

Geschäftsbericht 2017
der Kreisbaugenossenschaft
Kirchheim-Plochingen eG



Geschäftsbericht 2017

**der Kreisbaugenossenschaft
Kirchheim-Plochingen eG**



Inhalt

Vorwort	4
Daten und Fakten	6
Lagebericht des Vorstandes	
Grundlagen unserer Genossenschaft	9
Wirtschaftsbericht	
Gesamtwirtsch. Rahmenbedingungen	10
Geschäftsverlauf	12
Vermögens-, Finanz-, Ertragslage	16
Leistungsindikatoren	20
Prognosebericht	25
Chancen- und Risikobericht	25
Nachruf	28
Bericht des Aufsichtsrates	29
Jahresabschluss	
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Anhang	38
Impressum	48





Vorwort

Liebe Mitglieder und Geschäftspartner, liebe Leserinnen und Leser,

das Frühjahr 2018 ist gekommen und mit ihm die Zeit der Bauvorhaben: In Kirchheim unter Teck sollen in den nächsten Jahren laut Stadtverwaltung rund 1.000 Wohnungen entstehen. Doch es bleibt die Herausforderung, wie diese umgesetzt werden können, da auch die Baubranche unter dem Fachkräftemangel leidet. Was vor fünf Jahren noch in knapp einem Jahr gebaut wurde, benötigt nun 18 Monate.

Die Kreisbaugenossenschaft hat in den vergangenen zehn Jahren insgesamt mehrere hundert Miet- und Eigentumswohnungen in Kirchheim und Umgebung errichtet. Die steigenden Baukosten in Verbindung mit Gesetzen und Verordnungen machen auch uns zu schaffen. Insbesondere die Vermietung von neuen Mietwohnungen zu fairen Preisen ist eine große Herausforderung. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren haben sich bei uns auf 6,21 € je qm Wohnfläche erhöht. Bundesweit haben sich die Neuvertragsmieten gar auf 7,99 € je qm Wohnfläche erhöht. Für den Präsidenten des Deutschen Mieterbund, Dr. Franz-Georg Rips, ist Wohnen dann bezahlbar, wenn ein Haushalt mit einem Durchschnittsverdienst eine Kaltmiete von maximal 7,50 € je qm bezahlen muss. Die Bruttomietsbelastung liegt allerdings bei 10,80 € je qm, sodass die Mietbelastung etwa 31 % des Haushaltseinkommens eines Durchschnittsverdieners beträgt.

Angesichts dieser Zahlen zeigt sich: Wir scheinen mit unserer Unternehmenspolitik auf dem richtigen Weg zu sein. Und dass man damit nachhaltig erfolgreich sein kann, zeigt unsere fast 100-jährige Geschichte: Die Planungen für das Jubiläumsjahr 2019 werfen bereits ihre Schatten voraus. Genauso wie die Digitalisierung und Umsetzung der EU-Datenschutzverordnung, die das gesamte Kreisbauteam in den nächsten Monaten und Jahren beschäftigen werden; ebenso wie unsere neue wohnungswirtschaftliche Software, samt ihrer Neuerungen und Veränderungen.

In den ersten Monaten des Jahres hatten wir zudem sehr traurige Nachrichten zu verarbeiten. Unser stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, Wulf Ossenbühl, wurde durch einen tragischen Verkehrsunfall mitten aus dem Leben gerissen. Er hinterlässt eine große Lücke, nicht nur im Gremium, sondern auch beim Vorstand und dem gesamten Kreisbauteam. Den Tod unseres ehemaligen Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglied Hermann Baum müssen wir ebenfalls verarbeiten.

Nun lassen Sie uns aber gemeinsam nach vorne blicken, in einen hoffentlich schönen und warmen Sommer. Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.

Bernd Weiler

Georg Hörmann





Daten und Fakten

Überblick

	31.12.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	84.791.071 €	83.718.077 €
Anlagevermögen	74.884.641 €	73.159.680 €
Geschäftsguthaben	4.438.811 €	4.345.999 €
Rücklagen	32.866.906 €	31.885.775 €
Erträge aus Vermietung und Verpachtung ohne Betriebskosten	8.430.631 €	8.274.281 €
Mietwohnungsbestand	1.628	1.643

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 31.12.2012	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 €
am 31.12.2017	3.781	17.461	4.353.168 €

Gesamtbauleistung (begonnen bis 31. Dezember 2017)

Wohnungen in Miethäusern	1.569
Baubeginn 2016	16
Summe	1.612
Wohnungen in Kaufeigenheimen	1.992
Erwerb 2016	—
Summe	1.992
Wohnungen in Betreuungsbauten	822
Baubeginn 2016	—
Summe	822
Eigentumswohnungen	937
Baubeginn 2016	—
Summe	937

Wohnungsbestand (Stand 31. Dezember 2017)

	Mietwohnungen	Garagen	Stellplätze	Sonstige
Kirchheim	995	413	172	25
Lenningen	10	13	—	—
Neuffen	3	1	—	—
Nürtingen	161	81	22	—
Plochingen	352	104	96	1
Weilheim	92	78	26	6
Wendlingen	14	17	5	—
Linsenhofen	1	1	—	2
Summe	1.628	708	321	34

Von den 1.628 Wohnungen wurden fertig gestellt:

vor 1949	13 Wohnungen
zwischen 1949 und 1959	459 Wohnungen
zwischen 1960 und 1970	754 Wohnungen
zwischen 1971 und 1980	82 Wohnungen
zwischen 1981 und 2010	165 Wohnungen
nach 2011	155 Wohnungen



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 1.628 Genossenschaftswohnungen und 1.545 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 maßvolles 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 Kirchheim unter Teck, Plochingen und Umgebung.



Wirtschaftsbericht Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten 10 Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs war die Preiserhöhung bei Mineralölprodukten, ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr - 0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit 11 Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

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 2017 fortgesetzt. Den Leitzins von zurzeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin 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 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und 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 8,1 Mio. € im Geschäftsjahr 2017.

Insgesamt 56 Wohnungen in sieben Gebäuden umfasst das Bauvorhaben in der Karl-Fischer-Straße 2 und 4; 1, 5, 31 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 in diesem Jahr abgeschlossen.

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 modernisierten Genossenschaftswohnungen in der Eichendorffstraße 65/67 konnten im Jahr 2016 übergeben werden. Weitere 16 Wohnungen in der Eichendorffstraße 61/63 wurden planmäßig im Dezember 2016 fertig gestellt und konnten bereits im Januar 2017 übergeben werden. Die Abbrucharbeiten der Häuser Eichendorffstraße 57/59 wurden im April 2016 begonnen, die Fertigstellung ist hier im April 2018 geplant. Im September 2016 wurde mit der Modernisierung der Gebäude Eichendorffstraße 53/55 begonnen. Diese sollen im November 2018 an die Mieter übergeben werden.

Des Weiteren haben wir im Jahr 2017 mit den Abriss- und Aushubarbeiten unseres Wohnprojekts in der Bismarckstraße 62/64 in Kirchheim begonnen. Im zweiten Bauabschnitt erfolgt der Abriss der Bismarckstraße 60 im April 2018. Hier sollen 15 Genossenschaftswohnungen sowie 31 Eigentumswohnungen entstehen. Das Projekt hat ein Gesamtvolumen von rund 11,3 Mio. €.

Ferner haben wir im Geschäftsjahr 2016 mit der Modernisierung und Aufstockung in der Stufenstraße 2 – 6 in Plochingen begonnen. Die 18 Wohnungen konnten alle im Frühjahr 2017 an die Mieter übergeben. Mit der Aufstockung und Modernisierung der Stufenstraße 8 – 12 wurde im Sommer 2017 begonnen. Die Übergabe an die Mieter soll im April 2018 erfolgen.

Die Investitionen liegen erneut auf einem sehr hohen Niveau. Insgesamt hat die Genossenschaft im Berichtsjahr in die Modernisierung und Instandsetzung rund 4,6 Mio. € investiert (2016: 5,7 Mio. €).

In den Neubau von Genossenschaftswohnungen investierte die Kreisbau im Jahr 2017 rund 1,6 Mio. €. Im Bauträgergeschäft lagen die Investitionen bei rund 3,6 Mio. €.

Vermieten

Hausbewirtschaftung

Die Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen ist ungebrochen hoch, weshalb auch in 2017 die Vermietung ohne Schwierigkeiten erfolgte.

Die Kreisbaugenossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag insgesamt 1.628 Genossenschaftswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 104.541 m².

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 10 neue Wohnungen fertig gestellt und an die Mieter übergeben. Dem gegenüber stand der Abbruch von 24 Bestandswohnungen in der Bismarckstraße 62 und 64 in Kirchheim sowie die Veräußerung von einer Wohnung und einer Gewerbeeinheit aus dem Bestand. Der Wohnungsbestand verminderte sich daher um 15 Wohnungen.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 0,4 Mio. € auf 10,4 Mio. €. Ursächlich hierfür ist eine moderate Anpassung der Nutzungsgebühren bei der Neuvermietung sowie die Fertigstellung und Vermietung von insgesamt 34 neu geschaffenen bzw. modernisierten Wohneinheiten in der Eichendorffstraße 61/63 in Kirchheim bzw. Stufenstraße 2-6 in Plochingen. 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 wurde die Mietinteressentendatenbank aufgelöst.

Das bedeutet, dass es ab 2018 keine „Warteliste für Mietinteressenten“ mehr geben wird und das monatliche Melden seitens der Wohnungssuchenden entfällt. Rund um die Uhr kann man sich ab Januar 2018 auf unserer Homepage über die aktuellen Wohnungsangebote informieren und sich direkt auf die „Wunschwohnung“ bewerben.

Die Leerstandsquote betrug 2,5 % (2016: 2,9 %) zum Bilanzstichtag und spiegelt damit die gute Vermietbarkeit unserer Bestandsobjekte wieder. Zieht man den geplanten Leerstand in Folge von Modernisierung oder Neubau ab, lag die Leerstandsquote bei lediglich 0,6 %.

Im Berichtsjahr belief sich die Fluktuation auf 6,7 % (2016: 7,84 %). Im Jahr 2018 rechnen wir mit einer Reduzierung der Fluktuationsrate, da die modernisierungsbedingte Umsetzungsmaßnahmen abgeschlossen wurden.



Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Verkaufen

Bauträrgeschäft, Maklertätigkeit

Die Kreisbaugenossenschaft profitierte 2017 erneut von den weiterhin wirtschaftlich günstigen Rahmenbedingungen und der anhaltend hohen Nachfrage nach Immobilien. Im Berichtsjahr befinden sich drei Neubauprojekte mit insgesamt 73 Eigentumswohnungen im Bau. Die Verkaufserlöse aus dem Bauträrgeschäft beliefen sich auf rund 7,2 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 40 Einheiten notariell beurkundet und 27 Einheiten an die Eigentümer übergeben werden. Die Fertigstellung des Gesamtprojektes ist im Sommer 2018 geplant.

Insgesamt 15 Vermietungsobjekte und acht Kaufobjekte wurden im Rahmen unserer Maklertätigkeit vermittelt bzw. notariell beurkundet. Die Umsatzerlöse aus dem Maklergeschäft sind im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen und beliefen sich auf rund 0,10 Mio. € in 2017 (2016: 0,08 Mio. €). Für das Jahr 2018 rechnen wir mit einem konstanten Auftragsvolumen 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 87 Wohnungseigentümergeinschaften mit 1.545 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 fünf Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 77 Wohnungen in die Verwaltung übernommen. Bereits zu Jahresbeginn übernahm die Kreisbau die Verwaltung von 28 Wohnungen in Plochingen sowie der 28 neu bezogenen Wohnungen in der Karl-Fischer-Str. 1, 5 und 31 in Weilheim unter Teck.

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 moderaten Wachstum gerechnet.

Die Umsatzerlöse aus der Wohnungseigentums- und fremden Hausverwaltung belaufen sich auf rund 0,38 Mio. € (2016: 0,34 Mio. €) zum Jahresende. Hinzu kommen Umsatzerlöse aus der Sondereigentumsverwaltung mit 0,02 Mio. € und der Betreuung von Heizwerken in Höhe von 0,07 Mio. €. 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 2017 lagen die Einnahmen bei rund 0,11 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2018 rechnen wir mit Einnahmen in ähnlicher Größenordnung.

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 0,13 Mio. € positiv zum Unternehmenserfolg bei.

Darüber hinaus hat die Kreisbaugenossenschaft im April 2017 die Verwaltung der 112 Wohnungen der Stadt Plochingen übernommen.

Mitgliederentwicklung

Die Kreisbaugenossenschaft zählte zum Bilanzstichtag 3.781 Mitglieder mit insgesamt 17.461 Geschäftsanteilen.

An Zugängen waren 255 Mitglieder zu verzeichnen, 121 schieden durch Übertragung, Tod, Kündigung oder Ausschluss satzungskonform aus der Genossenschaft aus.

Zum 31. Dezember 2017 betrug das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 4,35 Mio. € (2016: 4,24 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 2017 wurden zahlreiche Inhouse-Schulungen, Fachseminare und Veranstaltungen besucht. Für die Chancengleichheit von Menschen mit Behinderungen im Berufsleben engagieren wir uns.

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 51 Arbeitnehmer/-innen beschäftigt, darunter acht Teilzeitangestellte sowie sechs geringfügig Beschäftigte. Die Kreisbaugenossenschaft bildete im Jahr 2017 zudem vier Auszubildende im Berufsbild Immobilienkaufmann/-frau aus.

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 Kundenservice entschieden. Deshalb wurde im Jahr 2015 ein Vertrag mit der Firma Aareon AG zur Einführung von Wodis Sigma unterzeichnet.

Das Projekt startete am 1. Mai 2016 und fand mit der Produktivsetzung am 1. Juli 2017 ihren vorläufigen Höhepunkt.

Im Rahmen des Projektes wurden rückwirkend zum 1. 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

	31.12.2017	2017	31.12.2016	2016
	€	%	€	%
Anlagevermögen	74.884.641,10	88,32	73.159.679,77	87,39
Immaterielle Vermögensgegenstände	24.247,84		28.619,00	
Sachanlagen	74.692.364,72		72.952.069,40	
Finanzanlagen	168.028,54		178.991,37	
Umlaufvermögen	9.906.430,20	11,68	10.558.397,34	12,61
Bautätigkeit	4.361.017,65		6.611.232,19	
Unfertige Leistungen	2.137.709,50		2.049.496,60	
Flüssige Mittel	2.234.523,17		1.389.124,04	
Sonstiges	1.173.179,88		508.544,51	
Gesamtvermögen	84.791.071,30		83.718.077,11	

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2017	2017	31.12.2016	2016
	€	%	€	%
Eigenkapital	38.509.957,38	45,42	37.305.155,81	44,56
Geschäftsguthaben	4.438.811,26		4.345.999,23	
Rücklagen	32.866.905,83		31.885.774,92	
Bilanzgewinn	1.204.240,29		1.073.381,66	
Fremdkapital	46.281.113,92	54,58	46.412.921,30	55,44
Rückstellungen	1.294.180,41		1.100.645,91	
Verbindlichkeiten ggü. Kl's und anderen Kreditgebern	38.938.784,54		38.922.602,90	
Erhaltene Anzahlungen	4.839.561,66		5.552.197,85	
Übrige Verbindlichkeiten	1.208.587,31		837.474,64	
Gesamtkapital	84.791.071,30		83.718.077,11	

Vermögenslage

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Bilanzsumme um 1,1 Mio. € auf 84,8 Mio. € zum 31. Dezember 2017 (2016: 83,7 Mio. €). Ursächlich dafür sind die Investitionen ins Anlagevermögen. Im Berichtsjahr wurden 10 neue Bestandswohnungen fertig gestellt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern belaufen sich wie im Vorjahr auf 38,9 Mio. €.

Die Anlageintensität von 88,32 % (2016: 87,39 %) 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 103,69 % (2016: 104,52 %) belegt.

Die Investitionen im Umlaufvermögen haben sich um 0,29 Mio. € reduziert und beliefen sich im Berichtsjahr auf 3,60 Mio. € Die erhaltenen Anzahlungen der Käufer und Mieter haben sich um 0,71 Mio. € reduziert und betragen 4,84 Mio. €.

Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss um 1,20 Mio. € erhöht. Die Eigenkapitalquote hat sich ebenfalls auf 45,40 % (2016: 44,56 %) erhöht.

Die Vermögenslage der Kreisbaugenossenschaft ist geordnet und zufriedenstellend.

Entwicklung des Anlagevermögens	2017 / €	%	2016 / €	%	Veränderung / €
Stand am 01.01.	73.159.680	97,70	67.835.247	92,72	5.324.433
Investitionen	4.564.921	6,10	7.643.387	10,45	-3.078.466
Abschreibungen	-2.391.283	-3,19	-2.330.591	-3,19	-60.692
Verkaufsabgänge	-416.768	-0,56	-376.749	-0,51	-40.019
Umwidmungen / Umbuchungen	-20.946	-0,03	346.996	0,47	-367.942
Veränderungen Finanzanlagen	-10.963	-0,01	41.390	0,06	-52.353
Stand am 31.12.	74.884.641	100	73.159.680	100,00	1.724.961



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 3,46 Mio. € (2016: 3,25 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 4,54 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 2017 verfügte das Unternehmen über rund 1,82 Mio. € liquider Mittel (2016: 1,02 Mio. €) und 0,42 Mio. € Bausparguthaben (2016: 0,37 Mio. €).

Ertragslage

Im Berichtsjahr schloss die Gewinn- und Verlustrechnung mit einem Jahresüberschuss von rund 1,36 Mio. € ab. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss entspricht unserem Planwert.

Im Vorjahresvergleich sind Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 4,0 % auf 10,39 Mio. € gestiegen. Ursächlich hierfür ist eine moderate Anpassung der Mieten bei Neuvermietung sowie die Fertigstellung und Vermietung von 10 neuen Genossenschaftswohnungen im Berichtsjahr.

Die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft beliefen sich auf 7,23 Mio. € in 2017. Maßgeblich waren hier die Wohnungsübergaben in der Karl-Fischer-Str. 1, 5 und 31 in Weilheim. Insgesamt lagen die Fertigstellungen 2017 deutlich über dem Vorjahr.

Die negative Veränderung des Bestandes in Höhe von -2,22 Mio. € (VJ: 0,95 Mio. €) resultiert ist im Wesentlichen durch die Ausbuchung von 27 Eigentumswohnungen.

Durch die Bestandsinvestitionen im Anlagevermögen in Höhe von 4,54 Mio. € erhöhten sich die Abschreibungen im Berichtsjahr auf insgesamt 2,39 Mio. €.

Aufgrund einer tariflichen Lohnerhöhung sowie einer betrieblichen Anpassung der Personalstruktur haben sich die Personalkosten im Berichtsjahr um 0,21 Mio. € auf 3,32 Mio. € erhöht.

Im Jahr 2017 lagen die Investitionsschwerpunkte in der energetischen Modernisierung sowie in der Instandhaltung unseres Wohnungsbestands. Hierfür wurden insgesamt 4,56 Mio. € aufgewendet (2016: 5,66 Mio. €). Daraus lässt sich ein Gebäudeerhaltungskoeffizient von 43,65 €/m² ableiten.

Sowohl die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern in Höhe von 38,94 Mio. € (2016: 38,92 Mio. €) als auch der Zinsaufwand mit 0,54 Mio. € (2016: 0,57 Mio. €) sind konstant geblieben.

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

Ausgewählte Positionen der Ertragslage:

Entstehung	2017 / €	%	2016 / €	%	Veränderung / €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.394.437	61,42	9.993.891	61,62	400.546
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	7.225.042	42,69	3.599.360	22,19	3.625.682
Sonstige Umsatzerlöse	797.984	4,71	702.461	4,33	95.523
Bestandsveränderung	-2.215.174	-13,09	947.146	5,84	-3.162.320
Aktiviert Eigenleistungen	300.462	1,78	241.197	1,49	59.265
Sonstige betriebliche Erträge	412.142	2,44	723.812	4,46	-311.670
Zinserträge	9.569	0,06	10.059	0,06	-490
Summe Entstehung	16.924.462	100,00	16.217.926	100,00	706.536
Verwendung	2017 / €	%	2016 / €	%	Veränderung / €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen & Leistung	7.398.062	47,53	7.534.195	50,21	-136.133
Personalaufwand	3.317.842	21,31	3.105.951	20,70	211.891
Abschreibungen	2.391.283	15,36	2.330.591	15,53	60.692
Sonst. betriebliche Aufwendungen	1.517.706	9,75	1.098.371	7,32	419.335
Zinsaufwendungen	542.396	3,48	566.074	3,77	-23.678
Ertragssteuern	125.404	0,81	108.387	0,72	17.017
Sonstige Steuern	273.330	1,76	260.778	1,74	12.552
Summe Verwendung	15.566.023	100,00	15.004.347	100,00	561.676
Jahresergebnis	1.358.439		1.213.579		144.860



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 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 Kepler-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.

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.

	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
	<hr/>	<hr/>
Deckungsbeitrag aus		
Hausbewirtschaftung	3.761.659,11	3.401.247,98
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	2.074.300,35	1.283.548,66
Kapitaldienst	2.974,95	591,42
Sonstiges	147.014,89	547.657,06
Abzüglich Steuern vom Einkommen und Ertrag	-125.404,04	-108.387,25
Abzüglich Verwaltungskosten	-4.502.107,18	-3.911.078,42
Jahresüberschuss	1.358.438,08	1.213.579,45

KENNZAHLEN	2017	2016
	<hr/>	<hr/>
Rentabilitätskennzahlen		
Gesamtkapitalrentabilität	2,24 %	2,13 %
Eigenkapitalrentabilität	3,53 %	3,25 %
Return on Investment	1,60 %	1,45 %
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		
Anlageintensität	88,32 %	87,39 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	100,99 %	104,32 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	45,87 %	46,49 %
Sachanlagedeckungsgrad	103,96 %	104,82 %
Eigenkapitalquote	45,42 %	44,56 %
Cash Flow	3.467.612 €	3.393.267 €
Unternehmenskennzahlen		
Durchschnittsmiete je Wohnung / Monat	401,44 €	386,25 €
Durchschnittsmiete je m ² Wohnfläche	6,21 €	6,01 €
Modernisierungskosten je m ² Wohnfläche	28,12 €	37,33 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche	15,54 €	16,25 €



57

Prognosebericht

Prognosebericht

Für das Bilanzjahr 2018 erwarten wir im Zuge unserer Finanz- und Wirtschaftsplanung Umsatzerlöse in Höhe von 15,0 Mio. € sowie einen Jahresüberschuss von rund 1,4 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, Karl-Fischer-Str. 32 und 34, einen Verkaufsumsatz von 4,3 Mio. €.

Auch im Jahr 2018 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 zum Bau von Miet- und Eigentumswohnungen.

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 76 Mietwohnungen in Kirchheim in den kommenden Jahren sind gestellt, damit sind wir gut gerüstet. Darüber hinaus sind 31 Eigentumswohnungen im Bau, 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 gestaltet sich weiterhin schwierig. Trotz des im Sommer 2015 in Kraft getretenen Bestellerprinzip entwickelt sich die Vermietung von Objekten positiv. Auf Grund der geringen Anzahl von Angeboten wird sich dieses Geschäftsfeld weiterhin schwierig entwickeln.

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 „altersgerechtes 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 2018

Der Vorstand
Bernd Weiler, Georg Hörmann



Nachruf

Im Januar 2018 erreichte uns die Nachricht, dass unser Aufsichtsratsmitglied Wulf Ossenbühl durch einen tragischen Unfall aus dem Leben gerissen wurde. Herr Ossenbühl wurde im Jahr 2008 erstmals in den Aufsichtsrat der Kreisbaugenossenschaft gewählt. Seit 2011 war er stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender. Er war bei uns allen, sowohl fachlich als auch menschlich, sehr geschätzt. Wir verloren mit Herrn Ossenbühl einen feinen Menschen und eine geachtete Persönlichkeit. Mit Weitblick und hohem Fachwissen hat er wesentlich zur guten Entwicklung der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG mit beigetragen. Herr Ossenbühl hinterlässt in unserem Aufsichtsgremium eine große, nur schwer zu schließende, Lücke. Wir werden ihn in dankbarer Erinnerung behalten.

Aufsichtsrat und Vorstand
der Kreisbaugenossenschaft
Kirchheim-Plochingen eG



Bericht des Aufsichtsrates

Auch im Jahr 2017 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. Der erneut gute Jahresabschluss 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 informierte sich der Aufsichtsrat im Rahmen einer Besichtigungsfahrt über die Bauvorhaben Karl-Fischer-Straße in Weilheim und Eichendorffstraße in Kirchheim. 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.

Im Berichtsjahr ließ sich der Aufsichtsrat in den turnusmäßigen Sitzungen über die Entwicklung und Ergebnisse sämtlicher Geschäftsbereiche 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 sowie der Finanz- und Liquiditätssituation.

Besetzung des Aufsichtsrates

Entsprechend §23 der Satzung werden Aufsichtsratsmitglieder für die Dauer von drei Jahren gewählt. Eine Wiederwahl ist zulässig. Im Geschäftsjahr 2017 schieden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Dieter Helber und Wulf Ossenbühl aus. Beide stellten sich zur Wiederwahl und wurden auf der Mitgliederversammlung 2017 in ihren Ämtern bestätigt. Gegenkandidaten gab es nicht.

Nach dem tragischen Tod von Herrn Wulf Ossenbühl hat der Aufsichtsrat Herrn Dietmar Ederle zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.



Bericht des Aufsichtsrates

Jahresabschluss 2017

Die Verbandsprüfung für das abgelaufene Bilanzjahr 2017 erfolgte im März 2018 am Verwaltungssitz der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG in Kirchheim unter Teck. Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 eingehend befasst. Der Prüfungsbericht des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wurde ausführlich erörtert. Das Prüfungsergebnis enthält keine Beanstandungen.

Mit dem vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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 gute 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 2018

Dieter Helber
Aufsichtsratsvorsitzender

Gewinnverteilungsvorschlag

Aus dem Jahresüberschuss von 1.358.438,08 € sind auf Grund gesetzlicher und satzungsmäßiger Bestimmungen 136.000,00 € 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 254.662,02 €
Einstellung in „Andere Ergebnisrücklagen“ 949.578,27 €

Bilanzgewinn 1.204.240,29 €

Bericht des Aufsichtsrates





Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

	2017 / €	2017 / €	2016 / €
Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		24.247,84	28.619,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.612.347,07		66.123.494,09
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.278.081,44		3.482.329,42
3. Grundstücke ohne Bauten	628.823,07		325.789,09
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter Bauten auf fremden Grundstücken	73.493,85 0,00		73.493,85 0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	564.543,52		609.571,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	727.178,25		783.472,46
7. Anlagen im Bau	3.398.412,29		1.336.843,53
8. Bauvorbereitungskosten	409.485,23	74.692.364,72	217.075,96
9. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	155.218,54		166.181,37
2. Andere Finanzanlagen	12.810,00	168.028,54	12.810,00
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		74.884.641,10	73.159.679,77

	2017 / €	2017 / €	2016 / €
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Übertrag		74.884.641,10	73.159.679,77
Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	518.244,36		518.244,36
2. Bauvorbereitungskosten	99.317,53		167.868,05
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.743.455,76		5.925.119,78
4. Unfertige Leistungen	2.137.709,50		2.049.496,60
5. Andere Vorräte	18.032,49	6.516.759,64	15.915,44
6. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
	<hr/>		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	25.432,84		37.789,42
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	570.938,16		63.517,97
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	60.075,70		3.392,03
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	205.727,11		160.361,56
5. Sonstige Vermögensgegenstände	247.072,12	1.109.245,93	203.768,09
	<hr/>		
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.818.906,55		1.018.133,34
2. Bausparguthaben	415.616,62	2.234.523,17	370.990,70
	<hr/>		
Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		45.901,46	23.800,00
	<hr/>		
Bilanzsumme		84.791.071,30	83.718.077,11

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Passiva

	2017 / €	2017 / €	2016 / €
Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	84.643,58		103.250,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.353.167,68		4.237.999,23
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.000,00	4.438.811,26	4.750,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 12.082,32 Vorjahr € 15.250,77	<u> </u>		
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.216.880,61		4.080.880,61
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 136.000,00 Vorjahr € 122.000,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.685.786,64		1.667.588,85
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 18.197,79 Vorjahr € 18.197,79			
3. Andere Ergebn isrücklagen	26.964.238,58	32.866.905,83	26.137.305,46
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 826.933,12 Vorjahr € 1.088.036,66	<u> </u>		
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.358.438,08		1.213.579,45
2. Einstellungen in Ergebn isrücklagen	154.197,79	1.204.240,29	140.197,79
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		<u>38.509.957,38</u>	<u>37.305.155,81</u>

	2017 / €	2017 / €	2016 / €
Übertrag		38.509.957,38	37.305.155,81
Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	110.436,41		213.090,91
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	246.715,00		246.715,00
3. Sonstige Rückstellungen	937.029,00	1.294.180,41	640.840,00
Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.703.356,02		38.682.459,85
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	235.428,52		240.143,05
3. Erhaltene Anzahlungen	4.839.561,66		5.552.197,85
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.847,40		16.193,83
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.141.789,53		781.314,54
6. Sonstige Verbindlichkeiten	25.980,19	44.981.963,32	24.213,63
davon aus Steuern: € 7.315,44			
Vorjahr € 0,00			
Rechnungsabgrenzungsposten		4.970,19	15.752,64
Bilanzsumme		84.791.071,30	83.718.077,11

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit bis zum 31. Dezember 2017

	2017 / €	2017 / €	2016 / €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.394.436,77		9.993.891,24
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.225.041,86		3.599.360,35
c) aus Betreuungstätigkeit	398.388,21		356.206,41
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	399.595,91	18.417.462,75	346.254,96
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.215.174,38	947.146,24
Andere aktivierte Eigenleistungen		300.461,70	241.197,00
Sonstige betriebliche Erträge		412.142,09	723.811,70
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.468.125,31		3.602.258,82
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.882.216,89		3.883.481,54
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	47.719,52	7.398.061,72	48.454,27
Rohergebnis		9.516.830,44	8.673.673,27
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.637.767,22		2.460.462,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	680.074,41	3.317.841,63	645.488,81
davon für Altersversorgung und Unterstützung: € 196.988,14 / Vorjahr € 175.915,98			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.391.283,40	2.330.591,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.517.705,65	1.098.370,85
Übertrag		2.289.999,76	2.138.760,18

	2017 / €	2017 / €	2016 / €
Übertrag		2.289.999,76	2.138.760,18
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.209,12		1.199,57
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.359,71	9.568,83	8.859,69
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		542.396,08	566.074,30
Steuern vom Einkommen und Ertrag		125.404,04	108.387,25
Ergebnis nach Steuern		1.631.768,47	1.474.357,89
Sonstige Steuern		273.330,39	260.778,44
Jahresüberschuss		1.358.438,08	1.213.579,45
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		154.197,79	140.197,79
Bilanzgewinn		1.204.240,29	1.073.381,66



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.

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

Restnutzungsdauerermethode 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 Grabenstr. 18-18/2 werden in den ersten 5 Jahren mit 5% abgeschrieben.

Die im Jahr 2016 aus dem Umlaufvermögen umgewidmeten Wohnungen und Stellplätze im Objekt Wörlitzer Str. 6-10 werden ebenfalls in den ersten 5 Jahren mit 5% abgeschrieben.

Geschäftsbauten

Restnutzungsdauerermethode bei einer Gesamtnutzungsdauer von 25 bzw. 50 Jahren,

- linear 2,0% bis 10,0%

Technische Anlagen und Maschinen

- linear 5,0%

Betriebs- und Geschäftsausstattung

- linear 4,35% bis 33,33%

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

Flüssige 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.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Erläuterungen zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2017 €	Zugänge des €	Abgänge Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	113.865,38	7.136,52			121.001,90
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	98.362.983,38	2.103.061,36	755.961,37	-648.808,63*	99.061.274,74
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.619.843,53				6.619.843,53
Grundstücke ohne Bauten	338.046,10	3.856,79		299.177,19	641.080,08
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	80.404,08				80.404,08
Technische Anlagen und Maschinen	896.651,73				896.651,73
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.412.450,07	149.786,55			1.562.236,62
Anlagen im Bau	1.336.843,53	2.132.777,72		-71.208,96	3.398.412,29
Bauvorbereitungskosten	217.075,96	157.338,97		399.894,87	774.309,80
	109.264.298,38	4.546.821,39	755.961,37	-20.945,53	113.034.212,87
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	166.181,37		10.962,83		155.218,54
Andere Finanzanlagen	12.810,00				12.810,00
	178.991,37	0,00	10.962,83	0,00	168.028,54
Anlagevermögen insgesamt	109.557.155,13	4.553.957,91	766.924,20	-20.945,53	113.323.243,31

* davon Umwidmung ins Umlaufvermögen € 20.945,53.

Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2017 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchung €	Abschreibungen Zuschreibung €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2017 €	Buchwert am 31.12.2016 €	Buchwert zum 31.12.2017 €
85.246,38	11.507,68	0,00	0,00	0,00	96.754,06	28.619,00	24.247,84
32.239.489,29	1.924.419,50	350.156,55	-364.824,57		33.448.927,67	66.123.494,09	65.612.347,07
3.137.514,11	204.247,98				3.341.762,09	3.482.329,42	3.278.081,44
12.257,01					12.257,01	325.789,09	628.823,07
6.910,23					6.910,23	73.493,85	73.493,85
287.080,73	45.027,48				332.108,21	609.571,00	564.543,52
628.977,61	206.080,76				835.058,37	783.472,46	727.178,25
0,00						1.336.843,53	3.398.412,29
0,00			364.824,57		364.824,57	217.075,96	409.485,23
36.312.228,98	2.379.775,72	350.156,55	0,00	0,00	38.341.848,15	72.952.069,40	74.692.364,72
0,00						166.181,37	155.218,54
0,00						12.810,00	12.810,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	178.991,37	168.028,54
36.397.475,36	2.391.283,40	350.156,55	0,00	0,00	38.438.602,21	73.159.679,77	74.884.641,10

Erläuterungen zur Bilanz

Unfertige Leistungen

In dieser Position sind € 2.137.709,50 (Vorjahr € 2.049.496,60) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen

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

Forderungen	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
· Sonstige Vermögensgegenstände	167.406,17	155.356,96
· Gesamtbetrag	167.406,17	155.356,96

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	38.703.356,02 (38.682.459,85)	3.086.084,66 (2.541.071,96)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	235.428,52 (240.143,05)	2.978,28 (4.714,53)	
Erhaltene Anzahlungen	4.839.561,66 (5.552.197,85)	4.839.561,66 * (5.552.197,85)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.847,40 (16.193,83)	35.847,40 (16.193,83)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.141.789,53 (781.314,54)	1.136.477,96 (760.184,54)	
Sonstige Verbindlichkeiten	25.980,19 (24.213,63)	25.980,19 (24.213,63)	
Gesamtbetrag	44.981.963,32 (45.296.522,75)	9.126.930,15 (8.898.576,34)	

steht zur Verrechnung an

Sonstige Rückstellungen

Darin sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

· Rückstellung für noch anfallende Baukosten	€ 288.000,00
· Rückstellung für Gewährleistung	€ 105.685,00
· Rückstellung für Personalkosten	€ 173.000,00
· Rückstellung für noch ausstehende Heizkosten	€ 85.000,00
· Urlaubsrückstellung	€ 72.790,00

Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit > 5 Jahre €	davon gesichert €	Art der Sicherung
8.528.130,80 (9.105.672,40)	27.089.140,56 (27.035.715,49)	38.703.356,02 (38.682.459,85)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
8.934,74 (18.040,10)	223.515,50 (217.388,42)	190.865,18 (196.821,74)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
5.311,57 (21.130,00)			
8.542.377,11 (9.144.842,50)	27.312.656,06 (27.253.103,91)	38.894.221,20 (38.879.281,59)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht



Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge:
Es ergaben sich folgende wesentliche periodenfremde Erträge:
 - Erträge aus Anlagenabgängen € 290.692,42
 - Auflösung von Rückstellungen € 24.669,21
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen
Es ergaben sich folgende wesentliche periodenfremde Aufwendungen
 - Migrationsaufwendungen
 - ERP-System € 323.736,97
 - Abbruchkosten € 217.788,11
 - Wertberichtigungen Mietforderungen € 14.804,61
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
Aus der Abzinsung ergaben sich folgende
 - Geschäftsjahr Vorjahr
 - Zinserträge € 3.235,00 € 4.860,00
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen
Aus der Aufzinsung ergaben sich folgende
 - Geschäftsjahr Vorjahr
 - Zinsaufwendungen € 5.344,00 € 2.756,00

Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:
aus der Bestellung von Grundschulden für
 - Fremdverbindlichkeiten € 6.043.085,00
 - Vorjahr € 4.869.085,00

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 € 16.209.741,00
 - Erbbauzinsverpflichtungen € 33.199,00
 - Finanzielle Verpflichtungen insgesamt € 16.242.940,00

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 2017 3.647
 - Zugang 2017 255
 - Abgang 2017 121
 - Ende 2017 3.781

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 115.168,45 erhöht.

Eine Nachschusspflicht besteht nach § 18 der Satzung nicht.

Weitere Angaben

4. Betriebsorganisation

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

27 Kaufmännische Angestellte	6 Teilzeit, weiblich 10 Vollzeit, weiblich 11 Vollzeit, männlich
7 Technische Angestellte	1,5 Teilzeit, weiblich 4,8 Vollzeit, männlich
12 Arbeiter und Hauswarte	1 Teilzeit, männlich 11 Vollzeit, männlich
6 Geringfügig Beschäftigte	2 weiblich 4 männlich
51 insgesamt	9,5 Teilzeit, weiblich 10 Vollzeit, weiblich 5 Teilzeit, männlich 27 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
bis 19.01.2018
- 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 € 1.204.240,29 wie folgt zu verwenden:

· Gewinnausschüttung	€ 254.662,02
· Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	<u>€ 949.578,27</u>
· Bilanzgewinn	€ 1.204.240,29

Kirchheim, den 19.03.2018

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 70 21 / 97 85 35
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 / 8007-0
www.kreisbau-kirchheim-plochingen.de

