



GESCHÄFTSBERICHT 2014



**KREISBAUGENOSSENSCHAFT
Kirchheim-Plochingen eG**



GESCHÄFTSBERICHT 2014

Inhalt

Vorwort	4
Daten und Fakten	6
Lagebericht des Vorstandes	
Grundlagen unserer Genossenschaft	9
Wirtschaftsbericht	
Gesamtwirtsch. Rahmenbedingungen	10
Geschäftsverlauf	12
Vermögens-, Finanz-, Ertragslage	18
Leistungsindikatoren	19
Nachtragsbericht	23
Prognosebericht	23
Chancen- und Risikobericht	25
Bericht des Aufsichtsrates	27
Jahresabschluss	
Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Anhang	36
Impressum	44



Vorwort

Sehr geehrte Geschäftspartner, liebe Mitglieder,

heute veröffentlichen wir unseren neuen Geschäftsbericht und blicken damit zurück auf das Jahr 2014:

Neben dem Zahlenwerk zum Jahresabschluss informieren wir Sie über Aktivitäten und Projekte unserer Genossenschaft, die im abgelaufenen Geschäftsjahr besonders im Fokus standen.

Traditionell und zukunftsorientiert – getreu diesem Motto agiert die Kreisbaugenossenschaft seit nunmehr 95 Jahren. Unser Firmenjubiläum zeigt, dass uns die richtige Strategie erfolgreich durch gute und schwierige Zeiten geführt hat.

Gerade die Stärken der genossenschaftlichen Wohnform - lebenslanges Wohnrecht, ausgewogene Mieten und Stimmrecht bei der Mitgliederversammlung - gewährleisten unter anderem, dass die Genossenschaft auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ihren Mitgliedern eine größtmögliche Sicherheit in Bezug auf das Grundbedürfnis Wohnen bieten kann.

Mit unseren Geschäftsfeldern BAUEN, VERMIETEN, VERKAUFEN und VERWALTEN zählen wir zu den größten Wohnungsanbietern und –verwaltern in der Region. Unser Ziel ist es weiterhin, uns den Aufgaben für ein zeitgemäßes und genossenschaftliches Wohnungs- und Dienstleistungsangebot zu stellen, um den künftigen Herausforderungen des Marktes wie gewohnt kompetent und zuverlässig nachzukommen.

An dieser Stelle bedanken wir uns bei allen, die ihr Vertrauen der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG schenken.

Wir freuen uns auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.



Bernd Weiler



Georg Hörmann



Daten und Fakten

Überblick

	31.12.2014	31.12.2013
Bilanzsumme	71.851.420 €	65.525.605 €
Anlagevermögen	61.005.251 €	53.370.631 €
Geschäftsguthaben	4.002.090 €	3.971.215 €
Rücklagen	29.581.246 €	29.015.054 €
Erträge aus Vermietung und Verpachtung ohne Betriebskosten	7.375.910 €	7.125.411 €
Mietwohnungsbestand	1.605	1.551

Rechtsgrundlage

- 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

Satzung

Die Neufassung wurde von der Mitgliederversammlung am 19. Juni 2012 beschlossen und am 28. August 2012 ins Genossenschaftsregister eingetragen.

Geschäftsanteil

250,00 €

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben
am 31. 12. 2010	2.351	8.334	2.071.000 €
am 31. 12. 2011	2.435	9.900	2.470.750 €
am 31. 12. 2012	3.365	15.736	3.853.990 €
am 31. 12. 2013	3.450	16.040	3.971.215 €
am 31. 12. 2014	3.324	16.080	4.002.090 €

Gesamtbauleistung (begonnen bis 31. Dezember 2014)

Wohnungen in Miethäusern	1.527	
Baubeginn 2014	37	
Summe		1.564
Wohnungen in Kaufeigenheimen	1.986	
Baubeginn 2014	—	
Summe		1.986
Wohnungen in Betreuungsbauten	822	
Baubeginn 2014	—	
Summe		822
Eigentumswohnungen	880	
Baubeginn 2014	15	
Summe		895

Wohnungsbestand (Stand 31. Dezember 2014)

	Mietwohnungen	Garagen	Stellplätze	Sonstige
Kirchheim unter Teck	1.024	422	179	24
Lenningen	10	13		
Neuffen	3	1		
Nürtingen	152	69	18	
Plochingen	335	93	96	1
Weilheim/Teck	66	63	18	6
Wendlingen	14	17	5	
Linsenhofen	1	1		4
Summe	1.605	679	316	35

Von den 1.551 Wohnungen wurden fertig gestellt:

vor 1949	13 Wohnungen
zwischen 1949 und 1959	509 Wohnungen
zwischen 1960 und 1970	754 Wohnungen
zwischen 1971 und 1980	82 Wohnungen
nach 1981	247 Wohnungen

KREISBAUGENOSSENSCHAFT



Grundlagen unserer Genossenschaft

Traditionell und zukunftsorientiert

Die Kreisbaugenossenschaft ist eine starke und gesunde Genossenschaft. Unsere 3.324 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 u.T. verwalten wir zum Bilanzstichtag 1.605 Genossenschaftswohnungen und 1.295 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 u.T. 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

Im ersten Quartal 2014 startete die Wirtschaft schwungvoll. Die konjunkturelle Dynamik ließ jedoch in den folgenden Quartalen deutlich nach. Für Baden-Württemberg wird nach aktuellem Berechnungsstand (Dezember 2014) ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75% erwartet. Für 2015 wird von einem realen BIP-Wachstum in Baden-Württemberg von 1,25% ausgegangen, während die OECD für Gesamtdeutschland mit einem Wachstum von 1,1% rechnet.

In Baden-Württemberg hat sich im Jahr 2014 der Anstieg der Verbraucherpreise zum dritten Mal in Folge verlangsamt. Es wird mit einem Preisanstieg von maximal 1% gerechnet. Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte 2014 dramatisch gefallen. Die Reallöhne verzeichneten dank der niedrigen Inflation den kräftigsten Anstieg seit drei Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stiegen die Reallöhne laut Statistischem Bundesamt von Juli bis September 2014 um 1,8%

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten), erhöhten sich im Durchschnitt der ersten zehn Monate im Jahr 2014 um 1,6% gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4% günstiger war als im Vorjahr (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Im Jahr 2014 ist die Zahl der Erwerbstätigen weiter gestiegen. Im Oktober 2014 waren damit erstmals über 43 Millionen Personen beschäftigt. Dies waren 408.000 Personen bzw. 1,0% mehr als zum Vorjahreszeitpunkt. Trotz des Beschäftigungsaufbaus sank die Arbeitslosenquote in Deutschland nur leicht auf 6,3% (Stand November 2014) bzw. auf 3,8% (2013: 4,1%) in Baden-Württemberg.

Zu Beginn des Jahres 2014 lebten in Baden-Württemberg 10,6 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 71.400 Personen - vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10.400 Personen wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2014 und auch 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

Wesentlich für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausschätzung wird sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten sowie die sinkende Alterssterblichkeit.

Im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten drei Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum der baugewerbliche Umsatz um 8,2% an und die Auftragseingänge erhöhten sich um 8,1%. Andererseits blieben die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbauten Raums) um 3,7% unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist.

Der Leitzins befand sich Anfang 2014 sowohl in Europa als auch den USA auf dem bisher historischen Tiefstand von 0,25%. Während im Jahresverlauf in den USA das Ende der lockeren Geldpolitik angekündigt wurde, gingen im Euro-Raum die Zinsen weiter nach unten. Im Juni 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,15%, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf nur noch 0,05% vorzunehmen. Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB Kreditanleihen und Pfandbriefe aufgekauft und plant ab 2015 auch den Ankauf von Staatsanleihen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betragen die Bestkonditionen für Darlehen mit einer zehnjährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4%, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5% gesunken.

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Bauen

Neubau, Modernisierung, Instandhaltung

Mit umfangreichen Bauinvestitionen in den Neubau und Bestand versucht die Kreisbaugenossenschaft in der Region Kirchheim u.T. und Umgebung dem großen Nachfragedruck nach bezahlbarem Wohnraum entgegen zu wirken.

Für unser Großprojekt in der Eichendorffstraße in Kirchheim u.T. rechnen wir mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 15,8 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. Insgesamt entstehen 95 moderne Genossenschaftswohnungen und zwei Tiefgaragen. Die Mieter des ersten Gebäudes konnten termingerecht im Juli 2014 ihr neues Zuhause beziehen sowie die Kreissparkasse und der Treffpunkt „wirRauner“ ihre Arbeit aufnehmen.

In der Sudetenstraße in Nürtingen entstanden im Berichtsjahr neun Eigentumswohnungen mit einer Tiefgarage. Die Wohnungsgrößen der Zwei- bis Vierzimmerwohnungen liegen zwischen rund 65 m² und 110 m². Als Heiztechnik kommt eine Gasbrennwertheizung mit solarer Heizungsunterstützung zum Einsatz. Die Gesamtkosten betragen rund 2,2 Mio. €.

Das Gesamtprojekt in der Boslerstraße/ Oberen Grabenstraße in Weilheim umfasst drei Gebäude und eine gemeinsame Tiefgarage mit 44 Stellplätzen. Zehn Eigentumswohnungen wurden bereits im Sommer 2013 fertig gestellt und an die Eigentümer übergeben. Die Arbeiten am „Haus der Gesundheit“ mit sechs Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten rund um das Thema Gesundheit wurden im Jahr 2014 abgeschlossen. Weitere zehn Eigentumswohnungen in der Boslerstraße konnten ebenfalls im Berichtsjahr fertig gestellt werden.

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Fischer in Weilheim sollen insgesamt 56 Wohnungen entstehen. Fertigstellung des Projektes, in das die Kreisbaugenossenschaft insgesamt rund 12,5 Mio. € investiert, ist bis Ende 2016 geplant. Im ersten Bauabschnitt entstehen zwei Gebäude mit 14 modernen Wohnungen, die in den Bestand zur Vermietung übernommen werden. Der zweite Bauabschnitt umfasst die Erstellung von 28 Eigentumswohnungen in drei Gebäuden, 14 weitere Eigentumswohnungen entstehen in zwei Gebäuden im dritten Bauabschnitt.

In drei Bauabschnitten entstehen in der Wörlitzer Straße in Nürtingen insgesamt 24 Wohnungen in drei Gebäuden, davon neun Genossenschaftswohnungen. Im ersten Bauabschnitt entstehen Zwei-, Drei-, und Vierzimmerwohnungen. Ergänzt wird das Bauvorhaben durch eine gemeinsame Tiefgarage und eine Pellets-Heizanlage.

Mit dem obligatorischen Spatenstich hat die Kreisbaugenossenschaft im September 2014 den Baubeginn des Neubaus in der Geschwister-Scholl-Straße in Plochingen besiegelt. Bis Ende 2015 sollen elf neue Mietwohnungen für insgesamt 2,3 Mio. € entstehen.

Um dem gestiegenen Wohnungsbedarf in Weilheim Rechnung zu tragen, entstehen zwölf weitere Genossenschaftswohnungen im Uhlandweg. Mit den Erdarbeiten wurde im Oktober 2014 begonnen, die Gesamtkosten werden auf rund 2,5 Mio. € geschätzt.

Die Bauinvestitionen im Anlage- und Umlaufvermögen betragen zum Bilanzstichtag insgesamt rund 7,9 Mio. €.

Bei dem in die Jahre gekommenen Gebäude in der Hermann-Löns-Straße in Nürtingen wurden umfassende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen notwendig. Im Zuge der Kellersanierung wurde eine neue Pellets-Heizung eingebaut und in Betrieb genommen. Eine Wärme- und Dachdämmung ergänzt die energetische Sanierung. Teilweise wurden innerhalb der Wohnungen Umbauten vorgenommen sowie Fenster und Balkone erneuert. Die Sanierungsarbeiten erfolgten im bewohnten Zustand. Die Umbaukosten betragen ca. 0,5 Mio. €.

Die weitreichenden Umbaumaßnahmen des Gebäudes Eichendorffstr. 69/71 in Kirchheim u.T. wurden weitestgehend im Berichtsjahr abgeschlossen, sodass die insgesamt 16 Genossenschaftswohnungen im April 2015 bezugsfertig sind. Mit den Umbaumaßnahmen des dritten Gebäudekomplexes wurde Mitte 2014 begonnen.

Insgesamt hat die Genossenschaft im Berichtsjahr 1,96 Mio. € in die Instandsetzung (2013: 1,97 Mio. €) und 1,44 Mio. € in die Modernisierung (2013: 2,08 Mio. €) ihrer Häuser und Wohnungen investiert.

Vermieten

Hausbewirtschaftung

Zum Bilanzstichtag bewirtschaftete die Kreisbaugenossenschaft insgesamt 1.605 Genossenschaftswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 101.950 m².

Im Geschäftsjahr 2014 wurden 15 Wohneinheiten in der Eichendorffstraße in Kirchheim u.T. und fünf Genossenschaftswohnungen in der Oberen Grabenstraße in Weilheim errichtet sowie insgesamt 41 Wohneinheiten in der Hindenburgstraße in Plochingen und in der Wehrstraße in Kirchheim u.T. erworben. Dem gegenüber stand die Veräußerung von sieben Wohnungen aus dem Bestand.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um rund 0,45 Mio. € auf 8,97 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr. Ursächlich hierfür ist vor allem der bereits genannte Erwerb weiterer Bestandswohnungen sowie eine moderate Anpassung der Nutzungsgebühren im Bestand zum 1. Dezember 2014. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr betrug zum Bilanzstichtag 5,76 € je m² Wohnfläche (2013: 5,54 €).

Auch 2014 erfreute sich die Vermietung unserer Genossenschaftswohnungen reger Nachfrage. Lediglich knapp 20% der Wohnungsnachfragen konnten im Berichtsjahr befriedigt werden. Die Vermietung erfolgte vornehmlich ohne Schwierigkeiten.

Im Berichtsjahr beträgt die Leerstandsquote 1,5% (2013: 2,2%). Strategischer Leerstand wurde nicht berücksichtigt, dieser betrifft das Objekt Eichendorffstraße 53-75 in Kirchheim u.T..

Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

Die Anzahl der Kündigungen bzw. die Fluktuation belief sich in 2014 auf 6,9% (2013: 6,1%). Eine Reduzierung der Fluktuationsrate wird aufgrund modernisierungsbedingter Umsetzungsmaßnahmen sowie wegen der zunehmenden Mobilitätsbereitschaft der Bevölkerung nicht zu erreichen sein.

Verkaufen

Bauträrgeschäft, Maklertätigkeit

Bedingt durch die weiterhin günstigen Kapitalmarktbedingungen ist die Nachfrage nach Immobilien als Geldanlage und zur Eigennutzung ungebrochen hoch.

Die letzten zehn Wohnungen unseres Bauvorhabens „Wohnen am Stadtschloss“ in Weilheim konnten in 2014 fertiggestellt werden.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres wurde der Verkauf von sieben Eigentumswohnungen unseres Bauprojektes Sudetenstraße in Nürtingen notariell beurkundet.

Die Verkaufserlöse aus dem Bauträrgeschäft betrugen 2014 rund 4,68 Mio. €.

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

Die Erträge aus dem Maklergeschäft beliefen sich in 2014 auf rund 0,06 Mio. € und bewegten sich damit auf Vorjahresniveau.

Für das Jahr 2015 rechnen wir aufgrund der voraussichtlich unveränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit einem konstanten Vertragsvolumen und gleichbleibenden Erlösen aus dem Maklergeschäft.

Verwalten

Wohnungseigentums-, Sondereigentums-, fremde Hausverwaltung

Die Nachfrage nach professioneller Verwaltung steigt, nicht zuletzt durch die vermehrten gesetzlichen Vorschriften und komplexen Aufgaben, die ein Verwalter zu bewältigen hat.

Zum Bilanzstichtag verwaltete die Kreisbaugenossenschaft insgesamt 64 Wohnungseigentümergemeinschaften mit 1.295 Wohnungen. Zusätzlich befinden sich vier fremde Hausverwaltungen mit insgesamt 17 Wohneinheiten in Kirchheim u.T., Weilheim, Esslingen und Ostfildern in der Verwaltung.

Die Verwaltungstätigkeit wird mit der Betreuung von zwei Heizzentralen in Kirchheim u.T. abgerundet.

Im Berichtsjahr wurden vier Wohnungseigentümergemeinschaften in Kirchheim u.T. und Plochingen mit insgesamt 60 Wohnungen in die Verwaltung übernommen. Durch die Fertigstellung des Bauvorhabens „Wohnen am Stadtschloss“ in Weilheim sind 16 Wohn- sowie fünf Gewerbeeinheiten hinzugekommen.

Inzwischen hat sich die Sondereigentumsverwaltung zu einem festen Bestandteil unseres Dienstleistungsangebotes etabliert. Zum Bilanzstichtag wurden 96 Wohneinheiten in der Sondereigentumsverwaltung verwaltet. Damit sind wir Ansprechpartner sowohl für die Eigentümer als auch für deren Mieter und kümmern uns um die Neuvermietung, Mietverträge, Betriebskostenabrechnung und ggf. um die Beauftragung von Handwerkern bei anstehenden Reparaturen. Da die Zahl der vermieteten Eigentumswohnungen steigt, wird in diesem Geschäftszweig mit einem Wachstum von etwa 10% pro Jahr gerechnet.

Im Berichtsjahr erwirtschaftete die Kreisbaugenossenschaft mit dem Geschäftsfeld Wohnungseigentums-, Sondereigentums- und fremde Hausverwaltung einen Umsatz von knapp 0,28 Mio. €. In diesem Geschäftszweig rechnen wir mit einem stetigen Wachstum von rund 5% pro Jahr.

Energieerzeugung

Mit unseren Photovoltaikanlagen erzeugten wir auch im Jahr 2014 wieder umweltfreundlichen Strom und leisteten somit einen Beitrag zur Verminderung von CO₂-Emissionen. Derzeit sind insgesamt 14 eigene Photovoltaikanlagen am Netz.

Die Erlöse im Berichtsjahr trugen mit über 0,1 Mio € positiv zum Jahresüberschuss bei.

Für 2015 rechnen wir mit konstanten Erträgen aus der Einspeiserückvergütung.

Geschäftsbesorgung / Hausservice

Die haushaltsnahen Dienstleistungen wurden sowohl in den Bestandsobjekten als auch den Wohnungseigentümergeinschaften angeboten und von den Bewohnern gerne angenommen, erleichtern diese doch den Alltag und befreien von lästigen Arbeiten und Verpflichtungen.

Beauftragt werden können einzelne oder mehrere Komponenten, wie beispielsweise

- Pflege der Außenanlagen
- Reinigungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum
- Kleine und große Kehrwoche
- Winterdienst

Mit rund 0,08 Mio. € trug dieser Geschäftszweig positiv zum Unternehmenserfolg bei.

Mitgliederentwicklung

Zum Bilanzstichtag zählt die Kreisbaugenossenschaft 3.324 Mitglieder mit 16.080 Geschäftsanteilen.

An Zugängen waren 299 Mitglieder zu verzeichnen, 168 schieden durch Übertragung, Tod oder Kündigung aus. Im Zuge der Einführung des Kirchensteuerabzugsverfahrens musste eine Bereinigung des Mitgliederbestandes vorgenommen werden. Infolgedessen wurden 257 Mitglieder im Berichtsjahr satzungskonform ausgeschlossen.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum 31. Dezember 2014 betrug 4.002.090 €.

Personalentwicklung

Ein zuverlässiges und qualifiziertes Mitarbeiterteam ist die Grundlage, um die in allen Geschäftsbereichen anfallenden Aufgaben präzise und fachgerecht zu erfüllen. Ein wichtiger Eckpfeiler unserer Personalpolitik ist daher die Weiterbildung unserer Mitarbeiter und die Ausbildung junger Menschen. Für die Chancengleichheit von Menschen mit Behinderungen im Berufsleben setzen wir uns ein.

Durchschnittlich waren 53 Arbeitnehmer beschäftigt, darunter drei Auszubildende im Berufsbild Immobilienkauffrau/-kaufmann und acht Teilzeitanestellte sowie 13 geringfügig Beschäftigte.

Vier Mitarbeiter haben eine berufsbegleitende Fortbildung zum Immobilienfachwirt, Immobilienökonom bzw. Immobilienbewerter und Diplom-Sachverständigen begonnen. Hinzu kamen noch zahlreiche Inhouseschulungen, Fachseminare und Veranstaltungen, welche von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besucht wurden.

An dieser Stelle dankt der Vorstand den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihren Teamgeist.

Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

Allgemein

RAUCHWARNMELDER

Entsprechend der Landesbauordnung für Baden-Württemberg mussten bis 31. Dezember 2014 alle Bestandsgebäude mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein. Die Pflicht zur Installation sowie die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft dient nach dem Willen des Gesetzgebers dem Personenschutz. Die Kreisbaugenossenschaft hat sich für gemietete Funkwarnmelder entschieden, welche ab Mai 2014 in unseren Mietwohnungen montiert wurden.

KIRCHENSTEUER

Zum 1. Januar 2015 änderte sich das Verfahren für den Kirchensteuerabzug: Bei Dividendenzahlungen wird künftig zusätzlich zur Kapitalertragsteuer automatisch Kirchensteuer einbehalten und an die steuererhebende Religionsgemeinschaft abgeführt.

Hintergrund dieses neuen Verfahrens ist es, den Aufwand für Steuerpflichtige möglichst gering zu halten und es den Bürgerinnen und Bürgern einfacher zu machen, ihren kirchensteuerlichen Verpflichtungen nachzukommen.

Im Frühjahr 2014 wurden unsere Mitglieder erstmalig über das Thema Kirchensteuer informiert. Künftig werden wir, aufgrund gesetzlicher Vorgaben, jährlich ein entsprechendes Informationsschreiben an alle Mitglieder versenden.

DIGITALES ARCHIV

Die Kreisbaugenossenschaft hat sich bereits im Vorjahr für die Einführung von Aareon Archiv kompakt entschieden. Dadurch wird die Lesbarkeit unserer Dokumente dauerhaft gesichert und ein schneller sowie standortunabhängiger Zugriff ermöglicht. Neben der einfachen und direkten Datenübernahme aus MS Office kann die Archivierung auch direkt aus unserem ERP-System erfolgen.



Wirtschaftsbericht

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Bilanzsumme um 6,3 Mio. € und beträgt zum 31. Dezember 2014 71,9 Mio. € (2013: 65,5 Mio. €). Ursächlich dafür ist im Wesentlichen eine hohe Investitionssumme ins Anlagevermögen. Im Berichtsjahr wurden 20 Bestandswohnungen fertiggestellt, 41 Wohneinheiten erworben und mit der Erstellung von weiteren 37 Mietwohnungen begonnen.

Die Eigenkapitalquote von 48,66% (2013: 51,52%) ist ein Garant für die Sicherheit unserer Genossenschaft.

Die Finanzlage der Kreisbaugenossenschaft ist geordnet und langfristig gesichert. Die Genossenschaft war zu jeder Zeit in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen in vollem Umfang nachzukommen.

Zum 31. Dezember 2014 verfügte das Unternehmen über rund 1,0 Mio. € liquider Mittel und Bausparguthaben (2013: 2,3 Mio. €).

Die Verbindlichkeiten der Kreisbaugenossenschaft bestehen ausschließlich in Euro, sodass sich keine Währungsrisiken ergeben.

Zur Finanzierung von Neubaumaßnahmen im Bestand werden zinsgünstige KfW-Darlehen in Anspruch genommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von rund 1,3 Mio. € ab. Dieser ist in erster Linie auf den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

Gegenüber dem Vorjahr konnten die Umsatzerlöse um über 20% auf 14,2 Mio. € gesteigert werden. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen höhere Erlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie aus Grundstücksverkäufen.

Im Vorjahresvergleich sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 5% auf 9,0 Mio. € gestiegen. Der Anstieg ist bedingt durch den Zugang von 54 Bestandswohnungen.

Investitionsschwerpunkte im Berichtsjahr waren energetische und altengerechte Modernisierungen sowie die Instandhaltung des Wohnungsbestands mit insgesamt rund 3,4 Mio. €. Im Bereich des Bauträgergeschäfts wurden 4,5 Mio. € aufgewendet, im Bestandswohnungsbau 3,4 Mio. €. Zudem fielen für den Erwerb von zwei Bestandsimmobilien in Kirchheim u.T. und Plochingen 3,6 Mio. € an Kosten an.

Auch zukünftig gehen wir von einer gesicherten Unternehmensentwicklung aus. Die Schwerpunkte unserer umfangreichen Tätigkeit liegen vorwiegend in der Erhaltung unseres Mietwohnungsbestands und im Bauträgergeschäft.

Leistungsindikatoren

Im Mittelpunkt unseres Handelns steht eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung. Nachhaltiges Wirtschaften und gesellschaftliche Verantwortung sind für uns selbstverständlich und ein wichtiger Beitrag zum langfristigen Unternehmenserfolg.

Zuverlässige und qualifizierte Mitarbeiter sind eine wichtige Grundlage, um die immer komplexeren Aufgaben und Herausforderungen in allen Geschäftsbereichen erfolgreich zu meistern. Die langjährige Betriebszugehörigkeit bestätigt unsere guten Arbeitsbedingungen. Allen Mitarbeitern gewähren wir gleiche Chancen, unabhängig u.a. von Alter, Nationalität, Geschlecht oder Religion. Die gesetzlich geforderte Quote von Arbeitnehmern mit Behinderung wird bei der Kreisbaugenossenschaft seit vielen Jahren überschritten. Wir haben uns für die Zukunft viel vorgenommen. Deshalb wurde unser Arbeiterteam in den vergangenen Jahren kontinuierlich verstärkt. Neue Informations- und Kommunikationstechnologien beeinflussen unsere Arbeitsprozesse und unser Verhalten maßgeblich. Daher ermöglicht die Kreisbaugenossenschaft den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die regelmäßige Teilnahme an Seminaren und fördert berufsbegleitende Weiterbildungen.

Als verantwortungsbewusst handelndes Unternehmen setzen wir bei unseren Planungs- und Bauprozessen auf Nachhaltigkeit. Wir achten sowohl bei Neubauten als auch bei Modernisierungen auf den Einsatz regenerativer Energien. In mehreren Wohngebäuden kommen Pellets-Heizanlagen zum Einsatz. Zusätzlich reagieren wir mit unseren 14 eigenen Photovoltaikanlagen auf die negativen Folgen des Klimawandels und erzeugen umweltfreundlichen Strom.

Das soziale Miteinander unserer Mieter und Mitglieder fördern wir u.a. durch jährliche Veranstaltungen wie unser Sommerfest in Plochingen und das Ferienprogramm in unseren Wohnanlagen in Kirchheim u.T. Zusätzlich bieten wir speziell unseren Senioren ein ganzjähriges Ausflugs- und Veranstaltungsprogramm. Ein weiterer Mehrwert für unsere Mieter und Mitglieder ist der „Treffpunkt wirRauner“. Ausgangspunkt dieses Leuchtturmprojekts ist der Neubau bzw. die Modernisierung einer unserer Wohnanlagen mit sechs Gebäudekomplexen. Im Erdgeschoss des ersten Neubaus konnte der Treffpunkt im Sommer 2014 Eröffnung feiern. Dort können unsere Mitglieder u.a. an verschiedenen kulturellen oder sportlichen Veranstaltungen teilnehmen, in gemütlicher Atmosphäre zu Mittag essen, plaudern und Kontakte knüpfen. Wer gerne einen Teil seiner Zeit für ein gutes nachbarschaftliches Miteinander investieren möchte, ist hier herzlich willkommen, denn „Wohnen bei Genossenschaften“ ist mehr als nur WOHNEN.

Unser Bewusstsein für die gesellschaftliche Verantwortung spiegelt sich auch in den Mitgliedschaften in verschiedenen regionalen Netzwerken und Vereinen wider.

Wirtschaftsbericht Finanzielle Leistungsindikatoren

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2014	2014	31.12.2013	2013
	€	%	€	%
Anlagevermögen	61.005.250,84	84,90	53.370.630,52	81,45
Immaterielle Vermögensgegenstände	32.420,00		45.120,00	
Sachanlagen	60.866.757,14		53.213.649,98	
Finanzanlagen	106.073,70		111.860,54	
Umlaufvermögen	10.846.168,90	15,10	12.154.974,81	18,55
Bautätigkeit	6.471.194,07		7.323.466,98	
Unfertige Leistungen	1.720.425,08		1.730.105,23	
Flüssige Mittel	994.526,94		2.339.697,75	
Sonstiges	1.660.022,81		761.704,85	
Gesamtvermögen	71.851.419,74		65.525.605,33	

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2014	2014	31.12.2013	2013
	€	%	€	%
Eigenkapital	34.959.494,60	48,66	33.757.362,95	51,52
Geschäftsguthaben	4.232.493,93		4.092.745,39	
Rücklagen	29.581.245,95		29.015.054,43	
Bilanzgewinn	1.145.754,72		649.563,13	
Fremdkapital	36.891.925,14	51,34	31.768.242,38	48,48
Rückstellungen	1.990.159,24		3.146.434,13	
Verbindlichkeiten ggü. KI's und anderen Kreditgebern	31.084.284,78		23.923.161,63	
Erhaltene Anzahlungen	2.373.793,09		2.871.830,00	
Übrige Verbindlichkeiten	1.443.688,03		1.826.816,62	
Gesamtkapital	71.851.419,74		65.525.605,33	

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.

	31.12.2014	31.12.2013
	€	€
Deckungsbeitrag aus		
Hausbewirtschaftung	3.177.242,44	2.611.147,48
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	695.166,24	805.980,16
Kapitaldienst	9.783,26	65.725,86
Sonstiges	738.872,83	314.797,82
Abzüglich Steuern vom Einkommen und Ertrag	-104.716,31	-87.893,29
Abzüglich Verwaltungskosten	-3.222.395,95	-2.966.997,11
Jahresüberschuss	1.293.952,51	742.760,92

KENNZAHLEN

Rentabilitätskennzahlen	2014	2013
Gesamtkapitalrentabilität	2,62 %	2,05 %
Eigenkapitalrentabilität	3,70 %	2,20 %
Return on Investment	1,80 %	1,13 %

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Anlageintensität	84,90 %	81,45 %
Umlaufintensität	15,10 %	18,55 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	88,88 %	70,84 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	43,24 %	36,49 %
Sachanlagendeckungsgrad	109,00 %	108,97 %
Eigenkapitalquote	48,66 %	51,52 %
Cash Flow	3.113.800 €	2.413.644 €

Unternehmenskennzahlen

Durchschnittsmiete je Wohnung / Monat	365,85 €	352,09 €
Durchschnittsmiete je m ² Wohnfläche	5,76 €	5,54 €
Modernisierungskosten je m ² Wohnfläche	14,14 €	21,07 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche	19,25 €	20,05 €

KREISBAUGENOSSENSCHAFT



Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind dem Vorstand keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2014 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2015 rechnen wir im Rahmen unserer aktuellen Wirtschaftsplanung mit Umsatzerlösen in Höhe von 11,2 Mio. € und einem Jahresüberschuss von rund 0,8 Mio. €.

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung wird künftig u.a. wegen der prognostizierten Zunahme der Mieterhaushalte weiterhin eine starke Nachfrage den Wohnungsmarkt prägen. Dabei wird es zunehmend eine Differenzierung der Regionen in dynamische und schwache Wohnungsmärkte geben.

Auch in Zukunft lässt die gute Lage der Stadt Kirchheim u.T. in der Wirtschaftsregion Stuttgart auf eine positive Entwicklung schließen. Ein ausgewogener Mix von Wohnungen verschiedener Größen- und Preissegmente ermöglichen eine zukunftssichere Entwicklung unseres Immobilienportfolios.

Dem großen Nachfragedruck nach modernem und bezahlbarem Wohnraum versucht die Kreisbaugenossenschaft durch umfangreiche Bauinvestitionen in den Neubau und den Bestand sowie durch Immobilienzukäufe entgegen zu wirken.

Die gesamten Investitionstätigkeiten können nur unter wirtschaftlich ausgewogenen Rahmenbedingungen erfolgen. Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Wert lag, senkte die Europäische Zentralbank im September 2014 den Leitzins auf gerade einmal 0,05%. Kurz- oder mittelfristig ist kaum von einer signifikanten Veränderung des Zinsniveaus auszugehen.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten werden weiterhin auf einem hohen Niveau gehalten. Für 2015 ist ein Gesamtvolumen von 4,3 Mio. € geplant.

Prognosebericht

Das Thema „Mietpreisbremse“ war ein wesentlicher Bestandteil der Koalitionsvereinbarung der schwarz-roten Regierung. Zwar wurde nochmals nachgebessert, doch am Ende hat das Bundeskabinett am 1. Oktober 2014 die Mietpreisbremse beschlossen. Der Gesetzesentwurf ist zunächst als Kompromiss mit Nachbesserungsbedarf zu verstehen. Man darf gespannt sein, wie die Regelungen umgesetzt werden und welche Auswirkungen sie auf den Wohnungsmarkt in den einzelnen Regionen und Gesamtdeutschland haben werden.

Künftig soll mit dem sogenannten „Bestellerprinzip“ eine Neuregelung der Maklerprovision umgesetzt werden. Der Bundesrat hat am 27. März 2015 das Mietrechtsnovellierungsgesetz verabschiedet. Lediglich die Unterschrift des Bundespräsidenten fehlt noch. Das Bestellerprinzip wird voraussichtlich ab dem 1. Juni 2015 in Kraft treten. Die Auswirkung der Neuerung, nach der die Maklerprovision künftig von demjenigen gezahlt werden muss, der ihn beauftragt hat, bleibt abzuwarten.

Mit dem neu gefassten Mess- und Eichgesetzes (MessEG) wird zum 1. Januar 2015 das bisherige Eichgesetz abgelöst. Das Gesetz sieht eine Meldepflicht von Wohnungsunternehmen hinsichtlich neuer und erneuerter Wärmezähler sowie Kalt- und Warmwasserzähler innerhalb von sechs Wochen an die zuständige Eichbehörde vor. Die ebenfalls von der Neuerung betroffenen Strom- und Gaszähler werden i.d.R. direkt von den Versorgungsunternehmen gemeldet. Es droht ein Bußgeld, wenn das Wohnungsunternehmen seiner Meldepflicht gegenüber den Behörden nicht nachkommt. Es besteht jedoch die Möglichkeit die Messdienstunternehmen mit dieser zusätzliche Verpflichtung zu beauftragen.

Die Neuregelung des Bundesmeldegesetzes (MeldeG) soll ab November 2015 in Kraft treten. Das bedeutet für den Vermieter die Wiedereinführung der bereits vor Jahren abgeschafften Meldebescheinigung. Innerhalb von zwei Wochen ist dem Mieter der Ein- bzw. Auszug schriftlich zu bestätigen. Alternativ ist eine elektronische Meldung des Wohnungsgebers an die Meldebehörde geplant. Kommt der Vermieter seiner Mitwirkungspflicht nicht oder nicht ausreichend nach, droht auch hier ein Bußgeld.

Mit unseren Geschäftsfeldern BAUEN, VERMIETEN, VERKAUFEN und VERWALTEN sowie den zusätzlichen Dienstleistungen rund um das Wohnen bietet die Kreisbaugenossenschaft ein vielfältiges Service- und Dienstleistungsangebot, welches kontinuierlich ausgebaut und noch weiter verbessert werden soll.

Durch die konsequente Verfolgung unserer Strategie 2020 bestehen auch weiterhin die finanziellen, organisatorischen und personellen Voraussetzungen, um attraktive Marktmöglichkeiten wahrzunehmen. Die Kreisbaugenossenschaft ist mit ihren Geschäftsfeldern gut aufgestellt und ein verlässlicher Partner für Mitglieder, Käufer, Eigentümer und Geschäftspartner. Mit unserer 95-jährigen Erfahrung kann für das nächste Jahr weiterhin auf eine positive Entwicklung geschlossen werden.

Chancen- und Risikobericht

Der verantwortungsbewusste Umgang mit Chancen und Risiken gehört zu unserer umsichtigen Geschäftspolitik.

Die regelmäßige, systematische Früherkennung und Berichterstattung von Chancen und Risiken, welche für die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung sind, wird durch unser Risikomanagementsystem gefördert. Der Abgleich von Kennzahlen (Wirtschafts-, Finanz- und Liquiditätsplan) ist ein fester Bestandteil unseres Controllings. Quartalsbezogene Auswertungen sowie regelmäßige Abteilungs- und Führungskräftebesprechungen geben umfassend Auskunft über die Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche. Dadurch wird frühzeitig die Einleitung notwendiger Gegensteuerungsmaßnahmen ermöglicht.

Die Vermietung und Verwaltung unserer Genossenschaftswohnungen stellt das Kerngeschäft der Kreisbaugenossenschaft dar. In unseren Wohnungsbeständen ist kein Sanierungsstau vorhanden. Unser Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs-/ Herstellungskosten bewertet. Auf Basis der aktuellen Marktpreise auf dem Immobilienmarkt gehen wir von wesentlichen stillen Reserven aus. Die Struktur unseres Mietwohnungsbestandes und die stetige Verbesserung des Wohnungsstandards durch Reinvestitionen sind Grundlage für eine weiterhin stabile Nachfrage.

Auch wir müssen uns mit aktuellen Gesetzesänderungen und verschärften energetischen Rahmenbedingungen beim Bau und der Modernisierung von Wohngebäuden auseinandersetzen. Auswirkungen gibt es bereits, sowohl bei den Bau- als auch bei den Nebenkosten. Beides wird teurer und hat Auswirkungen auf den Nutzer.

Die Entwicklung zur stetigen Kostensteigerung bei den Nebenkosten gilt es durch verstärktes Betriebskostenbenchmarking und -management zu beobachten und zu begrenzen.

Ein Risiko des Bauträgergeschäfts liegt in der Verschlechterung der Vertriebsaussichten. Um dem entgegenzuwirken, werden die Verkaufsbemühungen bei der Kreisbaugenossenschaft bereits während der Planungs- und Bauphase forciert. Zusätzlich erfolgt eine kontinuierliche Kostenkontrolle und Plan-Ist-Vergleiche, um die Überschreitung geplanter Kosten und Termine zu vermeiden.

Zur Finanzierung des umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramms werden neben Eigenmitteln hauptsächlich zinsgünstige KfW-Darlehen eingesetzt. Insbesondere wurden die Förderprogramme „Altersgerecht Umbauen“ und „Energieeffizient Sanieren“ in Anspruch genommen. Im Rahmen unseres Risikomanagementsystems wird die Finanzmarktentwicklung aufmerksam verfolgt. Liquiditätsrisiken sind weder akut noch längerfristig zu erwarten. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäftes erbracht werden. Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro. Fremdwährungsforderungen und -verbindlichkeiten bestehen nicht. Es sind daher keine Risiken aus sich ändernden Wechselkursen zu erwarten. Es werden keine Swaps, Caps, Floors oder andere Finanzinstrumente in Anspruch genommen.

Besondere Risiken, die auf die wirtschaftlichen Verhältnisse einen negativen Einfluss haben könnten, sind derzeit nicht zu erkennen. Vorgänge von besonderer Bedeutung haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ergeben.

Kirchheim, im März 2015

Der Vorstand
Bernd Weiler, Georg Hörmann

KREISBAUGENOSSENSCHAFT



Bericht des Aufsichtsrates

Die Kreisbaugenossenschaft konnte im Jahr 2014 die positive Unternehmensentwicklung fortsetzen und damit an die Erfolge der Vorjahre anknüpfen. Das gute Jahresergebnis zeigt, dass wirtschaftliches Handeln und soziale Verantwortung eng miteinander verbunden sind.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Berichtsjahr vollständig wahrgenommen. Er hat die Tätigkeiten des Vorstandes überwacht und beratend begleitet. Dabei war der Aufsichtsrat in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft unmittelbar eingebunden. Soweit dies nach Gesetz oder Satzung geboten war, wurden nach gründlicher Prüfung Beschlüsse gefasst.

Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat fünf Sitzungen abgehalten. In diesen Sitzungen wurde er vom Vorstand umfassend und zeitnah über die wirtschaftliche Lage, bedeutsame Geschäftsvorfälle sowie über die Planung und Strategie des Unternehmens unterrichtet. Zusammen mit dem Vorstand wurde über alle entscheidenden Angelegenheiten beraten. Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde zusätzlich zu den Sitzungen über aktuelle Entwicklungen, wesentliche Ereignisse oder anstehende Entscheidungen informiert.

Schwerpunkte

Zusammen mit dem Vorstand befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit dem umfangreichen Bau- und Instandhaltungsprogramm der Kreisbaugenossenschaft. Mit dem Bau von modernen Miet- und Eigentumswohnungen soll zur Entspannung der Wohnungssituation beigetragen und das Angebot 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 festzuhalten, 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.

Bericht des Aufsichtsrates

Besetzung des Aufsichtsrates

Entsprechend der Satzung werden Aufsichtsratsmitglieder auf drei Jahre gewählt. Der in 2014 turnusmäßig ausscheidende Aufsichtsratsvorsitzende Dieter Helber als auch Wulf Ossenbühl stellten sich der Wiederwahl und wurden einstimmig für weitere drei Jahre in ihren Ämtern bestätigt.

Jahresabschluss 2014

Mit dem vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 hat sich der Aufsichtsrat eingehend befasst. Hierzu lag der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vor, welcher ein zusammengefasstes Prüfungsergebnis ohne Beanstandungen enthält.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2014 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 sowie den Mitgliedern für ihre Verbundenheit und ihr Vertrauen in unsere Genossenschaft.

Kirchheim unter Teck, im März 2015

Dieter Helber,
Aufsichtsratsvorsitzender

Gewinnverteilungsvorschlag

Aus dem Jahresüberschuss von 1.293.952,51 € sind aufgrund gesetzlicher und satzungsmäßiger Bestimmungen 130.000,00 € 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	<u>237.657,99 €</u>
Einstellung in „Andere Ergebnissrücklagen“	<u>908.096,73 €</u>
Bilanzgewinn	1.145.754,72 €

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva

	2014 / €	2014 / €	2013 / €
Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		32.420,00	45.120,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.684.108,42		43.780.807,17
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.585.857,31		3.756.508,45
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		737.298,61
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	321.617,65		321.617,65
5. Technische Anlagen und Maschinen	699.413,00		743.938,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	381.134,00		365.364,00
7. Anlagen im Bau	5.189.408,36		3.365.083,49
8. Bauvorbereitungskosten	5.218,40	60.866.757,14	143.032,61
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	93.263,70		99.050,54
2. Andere Finanzanlagen	12.810,00	106.073,70	12.810,00
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		61.005.250,84	53.370.630,52

	2014 / €	2014 / €	2013 / €
Übertrag		61.005.250,84	53.370.630,52
Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.336.754,93		1.636.821,76
2. Bauvorbereitungskosten	444.797,03		293.868,65
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	4.534.863,66		5.392.776,57
4. Unfertige Leistungen	1.720.425,08		1.730.105,23
5. Andere Vorräte	20.424,56		16.489,62
6. Geleistete Anzahlungen	154.778,45	8.212.043,71	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	34.879,51		32.031,41
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.119.982,00		298.012,50
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.000,55		34.720,40
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	147.752,79		161.609,15
5. Sonstige Vermögensgegenstände	303.703,40	1.623.318,25	190.449,26
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	628.593,25		1.776.867,56
2. Bausparguthaben	365.933,69	994.526,94	562.830,19
Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	4.345,00		8.685,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.935,00	16.280,00	19.707,51
Bilanzsumme		71.851.419,74	65.525.605,33

Bilanz zum 31. Dezember 2014

Passiva

	2014 / €	2014 / €	2013 / €
Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	228.247,28		106.934,89
2. der verbleibenden Mitglieder	4.002.089,79		3.971.215,41
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.156,86	4.232.493,93	14.595,09
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 17.910,21 Vorjahr € 38.784,59	<u> </u>		
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.808.880,61		3.678.880,61
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 130.000,00 Vorjahr € 75.000,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.631.193,27		1.612.995,48
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 18.197,79 Vorjahr € 18.197,79			
3. Andere Ergebnismrücklagen	24.141.172,07	29.581.245,95	23.723.178,34
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 417.993,73 Vorjahr € 777.301,63	<u> </u>		
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.293.952,51		742.760,92
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	148.197,79	1.145.754,72	93.197,79
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		<u>34.959.494,60</u>	<u>33.757.362,95</u>

	2014 / €	2014 / €	2013 / €
Übertrag		34.959.494,60	33.757.362,95
Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	101.452,07		734.839,46
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	314.000,00		314.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.574.707,17	1.990.159,24	2.097.594,67
Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.794.570,06		23.617.662,98
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	289.714,72		305.498,65
3. Erhaltene Anzahlungen	2.373.793,09		2.871.830,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.627,39		14.220,94
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.290.976,56		1.294.137,98
6. Sonstige Verbindlichkeiten	123.036,05	34.884.717,87	504.195,17
davon aus Steuern: € 96.138,08			
Vorjahr	€ 274.773,40		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00			
Vorjahr	€ 1.341,19		
Rechnungsabgrenzungsposten		17.048,03	14.262,53
Bilanzsumme		71.851.419,74	65.525.605,33

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014

	2014 / €	2014 / €	2013 / €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.965.659,65		8.511.383,51
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.677.690,02		2.681.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	276.873,18		257.865,04
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	314.653,65	14.234.876,50	283.496,56
Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		667.015,91	1.773.365,85
Andere aktivierte Eigenleistungen		132.432,30	227.957,40
Sonstige betriebliche Erträge		1.117.048,47	455.761,62
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.464.988,94		3.439.560,77
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.192.383,28		4.064.694,55
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	31.881,69	8.689.253,91	29.747,73
Rohergebnis		7.462.119,27	6.656.826,93
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.032.483,97		2.013.156,71
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	545.999,37	2.578.483,34	520.645,47
davon für Altersversorgung und Unterstützung:			
€ 151.853,64 / Vorjahr € 153.415,28			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.871.145,90	1.848.264,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen		782.270,22	688.923,80
Übertrag		2.230.219,81	1.585.836,27

JAHRESABSCHLUSS 2014

	2014 / €	2014 / €	2013 / €
Übertrag		2.230.219,81	1.585.836,27
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.624,15		1.768,85
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.119,30	21.743,45	76.155,01
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		590.608,52	598.663,35
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.661.354,74	1.065.096,78
Steuern vom Einkommen und Ertrag		104.716,31	87.893,29
Sonstige Steuern		262.685,92	234.442,57
Jahresüberschuss		1.293.952,51	742.760,92
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		148.197,79	93.197,79
Bilanzgewinn		1.145.754,72	649.563,13

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

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

- linear 2% bis 5%

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. Die im Geschäftsjahr aus dem Umlaufvermögen umgewidmeten Wohnungen und Stellplätze im Objekt Obere Grabenstr. 18-18/2 werden in den ersten 5 Jahren mit 5% abgeschrieben.

Geschäftsbauten

Restnutzungsdaueremethode 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 bei einem Grundstück 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	133.117,53	5.397,63		
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.908.644,95	3.653.083,14	1.228.141,64	
Grundstücke mit Geschäfts-und anderen Bauten	6.322.123,32	12.392,89		
Grundstücke ohne Bauten	737.298,61			
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	351.897,60			
Technische Anlagen und Maschinen	901.524,08	396,20		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	908.475,16	120.611,21	19.445,12	
Anlagen im Bau	3.365.083,49	4.693.838,98		
Bauvorbereitungskosten	143.032,61	5.218,40		
	84.638.079,82	8.485.540,82	1.247.586,76	
Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen	99.050,54	93.263,70	99.050,54	
Andere Finanzanlagen	12.810,00			
	111.860,54	93.263,70	99.050,54	
Anlagevermögen insgesamt	84.883.057,89	8.584.202,15	1.346.637,30	

* davon Umwidmung aus Umlaufvermögen € 1.383.680,59

** davon Umwidmung aus Umlaufvermögen € 298.599,98

Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert zum 31.12.2014 €	Abschreibungen d. Geschäftsjahres €
		106.095,16	32.420,00	18.097,63
5.432.125,90 *		29.081.603,93	50.684.108,42	1.520.241,83
-737.298,61		2.748.658,90	3.585.857,31	183.044,03
		30.279,95	0,00	
		202.507,28	321.617,65	
		628.507,25	699.413,00	44.921,20
-2.869.514,11 **			381.134,00	104.841,21
-143.032,61			5.189.408,36	
			5.218,40	
1.682.280,57	0,00	32.691.557,31	60.866.757,14	1.853.048,27
			93.263,70	
			12.810,00	
0,00	0,00	0,00	106.073,70	
1.682.280,57	0,00	32.797.652,47	61.005.250,84	1.871.145,90

Erläuterungen zur Bilanz

Unfertige Leistungen

In dieser Position sind € 1.720.425,08 (Vorjahr € 1.730.105,23) 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	0,00	60.000,00
· Sonstige Vermögensgegenstände	125.780,37	115.180,99
· Gesamtbetrag	125.780,37	175.180,99

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	30.794.570,06 (23.617.662,98)	6.344.860,43 (2.104.343,54)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	289.714,72 (305.498,65)	10.273,70 (13.857,76)	
Erhaltene Anzahlungen	2.373.793,09 (2.871.830,00)	2.373.793,09 * (2.871.830,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.627,39 (14.220,94)	12.627,39 (14.220,94)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.290.976,56 (1.294.137,98)	1.233.820,56 (1.241.372,98)	
Sonstige Verbindlichkeiten	123.036,05 (504.195,17)	123.036,05 (504.195,17)	
Gesamtbetrag	34.884.717,87 (28.607.545,72)	10.098.411,22 (6.749.820,39)	

* steht zur Verrechnung an

Sonstige Rückstellungen

Darin sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

· Rückstellung für noch anfallende Baukosten	€ 623.257,77
· Rückstellung für Gewährleistung	€ 334.477,00
· Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	€ 204.000,00
· Rückstellung für Personalkosten	€ 125.000,00
· Rückstellung für noch ausstehende Heizkosten	€ 70.000,00
· Rückstellung für nachträgliche Verkaufskosten	€ 49.775,09
· Urlaubsrückstellung	€ 45.817,31
· Rückstellung Prüfungskosten	€ 27.000,00
· Rückstellung Archivierung	€ 21.848,00

Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit > 5 Jahre €	davon gesichert €	Art der Sicherung
8.245.369,80 (8.983.801,09)	16.204.339,83 (12.529.518,35)	30.794.570,06 (23.617.662,98)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
19.676,29 (22.048,65)	259.764,73 (269.592,24)	201.845,22 (210.959,00)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
57.156,00 (52.765,00)			
8.322.202,09 (9.058.614,74)	16.464.104,56 (12.799.110,59)	30.996.415,28 (23.828.621,98)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	€ 3.949,00	€ 14.592,73
Zinsaufwendungen	€ 11.960,19	€ 7.198,00

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	€ 515.544,91
Auflösung von Rückstellungen	€ 121.157,94
Aktivierung Instandhaltungsrücklagen	€ 25.280,26
Auflösung Wertberichtigungen	€ 33.599,82
Ausbuchung Verbindlichkeiten	€ 16.044,50

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von T€ 23 auf Grundstücke mit Wohnbauten verrechnet.

Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:
aus der Bestellung von Grundschulden für
Fremdverbindlichkeiten € 1.503.000,00
Vorjahr € 1.063.000,00

Die Bestellung von Sicherheiten beruhen auf der Belastung unserer Grundstücke mit Grundschulden zugunsten von Erwerbern der Baumaßnahme Weilheim, Boslerstr. 4 und 6, Obere Grabenstr. 18/2, sowie Kirchheim Zähringer Str. 24.

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 € 18.145.183,00

3. Betriebsorganisation
Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:
- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| 19 Kaufmännische Angestellte | 4 Teilzeit, weiblich |
| | 9 Vollzeit, weiblich |
| | 6 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 |
| 3 Auszubildende | 1 weiblich |
| | 2 männlich |
| 13 Geringfügig Beschäftigte | 3 weiblich |
| | 10 männlich |
| 53 insgesamt | 10 Teilzeit, weiblich |
| | 11 Vollzeit, weiblich |
| | 11 Teilzeit, männlich |
| | 21 Vollzeit, männlich |

4. Mitgliederbewegung
- | | |
|-------------|-------|
| Anfang 2014 | 3.450 |
| Zugang 2014 | 299 |
| Abgang 2014 | 425 |
| Ende 2014 | 3.324 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 30.874,38 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
· Wulf Ossenbühl, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
· Peter Raviol, Hochschulprofessor
· Andrea Scheffe, Verwaltungsangestellte
· Stefan Wiedemann, Geschäftsführer

Kirchheim, den 13. Februar 2015

- 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

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