



GESCHÄFTSBERICHT 2015



**KREISBAUGENOSSENSCHAFT
Kirchheim-Plochingen eG**



GESCHÄFTSBERICHT 2015

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	21
Nachtragsbericht	27
Prognosebericht	27
Chancen- und Risikobericht	27
Bericht des Aufsichtsrates	31
Jahresabschluss	
Bilanz	34
Gewinn- und Verlustrechnung	38
Anhang	40
Impressum	48



Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

mit unserem Geschäftsbericht laden wir Sie ein, sich über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2015 der Kreisbaugenossenschaft zu informieren.

Die Kreisbaugenossenschaft ist ein Unternehmen mit einer über 95-jährigen Geschichte. Wir stehen dabei für ein nachhaltiges Wirtschaften. Bezahlbare Wohnungen für alle Einkommensschichten ist Thema der Kreisbaugenossenschaft unter Berücksichtigung einer vernünftigen Mietpreispolitik, getreu dem genossenschaftlichen Gedanken der Mitgliederförderung.

Im Berichtsjahr standen die Zeichen auf Wachstum. So konnten alle Unternehmensbereiche erneut zum guten Geschäftsergebnis beitragen. Auch im kommenden Jahr wollen wir unseren Wachstumskurs vorantreiben und unseren Erfolg fortsetzen.

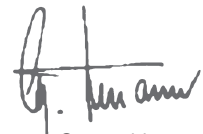
Für die Aufgaben der Zukunft ist die Kreisbaugenossenschaft gut aufgestellt. Neben der Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten wollen wir unsere Bestände weiter fit für die Zukunft machen.

Unser Erfolg ist das Ergebnis der Anstrengung aller Beteiligten. Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz. Der Dank gilt darüber hinaus dem Aufsichtsrat für die konstruktive Zusammenarbeit und Unterstützung sowie unseren Geschäftspartnern und Mitgliedern.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.



Bernd Weiler



Georg Hörmann



Daten und Fakten

Überblick

	31.12.2015	31.12.2014
Bilanzsumme	78.228.761 €	71.851.420 €
Anlagevermögen	67.835.247 €	61.005.251 €
Geschäftsguthaben	4.131.343 €	4.002.090 €
Rücklagen	30.657.540 €	29.581.246 €
Erträge aus Vermietung und Verpachtung ohne Betriebskosten	7.871.468 €	7.375.910 €
Mietwohnungsbestand	1.614	1.605

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 Änderung der Satzung wurde von der Mitgliederversammlung am 15.06.2015 beschlossen und am 27.07.2015 vom Amtsgericht Stuttgart in das 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 €
am 31. 12. 2015	3.506	16.600	4.131.343 €

Gesamtbauleistung (begonnen bis 31. Dezember 2015)

Wohnungen in Miethäusern	1.564	
Baubeginn 2015	16	
Summe		1.572
Wohnungen in Kaufeigenheimen	1.986	
Baubeginn 2015	—	
Summe		1.986
Wohnungen in Betreuungsbauten	822	
Baubeginn 2015	—	
Summe		822
Eigentumswohnungen	895	
Baubeginn 2015	42	
Summe		937

Wohnungsbestand (Stand 31. Dezember 2015)

	Mietwohnungen	Garagen	Stellplätze	Sonstige
Kirchheim unter Teck	1.023	420	178	24
Lenningen	10	13		
Neuffen	3	1		
Nürtingen	161	78	18	
Plochingen	335	93	96	1
Weilheim	67	61	18	7
Wendlingen	14	17	5	
Linsenhofen	1	1	0	2
Summe	1.614	684	315	34

Von den 1.614 Wohnungen wurden fertig gestellt:

vor 1949	13 Wohnungen
zwischen 1949 und 1959	497 Wohnungen
zwischen 1960 und 1970	754 Wohnungen
zwischen 1971 und 1980	82 Wohnungen
zwischen 1981 und 2010	167 Wohnungen
nach 2011	101 Wohnungen

KREISBAUGENOSSENSCHAFT



Grundlagen unserer Genossenschaft

Traditionell und zukunftsorientiert

Der satzungsmäßige Gesellschaftszweck ist die Förderung unserer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Seit unserer Gründung im Jahr 1919 profitieren unsere Mitglieder davon in vielerlei Hinsicht.

Die Kreisbaugenossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, vermitteln und veräußern. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Als größtes Wohnungsunternehmen und zuverlässiger Partner in der Region Kirchheim unter Teck verwalten wir zum Bilanzstichtag 1.614 Genossenschaftswohnungen und 1.386 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 unter Teck als auch in der Geschäftsstelle in Plochingen persönlich zu erreichen.

Die Unternehmensstrategie sieht die nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienbestandes, eine aktive Neubau- und Modernisierungstätigkeit sowie ein aktives Bauträgergeschäft vor. Der Ausbau unserer wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen wird konsequent fortgesetzt.

Unsere Aufgaben in den Geschäftsfeldern BAUEN, VERMIETEN, VERKAUFEN und VERWALTEN werden wir weiterhin kompetent und zuverlässig erfüllen - stets unter Berücksichtigung unseres Zieles einer nachhaltigen, wirtschaftlichen Tätigkeit unter Achtung des Genossenschaftsauftrages an unseren Standorten im Großraum Kirchheim unter Teck und Plochingen.

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Obgleich das Jahr 2015 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt war, von denen jedes einzelne geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen, wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von knapp 2,0 % gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5 % prognostiziert.

Der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg hat sich mit der guten Wirtschaftsentwicklung fortgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nahm 2015 die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Durchschnitt um 0,9 % zu (bundesweit +0,7 %). Wie das Statistische Landesamt mitteilte, waren 2015 jahresdurchschnittlich 6,07 Mio. Personen erwerbstätig. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich im Schnitt auf rund 228.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3.400 Personen vermindert. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg betrug damit im Dezember 2015 3,7 % (Gesamt-Deutschland 6,0 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2015 wurden in Baden-Württemberg 4.610 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.982 Anträge. Dagegen erhöhte sich 2015 in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen. In den ersten acht Monaten meldeten sich 1.265 Unternehmen zahlungsunfähig, was einem Anstieg von 5,0 % entspricht. 201 Insolvenzanträge betrafen Unternehmen des Baugewerbes und hier vorwiegend Kleinstbetriebe. Im Baugewerbe ergab sich damit bis August 2015 eine Zunahme der Insolvenzen von annähernd einem Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank von knapp unter 2,0 % wurde zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten: Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lediglich 0,2 %. Hauptursächlich für das konstante Preisniveau ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten. Für 2016 erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1 %.

Bis Oktober 2015 lag der Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg mit einer Veränderungsrate von durchschnittlich -0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch den rund 5 %-igen Preisrückgang bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem Vorjahr um 1,6 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen +3,0 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen +2,8 %, bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils +2,6 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte aufgrund der Flüchtlingszuwanderung die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württemberg 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der fünf Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert auf gut 95.600 im Jahr 2015. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

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. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen hoch. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38,0 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39,0 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz jedoch nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums) und einem um 2,0 % gesunkenen Auftragseingang.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 % bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Im Baden-Württembergischen Jahr der Genossenschaften war die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG erfolgreich. Mit unserer Ausrichtung auf Mitglieder und Mieter haben wir ein solides Ergebnis erzielt.

Bauen

Neubau, Modernisierung, Instandhaltung

Die Rahmenbedingungen 2015 unterschieden sich nicht grundlegend vom Vorjahr. Nach wie vor bewegen wir uns in einem Niedrigzinsumfeld. Die Nachfrage nach zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum ist nach wie vor ungebrochen hoch. Diesem Nachfragedruck versucht die Kreisbaugenossenschaft in Kirchheim unter Teck und Umgebung durch umfangreiche Investitionen in den Neubau und Bestand gerecht zu werden.

Die Neubauinvestitionen im Anlage- und Umlaufvermögen betrugen zum Bilanzstichtag insgesamt rund 8,3 Mio. €.

In der Wörlitzer Straße in Nürtingen investiert die Kreisbaugenossenschaft rund 5,6 Mio. €. Dort entstehen in drei Bauabschnitten insgesamt 24 Wohnungen und eine Tiefgarage. Die im ersten Bauabschnitt entstandenen neun Genossenschaftswohnungen konnten im September 2015 bezogen werden. Die Fertigstellung der neun bzw. sechs Eigentumswohnungen des zweiten und dritten Gebäudes wird weiter vorangetrieben. Die Übergabe der ersten Wohnungen erfolgte im Dezember.

Insgesamt 56 Wohnungen in sieben Gebäuden umfasst das Bauvorhaben auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Fischer in Weilheim. Im ersten Bauabschnitt entstehen zwei Gebäude mit 14 modernen Bestandswohnungen, die im Februar 2016 vermietet werden konnten. Der zweite Bauabschnitt umfasst 28 Eigentumswohnungen in drei Gebäuden, 14 weitere Eigentumswohnungen entstehen in zwei Gebäuden im dritten Bauabschnitt.

Insgesamt 12,5 Mio. € investiert die Kreisbau in dieses Projekt, das Anfang 2018 abgeschlossen sein wird.

Um dem gestiegenen Wohnungsbedarf in Weilheim Rechnung zu tragen, entstanden zwölf Genossenschaftswohnungen im Uhlandweg. Die Übergaben der je sechs Zwei- und Dreizimmerwohnungen an unsere Mieter fanden im Februar 2016 statt. Erstmals haben wir recycelten Beton beim Bau dieses Mehrfamilienhauses verwendet. Die Gesamtkosten belaufen sich auf rund 2,4 Mio. €.

Mit dem Spatenstich im September 2014 hat die Kreisbaugenossenschaft den Beginn des Neubaus von elf Mietwohnungen in der Geschwister-Scholl-Straße in Plochingen besiegelt. Beheizt werden die Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen mittels Fernwärme. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral durch Wohnungsstationen. Die Baukosten betragen 2,3 Mio. €.

Im September 2012 erfolgte die Grundsteinlegung in der Eichendorffstraße 73 in Kirchheim unter Teck und damit der Baubeginn des bisher größten Neubau- und Modernisierungsprojektes der Kreisbaugenossenschaft. Insgesamt entstehen 95 moderne Genossenschaftswohnungen und zwei Tiefgaragen. Gerechnet wird mit einem Investitionsvolumen von 17,5 Mio. € und einer Gesamtbauzeit von ca. fünf Jahren. Der erste von zwei Neubauten wurde termingerecht im Juli 2014 von unseren Mietern bezogen. Mit dem Abbruch der Eichendorffstraße 57/59 wurde im April 2016 begonnen.

Die weitreichenden Umbaumaßnahmen des Gebäudes Eichendorffstraße 69/71 in Kirchheim unter Teck konnte im Berichtsjahr abgeschlossen werden, sodass die insgesamt 16 Genossenschaftswohnungen im April 2015 bezogen werden konnten. Weiterhin wurde das Gebäude Eichendorffstraße 65/67 grundlegend modernisiert. Hier entstanden ebenfalls 16 anstatt der bisher zwölf Genossenschaftswohnungen welche im April 2016 vermietet wurden.

Mit den Modernisierungsarbeiten in der Eichendorffstraße 61/63 wurde im Berichtsjahr begonnen. Die Fertigstellung der Maßnahme ist auf Dezember 2016 geplant.

In der Stuttgarter Straße in Kirchheim unter Teck wurde im Berichtsjahr ein zweiter Rettungsweg erstellt. Die Gesamtkosten betrugen rund 0,2 Mio. €.

Unsere 24 Genossenschaftswohnungen in der Grünewaldstraße in Nürtingen werden energetisch modernisiert. 2015 wurde die Erneuerung der Fernwärmeübergabestation abgeschlossen sowie die Balkone saniert und das Wärmedämmverbundsystem angebracht. Für die gesamte Baumaßnahme wurden Kosten von rund 1,0 Mio. € veranschlagt.

Die Investitionen liegen erneut auf einem sehr hohen Niveau. Insgesamt hat die Genossenschaft im Berichtsjahr 1,87 Mio. € in die Instandsetzung (2014: 1,96 Mio. €) und 3,0 Mio. € in die Modernisierung (2014: 1,44 Mio. €) ihrer Häuser und Wohnungen investiert.

Vermieten

Hausbewirtschaftung

Die Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen ist ungebrochen hoch, weshalb die Vermietung auch in 2015 ohne Schwierigkeiten erfolgte.

Die Kreisbaugenossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag insgesamt 1.614 Genossenschaftswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 102.956 m².

Im Geschäftsjahr 2015 wurden vier Wohneinheiten in der Eichendorffstraße 69/71 in Kirchheim unter Teck aufgestockt und neun Genossenschaftswohnungen in der Wörlitzer Straße 6 in Nürtingen errichtet. Dem gegenüber stand die Veräußerung von vier Wohnungen aus dem Bestand.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 0,45 Mio. € auf 9,42 Mio. €. Ursächlich hierfür ist eine moderate Anpassung der Nutzungsgebühren im Bestand zum 01. Dezember 2014, welche sich im Berichtsjahr voll auswirkte sowie die Fertigstellung und Vermietung von insgesamt 25 Wohneinheiten. Daraus errechnet sich eine durchschnittliche Nutzungsgebühr von 5,86 € je m² Wohnfläche (2014: 5,76 €). Unsere Nutzungsgebühren liegen im Berichtsjahr in einem Korridor von 4,25 € - 8,75 € je m² Wohnfläche.

Alle frei gewordenen bzw. fertig gestellten Wohneinheiten konnten zügig vermietet werden. Zum Jahresende befanden sich 908 vorgemerkte Mietinteressenten in der Datenbank.

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Die Leerstandsquote betrug zum Bilanzstichtag 2,23 % (2014: 1,5 %) und spiegelt damit die gute Vermietbarkeit unserer Bestandsobjekte wider. Strategischer Leerstand wurde nicht berücksichtigt, dieser betrifft das Objekt Eichendorffstraße 53 bis 67 in Kirchheim.

Im Berichtsjahr belief sich die Anzahl der Kündigungen bzw. die Fluktuation auf 7,13 % (2014: 6,9 %). Eine Reduzierung der Fluktuationsrate wird aufgrund modernisierungsbedingter Umsetzungsmaßnahmen nicht zu erreichen sein.

Verkaufen

Bauträgergeschäft, Maklertätigkeit

Die Kreisbaugenossenschaft profitierte 2015 erneut von den weiterhin wirtschaftlich günstigen Rahmenbedingungen und der anhaltend hohen Nachfrage nach Immobilien. Im Berichtsjahr befinden sich drei Neubauprojekte mit insgesamt 57 Eigentumseinheiten im Bau. Die Verkaufserlöse aus dem Bauträgergeschäft beliefen sich auf rund 2,35 Mio. €.

Unser Bauvorhaben in der Boslerstraße / Obere Grabenstraße in Weilheim an der Teck mit drei Gebäuden und einer gemeinsamen Tiefgarage mit 44 Stellplätzen konnte zum 31. August 2015 fertig gestellt werden. Die letzte Eigentumswohnung wurde an den Erwerber übergeben und die letzte Gewerbeeinheit konnte vermietet werden. Die Gesamtkosten betrugen rund 8,2 Mio. €.

Das Bauvorhaben in der Sudetenstraße 63 in Nürtingen wurde im Berichtsjahr abgeschlossen und die letzten fünf Eigentumswohnungen wurden an die Erwerber übergeben. Die Gesamtkosten betrugen rund 2,1 Mio. €.

Auf dem ehemaligen Fischer-Areal in Weilheim an der Teck entstehen derzeit 42 Eigentumswohnungen in zwei Bauabschnitten. Zum 31.12.2015 konnte der Verkauf von sieben Einheiten notariell beurkundet werden. Fertigstellung des Projektes ist bis Anfang 2018 geplant.

In der Wörlitzer Straße 8 - 10 in Nürtingen entstehen 15 Eigentumswohnungen. Zum 31.12.2015 wurde der Verkauf von sieben Wohneinheiten notariell beurkundet und zwei konnten im Berichtsjahr an die Erwerber übergeben werden.

Insgesamt neun Vermietungsobjekte und zehn Kaufobjekte wurden im Rahmen unserer Maklertätigkeit vermittelt bzw. notariell beurkundet.

Die Erträge aus dem Maklergeschäft konnten im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert werden und beliefen sich auf rund 0,11 Mio. € in 2015 (2014: 0,06 Mio. €).

Für das Jahr 2016 rechnen wir mit einem konstanten Vertragsvolumen und gleichbleibenden Erlösen aus dem Maklergeschäft.

Verwalten

Wohnungseigentums-, Sondereigentums-, fremde Hausverwaltung

Nicht zuletzt durch die vermehrten gesetzlichen Anforderungen und komplexen Aufgaben, die ein Verwalter zu bewältigen hat, steigt die Nachfrage nach einer professionellen Betreuung.

Insgesamt 73 Wohnungseigentümergeinschaften mit 1.386 Wohnungen wurden von der Kreisbaugenossenschaft zum Bilanzstichtag verwaltet. Zusätzlich befinden sich eine Vermögensverwaltung mit elf Wohneinheiten, vier fremde Hausverwaltungen mit insgesamt 17 Wohneinheiten in Kirchheim, Weilheim, Esslingen und Ostfildern sowie zwei Heizzentralen in Kirchheim in der Verwaltung.

Im Berichtsjahr wurden neun Wohnungseigentümergeinschaften in Kirchheim und Wernau mit insgesamt 91 Wohnungen in die Verwaltung übernommen. Durch die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts in der Wörlitzer Straße 6 in Nürtingen sind neun Wohneinheiten hinzugekommen.

Die Sondereigentumsverwaltung hat sich zu einem festen Bestandteil unseres Dienstleistungsangebotes etabliert. Die Kreisbaugenossenschaft übernimmt hierbei für Wohnungseigentümer zeitintensive Tätigkeiten wie beispielsweise die Betriebskostenabrechnung, Abwicklung bei Neuvermietung oder die Beauftragung von Handwerkern bei anstehenden Reparaturen. Zum Bilanzstichtag wurden 113 Wohneinheiten in der Sondereigentumsverwaltung betreut. Da die Zahl der vermieteten Eigentumswohnungen steigt, wird in diesem Geschäftszweig weiterhin mit einem Wachstum von etwa 10,0 % pro Jahr gerechnet.

Mit den Geschäftsfeldern Wohnungseigentums-, Sondereigentums- und Hausverwaltung für Dritte erwirtschaftete die Kreisbaugenossenschaft im Berichtsjahr einen Umsatz von knapp 0,31 Mio. €. Wir rechnen hier mit einem konstanten Wachstum von rund 5,0 % pro Jahr.

Energieerzeugung

Auch in 2015 erzeugten wir mit unseren Photovoltaikanlagen umweltfreundlichen Strom und leisteten somit einen Beitrag zur Verminderung von CO₂-Emissionen. Es befinden sich insgesamt 14 eigene Photovoltaikanlagen am Netz.

Die Erlöse im Berichtsjahr trugen mit über 0,1 Mio. € positiv zum Jahresüberschuss bei. Für 2016 rechnen wir mit konstanten Erträgen aus der Einspeiserückvergütung.

Geschäftsbesorgung / Hauservice

Die Kreisbaugenossenschaft bietet Hausgemeinschaften in den Bestandsobjekten als auch den Wohnungseigentümergeinschaften folgende Dienstleistungen, als Gesamtpaket oder auch einzeln, an:

- Pflege der Außenanlagen
- Reinigungsarbeiten im Gemeinschaftsbereich
- Kleine und große Kehrwoche
- Winterdienst
- Notdiensttelefon

Dieser Geschäftszweig trug mit rund 0,1 Mio. € positiv zum Unternehmenserfolg bei.

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Mitgliederentwicklung

Die Kreisbaugenossenschaft zählte zum Bilanzstichtag 3.506 Mitglieder mit insgesamt 16.600 Geschäftsanteilen.

An Zugängen waren 309 Mitglieder zu verzeichnen, 127 schieden durch Übertragung, Tod, Kündigung oder Ausschluss satzungskonform aus der Genossenschaft aus.

Zum 31. Dezember 2015 betrug das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 4.131.342 € (2014: 4,0 Mio. €).

Personalentwicklung

Die Grundlage unserer Leistungsstärke ist ein zuverlässiges und qualifiziertes Mitarbeiterteam. Wir legen großen Wert auf die Entwicklung und Bindung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ein wichtiger Eckpfeiler unserer Personalpolitik ist daher die Weiterbildung und als anerkannter IHK-Ausbildungsbetrieb die Ausbildung junger Menschen. Auch in 2015 wurden zahlreiche Inhouse-schulungen, Fachseminare und Veranstaltungen besucht. Für die Chancengleichheit von Menschen mit Behinderungen im Berufsleben setzen wir uns ein.

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 54 Arbeitnehmer/-innen beschäftigt, darunter vier Auszubildende im Berufsbild Immobilienkaufmann/-frau und neun Teilzeitangestellte sowie neun geringfügig Beschäftigte.

Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern an dieser Stelle für ihr Engagement und ihren Teamgeist.

Allgemein

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.

Die gescannten Dokumente werden revisionssicher elektronisch abgelegt und können anschließend papiermäßig vernichtet werden.

WODIS SIGMA

Die Kreisbaugenossenschaft hat sich für die Modernisierung der Informationstechnik zur Verbesserung des Kundenservices entschieden. Deshalb wurde im Berichtsjahr ein Vertrag zur Einführung von Wodis Sigma unterzeichnet.

Das Projekt startet am 01. Mai 2016 und endet voraussichtlich am 31. Oktober 2017. Geplanter Termin zur Aufnahme der produktiven Nutzung der Software ist der 01. Juli 2017.

Im Rahmen des Projektes werden rückwirkend zum 01. Januar 2017 rund 3.000 Wohneinheiten auf das neue ERP System migriert. Das Projekt umfasst die Migration der Stamm- und Bewegungsdaten sowie des kompletten Buchwerkes für die Bereiche Finanzbuchhaltung, Mietenbuchhaltung, Mitgliederverwaltung, Wohnungseigentumsverwaltung, Hausverwaltung für Dritte, Darlehensbuchhaltung sowie Anlagenverwaltung.

LAGEBERICHT DES VORSTANDS



Wirtschaftsbericht

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Kreisbaugenossenschaft ist geordnet und zufriedenstellend.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Bilanzsumme um 6,4 Mio. € und beträgt zum 31. Dezember 2015 78,2 Mio. € (2014: 71,8 Mio. €). Ursächlich dafür ist eine hohe Investitionssumme im Anlagevermögen. Im Berichtsjahr wurden 25 Bestandswohnungen fertig gestellt.

Die Anlageintensität von 86,71 % (2014: 84,90 %) verdeutlicht, dass sich die Kreisbaugenossenschaft bei ihrer Geschäftstätigkeit vorwiegend auf die Verwaltung des Immobilienvermögens begrenzt.

Unsere nachhaltige und solide Finanzierung des Anlagevermögens wird durch den Anlagedeckungsgrad von 108,55 % (2014: 108,75 %) belegt.

Entwicklung des Anlagevermögens	2015 / €	%	2014 / €	%	Veränderung / €
Stand am 01.01.	61.005.251	89,93	53.370.631	87,49	7.634.620
Investitionen	7.379.415	10,88	8.490.937	13,92	-1.111.522
Abschreibungen	-2.000.158	-2,95	-1.871.146	-3,07	-129.012
Verkaufsabgänge	-914.713	-1,35	-661.666	-1,08	-253.047
Umwidmungen / Umbuchungen	2.333.925	3,44	1.682.281	2,76	651.644
Veränderungen Finanzanlagen	31.528	0,05	-5.786	-0,01	37.314
Stand am 31.12.	67.835.248	100,00	61.005.251	100,00	6.829.997

Finanzlage

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

Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro, so dass sich keine Währungsrisiken ergeben.

Der bilanztechnisch ermittelte Cashflow von 3,3 Mio. € (2014: 3,1 Mio. €) ermöglicht es, anfallende Investitionen teilweise mit Eigenmitteln zu finanzieren.

Zusätzlich werden, zur Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, zinsgünstige KfW-Darlehen in Anspruch genommen. Das Darlehensportfolio wird laufend überprüft, um die rechtzeitige Sicherung der Finanzmittel zu bestmöglichen Konditionen zu gewährleisten.

Zum 31. Dezember 2015 verfügte das Unternehmen über rund 1,5 Mio. € liquider Mittel (2014: 0,6 Mio. €) und 0,4 Mio. € Bausparguthaben (2014: 0,4 Mio. €).

Ertragslage — ausgewählte Positionen:

Entstehung und Verwendung	2015 / €	%	2014 / €	%	Veränderung / €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.416.845	57,00	8.965.660	55,50	451.185
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	2.351.881	14,20	4.677.690	28,90	-2.235.809
Sonstige Umsatzerlöse	695.254	4,20	591.527	3,70	103.728
Bestandsveränderung	3.021.394	18,30	667.016	4,10	2.354.378
Aktivierte Eigenleistungen	247.257	1,50	132.432	0,80	114.825
Sonstige betriebliche Erträge	783.810	4,70	1.117.049	6,90	-333.239
Zinserträge	9.935	0,10	21.743	0,10	-11.808
Summe Entstehung	16.526.376	100,00	16.173.117	100,00	353.259
Aufwendungen für bezogene Lieferungen & Leistung	8.400.826	55,90	8.689.254	58,40	-288.428
Personalaufwand	2.804.425	18,70	2.578.483	17,30	225.942
Abschreibungen	2.000.158	13,30	1.871.146	12,60	129.012
Sonst. betriebliche Aufwendungen	845.038	5,60	782.270	5,20	62.768
Zinsaufwendungen	620.338	4,10	590.609	4,00	29.729
Ertragssteuern	107.454	0,70	104.716	0,70	2.738
Sonstige Steuern	252.182	1,70	262.686	1,80	-10.504
Summe Verwendung	15.030.421	100,00	14.879.164	100,00	151.257
Jahresergebnis	1.495.955		1.293.953		202.002

Im Berichtsjahr schloss die Ertragslage mit einem Jahresüberschuss von rund 1,5 Mio. € ab. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss liegt rund 0,7 Mio. € über unserem Planwert. Die Ergebnisverbesserung ist in erster Linie auf den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung und aus dem Bauträgergeschäft zurückzuführen.

Im Vorjahresvergleich sind Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 5,0 % auf 9,4 Mio. € gestiegen. Ursächlich hierfür ist eine moderate Anpassung der Mieten sowie die Fertigstellung und Vermietung von 25 Genossenschaftswohnungen im Berichtsjahr.

Die Erträge aus dem Bauträgergeschäft belaufen sich in 2015 auf 2,35 Mio. €. Hier wurden die Verkäufe aus den Bauvorhaben Sudetenstraße 63 und Wörlitzer Straße 8 in Nürtingen sowie Boslerstraße 4 in Weilheim an der Teck erfasst.

Die Abschreibungen betragen insgesamt 2,0 Mio. €.

Die im Geschäftsjahr aus dem Umlaufvermögen umgewidmeten Wohnungen in der Wörlitzer Straße 6 in Nürtingen werden in den ersten 5 Jahren nach der Fertigstellung mit 5,0 % abgeschrieben.

Aufgrund einer tariflichen Lohnerhöhung sowie einer betrieblichen Anpassung der Personalstruktur haben sich die Personalkosten um 0,2 Mio. € erhöht und betragen im Berichtsjahr 2,8 Mio. €.

Im Berichtsjahr waren die Investitionsschwerpunkte energetische Modernisierungen sowie die Instandhaltung unseres Wohnungsbestands. Hierfür wurden insgesamt 4,9 Mio. € aufgewendet (2014: 3,4 Mio. €).

Trotz der Erhöhung der Verbindlichkeiten um 5,8 Mio. € auf 40,7 Mio. € hat sich der Zinsaufwand mit 0,6 Mio. € moderat entwickelt.

Das erzielte Jahresergebnis ist als zufriedenstellend zu bezeichnen und das Resultat einer nachhaltig gesteigerten Unternehmensleistung.

KREISBAUGENOSSENSCHAFT



Wirtschaftsbericht

Leistungsindikatoren

Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG versteht sich als Partner für die Region, in der sie mit ihren Geschäftsfeldern tätig ist. Neben der gesellschaftlichen Verantwortung steht nachhaltiges Wirtschaften und eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung im Mittelpunkt unseres Handelns.

Ein zuverlässiges und qualifiziertes Mitarbeiter-team ist eine wichtige Grundlage, um die immer komplexeren Aufgaben und Herausforderungen in allen Geschäftsbereichen erfolgreich zu meistern. Eine lange Betriebszugehörigkeit bestätigt unsere guten Arbeitsbedingungen. Unabhängig von Alter, Nationalität, Geschlecht oder Religion gewähren wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die gleichen Chancen. Die gesetzlich geforderte Quote von Arbeitnehmern mit Behinderung wird bei der Kreisbaugenossenschaft seit vielen Jahren überschritten. Neue Informations- und Kommunikationstechnologien sowie sich ständig ändernde gesetzliche Anforderungen beeinflussen unsere Arbeitsprozesse und unser Verhalten maßgeblich. Die Kreisbaugenossenschaft ermöglicht daher ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern regelmäßig die Teilnahme an Seminaren und fördert berufsbe-gleitende Weiterbildungen.

Wir setzen bei unseren Planungs- und Bauprozessen auf Nachhaltigkeit. Sowohl beim Neubau als auch bei der Modernisierung achten wir als verantwortungsbewusst handelndes Unternehmen auf den Einsatz regenerativer Energien. In mehreren Wohngebäuden kommen u.a. Pellets-Heizanlagen zum Einsatz. Zusätzlich reagieren wir mit unseren 14 eigenen Photovoltaikanlagen auf die negativen Folgen des Klimawandels und erzeugen umweltfreundlichen Strom. Erstmals haben wir bei dem Bau eines Mehrfamilienhauses recycelten Beton verwendet. Damit ist die Kreisbaugenossenschaft eines der ersten Unternehmen, das recycelten Beton auch als wasserdichten Baustoff einsetzt. Für die Wiederverwendung des Bauschutts abgebrochener Gebäude sind vor allem Umweltschutzgründe maßgebend. Leider findet die Verwendung von recyceltem Beton derzeit keinen finanziellen Vorteil.

Wirtschaftsbericht Leistungsindikatoren

Die Kreisbaugenossenschaft engagiert sich in der Aus- und Weiterbildung. So unterstützen wir die Studierenden an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) als Mitglied im „Freundeskreis Studiengang Immobilienwirtschaft“.

Besonders wichtig sind uns unsere Mitglieder. Monatliche Ausflüge, Weihnachtsfeiern, Sommerfeste und ein Sommerferienprogramm für Jung und Alt werden seit Jahren angeboten und gut angenommen.

Wir fördern soziale, kulturelle und sportliche Einrichtungen in der Region. Die Kreisbaugenossenschaft unterstützt die VfL Kirchheim Knights in der Saison 2015/2016 als Hauptsponsor. Ebenso werden die Handballer des TV Plochingen und die Fußballer des TSV Weilheim unterstützt. Das Sportsponsoring bietet eine gute Plattform zur Präsentation unserer Leistungsstärke. Zur Aufrechterhaltung des Angebotes für Menschen in der Region erhalten auch kleinere Vereine und Organisationen unsere Unterstützung.

Im sozialen Bereich setzen wir uns ganz besonders ein. Die Kreisbaugenossenschaft ist Mitglied in den sozialen Netzen in Lenningen und Weilheim unter Teck. Als Mitglied des Vereins „Integrative Wohnformen e.V.“ fördern wir das Miteinander der Menschen in unseren Wohnanlagen. Gemeinsam mit der Paul Wilhelm von Keppler-Stiftung finanzieren wir im Kirchheimer Wohngebiet Rauner den Quartierstreff „wirRauner“. Ausgangspunkt dieses Leuchtturmprojekts ist der Neubau bzw. die Modernisierung unserer Wohnanlage mit sechs Gebäudekomplexen. Im Erdgeschoss des ersten Neubaus konnte der Treffpunkt im Sommer 2014 seine 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.

LAGEBERICHT DES VORSTANDS



Wirtschaftsbericht

Finanzielle Leistungsindikatoren

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2015	2015	31.12.2014	2014
	€	%	€	%
Anlagevermögen	67.835.246,55	86,71	61.005.250,84	84,90
Immaterielle				
Vermögensgegenstände	36.843,00		32.420,00	
Sachanlagen	67.660.801,90		60.866.757,14	
Finanzanlagen	137.601,65		106.073,70	
Umlaufvermögen	10.393.514,31	13,29	10.846.168,90	15,10
Bautätigkeit	6.204.385,55		6.471.194,07	
Unfertige Leistungen	1.856.192,78		1.720.425,08	
Flüssige Mittel	1.900.600,91		994.526,94	
Sonstiges	432.335,07		1.660.022,81	
Gesamtvermögen	78.228.760,86		71.851.419,74	

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2015	2015	31.12.2014	2014
	€	%	€	%
Eigenkapital	36.225.419,99	46,31	34.959.494,60	48,66
Geschäftsguthaben	4.240.121,91		4.232.493,93	
Rücklagen	30.657.540,47		29.581.245,95	
Bilanzgewinn	1.327.757,61		1.145.754,72	
Fremdkapital	42.003.340,87	53,69	36.891.925,14	51,34
Rückstellungen	1.299.882,58		1.990.159,24	
Verbindlichkeiten ggü. Kl's und anderen Kreditgebern	37.108.413,30		31.084.284,78	
Erhaltene Anzahlungen	2.860.443,08		2.373.793,09	
Übrige Verbindlichkeiten	734.601,91		1.443.688,03	
Gesamtkapital	78.228.760,86		71.851.419,74	

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.

	31.12.2015	31.12.2014
	€	€
Deckungsbeitrag aus		
Hausbewirtschaftung	3.364.841,48	3.117.242,44
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	1.164.782,01	695.166,24
Kapitaldienst	314,43	9.783,26
Sonstiges	579.557,43	738.872,83
Abzüglich Steuern vom Einkommen und Ertrag	-107.453,86	-104.716,31
Abzüglich Verwaltungskosten	-3.506.086,09	-3.222.395,95
Jahresüberschuss	1.495.955,40	1.293.952,51

KENNZAHLEN

Rentabilitätskennzahlen	2015	2014
Gesamtkapitalrentabilität	2,71 %	2,62 %
Eigenkapitalrentabilität	4,13 %	3,70 %
Return on Investment	1,91 %	1,80 %

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Anlageintensität	86,71 %	84,90 %
Umlaufintensität	13,26 %	15,10 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	102,41 %	88,88 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	47,42 %	43,24 %
Sachanlageendeckungsgrad	108,55 %	109,00 %
Eigenkapitalquote	46,31 %	48,66 %
Cash Flow	3.250.832 €	3.113.800 €

Unternehmenskennzahlen

Durchschnittsmiete je Wohnung / Monat	373,74 €	365,85 €
Durchschnittsmiete je m² Wohnfläche	5,86 €	5,76 €
Modernisierungskosten je m² Wohnfläche	29,16 €	14,14 €
Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche	18,21 €	19,25 €

KREISBAUGENOSSENSCHAFT



Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind dem Vorstand keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

Prognosebericht

Chancenbericht

Prognosebericht

Die Entwicklung in unseren Geschäftsfeldern für das Geschäftsjahr 2016 lassen Umsatzerlöse in Höhe von 17,0 Mio. € erwarten. Wir rechnen im Rahmen unserer aktuellen Wirtschaftsplanung mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1,25 Mio. €.

Chancen

Das Jahresergebnis könnte besser als in der Unternehmensplanung für 2016 sein, wenn die Mieteinnahmen und Verkaufserlöse aus dem Bauträgergeschäft höher als erwartet sind, die Instandhaltungsaufwendungen unterschritten werden oder die Aufnahme von Finanzierungsmitteln niedriger als geplant ausfallen.

Strategische Chancen bestehen im Wesentlichen bei folgenden Sachverhalten:

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung wird künftig u.a. wegen der prognostizierten Zunahme der Mieterhaushalte weiterhin eine starke Nachfrage den Wohnungsmarkt prägen. Auch in Zukunft lässt die gute Lage der Stadt Kirchheim unter Teck in der Wirtschaftsregion Stuttgart auf eine positive Entwicklung schließen.

Ein ausgewogener Mix von Wohnungen verschiedener Größen- und Preissegmente ermöglichen eine zukunftsichere Entwicklung unseres Immobilienportfolios. In unseren Wohnungsbeständen ist kein Sanierungsstau vorhanden. Unser Anlagevermögen wurde grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungs-/ Herstellungskosten bewertet. Auf Basis der aktuellen Marktpreise auf dem Immobilienmarkt gehen wir von wesentlichen stillen Reserven aus.

Chancen- und Risikobericht

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

Die gesamten Investitionstätigkeiten können nur unter wirtschaftlich ausgewogenen Rahmenbedingungen erfolgen. Kurz- oder mittelfristig ist kaum von einer signifikanten Veränderung des Zinsniveaus auszugehen. Es bestehen gut ausgebaute Geschäftsstrukturen sowie gute und langfristige Beziehungen zu Finanzierungspartnern.

Risiken

Es besteht das Risiko die Ergebnisprognose zu verfehlen, wenn nicht erwartete Sachverhalte mit wirtschaftlich relevantem Gewicht eintreten.

Ein geringeres Jahresergebnis für 2016 als geplant könnte sich darstellen, wenn die Annahmen zum Vermietungsmarkt nicht eintreten und Vermietungsschwierigkeiten aufkommen, sich wesentliche Verzögerungen bei der Fertigstellung im Bauträgergeschäft ergeben bzw. die Baukosten deutlich überschritten werden, die Instandhaltungs- und Modernisierungsbudgets nicht eingehalten werden können oder die Zinskonditionen vom Plan abweichen.

Strategische Risiken der zukünftigen Entwicklung, die den Unternehmensbestand beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind:

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.

Aktuelle Gesetzesänderungen und verschärfte energetische Rahmenbedingungen beim Bau und der Modernisierung von Wohngebäuden führen zu höheren Bau- und Nebenkosten und haben somit Auswirkungen auf den Nutzer. Die Entwicklung zur stetigen Kostensteigerung gilt es durch verstärktes Controlling zu begrenzen. Die Preissteigerung bei den Nebenkosten ist durch verstärktes Betriebskostenbenchmarking und -management zu beobachten.

Das in 2015 in Kraft getretene „Bestellerprinzip“ sieht eine Neuregelung der Maklerprovision bei Wohnungsvermietungen vor. Die langfristige Auswirkung, nach der die Maklerprovision künftig von demjenigen gezahlt werden muss, der ihn beauftragt hat, bleibt abzuwarten. Entgegen den Annahmen haben wir in dieser Sparte ein Rekordergebnis erzielt. Getragen vom guten Marktumfeld fiel der Rückgang der Vermietungsprovisionen verhaltener aus und der Provisionsüberschuss bei Vermittlung von Kaufimmobilien hat sich mehr als verdoppelt, sodass wir optimistisch für das Jahr 2016 gestimmt sind.

Risikomanagementsystem

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.

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. Bei der Finanzierung wird durch unterschiedliche Laufzeiten der Darlehen sichergestellt, dass Erhöhungen von Zinssätzen bei der Darlehensprolongation nur Teilbestände treffen.

Die Kreisbaugenossenschaft verfügt über eine solide finanzielle Ausstattung und über ausreichendes Geschäftsvolumen sowie weiteres Entwicklungspotential. 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 über 95-jährigen Erfahrung kann für das nächste Jahr weiterhin mit einer positiven Entwicklung gerechnet werden.

Finanzinstrumente

Zu den Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie liquide Mittel. Ausfallrisiken bei Forderungen wurden einzelwertberichtigt.

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.

Ausblick

Mit unseren Geschäftsfeldern BAUEN, VERMIETEN, VERKAUFEN und VERWALTEN sowie den zusätzlichen Dienstleistungen rund um das Wohnen bietet die Kreisbaugenossenschaft ein vielfältiges Service- und Dienstleistungsangebot.

Es wird davon ausgegangen, dass wir unsere Geschäftstätigkeit weiterhin wertschöpfend ausüben sowie kontinuierlich ausbauen und noch weiter verbessern.

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 unter Teck, im März 2016

Der Vorstand
Bernd Weiler, Georg Hörmann

KREISBAUGENOSSENSCHAFT



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2015 umfassend mit der Geschäftspolitik der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG beschäftigt. Sie konnte 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.

Darüber hinaus informierte sich der Aufsichtsrat im Berichtsjahr über die Entwicklung und die Ergebnisse in sämtlichen Geschäftsbereichen der Genossenschaft.

Weitere Themen in den Aufsichtsratssitzungen waren die Vorbereitung einer Satzungsänderung, die Wiederbestellung des Vorstandssprechers zum 01. Juli 2016 auf weitere fünf Jahre sowie die Strategie 2020.

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. Die in 2015 turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Ulrich Kübler, Wolfgang Merkl, Peter Raviol und Stefan Wiedemann stellten sich der Wiederwahl und wurden einstimmig für weitere drei Jahre in ihren Ämtern bestätigt.

Jahresabschluss 2015

Mit dem vorgelegten Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 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 2015 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 2016

Dieter Helber,
Aufsichtsratsvorsitzender

Gewinnverteilungsvorschlag

Aus dem Jahresüberschuss von 1.495.955,40 € sind aufgrund gesetzlicher und satzungsmäßiger Bestimmungen 150.000,00 € 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 6,0 % Dividende	<u>239.720,95 €</u>
Einstellung in „Andere Ergebnisrücklagen“	<u>1.088.036,66 €</u>
Bilanzgewinn	1.327.757,61 €

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva

	2015 / €	2015 / €	2014 / €
Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		36.843,00	32.420,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.964.563,03		50.684.108,42
2. Grundstücke mit Geschäfts-und anderen Bauten	3.412.111,22		3.585.857,31
3. Grundstücke ohne Bauten	989,09		0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	148.069,00		321.617,65
5. Technische Anlagen und Maschinen	654.492,00		699.413,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	462.818,00		381.134,00
7. Anlagen im Bau	8.928.214,15		5.189.408,36
8. Bauvorbereitungskosten	84.542,97		5.218,40
9. Geleistete Anzahlungen	5.002,44	67.660.801,90	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	124.791,65		93.263,70
2. Andere Finanzanlagen	12.810,00	137.601,65	12.810,00
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		67.835.246,55	61.005.250,84

	2015 / €	2015 / €	2014 / €
Übertrag		67.835.246,55	61.005.250,84
Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	518.244,36		1.336.754,93
2. Bauvorbereitungskosten	153.572,15		444.797,03
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	5.532.569,04		4.534.863,66
4. Unfertige Leistungen	1.856.192,78		1.720.425,08
5. Andere Vorräte	21.156,92		20.424,56
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	8.081.735,25	154.778,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	33.669,76		34.879,51
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	52.444,63		1.119.982,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.265,90		17.000,55
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	134.101,39		147.752,79
5. Sonstige Vermögensgegenstände	164.896,47	387.378,15	303.703,40
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.519.926,09		628.593,25
2. Bausparguthaben	380.674,82	1.900.600,91	365.933,69
Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		4.345,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	23.800,00	23.800,00	11.935,00
Bilanzsumme		78.228.760,86	71.851.419,74

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Passiva

	2015 / €	2015 / €	2014 / €
Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	100.779,23		228.247,28
2. der verbleibenden Mitglieder	4.131.342,68		4.002.089,79
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.000,00	4.240.121,91	2.156,86
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 18.657,32			
Vorjahr € 17.910,21			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.958.880,61		3.808.880,61
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 150.000,00			
Vorjahr € 130.000,00			
2. Bauernauerungsrücklage	1.649.391,06		1.631.193,27
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 18.197,79			
Vorjahr € 18.197,79			
3. Andere Ergebnisrücklagen	25.049.268,80	30.657.540,47	24.141.172,07
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 908.096,73			
Vorjahr € 417.993,73			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.495.955,40		1.293.952,51
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	168.197,79	1.327.757,61	148.197,79
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		36.225.419,99	34.959.494,60

	2015 / €	2015 / €	2014 / €
Übertrag		36.225.419,99	34.959.494,60
Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	105.841,38		101.452,07
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	314.000,00		314.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	880.041,20	1.299.882,58	1.574.707,17
Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.847.358,39		30.794.570,06
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	261.054,91		289.714,72
3. Erhaltene Anzahlungen	2.860.443,08		2.373.793,09
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.739,52		12.627,39
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	562.656,61		1.290.976,56
6. Sonstige Verbindlichkeiten	139.349,92	40.681.602,43	123.036,05
davon aus Steuern: € 119.388,29			
Vorjahr € 96.138,08			
Rechnungsabgrenzungsposten		21.855,86	17.048,03
Bilanzsumme		78.228.760,86	71.851.419,74

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015

	2015 / €	2015 / €	2014 / €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.416.844,75		8.965.659,65
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.351.881,16		4.677.690,02
c) aus Betreuungstätigkeit	310.791,52		276.873,18
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	384.462,83	12.463.980,26	314.653,65
Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.021.394,40	667.015,91
Andere aktivierte Eigenleistungen		247.256,90	132.432,30
Sonstige betriebliche Erträge		783.809,26	1.117.048,47
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.518.669,00		3.464.988,94
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.843.651,08		5.192.383,28
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	38.505,70	8.400.825,78	31.881,69
Rohergebnis		8.115.615,04	7.462.119,27
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.217.750,63		2.032.483,97
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	586.674,84	2.804.425,47	545.999,37
davon für Altersversorgung und Unterstützung:			
€ 154.217,63 / Vorjahr € 151.853,64			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.000.158,28	1.871.145,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen		845.038,23	782.270,22
Übertrag		2.465.993,06	2.230.219,81

JAHRESABSCHLUSS 2015

	2015 / €	2015 / €	2014 / €
Übertrag		2.465.993,06	2.230.219,81
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.159,07		1.624,15
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.776,36	9.935,43	20.119,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		620.337,86	590.608,52
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.855.590,63	1.661.354,74
Steuern vom Einkommen und Ertrag		107.453,86	104.716,31
Sonstige Steuern		252.181,37	262.685,92
Jahresüberschuss		1.495.955,40	1.293.952,51
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		168.197,79	148.197,79
Bilanzgewinn		1.327.757,61	1.145.754,72

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. Mai 2009 geltenden Fassung bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert 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

Restnutzungsdauermethode bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 50 Jahren, degressiv

- linear 2 % bis 5 %

Die Abschreibung des 2010 angeschafften Objekts Austraße 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 Grabenstraße 18-18/2 werden in den ersten 5 Jahren mit 5 % abgeschrieben. Die im Geschäftsjahr aus dem Umlaufvermögen umgewidmeten Wohnungen und Stellplätze im Objekt Wörlitzer Straße 6-10 werden ebenfalls in den ersten 5 Jahren mit 5 % abgeschrieben

Geschäftsbauten

Restnutzungsdauermethode 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.

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	138.515,16	23.007,74		
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche				
Rechte mit Wohnbauten	79.765.712,35	892.625,69	844.367,71	
Grundstücke mit Geschäfts-und anderen Bauten	6.334.516,21	9.654,52		
Grundstücke ohne Bauten	0,00	989,09		
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	351.897,60		189.866,48	
Technische Anlagen und Maschinen	901.920,28			
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.009.641,25	247.547,81	121.536,31	
Anlagen im Bau	5.189.408,36	6.116.044,49		
Bauvorbereitungskosten	5.218,40	84.542,97		
Geleistete Anzahlungen	0,00	5.002,44		
	93.558.314,45	7.356.407,01	1.155.770,50	
Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen	93.263,70	40.000,00	8.472,05	
Andere Finanzanlagen	12.810,00			
	106.073,70	40.000,00	8.472,05	
Anlagevermögen insgesamt	93.802.903,31	7.419.414,75	1.164.242,55	

* davon Umwidmung aus Umlaufvermögen € 2.333.924,65

Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-) €	Zuschreibungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert zum 31.12.2015 €	Abschreibungen d. Geschäftsjahres €
		124.679,90	36.843,00	18.584,74
4.716.381,75 *		30.565.789,05 2.932.059,51 13.962,12 247.428,28 672.834,75	53.964.563,03 3.412.111,22 989,09 148.069,00 654.492,00 462.818,00	1.636.835,73 183.400,61 44.921,00 116.416,20
-2.377.238,70 -5.218,40		0,00	8.928.214,15 84.542,97 5.002,44	
2.333.924,65	0,00	34.432.073,71	67.660.801,90	1.981.573,54
			124.791,65 12.810,00	
0,00	0,00	0,00	137.601,65	
2.333.924,65	0,00	34.556.753,61	67.835.246,55	2.000.158,28

Erläuterungen
zur Bilanz

Unfertige Leistungen

In dieser Position sind € 1.856.192,78 (Vorjahr € 1.720.425,08) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen

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

Forderungen	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
· Sonstige Vermögensgegenstände	139.512,62	125.780,37
· Gesamtbetrag	139.512,62	125.780,37

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	36.847.358,39 (30.794.570,06)	2.479.400,61 (6.344.860,43)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	261.054,91 (289.714,72)	6.923,34 (10.273,70)	
Erhaltene Anzahlungen	2.860.443,08 (2.373.793,09)	2.860.443,08 * (2.373.793,09)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.739,52 (12.627,39)	10.739,52 (12.627,39)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	562.656,61 (1.290.976,56)	521.981,61 (1.233.820,56)	
Sonstige Verbindlichkeiten	139.349,92 (123.036,05)	139.349,92 (123.036,05)	
Gesamtbetrag	40.681.602,43 (34.884.717,87)	6.018.838,08 (10.098.411,22)	

* steht zur Verrechnung an

Sonstige Rückstellungen

Darin sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

· Rückstellung für noch anfallende Baukosten	€ 91.000,00
· Rückstellung für Gewährleistung	€ 284.022,21
· Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	€ 75.000,00
· Rückstellung für Personalkosten	€ 130.000,00
· Rückstellung für noch ausstehende Heizkosten	€ 85.000,00
· Urlaubsrückstellung	€ 44.049,99

Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit > 5 Jahre €	davon gesichert €	Art der Sicherung
9.787.740,77 (8.245.369,80)	24.580.217,01 (16.204.339,83)	36.847.358,39 (30.794.570,06)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
19.021,79 (19.676,29)	235.109,78 (259.764,73)	196.821,74 (201.845,22)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
40.675,00 (57.156,00)			
9.847.437,56 (8.322.202,09)	24.815.326,79 (16.464.104,56)	37.044.180,13 (30.996.415,28)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	€ 1.615,00	€ 3.949,00
Zinsaufwendungen	€ 4.621,00	€ 11.960,19

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	€ 204.049,58
Auflösung von Rückstellungen	€ 161.118,82
Aktivierung Instandhaltungsrücklagen	€ 23.179,40
Auflösung Wertberichtigungen	€ 24.957,73
Erträge aus Schadensersatz	€ 183.308,04
Erträge aus Ausschluss von Mitgliedern	€ 65.290,43
Tilgungserlasse	€ 67.500,00

Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:
aus der Bestellung von Grundschulden für
Fremdverbindlichkeiten € 3.647.000,00
Vorjahr € 1.608.000,00

Die Bestellung von Sicherheiten beruhen auf der Belastung unserer Grundstücke mit Grundschulden zugunsten von Erwerbern der Baumaßnahme Weilheim, Boslerstraße 4 und 6, Obere Grabenstraße 18/2, sowie Nürtingen, Sudetenstraße 63 und Wörlitzer Straße 8 und in Kirchheim, Eichendorffstraße 87.

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 € 12.920.376,00

3. Betriebsorganisation

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

22 Kaufmännische Angestellte	5 Teilzeit, weiblich
	10 Vollzeit, weiblich
	7 Vollzeit, männlich
7 Technische Angestellte	2 Teilzeit, weiblich
	1 Vollzeit, weiblich
	4 Vollzeit, männlich
12 Arbeiter und Hauswarte	1 Teilzeit, weiblich
	1 Teilzeit, männlich
	10 Vollzeit, männlich
4 Auszubildende	3 weiblich
	1 männlich
9 Geringfügig Beschäftigte	2 weiblich
	7 männlich
54 insgesamt	10 Teilzeit, weiblich
	14 Vollzeit, weiblich
	8 Teilzeit, männlich
	22 Vollzeit, männlich

4. Mitgliederbewegung

Anfang 2015	3.324
Zugang 2015	309
Abgang 2015	127
Ende 2015	3.506

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 129.252,89 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 i. R.
 - Andrea Scheffe, Verwaltungsangestellte
 - Stefan Wiedemann, Geschäftsführer

Kirchheim unter Teck, den 22. Februar 2016

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