	305.498,65		320.157,48
3. Erhaltene Anzahlungen	2.871.830,00		1.713.116,87
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.220,94		16.088,94
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.294.137,98		2.045.516,91
6. Sonstige Verbindlichkeiten	504.195,17	28.607.545,72	241.788,08
davon aus Steuern: € 274.773,40			
Vorjahr	€ 186.794,79		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.341,19			
Vorjahr	€ 2.432,08		
Rechnungsabgrenzungsposten		14.262,53	8.771,76
Bilanzsumme		65.525.605,33	60.596.702,77

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013

	2013 / €	2013 / €	2012 / €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.511.383,51		8.292.163,87
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.681.000,00		2.248.905,92
c) aus Betreuungstätigkeit	257.865,04		246.627,37
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	283.496,56	11.733.745,11	299.817,68
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.773.365,85	1.038.732,13
Andere aktivierte Eigenleistungen		227.957,40	270.690,20
Sonstige betriebliche Erträge		455.761,62	713.298,77
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	3.439.560,77		2.717.673,14
b) für Verkaufsgrundstücke	4.064.694,55		2.864.318,72
c) für andere Lieferungen und Leistungen	29.747,73	7.534.003,05	21.817,24
Rohergebnis		6.656.826,93	7.506.426,84
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.013.156,71		1.782.080,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	520.645,47	2.533.802,18	474.496,01
davon für Altersversorgung und Unterstützung: € 153.415,28 Vorjahr	€ 125.454,64		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.848.264,68	1.672.810,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		688.923,80	973.350,02
Übertrag		1.585.836,27	2.603.690,20

	2013 / €	2013 / €	2012 / €
Übertrag		1.585.836,27	2.603.690,20
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.768,85		2.552,59
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	76.155,01	77.923,86	94.278,80
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		598.663,35	720.181,09
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.065.096,78	1.980.340,50
Steuern vom Einkommen und Ertrag		87.893,29	62.204,97
Sonstige Steuern		234.442,57	823.300,71
Jahresüberschuss		742.760,92	1.094.834,82
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		93.197,79	128.197,79
Bilanzgewinn		649.563,13	966.637,03

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.

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%

Wohngebäude

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

- linear 1,5%, 2%, 4% bzw. 5%

Bei dem zum Abbruch vorgesehenen Objekt Kirchheim, Bismarckstr. 60 (VE 110) erfolgt die Abschreibung auf eine neu festgelegte Restnutzungsdauer von 3 Jahren.

Die Abschreibung des 2010 angeschafften Objekts Austr. 53 erfolgte auf eine Restnutzungsdauer von insgesamt 5 Jahren. Das 2013 angeschaffte Objekt Obere Grabenstraße 24 wird auf eine Restnutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben.

Geschäftsbauten

Restnutzungsdauerermethode bei einer Gesamtnutzungsdauer von 25 bzw. 50 Jahren,

- linear 2,0% bis 10,0%

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 den Wohnbauten erfolgten für zwei Grundstücken 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 €	
Immaterielle Vermögensgegenstände	144.955,23	19.909,14	31.746,84	
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.151.286,94	2.785.564,47	237.215,22	
Grundstücke mit Geschäfts-und anderen Bauten	6.072.082,98	250.040,34		
Grundstücke ohne Bauten	1.492.524,98			
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	351.897,60			
Technische Anlagen und Maschinen	833.467,95	68.056,13		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	843.099,80	183.219,90	117.844,54	
Anlagen im Bau	1.564.267,50	2.998.529,53		
Bauvorbereitungskosten	31.673,61	134.750,09		
	79.340.301,36	6.420.160,46	355.059,76	
Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen	161.406,31		62.355,77	
Andere Finanzanlagen	12.810,00			
	174.216,31	0,00	62.355,77	
Anlagevermögen insgesamt	79.659.472,90	6.440.069,60	449.162,37	

* Umwidmung ins Umlaufvermögen

** davon Umwidmung ins Umlaufvermögen € 12.095,87

Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert zum 31.12.2013 €	Abschreibungen d. Geschäftsjahres €
		87.997,53	45.120,00	15.876,14
1.209.008,76		28.127.837,78	43.780.807,17	1.499.161,20
-755.226,37 *		2.565.614,87	3.756.508,45	182.157,85
		30.279,95	737.298,61	
		157.586,08	321.617,65	
		543.111,16	743.938,00	43.415,13
-1.197.713,54			365.364,00	107.654,36
-23.391,09 **			3.365.083,49	
			143.032,61	
-767.322,24	0,00	31.424.429,84	53.213.649,98	1.832.388,54
			99.050,54	
			12.810,00	
0,00	0,00	0,00	111.860,54	
-767.322,24	0,00	31.512.427,37	53.370.630,52	1.848.264,68

Erläuterungen zur Bilanz

Unfertige Leistungen

In dieser Position sind € 1.730.105,23 (Vorjahr € 1.561.592,40) 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	60.000,00	96.284,00
· Sonstige Vermögensgegenstände	115.180,99	98.539,32
· Gesamtbetrag	175.180,99	194.823,32

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	23.617.662,98 (21.456.628,73)	2.104.343,54 (1.615.029,73)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	305.498,65 (320.157,48)	13.857,76 (14.658,83)	
Erhaltene Anzahlungen	2.871.830,00 (1.713.116,87)	2.871.830,00 * (1.713.116,87)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.220,94 (16.088,94)	14.220,94 (16.088,94)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.294.137,98 (2.045.516,91)	1.241.372,98 (1.977.506,91)	
Sonstige Verbindlichkeiten	504.195,17 (241.788,08)	504.195,17 (241.788,08)	
Gesamtbetrag	28.607.545,72 (25.793.297,01)	6.749.820,39 (5.578.189,36)	

* steht zur Verrechnung an

Sonstige Rückstellungen

Darin sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

· Rückstellung für noch anfallende Baukosten	€ 873.665,46
· Rückstellung für Gewährleistung	€ 155.757,00
· Rückstellung für noch ausstehende Heizkosten	€ 70.000,00
· Rückstellung für nachträgliche Verkaufskosten	€ 50.000,00
· Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	€ 681.900,00

Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit > 5 Jahre €	davon gesichert €	Art der Sicherung
8.983.801,09 (8.125.544,66)	12.529.518,35 (11.716.054,34)	23.617.662,98 (21.456.628,73)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
22.048,65 (29.318,54)	269.592,24 (276.180,11)	210.959,00 (229.186,56)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
52.765,00 (68.010,00)			
9.058.614,74 (8.222.873,20)	12.799.110,59 (11.992.234,45)	23.828.621,98 (21.685.815,29)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	14.592,73 €	2.371,00 €
Zinsaufwendungen	7.198,00 €	6.225,00 €

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	€ 81.440,76
Auflösung von Rückstellungen	€ 227.471,07
Aktivierung Instandhaltungsrücklagen	€ 20.676,35
Auflösung Wertberichtigungen	€ 20.388,53

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von 73 T€ auf Grundstücke mit Wohnbauten verrechnet.

Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:
aus der Bestellung von Grundschulden für
Fremdverbindlichkeiten € 1.063.000,00
Vorjahr € 0,00
2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: (z.B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen, aus laufenden Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen):
Investitionen im Anlage- und
Umlaufvermögen € 10.618.000,00
3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:
 - Kaufmännische Mitarbeiter
12 Vollbeschäftigte 4 Teilzeitbeschäftigte
 - Technische Mitarbeiter
6 Vollbeschäftigte 2 Teilzeitbeschäftigte
 - Mitarbeiter im Regiebetrieb
8 Vollbeschäftigte 2 Teilzeitbeschäftigte
 - Auszubildende
4 Vollbeschäftigte 0 Teilzeitbeschäftigte
 - geringfügig Beschäftigte
0 Vollbeschäftigte 13 Teilzeitbeschäftigte
 - Mitarbeiter insgesamt
30 Vollbeschäftigte 21 Teilzeitbeschäftigte
4. Mitgliederbewegung

Anfang 2013	3.365
Zugang 2013	242
Abgang 2013	157
Ende 2013	3.450
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
 - Wulf Ossenbühl, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
 - Peter Raviol, Dozent
 - Andrea Scheffe, Verwaltungsangestellte
 - Stefan Wiedemann, Geschäftsführer

Kirchheim, den 14. April 2014

Der Vorstand:

- Bernd Weiler, Sprecher des Vorstands
- Georg Hörmann

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 117.225,41 erhöht.

Eine Nachschusspflicht besteht nach § 18 der Satzung nicht.

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

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

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



KREISBAUGENOSSENSCHAFT Kirchheim-Plochingen eG

Jesinger Straße 19 · 73230 Kirchheim unter Teck · Telefon 0 70 21 / 80 07-0
Internet www.kreisbau-kirchheim-plochingen.de

BAUEN · VERMIETEN · VERKAUFEN · VERWALTEN