



GESCHÄFTSBERICHT 2016



KREISBAUGENOSSENSCHAFT Kirchheim-Plochingen eG



GESCHÄFTSBERICHT 2016

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	24
Prognosebericht	27
Chancen- und Risikobericht	27
Bericht des Aufsichtsrates	31
Jahresabschluss	
Bilanz	34
Gewinn- und Verlustrechnung	38
Anhang	40
Impressum	50



Vorwort

Liebe Mitglieder und Geschäftspartner, liebe Leserinnen und Leser,

wir freuen uns, dass unsere positive Unternehmensentwicklung auch im Jahr 2016 fortgesetzt und somit an die Erfolge der Vorjahre angeknüpft werden konnte.

Eines zeigt sich deutlich: Will man den Druck auf den Wohnungsmarkt verringern, dann müssen alle beteiligten Akteure gemeinsam an einem Strang ziehen. An uns soll es nicht liegen. Alleine im Jahr 2016 haben wir insgesamt rund 12,3 Mio. € in den Neubau, in die Modernisierung und Instandhaltung sowie 0,5 Mio. € in den Erwerb von Genossenschaftswohnungen investiert.

Denn das Ziel von Wohnungsgenossenschaften ist es weiterhin, Menschen unabhängig von Alter oder Herkunft, Platz zum Wohnen zu bieten. Mit ihren Wohnungsangeboten und Wohnungsmix tragen Genossenschaften zum sozialen Ausgleich auf dem Wohnungsmarkt bei. Insbesondere bezahlbarer Wohnraum wird gesucht und immer mehr Menschen treten am Markt dafür auf.

Mit unserem Bauprogramm wollen wir unser Angebot von derzeit 1.643 Genossenschaftswohnungen weiter ausbauen und verbessern. Die Weichen für den Bau von 87 Mietwohnungen in Kirchheim sind gestellt. Darüber hinaus befinden sich 73 Eigentumswohnungen im Bau oder in der Planung.

Die Kreisbaugenossenschaft wird daher, wie in der Vergangenheit auch, einen Spagat zwischen Neubauten auf Erwerbsgrundstücken und Überplanung von bestehenden Gebäuden auf Bestandsgrundstücken praktizieren, hierbei sind wirtschaftliches Handeln und soziale Verantwortung eng miteinander verbunden.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.



Bernd Weiler



Georg Hörmann



Daten und Fakten

Überblick

	31.12.2016	31.12.2015
Bilanzsumme	83.718.077 €	78.228.761 €
Anlagevermögen	73.159.680 €	67.835.247 €
Geschäftsguthaben	4.345.999 €	4.131.343 €
Rücklagen	31.885.775 €	30.657.541 €
Erträge aus Vermietung und Verpachtung ohne Betriebskosten	8.274.281 €	7.871.468 €
Mietwohnungsbestand	1.643	1.614

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. 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 €
am 31. 12. 2016	3.647	17.013	4.237.999 €

Gesamtbauleistung (begonnen bis 31. Dezember 2016)

Wohnungen in Miethäusern	1.572
Baubeginn 2016	24
Summe	1.596
Wohnungen in Kaufeigenheimen	1.986
Erwerb 2016	6
Summe	1.992
Wohnungen in Betreuungsbauten	822
Baubeginn 2016	—
Summe	822
Eigentumswohnungen	937
Baubeginn 2016	—
Summe	937

Wohnungsbestand (Stand 31. Dezember 2016)

	Mietwohnungen	Garagen	Stellplätze	Sonstige
Kirchheim	1016	414	172	25
Lenningen	10	13	—	—
Neuffen	3	1	—	—
Nürtingen	161	81	22	—
Plochingen	346	104	96	1
Weilheim	92	79	30	7
Wendlingen	14	17	5	—
Linsenhofen	1	1	—	2
Summe	1.643	710	325	35

Von den 1.643 Wohnungen wurden fertig gestellt:

vor 1949	13 Wohnungen
zwischen 1949 und 1959	483 Wohnungen
zwischen 1960 und 1970	754 Wohnungen
zwischen 1971 und 1980	82 Wohnungen
zwischen 1981 und 2010	165 Wohnungen
nach 2011	146 Wohnungen

KREISBAUGENOSSENSCHAFT



Zigaretten

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 1.643 Genossenschaftswohnungen und 1.468 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 umfassendes 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

Wie schon das vergangene Jahr war auch das Jahr 2016 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (BREXIT, unerwarteter Ausgang der US-Präsidentenwahl, Terroranschläge), von denen jedes geeignet gewesen wäre, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,5 % gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,1 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen (2015: 6,1 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf rund 227.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur um rund 1.000 Personen vermindert. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 5,7 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden in Baden-Württemberg 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.610 Anträge. Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich in den ersten acht Monaten 2016 in Baden-Württemberg auf 1.148 (Vergleichszeitraum 2015: 1.265), was einem Rückgang von rund 9 % entspricht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2016 betrug lediglich 0,2 % und entsprach dem Vorjahreszeitraum. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten. Entgegen den Vorjahren ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten nicht mehr für das nahezu konstante Preisniveau verantwortlich. Auch ohne die Berücksichtigung der Preisentwicklung von Mineralölprodukten hätte die Teuerungsrate nur bei 0,8 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten zehn Monaten 2016 war der Teilpreisindex „Wohnen“ mit - 0,6 % sogar negativ. Während die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7 % stiegen, war bei der Haushaltsenergie ein Rückgang von gut 5 % zu verzeichnen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise auslaufen werden.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2016 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau konnte in den ersten drei Quartalen 2016 ein Umsatzplus von 10,8 % verzeichnen und lag damit 3 Prozentpunkte über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerbe. Die Baugenehmigungen sowie Auftragseingänge lassen für den Wohnungsbau eine weiterhin hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten. Die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums) stiegen um 13,3 % zum Vorjahreszeitraum und die Auftragseingänge sogar um 18,9 %. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland, nur 1990 im Zuge der deutschen Wiedervereinigung gab es einen höheren Wanderungsgewinn. Bereits zum zehnten Mal in Folge wurde der durch die Nettozuwanderung verursachte Bevölkerungsgewinn durch einen negativen Geburtensaldo vermindert. So überstieg die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen im Jahr 2015 um rund 7.800, obwohl zum ersten Mal seit 14 Jahren die Zahl der Neugeborenen im sechsstelligen Bereich lag (knapp 100.300 Neugeborene).

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+ 4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2016 fortgesetzt. Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins auf null Prozent gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 8. Dezember 2016 ihre Politik. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und wegen einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Bauen

Neubau, Modernisierung, Instandhaltung

Seit Jahren trägt die Kreisbaugenossenschaft mit ihrem umfangreichen Bauprogramm dazu bei, neuen Wohnraum zur Miete und Eigentum zu schaffen.

Die Neubauinvestitionen in Anlage- und Umlaufvermögen betragen insgesamt rund 6,6 Mio. € im Geschäftsjahr 2016.

In der Wörlitzer Straße 6 – 10 in Nürtingen investierte die Kreisbau rund 5,7 Mio. € in den Bau von neun Miet- und 15 Eigentumswohnungen. Die letzten Wohnungen wurden im Frühjahr 2016 bezogen.

Insgesamt 56 Wohnungen in sieben Gebäuden umfasst das Bauvorhaben in der Karl-Fischer-Straße 1, 2, 4, 5 sowie 30 – 32 in Weilheim. Begonnen wurde mit dem Bau von 14 Mietwohnungen, welche im Februar 2016 bezogen wurden. In zwei weiteren Bauabschnitten entstehen 42 Eigentumswohnungen. Das Projekt wird im Jahr 2018 abgeschlossen.

Um dem gestiegenen Wohnungsbedarf in Weilheim Rechnung zu tragen, hat die Kreisbau im Uhlendweg 17 in Weilheim zwölf Genossenschaftswohnungen erstellt. Diese wurden im Februar 2016 bezogen.

Elf neue Mietwohnungen sind in der Geschwister-Scholl-Straße 15 in Plochingen entstanden. Die Vermietung erfolgte im 1. Quartal 2016.

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. Die 16 modernisierte Genossenschaftswohnungen in der Eichendorffstraße 65/67 konnten im Berichtsjahr übergeben werden. Weitere 16 Wohnungen in der Eichendorffstraße 61/63 wurden planmäßig im Dezember 2016 fertig gestellt und konnten im Januar 2017 übergeben werden. Mit dem Abbruch der Eichendorffstraße 57/59 wurde im April 2016 begonnen, die Fertigstellung ist im Jahre 2018 geplant.

Ferner haben wir im Geschäftsjahr 2016 mit der Modernisierung und Aufstockung von 12 auf 18 Wohnungen in der Stufenstraße 2 – 6 in Plochingen begonnen.

Die Investitionen liegen erneut auf einem sehr hohen Niveau. Insgesamt hat die Genossenschaft im Berichtsjahr in die Modernisierung und Instandsetzung rund 5,7 Mio. € investiert (2015: 4,9 Mio. €).

In den Neubau von genossenschaftlichen Wohn- und Geschäftsräumen investierte die Genossenschaft im Jahr 2016 rund 2,7 Mio. €. Im Bauträgergeschäft lagen die Investitionen bei rund 3,9 Mio. €.

Vermieten

Hausbewirtschaftung

Die Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen ist ungebrochen hoch, weshalb auch in 2016 die Vermietung ohne Schwierigkeiten erfolgte.

Die Kreisbaugenossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag insgesamt 1.643 Genossenschaftswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 105.581 m².

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 37 Wohnungen fertig gestellt und an die Mieter übergeben (Uhlandweg 17 in Weilheim zwölf Wohnungen, Geschwister-Scholl-Straße 15 in Plochingen elf Wohnungen und Fischer-Straße 2 und 4 Weilheim vierzehn Wohnungen), vier Wohneinheiten in der Eichendorffstraße 65/67 aufgestockt und ein Gebäude mit sechs Wohnungen im Lilienweg 6 in Kirchheim unter Teck erworben. Dem gegenüber stand der Abbruch von zwölf Bestandswohnungen in der Eichendorffstraße 57/59 und zwei Wohneinheiten in der Isolde-Kurz-Straße 11 – 13 sowie die Veräußerung von drei Wohnungen aus dem Bestand und eines Erbpachtgrundstücks.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 0,58 Mio. € auf 9,99 Mio. €. Ursächlich hierfür ist eine moderate Anpassung der Nutzungsgebühren bei der Neuvermietung sowie die Fertigstellung und Vermietung von insgesamt 47 neu geschaffenen Wohneinheiten. Daraus errechnet sich eine durchschnittliche Nutzungsgebühr von 6,01 € je m² Wohnfläche (2015: 5,86 €). Unsere Nutzungsgebühren liegen im Berichtsjahr in einem Korridor von 4,00 € - 8,93 € je m² Wohnfläche.

Alle frei gewordenen bzw. fertig gestellten Wohneinheiten konnten zügig weitervermietet werden. Zum Jahresende befanden sich 838 vorgemerkte Mietinteressenten in der Datenbank.

Die Leerstandsquote betrug 2,92 % (2015: 2,23 %) zum Bilanzstichtag und spiegelt damit die gute Vermietbarkeit unserer Bestandsobjekte wieder.

Im Berichtsjahr belief sich die Anzahl der Kündigungen bzw. die Fluktuation auf 7,84 % (2015: 7,13 %). Mit einer Reduzierung der Fluktuationsrate ist aufgrund modernisierungsbedingter Umsetzungsmaßnahmen nicht zu rechnen.

Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

Verkaufen

Bauträrgeschäft, Maklertätigkeit

Die Kreisbaugenossenschaft profitierte 2016 erneut von den weiterhin wirtschaftlich günstigen Rahmenbedingungen und der anhaltend hohen Nachfrage nach Immobilien. Im Berichtsjahr befinden sich vier Neubauprojekte mit insgesamt 73 Eigentumseinheiten im Bau oder in der Planung. Die Verkaufserlöse aus dem Bauträrgeschäft beliefen sich auf rund 3,6 Mio. €.

Auf dem ehemaligen Fischer-Areal in Weilheim an der Teck entstehen insgesamt 42 Eigentumswohnungen in zwei Bauabschnitten. Bis zum Jahresende konnte der Verkauf von 20 Einheiten notariell beurkundet werden. Die Fertigstellung des Gesamtprojektes ist im Jahr 2018 geplant.

In der Wörlitzer Straße 8 – 10 in Nürtingen entstanden 15 Eigentumswohnungen. Alle Wohnungen konnten bis zum 31. Dezember 2016 verkauft und an die Eigentümer übergeben werden.

Insgesamt fünf Vermietungsobjekte, elf Kaufobjekte und ein Grundstück wurden im Rahmen unserer Maklertätigkeit vermittelt bzw. notariell beurkundet.

Die Umsatzerlöse aus dem Maklergeschäft sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken und beliefen sich auf rund 0,08 Mio. € in 2016 (2015: 0,11 Mio. €).

Für das Jahr 2017 rechnen wir mit einem konstanten Vertragsvolumen und gleichbleibenden Erlösen aus dem Maklergeschäft.

Verwalten

Wohnungseigentums-, Sondereigentums-, fremde Hausverwaltung

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

Insgesamt 82 Wohnungseigentümergeinschaften mit 1.468 Wohnungen wurden von der Kreisbaugenossenschaft zum Bilanzstichtag verwaltet. Zusätzlich werden eine Vermögensverwaltung mit elf Wohneinheiten, vier fremde Hausverwaltungen mit insgesamt 17 Wohneinheiten sowie drei Heizzentralen von der Kreisbaugenossenschaft betreut.

Im Berichtsjahr wurden acht Wohnungseigentümergeinschaften in Wernau mit insgesamt 90 Wohnungen und eine weitere Wohnungseigentümergeinschaft mit 15 Wohnungen in der Wörlitzer Straße 8 und 10 in Nürtingen in die Verwaltung übernommen.

Die Sondereigentumsverwaltung hat sich zu einem festen Bestandteil unseres Dienstleistungsangebotes etabliert. Die Kreisbaugenossenschaft übernimmt hierbei für Wohnungseigentümer zeitintensive Tätigkeiten, wie beispielsweise die Betriebskostenabrechnung, die Abwicklung von Neuvermietungen oder die Beauftragung von Handwerkern bei anstehenden Reparaturen. Zum Bilanzstichtag wurden 119 Wohneinheiten verwaltet. Da die Zahl der vermieteten Eigentumswohnungen steigt, wird in diesem Geschäftszweig weiterhin mit einem Wachstum gerechnet.

Die Umsatzerlöse aus der Wohnungseigentums- und fremden Hausverwaltung belaufen sich auf rund 0,34 Mio. € (2015: 0,31 Mio. €) zum Jahresende. Hinzu kommen Umsatzerlöse aus der Sondereigentumsverwaltung mit 16.000 € und der Betreuung von Heizwerken in Höhe von 68.000 €. Wir rechnen hier mit einem konstanten Wachstum.

Energieerzeugung

Die in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen in umweltfreundliche Photovoltaikanlagen erweisen sich als wirtschaftlich. Die Kreisbaugenossenschaft leistet damit nach wie vor ihren Beitrag zur Verminderung von CO₂-Emissionen. Derzeit sind insgesamt 14 eigene Photovoltaikanlagen am Netz.

Im Jahr 2016 lagen die Einnahmen bei rund 0,1 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2017 rechnen wir mit Einnahmen in ähnlicher Größenordnung.

Ansonsten gehen wir auch energetisch neue Wege, so ging Anfang 2016 im Uhlandweg 17 in Weilheim das erste Blockheizkraftwerk ans Netz.

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 0,11 Mio. € positiv zum Unternehmenserfolg bei.

Mitgliederentwicklung

Die Kreisbaugenossenschaft zählte zum Bilanzstichtag 3.647 Mitglieder mit insgesamt 17.013 Geschäftsanteilen.

An Zugängen waren 281 Mitglieder zu verzeichnen, 140 schieden durch Übertragung, Tod, Kündigung oder Ausschluss satzungskonform aus der Genossenschaft aus.

Zum 31. Dezember 2016 betrug das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 4,2 Mio. € (2015: 4,1 Mio. €).

Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

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 2016 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 50 Arbeitnehmer/-innen beschäftigt, darunter vier Auszubildende im Berufsbild Immobilienkaufmann/-frau und sieben Teilzeitangestellte sowie sieben geringfügig Beschäftigte.

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

Allgemein

WODIS SIGMA

Die Kreisbaugenossenschaft hat sich für die Modernisierung der Informationstechnik zur Verbesserung der Leistungskraft und des Kundenservices entschieden. Deshalb wurde im Jahr 2015 ein Vertrag zur Einführung von Wodis Sigma unterzeichnet.

Das Projekt startete 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

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.2016	2016	31.12.2015	2015
	€	%	€	%
Anlagevermögen	73.159.679,77	87,39	67.835.246,55	86,71
Immaterielle Vermögensgegenstände	28.619,00		36.843,00	
Sachanlagen	72.952.069,40		67.660.801,90	
Finanzanlagen	178.991,37		137.601,65	
Umlaufvermögen	10.558.397,34	12,61	10.393.514,31	13,29
Bautätigkeit	6.611.232,19		6.204.385,55	
Unfertige Leistungen	2.049.496,60		1.856.192,78	
Flüssige Mittel	1.389.124,04		1.900.600,91	
Sonstiges	508.544,51		432.335,07	
Gesamtvermögen	83.718.077,11		78.228.760,86	

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2016	2016	31.12.2015	2015
	€	%	€	%
Eigenkapital	37.305.155,81	44,56	36.225.419,99	46,31
Geschäftsguthaben	4.345.999,23		4.240.121,91	
Rücklagen	31.885.774,92		30.657.540,47	
Bilanzgewinn	1.073.381,66		1.327.757,61	
Fremdkapital	46.412.921,30	55,44	42.003.340,87	53,69
Rückstellungen	1.100.645,91		1.299.882,58	
Verbindlichkeiten ggü. KI's und anderen Kreditgebern	38.922.602,90		37.108.413,30	
Erhaltene Anzahlungen	5.552.197,85		2.860.443,08	
Übrige Verbindlichkeiten	837.474,64		734.601,91	
Gesamtkapital	83.718.077,11		78.228.760,86	

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.

	31.12.2016	31.12.2015
	€	€
Deckungsbeitrag aus		
Hausbewirtschaftung	3.401.247,98	3.364.841,48
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	1.283.548,66	1.164.782,01
Kapitaldienst	591,42	314,43
Sonstiges	547.657,06	579.557,43
Abzüglich Steuern vom Einkommen und Ertrag	-108.387,25	-107.453,86
Abzüglich Verwaltungskosten	-3.911.078,42	-3.506.086,09
Jahresüberschuss	1.213.579,45	1.495.955,40

KENNZAHLEN

Rentabilitätskennzahlen	2016	2015
Gesamtkapitalrentabilität	2,13 %	2,71 %
Eigenkapitalrentabilität	3,25 %	4,13 %
Return on Investment	1,45 %	1,91 %

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Anlageintensität	87,39 %	86,71 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	104,32 %	102,41 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	46,49 %	47,42 %
Sachanlagedeckungsgrad	104,82 %	108,55 %
Eigenkapitalquote	44,56 %	46,31 %
Cash Flow	3.393.267 €	3.250.832 €

Unternehmenskennzahlen

Durchschnittsmiete je Wohnung / Monat	386,24 €	373,74 €
Durchschnittsmiete je m ² Wohnfläche	6,01 €	5,86 €
Modernisierungskosten je m ² Wohnfläche	37,33 €	29,16 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche	16,25 €	18,21 €

KREISBAUGENOSSENSCHAFT



Wirtschaftsbericht

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Bilanzsumme um 5,5 Mio. € auf 83,7 Mio. € zum 31. Dezember 2016 (2015: 78,2 Mio. €). Ursächlich dafür ist im Wesentlichen eine hohe Investitionssumme ins Anlagevermögen. Im Berichtsjahr wurden 41 Bestandswohnungen fertig gestellt. Durch die anteilige Refinanzierung über den Kapitalmarkt sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 1,8 Mio. € angestiegen.

Die Anlageintensität von 87,39 % (2015: 86,71 %) verdeutlicht, dass sich die Kreisbaugenossenschaft bei ihrer Geschäftstätigkeit im Wesentlichen auf die Verwaltung des Immobilienvermögens begrenzt.

Unsere nachhaltige und solide Finanzierung des Anlagevermögens wird durch den Anlagendeckungsgrad von 104,52 % (2015: 108,55 %) belegt.

Die Bautätigkeit im Umlaufvermögen hat sich per Saldo um 0,4 Mio. € erhöht. Gegenläufig dazu haben sich die erhaltenen Anzahlungen der Käufer um 2,6 Mio. € erhöht und damit die Vorfinanzierung der Genossenschaft reduziert.

Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss um 1,1 Mio. € erhöht. Bedingt durch das Bilanzsummenwachstum hat sich die Eigenkapitalquote auf 44,56 % vermindert.

Die Vermögenslage der Kreisbaugenossenschaft ist geordnet und zufriedenstellend.

Entwicklung des Anlagevermögens	2016 / €	%	2015 / €	%	Veränderung / €
Stand am 01.01.	67.835.247	92,72	61.005.251	89,93	6.829.996
Investitionen	7.643.387	10,45	7.379.415	10,88	263.972
Abschreibungen	-2.330.591	-3,19	-2.000.158	-2,95	-330.433
Verkaufsabgänge	-376.749	-0,51	-914.713	-1,35	537.964
Umwidmungen / Umbuchungen	346.996	0,47	2.333.925	3,44	-1.986.929
Veränderungen Finanzanlagen	41.390	0,06	31.528	0,05	9.862
Stand am 31.12.	73.159.680	100,00	67.835.247	100,00	5.324.432

Wirtschaftsbericht

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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.

Der bilanztechnisch ermittelte Cashflow von 3,4 Mio. € (2015: 3,3 Mio. €) ermöglicht es anfallende Investitionen teilweise mit Eigenmitteln zu finanzieren.

Zur Finanzierung der zum Stichtag bestehenden Verpflichtungen aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Anlagevermögen in Höhe von 7,8 Mio. € werden zinsgünstige KfW-Darlehen und Eigenkapital in Anspruch genommen.

Das Darlehensportfolio wird laufend überprüft, um die rechtzeitige Sicherung der Finanzmittel zu bestmöglichen Konditionen zu gewährleisten.

Zum 31. Dezember 2016 verfügte das Unternehmen über rund 1,0 Mio. € liquider Mittel (2015: 1,5 Mio. €) und 0,4 Mio. € Bausparguthaben (2015: 0,4 Mio. €).

Ertragslage

Im Berichtsjahr schloss die Ertragslage mit einem Jahresüberschuss von rund 1,2 Mio. € ab. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss entspricht unserem Planwert.

Im Vorjahresvergleich sind Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 6,0 % auf 9,99 Mio. € gestiegen. Ursächlich hierfür ist eine moderate Anpassung der Mieten bei Neuvermietung sowie die Fertigstellung und Vermietung von 41 Genossenschaftswohnungen im Berichtsjahr und der Zukauf von 6 Wohneinheiten im Lilienweg 6 in Kirchheim.

Die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft belaufen sich auf 3,6 Mio. € in 2016. Maßgeblich waren hier die Wohnungsübergaben in der Wörlitzer Straße 8 und 10 in Nürtingen. Insgesamt lagen die Fertigstellungen 2016 deutlich über dem Vorjahr.

Der Rückgang der Bestandsveränderungen um rund 2,07 Mio. € ist im Wesentlichen auf ein höheres Ausbuchungsvolumen in Höhe von 1,13 Mio. € sowie auf geringe Fremdkosten für Verkaufsgrundstücke von 1,0 Mio. € jeweils im Bauträgergeschäft zurückzuführen.

Durch die Bestandsinvestitionen im Anlagevermögen in Höhe von 7,64 Mio. € (Fertigstellung und Kauf von 47 Wohnungen) erhöhten sich die Abschreibungen im Berichtsjahr auf insgesamt 2,33 Mio. €.

Aufgrund einer tariflichen Lohnerhöhung sowie einer betrieblichen Anpassung der Personalstruktur haben sich die Personalkosten im Berichtsjahr um 0,3 Mio. € auf 3,1 Mio. € erhöht.

Im Jahr 2016 lagen die Investitionsschwerpunkte in der energetischen Modernisierung sowie in der Instandhaltung unseres Wohnungsbestands. Hierfür wurden insgesamt 5,7 Mio. € aufgewendet (2015: 4,9 Mio. €). Daraus lässt sich ein Gebäudeerhaltungskoeffizient von 53,58 €/m² ableiten.

Trotz der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 1,8 Mio. € auf 38,9 Mio. € ist der Zinsaufwand mit 0,6 Mio. € konstant geblieben.

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

Ausgewählte Positionen:

Entstehung und Verwendung	2016 / €	%	2015 / €	%	Veränderung / €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.993.891	61,60	9.416.845	57,00	577.046
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	3.599.360	22,20	2.351.881	14,20	1.247.479
Sonstige Umsatzerlöse	702.461	4,30	695.254	4,20	7.207
Bestandsveränderung	947.146	5,80	3.021.394	18,30	-2.074.248
Aktivierte Eigenleistungen	241.197	1,50	247.257	1,50	-6.060
Sonstige betriebliche Erträge	723.812	4,50	783.810	4,70	-59.998
Zinserträge	10.059	0,10	9.935	0,10	124
Summe Entstehung	16.217.926	100,00	16.526.376	100,00	-308.450
Aufwendungen für bezogene Lieferungen & Leistung	7.534.195	50,20	8.400.826	55,90	-866.631
Personalaufwand	3.105.951	20,70	2.804.425	18,70	301.256
Abschreibungen	2.330.591	15,50	2.000.158	13,30	330.433
Sonst. betriebliche Aufwendungen	1.098.371	7,30	845.038	5,60	253.333
Zinsaufwendungen	566.074	3,80	620.338	4,10	-54.264
Ertragssteuern	108.387	0,70	107.454	0,70	933
Sonstige Steuern	260.778	1,70	252.182	1,70	8.596
Summe Verwendung	15.004.347	100,00	15.030.421	100,00	-26.074
Jahresergebnis	1.213.579		1.495.955		282.376

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 Mitarbeiterteam 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 berufsbegleitende 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.

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 2016/2017 wieder 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 in Weilheim an der Teck. Als Mitglied des Vereins „Integrative Wohnformen e.V.“ fördern wir das Miteinander der Menschen. Gemeinsam mit der Paul Wilhelm von Keppeler-Stiftung finanzieren wir im Kirchheimer Wohngebiet Rauner den Quartierstreff „wirRauner“. Dieser wird seit 2014 erfolgreich betrieben. Ausgangspunkt dieses Leuchtturmprojekts ist der Neubau bzw. die Modernisierung unserer Wohnanlage mit sechs Gebäudekomplexen. Im Quartierstreff können unsere Mitglieder beispielsweise 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



KREISBAUGENOSSENSCHAFT

67

65



Prognosebericht

Prognosebericht

Für das Bilanzjahr 2017 erwarten wir im Zuge unserer Finanz- und Wirtschaftsplanung Umsatzerlöse in Höhe von 17,0 Mio. € sowie einen Jahresüberschuss von rund 1,2 Mio. €. Diese Erwartungen werden von einem stabilen Vermietungsgeschäft bei gleichbleibenden Instandhaltungsaufwendungen getragen. Im Bauträgerbereich erwarten wir durch den bereits erreichten Verkaufsstand der Baumaßnahmen in Weilheim, Fischer-Areal II. BA einen Anstieg der Verkaufsumsätze auf 5,5 bis 6,0 Mio. €.

Auch im Jahr 2017 ist mit einem weiteren Anstieg von Wohnungssuchenden zu rechnen. Gerade in den Ballungszentren und deren angrenzenden Landkreisen und Gemeinden wird es weiterhin zu Engpässen bei der Wohnungsversorgung kommen.

Chancen- und Risikobericht

Chancen

Zurzeit laufen Verhandlungen und Bewerbungen für Baugrundstücke in Kirchheim, Weilheim und Plochingen. Gemeinsam mit Kollegen aus der Region haben wir den Bürgermeistern aus dem Landkreis Esslingen zum Bau von günstigen Wohnungen ein Konzept zur Kooperation vorgestellt.

Hinsichtlich unserer bisherigen Mietpreispolitik werden wir auch künftig unserer Linie treu bleiben. Wir rechnen zwar ebenfalls mit einem Anstieg der Durchschnittsmiete in den kommenden Jahren, welcher aber vergleichsweise moderat ausfallen dürfte. Entsprechend entwickelt sich die Attraktivität unserer Bestände für Wohnungssuchende.

Die Weichen für den Bau von 87 Mietwohnungen in Kirchheim in den kommenden Jahren sind gestellt, damit sind wir gut gerüstet. Darüber hinaus sind 73 Eigentumswohnungen im Bau oder in der Planung, auch hier sind wir gut aufgestellt und verfügen über entsprechende Grundstücke bzw. sehen wir gute Chancen auf dem Grundstücksmarkt zum Zuge zu kommen.

Die Kreisbaugenossenschaft wird daher, wie auch in der Vergangenheit, einen Spagat zwischen Neubauten auf Erwerbsgrundstücken und der Überplanung von bestehenden Gebäuden auf Bestandsgrundstücken praktizieren.

Chancen- und Risikobericht

Risiken

Die Kreisbaugenossenschaft hat ihre im Jahr 2008 aufgestellte Strategie 2020 evaluiert und bis zum Jahre 2025 fortgeschrieben. Abweichungen können sich durch nicht vorhersehbare Sachverhalte mit wirtschaftlich relevantem Gewicht oder durch Gesetzesänderungen ergeben.

Das Maklergeschäft von Fremdoobjekten gestaltet sich zunehmend schwerer. Das im Sommer 2015 in Kraft getretene Bestellerprinzip macht sich weiterhin bemerkbar. Hier ist auch in naher Zukunft mit einer schwierigen Ausgangslage oder zumindest mit Abschlägen bei der Kundengewinnung zu rechnen.

Seit dem 1. Mai 2014 gilt die EnEV 2014. Die energetischen Standards für Neubauten erhöhten sich im Jahr 2016 nochmals. Dies führte zu einer weiteren Steigerung der Bau- und Baunebenkosten. Diese gilt es während der Planungsphase zu erfassen und beim Controlling zu berücksichtigen.

Des Weiteren besteht das Risiko weiterer Baukostensteigerungen durch die weiterhin hohe Auslastung im Baugewerbe sowie durch allgemeine Kostensteigerungen. Diese können zu veränderten Renditen der Bauprojekte im Anlage- und Umlaufvermögen führen.

Risikomanagementsystem

Der verantwortungsvolle Umgang mit Chancen und Risiken gehört schon immer 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 Risikomanagement 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.

Unser Modernisierungsprogramm wird durch kostengünstige Darlehen, hauptsächlich durch ein KfW-Förderprogramm, finanziert. Wir haben hier z.B. Förderprogramme für „Energieeffizientes Sanieren“ oder „Altersgerecht Umbauen“ in Anspruch genommen. Grundsätzlich beobachten wir die Entwicklung auf dem Finanzmarkt sehr aufmerksam. Unsere Finanzierungen werden durch Darlehen unterschiedlichster Laufzeiten abgedeckt.

Die Kreisbaugenossenschaft verfügt durch ihre Strategie 2025 über eine langfristige Unternehmensplanung, welche aktualisiert und fortgeschrieben wird. Im Rahmen dessen ist die Überwachung der langfristigen Unternehmensentwicklung sichergestellt.

Des Weiteren verfügt die Kreisbaugenossenschaft über ausreichendes Geschäftsvolumen, weiteres Entwicklungspotential und über die finanziellen, organisatorischen und personellen Voraussetzungen, um attraktive Marktmöglichkeiten wahrzunehmen.

Finanzinstrumente

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und Flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten insbesondere aus Finanzierungsrisiken (Zinsanpassungsrisiken, Liquiditätsrisiken). Aufgrund festverzinslicher Darlehen ist die Genossenschaft für die Darlehenslaufzeit jedoch keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt.

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Zur Vermeidung eines sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Genossenschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

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

Ausblick

Mit unseren mittlerweile fünf Geschäftsfeldern BAUEN, VERMIETEN, VERKAUFEN, VERWALTEN und fremde DIENSTLEISTUNGEN bieten wir guten Service rund um die Immobilie.

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

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

Kirchheim unter Teck, im März 2017

Der Vorstand
Bernd Weiler, Georg Hörmann

KREISBAUGENOSSENSCHAFT



Bericht des Aufsichtsrates

Auch im Jahr 2016 hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit der Geschäftspolitik der Genossenschaft auseinandergesetzt. Der Aufsichtsrat konnte in regelmäßigen Sitzungen die positive Entwicklung der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG mitverfolgen, die abermals an die guten Erfolge der Vorjahre anschließen konnte. Das wiederholt gute Bilanzergebnis zeigt, dass wirtschaftliches Handeln und soziale Verantwortung sich nicht gegenseitig ausschließen.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

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

Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat fünf Sitzungen abgehalten. Des Weiteren nahm der Aufsichtsrat an einer Exkursion nach Freiburg im Breisgau sowie an einem Strategie-Workshop in Bad Boll teil. In den Sitzungen wurde der Aufsichtsrat umfassend und zeitnah über die wirtschaftliche Lage, bedeutsame Geschäftsvorfälle und die Strategie des Unternehmens unterrichtet. Zusammen mit dem Vorstand wurde über alle entscheidenden Angelegenheiten beraten.

Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde zusätzlich zu den Sitzungen regelmäßig 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.

Wichtige Themen in den Aufsichtsratssitzungen waren darüber hinaus die Wiederbestellung des technischen Vorstands, Georg Hörmann, bis zum 30. Juni 2020 und die im Sommer 2016 vorgestellte und verabschiedete Strategie 2025.

Eine Exkursion nach Freiburg gab dem Aufsichtsrat Einblick in den Bau und die Verwaltung von Wohnungen von Genossenschaften in anderen Regionen.

Im Berichtsjahr ließ sich der Aufsichtsrat in den turnusmäßigen Sitzungen über die Entwicklung und die Ergebnisse aus sämtlichen Geschäftsbereichen der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG informieren.

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 der Finanz- und Liquiditätssituation.

Bericht des Aufsichtsrates

Besetzung des Aufsichtsrates

Entsprechend §23 der Satzung werden Aufsichtsratsmitglieder für die Dauer von drei Jahren gewählt. Eine Wiederwahl ist zulässig. Im Geschäftsjahr 2016 schieden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Dietmar Ederle, Marianne Gmelin und Andrea Scheffe aus. Alle drei stellten sich zur Wiederwahl und wurden auf der Mitgliederversammlung 2016 in ihren Ämtern bestätigt. Gegenkandidaten gab es nicht.

Jahresabschluss 2016

Die Verbandsprüfung für das abgelaufene Bilanzjahr 2016 erfolgte im Februar/März 2017 am Verwaltungssitz der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG in Kirchheim unter Teck. Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 eingehend befasst. Hierzu lag der Prüfungsbericht des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vor. Das Prüfungsergebnis enthält keine Beanstandungen.

Mit dem vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 sowie mit dem Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden und empfiehlt der Mitgliederversammlung den Vorstand zu entlasten, sowie den Jahresabschluss und die vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns zu genehmigen.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Vorständen für ihr großes Engagement und das positive Jahresergebnis. Ein besonderer Dank gilt auch all unseren Geschäftspartnern sowie unseren Mitgliedern für ihre enge Verbundenheit mit unserer Genossenschaft und das Vertrauen in unsere Arbeit. Alle Gremiumsmitglieder freuen sich auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

Kirchheim unter Teck, im März 2017

Dieter Helber
Aufsichtsratsvorsitzender

Gewinnverteilungsvorschlag

Aus dem Jahresüberschuss von 1.213.579,45 € sind auf Grund gesetzlicher und satzungsmäßiger Bestimmungen 122.000,00 € 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	246.448,54 €
Einstellung in „Andere Ergebnisrücklagen“	826.933,12 €
Bilanzgewinn	<u>1.073.381,66 €</u>

BERICHT DES AUFSICHTSRATES



Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktiva

	2016 / €	2016 / €	2015 / €
Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		28.619,00	36.843,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.123.494,09		53.964.563,03
2. Grundstücke mit Geschäfts-und anderen Bauten	3.482.329,42		3.412.111,22
3. Grundstücke ohne Bauten	325.789,09		989,09
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	73.493,85		148.069,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	609.571,00		654.492,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	783.472,46		462.818,00
7. Anlagen im Bau	1.336.843,53		8.928.214,15
8. Bauvorbereitungskosten	217.075,96		84.542,97
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	72.952.069,40	5.002,44
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	166.181,37		124.791,65
2. Andere Finanzanlagen	12.810,00	178.991,37	12.810,00
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		73.159.679,77	67.835.246,55

	2016 / €	2016 / €	2015 / €
Übertrag		73.159.679,77	67.835.246,55
Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	518.244,36		518.244,36
2. Bauvorbereitungskosten	167.868,05		153.572,15
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	5.925.119,78		5.532.569,04
4. Unfertige Leistungen	2.049.496,60		1.856.192,78
5. Andere Vorräte	15.915,44	8.676.644,23	21.156,92
6. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	37.789,42		33.669,76
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	63.517,97		52.444,63
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.392,03		2.265,90
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	160.361,56		134.101,39
5. Sonstige Vermögensgegenstände	203.768,09	468.829,07	164.896,47
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.018.133,34		1.519.926,09
2. Bausparguthaben	370.990,70	1.389.124,04	380.674,82
Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	23.800,00	23.800,00	23.800,00
Bilanzsumme		83.718.077,11	78.228.760,86

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Passiva

	2016 / €	2016 / €	2015 / €
Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	103.250,00		100.779,23
2. der verbleibenden Mitglieder	4.237.999,23		4.131.342,68
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.750,00	4.345.999,23	8.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 15.250,77 Vorjahr € 18.657,32	<u> </u>		
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.080.880,61		3.958.880,61
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 122.000,00 Vorjahr € 150.000,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.667.588,85		1.649.391,06
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 18.197,79 Vorjahr € 18.197,79			
3. Andere Ergebnisrücklagen	26.137.305,46	31.885.774,92	25.049.268,80
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 1.088.036,66 Vorjahr € 908.096,73	<u> </u>		
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.213.579,45		1.495.955,40
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	140.197,79	1.073.381,66	168.197,79
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		<u>37.305.155,81</u>	<u>36.225.419,99</u>

	2016 / €	2016 / €	2015 / €
Übertrag		37.305.155,81	36.225.419,99
Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	213.090,91		105.841,38
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	246.715,00		314.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	640.840,00	1.100.645,91	880.041,20
Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.682.459,85		36.847.358,39
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	240.143,05		261.054,91
3. Erhaltene Anzahlungen	5.552.197,85		2.860.443,08
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.193,83		10.739,52
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	781.314,54		562.656,61
6. Sonstige Verbindlichkeiten	24.213,63	45.296.522,75	139.349,92
davon aus Steuern: € 0,00			
Vorjahr € 119.388,29			
Rechnungsabgrenzungsposten		15.752,64	21.855,86
Bilanzsumme		83.718.077,11	78.228.760,86

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016

	2016 / €	2016 / €	2016 / €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.993.891,24		9.416.844,75
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.599.360,35		2.351.881,16
c) aus Betreuungstätigkeit	356.206,41		310.791,52
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	346.254,96	14.295.712,96	384.462,83
Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		947.146,24	3.021.394,40
Andere aktivierte Eigenleistungen		241.197,00	247.256,90
Sonstige betriebliche Erträge		723.811,70	783.809,26
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.602.258,82		3.518.669,00
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.883.481,54		4.843.651,08
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	48.454,27	7.534.194,63	38.505,70
Rohergebnis		8.673.673,27	8.115.615,04
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.460.462,16		2.217.750,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	645.488,81	3.105.950,97	586.674,84
davon für Altersversorgung und Unterstützung:			
€ 175.915,98 / Vorjahr € 154.217,63			
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.330.591,27	2.000.158,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.098.370,85	845.038,23
Übertrag		2.138.760,18	2.465.993,06

JAHRESABSCHLUSS 2015

	2016 / €	2016 / €	2015 / €
Übertrag		2.138.760,18	2.465.993,06
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.199,57		1.159,07
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.859,69	10.059,26	8.776,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		566.074,30	620.337,86
Steuern vom Einkommen und Ertrag		108.387,25	107.453,86
Ergebnis nach Steuern		1.474.357,89	1.748.136,77
Sonstige Steuern		260.778,44	252.181,37
Jahresüberschuss		1.213.579,45	1.495.955,40
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		140.197,79	168.197,79
Bilanzgewinn		1.073.381,66	1.327.757,61

Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

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.

Wegen der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) werden erstmalig Erträge, die bisher unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen waren als Umsatzerlöse ausgewiesen.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstige betriebliche Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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 bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze wurde bei erstmaliger Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes Gebrauch gemacht.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 30 und 50 Jahren neu festgelegt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände

· linear 20,0 %

Wohngebäude

Restnutzungsdauermethode bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 50 Jahren,

· degressiv 1,25 % bis 5 %

Das 2013 angeschaffte Objekt Obere Grabenstraße 24 wird auf eine Restnutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben.

Die im Jahr 2014 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 und nach vollständiger Abschreibung im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Neben Fremdkosten wurden auch eigene Architekten- und Bauleiterkosten aktiviert.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

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

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

Flüssigen Mittel

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Eigenkapital

Das Geschäftsguthaben wird zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Rückstellung für Archivierungskosten

Für Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Das Bilanzierungswahlrecht für Rückstellungen für Bauinstandhaltung, das nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig war, wurde entsprechend Art. 67 EGHGB beibehalten. Im Geschäftsjahr wurden T€ 67 aus der Rückstellung verwendet.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Erläuterungen zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2016 €	Zugänge des €	Abgänge Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	161.522,90	4.867,27	52.524,79		113.865,38
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.530.352,08	2.235.184,25	505.604,18	12.103.051,23*	98.362.983,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.344.170,73	275.672,80			6.619.843,53
Grundstücke ohne Bauten	989,09			337.057,01	338.046,10
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	162.031,12		81.627,04		80.404,08
Technische Anlagen und Maschinen	901.920,28		5.268,55		896.651,73
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.135.652,75	498.390,35	221.593,03		1.412.450,07
Anlagen im Bau	8.928.214,15	4.469.343,85		-12.060.714,47	1.336.843,53
Bauvorbereitungskosten	84.542,97	159.928,54		-27.395,55	217.075,96
Geleistete Anzahlungen	5.002,44			-5.002,44	0,00
	102.092.875,61	7.638.519,79	814.092,80	346.995,78	109.264.298,38
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	124.791,65	50.000,00	8.610,28		166.181,37
Andere Finanzanlagen	12.810,00				12.810,00
	137.601,65	50.000,00	8.610,28	0,00	178.991,37
Anlagevermögen insgesamt	102.392.000,16	7.693.387,06	875.227,87	346.995,78	109.557.155,13

* davon Umwidmung aus Umlaufvermögen € 346.995,78

	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2016 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchung €	Abschreibungen Zuschreibung €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2016 €	Buchwert am 31.12.2015 €	Buchwert zum 31.12.2016 €
	124.679,90	13.091,27	52.524,79	0,00	0,00	85.246,38	36.843,00	28.619,00
	30.565.789,05	1.894.272,51	208.315,26	-12.257,01		32.239.489,29	53.964.563,03	66.123.494,09
	2.932.059,51	205.454,60		12.257,01		3.137.514,11	3.412.111,22	3.482.329,42
	0,00					12.257,01	989,09	325.789,09
	13.962,12		7.051,89			6.910,23	148.069,00	73.493,85
	247.428,28	44.921,00	5.268,55			287.080,73	654.492,00	609.571,00
	672.834,75	172.851,89	216.709,03			628.977,61	462.818,00	783.472,46
	0,00						8.928.214,15	1.336.843,53
	0,00						84.542,97	217.075,96
	0,00					0,00	5.002,44	0,00
	34.432.073,71	2.317.500,00	437.344,73	0,00	0,00	36.312.228,98	67.660.801,90	72.952.069,40
	0,00						124.791,65	166.181,37
	0,00						12.810,00	12.810,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	137.601,65	178.991,37
	34.556.753,61	2.330.591,27	489.869,52	0,00	0,00	36.397.475,36	67.835.246,55	73.159.679,77

Erläuterungen zur Bilanz

Unfertige Leistungen

In dieser Position sind € 2.049.496,60 (Vorjahr € 1.856.192,78) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen

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

Forderungen	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
· Sonstige Vermögensgegenstände	155.356,96	139.512,62
· Gesamtbetrag	155.356,96	139.512,62

Fristigkeiten

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

Vorjahreswerte in Klammern ()	Insgesamt €	Restlaufzeit < 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.682.459,85 (36.847.358,39)	2.541.071,96 (2.479.400,61)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	240.143,05 (261.054,91)	4.714,53 (6.923,34)
Erhaltene Anzahlungen	5.552.197,85 (2.860.443,08)	5.552.197,85 * (2.860.443,08)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.193,83 (10.739,52)	16.193,83 (10.739,52)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	781.314,54 (562.656,61)	760.184,54 (521.981,61)
Sonstige Verbindlichkeiten	24.213,63 (139.349,92)	24.213,63 (139.349,92)
Gesamtbetrag	45.296.522,75 (40.681.602,43)	8.898.576,34 (6.018.838,08)

* steht zur Verrechnung an

Sonstige Rückstellungen

Darin sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

· Rückstellung für noch anfallende Baukosten	€ 82.000,00
· Rückstellung für Gewährleistung	€ 79.552,00
· Rückstellung für Personalkosten	€ 156.000,00
· Rückstellung für noch ausstehende Heizkosten	€ 85.000,00
· Urlaubsrückstellung	€ 46.190,00

Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit > 5 Jahre €	davon gesichert €	Art der Sicherung
9.105.672,40 (9.787.740,77)	27.035.715,49 (24.580.217,01)	38.682.459,85 (36.847.358,39)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
18.040,10 (19.021,79)	217.388,42 (235.109,78)	196.821,74 (196.821,74)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
21.130,00 (40.675,00)			
9.144.842,50 (9.847.437,56)	27.253.103,91 (24.815.326,79)	38.879.281,59 (37.044.180,13)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

1. Umsatzerlöse

Wegen der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) werden in den Umsatzerlösen aus Hausbewirtschaftung € 204,39 ausgewiesen, die bislang bei den sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigt wurden. Der Vorjahresausweis betrug € 204,39. Insofern sind die Vorjahresbeträge bei den Umsatzerlösen und den sonstigen betrieblichen Erträgen nicht vergleichbar.

2. Sonstige betriebliche Erträge:

Es ergaben sich folgende wesentliche periodenfremde Erträge:

· Erträge aus Anlagenabgängen	€ 195.686,08
· Auflösung von Rückstellungen	€ 251.655,60
· Erträge aus dem Verbrauch der Rückstellung für Bauinstandhaltung	€ 67.285,00
· Lohnfortzahlung	€ 64.646,51

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Es ergaben sich folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen

· Abbruchkosten	€ 152.272,49
· Wertberichtigungen Mietforderungen	€ 90.293,71

4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
· Zinserträge	€ 4.860,00	€ 1.615,00

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
· Zinsaufwendungen	€ 2.756,00	€ 4.621,00

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

aus der Bestellung von Grundschulden für

· Fremdverbindlichkeiten	€ 4.869.085,00
· Vorjahr	€ 3.647.000,00

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 Nürtingen, Sudetenstr. 63 und Wörlitzer Str. 8 und in Kirchheim, Eichendorffstr. 87.

2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

· Auftragsvergaben im Anlage- und Umlaufvermögen	€ 7.749.741,00
· Erbbauzinsverpflichtungen	€ 34.893,00
· Finanzielle Verpflichtungen insgesamt	€ 7.784.634,00

Im Rahmen der Bauträgertätigkeit wurden auf noch im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Verkaufsgrundstücken auch Sicherheiten bestellt, die der Finanzierung durch die Erwerber dienen. Diesen Sicherheiten stehen entsprechend abgetretene Auszahlungsansprüche der jeweiligen Kreditinstitute an die Gesellschaft gegenüber. Daher ist das Risiko einer Inanspruchnahme sehr gering.

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2016	3.506
Zugang 2016	281
Abgang 2016	140
Ende 2016	3.647

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 106.656,55 erhöht.

Eine Nachschusspflicht besteht nach § 18 der Satzung nicht.

Weitere Angaben

4. Betriebsorganisation
Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

22 Kaufmännische Angestellte	3 Teilzeit, weiblich 10 Vollzeit, weiblich 9 Vollzeit, männlich
9 Technische Angestellte	2 Teilzeit, weiblich 1 Vollzeit, weiblich 6 Vollzeit, männlich
12 Arbeiter und Hauswarte	1 Teilzeit, weiblich 1 Teilzeit, männlich 10 Vollzeit, männlich
7 Geringfügig Beschäftigte	2 weiblich 5 männlich
50 insgesamt	8 Teilzeit, weiblich 11 Vollzeit, weiblich 6 Teilzeit, männlich 25 Vollzeit, männlich

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

1. Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

2. Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 1.073.381,66 wie folgt zu verwenden:

· Gewinnausschüttung	€ 246.448,54
· Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	€ 826.933,12
	<hr/>
· Bilanzgewinn	€ 1.073.381,66

Kirchheim, den 10. Februar 2017

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
www.kreisbau-kirchheim-plochingen.de

Realisation

atelier 22
Kommunikation und Gestaltung
Dettinger Straße 22
73230 Kirchheim unter Teck
Telefon 0 7 0 2 1 / 97 8 53 5
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