



# Geschäftsbericht 2018

der Kreisbaugenossenschaft

Kirchheim-Plochingen eG



# 100 JAHRE

Kreisbaugenossenschaft  
Kirchheim-Plochingen eG

# **Geschäftsbericht 2018**

**der Kreisbaugenossenschaft  
Kirchheim-Plochingen eG**



# Inhalt

<b>Vorwort</b>	4
<b>Daten und Fakten</b>	6
<b>Lagebericht des Vorstandes</b>	
Grundlagen unserer Genossenschaft	9
Wirtschaftsbericht	
Gesamtwirtsch. Rahmenbedingungen	10
Geschäftsverlauf	13
Vermögens-, Finanz-, Ertragslage	20
Leistungsindikatoren	24
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	26
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	30
<b>Jahresabschluss</b>	
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Anhang	38
<b>Impressum</b>	48





## Vorwort

### Liebe Leserinnen und Leser,

mit diesem Geschäftsbericht laden wir Sie wieder herzlich ein, sich über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG zu informieren.

Schon vor 100 Jahren war es für breite Bevölkerungsschichten nicht einfach, eine vernünftige Wohnung zu bezahlbaren Preisen zu finden.

Im Laufe der nun 100jährigen Geschichte hat sich die heutige Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG zu einem wichtigen Partner in der Wohnraumversorgung unserer Region entwickelt. Gelebte Nachbarschaften, Quartiersentwicklung, Seniorenwohnungen, Mitgliederveranstaltungen, Hausserviceleistungen und der Aufbau weiterer Geschäftsfelder im Laufe der Jahre, ließen die Kreisbaugenossenschaft zu einem Unternehmen mit allen Leistungen „Rund ums Wohnen“ aufblühen.

Heute bieten wir unseren Mitgliedern über 1.600 Wohnungen zu fairen Preisen an. Ein fortdauerndes und umfangreiches Bauprogramm sorgt dafür, dass neben dem Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen auch die Bestandswohnungen laufend instandgehalten und modernisiert werden. Ein Großteil unserer Einnahmen fließt in das Vermögen unserer Genossenschaft. Unsere regionale Verbundenheit dokumentieren wir mit unserem sozialen und kulturellen Engagement in Vereinen und Institutionen in unserem Geschäftsgebiet.

Dafür möchten wir an dieser Stelle Danke sagen! An unsere über 3.800 Mitglieder die das Fundament der Kreisbaugenossenschaft bilden, dem Aufsichtsrat und den Mitarbeitern – ohne die wir das alles nicht leisten könnten.

Danke sagen wir auch den Kommunen und kommunalen Vertretern, unseren Geschäftspartnern sowie Handwerkern. Im guten Zusammenspiel mit allen können wir unseren satzungsgemäßen Auftrag, der „Förderung unserer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung“, gerecht werden.

Wir wünschen Ihnen nun spannenden Lesestoff und zahlreiche Informationen.



Bernd Weiler



Georg Hörmann



# Daten und Fakten

## Überblick

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Bilanzsumme</b>	87.259.950 €	84.791.071 €
<b>Anlagevermögen</b>	75.288.892 €	74.884.641 €
<b>Geschäftsguthaben</b>	4.498.093 €	4.438.811 €
<b>Rücklagen</b>	33.986.184 €	32.866.906 €
<b>Erträge aus Vermietung und Verpachtung ohne Betriebskosten</b>	8.684.820 €	8.430.631 €
<b>Mietwohnungsbestand</b>	1.640	1.628

## 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 01.01.2014	3.450	16.040	3.971.215 €
am 01.01.2015	3.324	16.080	4.002.090 €
am 01.01.2016	3.506	16.600	4.131.343 €
am 01.01.2017	3.647	17.013	4.237.999 €
am 01.01.2018	3.781	17.461	4.353.168 €
am 01.01.2019	3.844	17.659	4.406.802 €

## Gesamtbauleistung (begonnen bis 31. Dezember 2018)

Wohnungen in Miethäusern	1612
Baubeginn 2018	15
Summe	1.627
Wohnungen in Kaufeigenheimen	1.992
Erwerb 2018	6
Summe	1.998
Wohnungen in Betreuungsbauten	822
Baubeginn 2018	0
Summe	822
Eigentumswohnungen	937
Baubeginn 2018	31
Summe	968

## Wohnungsbestand (Stand 31. Dezember 2018)

	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Sonstige
Kirchheim	1003	441	194	54
Lenningen	10	13	—	1
Neuffen	2	1	—	—
Nürtingen	161	79	22	—
Plochingen	358	104	98	1
Weilheim	93	73	34	7
Wendlingen	13	16	5	1
Summe	1.640	727	353	64

Von den 1.640 Wohnungen wurden fertiggestellt:

vor 1949	11 Wohnungen
zwischen 1949 und 1959	452 Wohnungen
zwischen 1960 und 1970	733 Wohnungen
zwischen 1971 und 1980	83 Wohnungen
zwischen 1981 und 2010	204 Wohnungen
nach 2011	157 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 1.640 Genossenschaftswohnungen und 1.559 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, VERWALTEN und DIENSTLEISTUNGEN 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

Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung, hält unverändert an. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus. Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahresmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Während nach einer Information der Auskunft Creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+6,6 %). Außerdem zogen auch die Preise für Betonarbeiten (+7,5 %), Mauerarbeiten (+7,1 %) und Erdarbeiten (+6,9 %) merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das zahlenmäßige relativ günstige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

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 lockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zurzeit null % 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.



## 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 im Geschäftsjahr 2018 insgesamt rund 6,0 Mio. €.

Im September 2012 erfolgte die Grundsteinlegung in der Eichendorffstraße 73 in Kirchheim unter Teck und damit der Baubeginn des bisher größten Neubau- und Modernisierungsprojektes der Kreisbaugenossenschaft. Es entstanden 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 bereits im April 2016 begonnen, die Fertigstellung erfolgte im Frühjahr 2018. Im September 2016 wurde mit der Modernisierung der Gebäude Eichendorffstraße 53/55 mit insgesamt 16 Wohnungen begonnen und im Dezember 2018 fertiggestellt.

Ferner haben wir mit der Aufstockung und Modernisierung von 12 auf 18 Wohnungen der Stufenstraße 8 – 12 im Sommer 2017 begonnen. Die Übergabe an die Mieter erfolgte im April 2018.

Anfang 2017 wurden in der Bismarckstraße 60 – 64 insgesamt 33 Wohnungen abgebrochen. Hierbei sollen aufgeteilt in drei Bauabschnitten 46 Wohnungen errichtet werden, wobei 15 Wohnungen im Bestand der Kreisbau bleiben.

Die Übergabe des ersten Bauabschnittes soll im Dezember 2019 erfolgen, darauffolgend die Übergabe der Bismarckstr. 62 zum Jahresende 2019. Die Fertigstellung des letzten Bauabschnittes in der Bismarckstraße 60 ist auf 2020 terminiert. Das Projekt hat ein Gesamtvolumen von rund 11,1 Mio. €.

Unser Neubauprojekt im Bodelschwingweg 7 umfasst einen dreigeschossigen Neubau mit insgesamt 27 Wohnungen, 21 Tiefgaragenstellplätze und 21 Außenstellplätzen. Es entstehen 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen, die zwischen 39 und 98 groß sind. Ein Drittel dieser Wohnungen ist mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg gefördert. Höchste wohnungswirtschaftliche und energetische Standards sind für die Kreisbaugenossenschaft ebenso selbstverständlich wie die Barrierefreiheit in allen Neubauten. Die Fertigstellung erfolgt im Herbst 2020.

In der Sudenstraße 21 in Nürtingen wird mit der Modernisierung des Gebäudes die Sanierung unserer Altbestände fortgesetzt. Durch die Dämmung der Außenwände, des Treppenhauses sowie der Kellerdecke erwarten wir eine verbesserte Energieeinsparung. Zusätzlich soll eine Erneuerung der bestehen Betonbalkone, mithilfe von Metallkonstruktionen, ein energetisch umfassendes Gesamtkonzept ergeben, das der Qualität eines Neubaus entspricht.

Die Investitionen liegen erneut auf einem sehr hohen Niveau. Insgesamt hat die Genossenschaft im Berichtsjahr rund 3,4 Mio. € in die Modernisierung und Instandsetzung investiert (2017: 4.6 Mio. €).

In den Neubau von genossenschaftlichen Wohn- und Geschäftsräumen investierte die Genossenschaft im Jahr 2018 rund 1,3 Mio. €. Im Bauträgergeschäft lagen die Investitionen bei rund 3,7 Mio. €.



## Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

### Vermieten

#### *Hausbewirtschaftung*

Die Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen ist ungebrochen hoch, weshalb auch in 2018 die Vermietung ohne Schwierigkeiten erfolgen könnte.

Die Kreisbaugenossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag insgesamt 1.640 Genossenschaftswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 106.380 m<sup>2</sup>.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden insgesamt 26 Wohnungen fertig gestellt und an die Mieter übergeben. Des Weiteren wurde ein Objekt im Daimlerweg 9 in Weilheim mit insgesamt sechs Wohneinheiten erworben. Dem stand ein Abbruch von neun Bestandswohnungen in der Bismarckstraße 60 in Kirchheim sowie Veräußerungen von elf Wohneinheiten aus dem Bestand gegenüber.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf 10.733.787 €. Ursächlich hierfür ist eine moderate Anpassung der Nutzungsgebühren bei der Neuvermietung sowie die Fertigstellung und Vermietung von insgesamt 26 neu geschaffenen Wohneinheiten. Daraus errechnet sich eine durchschnittliche Nutzungsgebühr von 6,32 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (2017: 6,21 €). Unsere Nutzungsgebühren liegen im Berichtsjahr in einem Korridor von 4,00 € - 9,20 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Alle frei gewordenen bzw. fertig gestellten Wohneinheiten konnten zügig weitervermietet werden. Insgesamt haben sich im Geschäftsjahr 1.785 Mietinteressenten um eine Genossenschaftswohnung beworben.

Die Leerstandsquote betrug 0,79 % (2017: 2,5 %) zum Bilanzstichtag und spiegelt damit die gute Vermietbarkeit unserer Bestandsobjekte wider.

Im Berichtsjahr belief sich die Anzahl der Kündigungen bzw. die Fluktuation auf 4,94 % (2017: 6,7 %).



# Wirtschaftsbericht

## Geschäftsverlauf

### Verkaufen

#### *Bauträgergeschäft, Maklertätigkeit*

Die Kreisbaugenossenschaft profitierte 2018 erneut von den weiterhin wirtschaftlich günstigen Rahmenbedingungen und der anhaltend hohen Nachfrage nach Immobilien. Im Berichtsjahr befinden sich vier Neubauprojekte mit insgesamt 95 Eigentumseinheiten im Bau oder in der Planung. Die Verkaufserlöse aus dem Bauträgergeschäft beliefen sich auf rund 4,4 Mio. €.

Auf dem ehemaligen Fischer-Areal in Weilheim an der Teck entstanden insgesamt 42 Eigentumswohnungen in zwei Bauabschnitten. Zum Jahresbeginn konnte der Verkauf der letzten beiden Einheiten notariell beurkundet werden. Zum 30.06.2018 wurden alle 42 Wohnungen an die Erwerber übergeben.

In der Bismarckstraße 62,64 werden 31 Eigentumswohnungen errichtet. Bis zum Bilanzstichtag konnten neun Wohnungen notariell beurkundet werden. Dies spiegelt eine weiterhin große Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Kirchheim und Umgebung wider.

Insgesamt neun Vermietungsobjekte und 10 Kaufobjekte wurden im Rahmen unserer Maklertätigkeit vermittelt bzw. notariell beurkundet.

Die Umsatzerlöse aus dem Maklergeschäft sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen und beliefen sich auf rund 0,13 Mio. € in 2018 (2017: 0,1 Mio. €).

Für das Jahr 2019 rechnen wir mit einem konstanten Vertragsvolumen und gleichbleibenden Erlösen aus dem Maklergeschäft.

### Verwalten

#### *Wohnungseigentums-, Sondereigentums-, fremde Hausverwaltung*

Die Kreisbaugenossenschaft verwaltet zum Bilanzstichtag 84 Wohnungseigentümergeinschaften mit 1.559 Wohnungen. Zusätzlich werden eine Vermögensverwaltung mit elf Wohneinheiten, vier fremde Hausverwaltungen mit insgesamt 17 Wohneinheiten, eine Tiefgaragengemeinschaft mit 55 Stellplätzen sowie drei Heizzentralen von der Kreisbaugenossenschaft betreut. Nicht zuletzt durch die gesetzlichen Anforderungen und komplexen Aufgaben, die ein Verwalter zu bewältigen hat, steigt die Nachfrage nach einer professionellen Betreuung.

Im Berichtsjahr wurde eine Wohnungseigentümergeinschaft in Kirchheim mit insgesamt 13 Wohnungen und zwei weitere Wohnungseigentümergeinschaften in Weilheim, Karl-Fischer-Str. 30,32 und Hochdorf, Uhlandstr. 1, mit insgesamt 22 Wohnungen 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 122 Wohneinheiten verwaltet. Da die Zahl der vermieteten Eigentumswohnungen steigt, wird in diesem Geschäftszweig weiterhin mit einem Wachstum gerechnet.

Die Kreisbaugenossenschaft hat zum 01.04.2017 die technische und kaufmännische Verwaltung der Bestandsobjekte der Stadt Plochingen übernommen. Im Rahmen der Geschäftsbesorgung für den Eigenbetrieb Wohnen Plochingen werden 96 Wohnungen sowie vier Gewerbeeinheiten verwaltet. Seit dem 01.10.2017 werden die Hausservicetätigkeiten ebenfalls von der Genossenschaft erledigt. Zum 31.12.2018 erfolgte die Datenmigration auf ein modernes ERP-System Wodis Sigma.

Die Umsatzerlöse aus der Wohnungseigentums- und fremden Hausverwaltung belaufen sich auf rund 0,39 Mio. € (2017: 0,38 Mio. €) zum Jahresende. Hinzu kommen Umsatzerlöse aus der Sondereigentumsverwaltung mit 0,02 Mio. € (2017: 0,02 Mio. €), der Betreuung von Heizwerken in Höhe von 0,06 Mio. € (2017: 0,07 Mio. €) sowie Geschäftsbesorgung für Eigenbetrieb Wohnen Plochingen und Wohnungseigentümergeinschaften von 0,18 Mio. € (2017: 0,13 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen. Derzeit sind insgesamt 14 eigene Photovoltaikanlagen und ein Blockheizkraftwerk am Netz.

Im Jahr 2018 lagen die Einnahmen bei rund 0,1 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2019 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 0,08 Mio. € positiv zum Unternehmenserfolg bei.



## Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

### **Mitgliederentwicklung**

Die Kreisbaugenossenschaft zählte zum Bilanzstichtag 3.844 Mitglieder mit insgesamt 17.659 Geschäftsanteilen.

An Zugängen waren 173 Mitglieder zu verzeichnen, 110 schieden durch Übertragung, Tod, Kündigung oder Ausschluss satzungskonform aus der Genossenschaft aus.

Zum 31. Dezember 2018 betrug das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 4,41 Mio. € (2017: 4,35 Mio. €).

### **Personalentwicklung**

Die Grundlage unserer Leistungsstärke ist ein zuverlässiges und qualifiziertes Mitarbeiterteam. Wir legen großen Wert auf die Entwicklung und Bindung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ein wichtiger Eckpfeiler unserer Personalpolitik ist daher die Weiterbildung und, als anerkannter IHK-Ausbildungsbetrieb, die Ausbildung junger Menschen. Auch in 2018 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 53 Arbeitnehmer/-innen beschäftigt, darunter acht Teilzeitangestellte sowie fünf geringfügig Beschäftigte. Darüber hinaus waren im Berichtsjahr drei Azubis beschäftigt.

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.

Zum 31.12.2018 wurde für den Eigenbetrieb Wohnen Plochingen eine erfolgreiche Migration und Abstimmung der Daten durchgeführt.



## Wirtschaftsbericht

### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2018	2018	31.12.2017	2017
	€	%	€	%
<b>Anlagevermögen</b>	<b>75.288.892,24</b>	<b>86,28</b>	<b>74.884.641,10</b>	<b>88,32</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	18.639,38		24.247,84	
Sachanlagen	75.063.461,62		74.692.364,72	
Finanzanlagen	206.791,24		168.028,54	
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>11.971.057,34</b>	<b>13,72</b>	<b>9.906.430,20</b>	<b>11,68</b>
Bautätigkeit	4.493.665,71		4.361.017,65	
Unfertige Leistungen	2.222.228,52		2.137.709,50	
Flüssige Mittel	3.540.531,76		2.234.523,17	
Sonstige	1.714.631,35		1.173.179,88	
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>87.259.949,58</b>		<b>84.791.071,30</b>	
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>2018</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>2017</b>
	€	%	€	%
<b>Eigenkapital</b>	<b>39.822.753,21</b>	<b>45,64</b>	<b>38.509.957,38</b>	<b>45,42</b>
Geschäftsguthaben	4.498.093,00		4.438.811,26	
Rücklagen	33.986.183,91		32.866.905,83	
Bilanzgewinn	1.338.476,30		1.204.240,29	
<b>Fremdkapital</b>	<b>47.437.196,37</b>	<b>54,36</b>	<b>46.281.113,92</b>	<b>54,58</b>
Rückstellungen	1.714.813,66		1.294.180,41	
Verbindlichkeiten ggü. Kl's und anderen Kreditgebern	42.070.404,72		38.938.784,54	
Erhaltene Anzahlungen	2.484.341,25		4.839.561,66	
Übrige Verbindlichkeiten	1.167.636,74		1.208.587,31	
<b>Gesamtkapital</b>	<b>87.259.949,58</b>		<b>84.791.071,30</b>	

## Vermögenslage

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Bilanzsumme um 2,5 Mio. € auf 87,3 Mio. € zum 31. Dezember 2018 (2017: 84,8 Mio. €). Ursächlich dafür ist im Wesentlichen eine hohe Investitionssumme ins Anlagevermögen. Im Berichtsjahr wurden 26 Bestandswohnungen fertig gestellt. Durch die anteilige Refinanzierung über den Kapitalmarkt sind die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 3,1 Mio. € angestiegen.

Die Anlageintensität von 86,28 % (2017: 88,32 %) 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 107,52 % (2017: 103,69 %) belegt.

Die Bautätigkeit im Umlaufvermögen hat sich per Saldo um 0,13 Mio. € erhöht. Gegenläufig dazu haben sich die erhaltenen Anzahlungen der Käufer um 2,50 Mio. € reduziert und damit die Vorfinanzierung der Genossenschaft erhöht.

Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss um 1,5 Mio. € erhöht. Bedingt durch das Bilanzsummenwachstum hat sich die Eigenkapitalquote auf 45,64 % erhöht.

Die Vermögenslage der Kreisbaugenossenschaft ist geordnet und zufriedenstellend.

Entwicklung des Anlagevermögens	2018 / €	%	2017 / €	%	Veränderung / €
Stand am 01.01.	74.884.641	99,46	73.159.680	97,70	1.724.961
Investitionen	4.130.137	5,49	4.564.921	6,10	-434.784
Abschreibungen	-2.583.168	-3,43	-2.391.283	-3,19	-191.885
Verkaufsabgänge	-1.181.480	-1,57	-416.768	-0,56	-764.712
Umwidmung ins Umlaufvermögen	0	0,00	-20.946	-0,03	20.946
Veränderungen Finanzanlagen	38.763	0,05	-10.963	-0,01	49.726
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>75.288.892</b>	<b>100</b>	<b>74.884.641</b>	<b>100</b>	<b>404.251</b>



## 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 3,9 Mio. € (2017: 3,5 Mio. €) ermöglicht es, anfallende Investitionen teilweise mit Eigenmitteln zu finanzieren.

Zur Finanzierung der zum Stichtag bestehenden Verpflichtungen aus Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Anlagevermögen werden zinsgünstige KfW-Darlehen in Höhe von rund 4 Mio. € und Eigenkapital in Anspruch genommen.

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

Zum 31. Dezember 2018 verfügte das Unternehmen über rund 3,1 Mio. € liquider Mittel (2017: 1,8 Mio. €) und 0,46 Mio. € Bausparguthaben (2017: 0,42 Mio. €).

#### Ertragslage

Im Berichtsjahr schloss die Ertragslage mit einem Jahresüberschuss von rund 1,51 Mio. € ab. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss entspricht unserem Planwert.

Im Vorjahresvergleich sind Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 3,3 % auf 10,7 Mio. € gestiegen. Ursächlich hierfür ist eine moderate Anpassung der Mieten bei Neuvermietung sowie die Fertigstellung und Vermietung von 26 Genossenschaftswohnungen im Berichtsjahr und der Zukauf von 6 Wohneinheiten im Daimlerweg 9 in Weilheim an der Teck.

Die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft belaufen sich auf 4,4 Mio. € in 2018. Maßgeblich waren hier die Wohnungsverkäufe in der Karl-Fischer-Strasse 30/32 in Weilheim. Insgesamt lagen die Wohnungsverkäufe 2018 unter dem Vorjahr.

Der Erhöhung der Bestandsveränderungen um 2,5 Mio. € ist im Wesentlichen auf die geringere Bestandsminderungen bei Verkäufen von Bauträgermaßnahmen zurückzuführen.

Durch die Bestandsinvestitionen im Anlagevermögen in Höhe von 4,2 Mio. € erhöhten sich die Abschreibungen im Berichtsjahr auf insgesamt 2,58 Mio. €.

Aufgrund einer tariflichen Lohnerhöhung sowie einer betrieblichen Anpassung der Personalstruktur haben sich die Personalkosten im Berichtsjahr um 0,2 Mio. € auf 3,5 Mio. € erhöht.

Im Jahr 2018 lagen die Investitionsschwerpunkte in der energetischen Modernisierung sowie in der Instandhaltung unseres Wohnungsbestands. Hierfür wurden insgesamt 3,4 Mio. € aufgewendet (2017: 4,6 Mio. €). Daraus lässt sich ein Gebäudeerhaltungskoeffizient von 32,09 €/m<sup>2</sup> ableiten. Für die Modernisierungsmaßnahmen in der Stufenstraße, Plochingen und in der Eichendorffstrasse, Kirchheim hat die Kreisbaugenossenschaft KfW-Zuschüsse in Höhe von 0,3 Mio € erhalten.

Trotz der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 3,1 Mio. € auf 42,07 Mio. €, ist der Zinsaufwand mit 0,5 Mio. € konstant geblieben.

Es konnte ein zufriedenstellendes Jahresergebnis erzielt werden. Dies ist das Resultat einer nachhaltig gesteigernden Unternehmensleistung.

Ausgewählte Positionen der Ertragslage:

<b>Entstehung</b>	<b>2018 / €</b>	<b>%</b>	<b>2017 / €</b>	<b>%</b>	<b>Veränderung / €</b>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.733.787	61,75	10.394.437	61,42	339.350
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	4.444.056	25,57	7.225.042	42,69	-2.780.986
Sonstige Umsatzerlöse	899.689	5,18	797.984	4,71	101.705
Bestandsveränderung	264.492	1,52	-2.215.174	-13,09	2.479.666
Aktivierte Eigenleistungen	219.967	1,27	300.462	1,78	-80.495
Sonstige betriebliche Erträge	813.151	4,68	412.142	2,44	401.009
Zinserträge	6.472	0,04	9.569	0,06	-3.097
<b>Summe Entstehung</b>	<b>17.381.614</b>	<b>100,00</b>	<b>16.924.462</b>	<b>100,00</b>	<b>457.152</b>
<b>Verwendung</b>	<b>2018 / €</b>	<b>%</b>	<b>2017 / €</b>	<b>%</b>	<b>Veränderung / €</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen & Leistungen	7.464.899	47,03	7.398.062	47,53	66.837
Personalaufwand	3.508.443	22,10	3.317.842	21,31	190.601
Abschreibungen	2.583.168	16,27	2.391.283	15,36	191.885
Sonst. betriebliche Aufwendungen	1.523.106	9,60	1.517.706	9,75	5.400
Zinsaufwendungen	533.907	3,36	542.396	3,48	-8.489
Ertragssteuern	-12.245	-0,08	125.404	0,81	-137.649
Sonstige Steuern	272.661	1,72	273.330	1,76	-66
<b>Summe Verwendung</b>	<b>15.873.940</b>	<b>100,00</b>	<b>15.566.023</b>	<b>100,00</b>	<b>307.917</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.507.674</b>		<b>1.358.439</b>		<b>149.235</b>



## 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 2017/2018 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 Keppler-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 Kaffee trinken, 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.

	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
	<hr/>	<hr/>
<b>Deckungsbeitrag aus</b>		
Hausbewirtschaftung	4.172.675,80	3.761.659,11
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	1.449.453,42	2.074.300,35
Kapitaldienst	2.595,41	2.974,95
Sonstiges	690.740,22	147.014,89
Steuern vom Einkommen und Ertrag	12.244,70	-125.404,04
Abzüglich Verwaltungskosten	-4.820.035,46	-4.502.107,18
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.507.674,09</b>	<b>1.358.438,08</b>

KENNZAHLEN	2018	2017
	<hr/>	<hr/>
<b>Rentabilitätskennzahlen</b>		
Gesamtkapitalrentabilität	2,34 %	2,24 %
Eigenkapitalrentabilität	3,79 %	3,53 %
Return on Investment	1,73 %	1,60 %
<b>Vermögens- und Finanzierungskennzahlen</b>		
Anlageintensität	86,28 %	88,32 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	102,65 %	100,99 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	46,85 %	45,87 %
Sachanlagedeckungsgrad	107,84 %	103,98 %
Eigenkapitalquote	45,64 %	45,42 %
Cash Flow	3.904.080 €	3.467.612 €
<b>Unternehmenskennzahlen</b>		
Durchschnittsmiete je Wohnung / Monat	409,50 €	401,44 €
Durchschnittsmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche	6,32 €	6,21 €
Modernisierungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	17,79 €	28,12 €
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	14,30 €	15,54 €



## Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Prognosebericht

Für das Bilanzjahr 2019 erwarten wir im Zuge unserer Finanz- und Wirtschaftsplanung Umsatzerlöse in Höhe von 17,6 Mio. € sowie einen Jahresüberschuss von rund 1,5 Mio. €. Diese Erwartungen werden von einem stabilen Vermietungsgeschäft bei um 0,6 € höheren Instandhaltungsaufwendungen getragen. Im Bauträgerbereich erwarten wir durch den bereits erreichten Verkaufsstand der Baumaßnahmen in der Bismarckstr. 64, 62 in Kirchheim einen Anstieg der Umsatzerlöse auf 5,7 Mio. €. Daneben steht insbesondere eine Erweiterung des Bestandes durch Neubaumaßnahmen im Vordergrund.

Im Geschäftsjahr 2019 erwarten wir wieder Aufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 4,1 Mio. Euro.

Nach unseren Planungen gehen wir von einer erfolgreichen Weiterentwicklung aus und rechnen mit einer weiterhin stabilen Ertragslage.

Im Jahr 2019 ist wieder ein Anstieg von Mietinteressenten zu erwarten. Gerade in den Metropolregionen und Ballungszentren sowie deren angrenzenden Landkreisen und Gemeinden wird es weiterhin zu Engpässen bei der Wohnraumversorgung kommen.

### Chancen

Unsere Mietpreispolitik werden wir fortsetzen und weiterhin preisgünstigen Wohnraum anbieten. Wir rechnen in den kommenden Jahren mit einem moderaten Anstieg der Durchschnittsmiete in unseren Beständen. Entsprechend attraktiv entwickelt sich das Angebot der Kreisbaugenossenschaft für Wohnungssuchende.

Die Planungen für weitere 179 Genossenschaftswohnungen in Kirchheim, Weilheim, Plochingen und Nürtingen laufen. Im Mietwohnungsbestand und im Verkauf von Wohneigentum sehen wir uns für die Zukunft gut aufgestellt. Wir verfügen über entsprechende Grundstücke bzw. sehen 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.

## 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.

Mit zunehmender Fluktuation sowie das Ausscheiden von älteren Mitarbeitern kann es zu Wissensverlust in verschiedenen Unternehmensbereichen kommen. Durch Workshops und verschiedene Maßnahmen der Mitarbeiterbindung wird versucht das Risiko von Kompetenzverlust zu minimieren. Außerdem bieten wir unseren Mitarbeitern regelmäßig Seminare in Ihren Fachbereichen an.

Hinsichtlich des allgemein zu spürenden Fachkräftemangels sind viele Handwerker an ihre Kapazitätsgrenzen gekommen. Es kann hierdurch zu Verzögerungen bei Terminvorgaben kommen und in der Folge zu steigenden Kosten kommen. 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 „Wohnungsbau BW“, „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.



## Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Finanzinstrumente

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen Giro Guthaben bei Kreditinstituten sowie Bausparguthaben. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf Geschäftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente vor allem in Form von Bankverbindlichkeiten, welche nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen.

Die Kreisbaugenossenschaft prüft laufend die Möglichkeit der Optimierung des Darlehensbestandes.

Das Finanzmanagement sichert die Zahlungsfähigkeit und den Fortbestand des Unternehmens.

Die Zinsbindungs- und Fälligkeitsfristen werden bewusst gesteuert und optimiert. Dadurch werden Risiken, die sich aus der Zinsentwicklung ergeben können, frühzeitig erkannt und entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Die Kreisbaugenossenschaft verfügt über weitreichende Reserven in der Beleihung.

Finanzinstrumente, welche auf Derivaten beruhen, werden nicht eingesetzt.

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

### Ausblick

Mit unseren fünf Geschäftsfeldern BAUEN, VERMIETEN, VERKAUFEN, VERWALTEN sowie DIENSTLEISTUNGEN bieten wir einen guten Service rund um die Immobilie.

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist die Kreisbaugenossenschaft zur Lösung künftiger Risiken sehr gut aufgestellt.

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 2019

Der Vorstand  
Bernd Weiler, Georg Hörmann

# Lagebericht des Vorstands





Dieter Helber,  
Aufsichtsratsvorsitzender,  
Dipl. Bankbetriebswirt,  
Bankvorstand i.R.



Dietmar Ederle,  
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender,  
Bankbetriebswirt,  
Direktor



Marianne Gmelin,  
Finanzbeamtin a.D.



Ulrich Kübler,  
Fleischermeister



Wolfgang Merkl,  
Schriftführer,  
Elektrotechniker,  
Projektleiter



Peter Raviol,  
Dozent, Hochschulprofessor

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im abgelaufenen Jahr 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 sechs Sitzungen abgehalten. Des Weiteren informierte sich der Aufsichtsrat im Rahmen einer Fachexkursion über aktuellen Projekte und Geschäftsfelder bei der Kreisbaugenossenschaft Calw eG. 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.

Sehr intensiv hat sich der Aufsichtsrat der Vorbereitung der im Jahr 2020 anstehenden personellen Veränderung im Vorstand gewidmet. Es ist gelungen, die damit verbundene personelle Entscheidung gemeinsam mit einem externen Personalberater vorzubereiten. Nach gründlicher Beratung konnte in der Sitzung am 18. Februar 2019 eine einvernehmliche Entscheidung getroffen werden.

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.



Andrea Scheffe,  
Verwaltungsgestellte



Thomas Weise,  
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater



Stefan Wiedemann,  
Dipl. Betriebswirt (FH)

## Besetzung des Aufsichtsrates

Entsprechend §23 der Satzung werden Aufsichtsratsmitglieder für die Dauer von drei Jahren gewählt. Eine Wiederwahl ist zulässig. Im Geschäftsjahr 2018 schieden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Ulrich Kübler, Wolfgang Merkl, Peter Raviol und Stefan Wiedemann aus. Alle vier stellten sich zur Wiederwahl und wurden auf der Mitgliederversammlung 2018 in ihren Ämtern bestätigt. Gegenkandidaten gab es nicht. Für den am Anfang des Jahres 2018 durch einen tragischen Unfall verstorbenen Wulf Ossenbühl musste ein Ersatzkandidat gefunden werden. Herr Thomas Weise wurde für die Restdauer bis 2020 gewählt.

## Jahresabschluss 2018

Die Verbandsprüfung für das abgelaufene Bilanzjahr 2018 erfolgte im März 2019 am Verwaltungssitz der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG in Kirchheim unter Teck. Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 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.

## Gewinnverteilungsvorschlag

Aus dem Jahresüberschuss von 1.507.674,09 € sind auf Grund gesetzlicher und satzungsmäßiger Bestimmungen 151.000 € 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	261.008,92 €
Einstellung in „Andere Ergebnisrücklagen“	<u>1.077.467,38 €</u>
Bilanzgewinn	<u>1.338.476,30 €</u>

Kirchheim unter Teck, im März 2019

Dieter Helber  
Aufsichtsratsvorsitzender



## Bilanz zum 31. Dezember 2018

### Aktiva

	2018 / €	2018 / €	2017 / €
<b>Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		18.639,38	24.247,84
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.566.244,17		65.612.347,07
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.073.836,40		3.278.081,44
3. Grundstücke ohne Bauten	1.030.122,23		628.823,07
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	73.493,85		73.493,85
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	519.515,92		564.543,52
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	661.270,79		727.178,25
7. Anlagen im Bau	545.343,98		3.398.412,29
8. Bauvorbereitungskosten	593.634,28	75.063.461,62	409.485,23
9. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	193.731,24		155.218,54
2. Andere Finanzanlagen	13.060,00	206.791,24	12.810,00
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		75.288.892,24	74.884.641,10

	2018 / €	2018 / €	2017 / €
Übertrag		75.288.892,24	74.884.641,10
<b>Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	518.244,36		518.244,36
2. Bauvorbereitungskosten	164.946,19		99.317,53
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.810.475,16		3.743.455,76
4. Unfertige Leistungen	2.222.228,52		2.137.709,50
5. Andere Vorräte	21.182,26	6.737.076,49	18.032,49
6. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	33.919,58		25.432,84
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	947.355,49		570.938,16
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	74.181,04		60.075,70
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.404,92		205.727,11
5. Sonstige Vermögensgegenstände	524.963,06	1.648.824,09	247.072,12
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.080.126,12		1.818.906,55
2. Bausparguthaben	460.405,64	3.540.531,76	415.616,62
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		44.625,00	45.901,46
<b>Bilanzsumme</b>		87.259.949,58	84.791.071,30



	2018 / €	2018 / €	2017 / €
Übertrag		39.822.753,21	38.509.957,38
<b>Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	96.850,66		110.436,41
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	246.715,00		246.715,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.371.248,00	1.714.813,66	937.029,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.042.283,66		38.703.356,02
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.121,06		235.428,52
3. Erhaltene Anzahlungen	2.484.341,25		4.839.561,66
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.327,18		35.847,40
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.039.263,64		1.141.789,53
6. Sonstige Verbindlichkeiten	74.732,40	45.702.069,19	25.980,19
davon aus Steuern: € 19.943,72			
Vorjahr € 7.315,44			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		20.313,52	4.970,19
<b>Bilanzsumme</b>		87.259.949,58	84.791.071,30

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit bis zum 31. Dezember 2018

	2018 / €	2018 / €	2017 / €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.733.786,78		10.394.436,77
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.444.055,75		7.225.041,86
c) aus Betreuungstätigkeit	414.405,82		398.388,21
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	485.283,07	16.077.531,42	399.595,91
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		264.492,08	-2.215.174,38
Andere aktivierte Eigenleistungen		219.967,00	300.461,70
Sonstige betriebliche Erträge		813.151,12	412.142,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.300.871,09		3.468.125,31
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.139.352,68		3.882.216,89
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	24.675,36	7.464.899,13	47.719,52
<b>Rohergebnis</b>		9.910.242,49	9.516.830,44
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.776.056,56		2.637.767,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	732.386,82	3.508.443,38	680.074,41
davon für Altersversorgung und Unterstützung:			
€ 209.834,23 / Vorjahr € 196.988,14			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.583.168,31	2.391.283,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.523.105,90	1.517.705,65
Übertrag		2.295.524,90	2.289.999,76

	2018 / €	2018 / €	2017 / €
Übertrag		2.295.524,90	2.289.999,76
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.173,31		1.209,12
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.299,17	6.472,48	8.359,71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		533.907,02	542.396,08
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-12.244,70	125.404,04
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		1.780.335,06	1.631.768,47
Sonstige Steuern		272.660,97	273.330,39
<b>Jahresüberschuss</b>		1.507.674,09	1.358.438,08
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		169.197,79	154.197,79
<b>Bilanzgewinn</b>		1.338.476,30	1.204.240,29



## 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

Das Anlagevermögen ist 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.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten (netto) zwischen 250 € und 800 €, die im Geschäftsjahr angeschafft wurden, wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Bei den Bauvorbereitungskosten erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren, beizulegenden Wert dem. § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB, da ein Projekt nicht realisiert wurde.

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**

Die Geschäftsguthaben werden 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 1.1.2018 €	Zugänge des €	Abgänge Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	121.001,90	4.381,96			125.383,86
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.061.274,74	1.101.651,41	1.530.031,01	5.041.346,72	103.674.241,86
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.619.843,53				6.619.843,53
Grundstücke ohne Bauten	641.080,08	700.476,35		-299.177,19	1.042.379,24
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	80.404,08				80.404,08
Technische Anlagen und Maschinen	896.651,73				896.651,73
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.562.236,62	165.174,61	34.260,30		1.693.150,93
Anlagen im Bau	3.398.412,29	1.784.213,82		-4.272.457,56	910.168,55
Bauvorbereitungskosten	774.309,80	374.238,12	85.201,67	-469.711,97	593.634,28
	113.034.212,87	4.125.754,31	1.649.492,98	0,00	115.510.474,20
<b>Finanzanlagen</b>					
Sonstige Ausleihungen	155.218,54	50.000,00	11.487,30		193.731,24
Andere Finanzanlagen	12.810,00	250,00			13.060,00
	168.028,54	50.250,00	11.487,30	0,00	206.791,24
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	113.323.243,31	4.180.386,27	1.660.980,28	0,00	115.842.649,30

Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2018 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchung €	Abschreibungen Zuschreibung €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2018 €	Buchwert am 31.12.2017 €	Buchwert zum 31.12.2018 €
96.754,06	9.990,42	0,00	0,00	0,00	106.744,48	24.247,84	18.639,38
33.448.927,67	2.007.621,51	348.551,49			35.107.997,69	65.612.347,07	68.566.244,17
3.341.762,09	204.245,04				3.546.007,13	3.278.081,44	3.073.836,40
12.257,01					12.257,01	628.823,07	1.030.122,23
6.910,23					6.910,23	73.493,85	73.493,85
332.108,21	45.027,60				377.135,81	564.543,52	519.515,92
835.058,37	231.082,07	34.260,30			1.031.880,14	727.178,25	661.270,79
0,00			364.824,57		364.824,57	3.398.412,29	545.343,98
364.824,57	85.201,67	85.201,67	-364.824,57			409.485,23	593.634,28
38.341.848,15	2.573.177,89	468.013,46	0,00	0,00	40.447.012,58	74.692.364,72	75.063.461,62
0,00						155.218,54	193.731,24
0,00						12.810,00	13.060,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	168.028,54	206.791,24
38.438.602,21	2.583.168,31	468.013,46	0,00	0,00	40.553.757,06	74.884.641,10	75.288.892,24

## Erläuterungen zur Bilanz

### Unfertige Leistungen

In dieser Position sind € 2.222.228,52 (Vorjahr € 2.137.709,50) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

### Forderungen

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

Forderungen	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
· Sonstige Vermögensgegenstände	179.460,12	167.406,17
· Gesamtbetrag	179.460,12	167.406,17

### 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	42.042.283,66 ( 38.703.356,02 )	5.226.054,25 ( 3.086.084,66 )	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.121,06 ( 235.428,52 )	0,00 ( 2.978,28 )	
Erhaltene Anzahlungen	2.484.341,25 ( 4.839.561,66 )	2.484.341,25 * ( 4.839.561,66 )	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.327,18 ( 35.847,40 )	33.327,18 ( 35.847,40 )	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.039.263,64 ( 1.141.789,53 )	1.028.278,55 ( 1.136.477,96 )	
Sonstige Verbindlichkeiten	74.732,40 ( 25.980,19 )	74.732,40 ( 25.980,19 )	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>45.702.069,19</b> <b>( 44.981.963,32 )</b>	<b>8.846.733,63</b> <b>( 9.126.930,15 )</b>	

\* steht zur Verrechnung an

## Sonstige Rückstellungen

Darin sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

· Rückstellung für noch anfallende Baukosten	€ 425.000,00
· Rückstellung für Gewährleistung	€ 116.849,00
· Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	€ 290.000,00
· Rückstellung für Personalkosten	€ 145.000,00
· Rückstellung für noch ausstehende Heizkosten	€ 85.000,00
· Rückstellung für ausstehende Rechnungen	€ 90.000,00
· Urlaubsrückstellung	€ 73.280,00

Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit > 5 Jahre €	davon gesichert €	Art der Sicherung
11.826.001,93 ( 8.528.130,80 )	24.990.227,48 ( 27.089.140,56 )	42.042.283,66 ( 38.703.356,02 )	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
0,00 ( 8.934,74 )	28.121,06 ( 223.515,50 )	0,00 ( 190.865,18 )	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
10.985,09 ( 5.311,57 )			
11.836.987,02 ( 8.542.377,11 )	25.018.348,54 ( 27.312.656,06 )	42.042.283,66 ( 38.894.221,20 )	Grundpfandrecht Grundpfandrecht



## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge  
Es ergaben sich folgende wesentliche periodenfremde Erträge, hierbei handelt es sich auch um Erträge von außerordentlicher Größenordnung oder Bedeutung.
  - Erträge aus Anlagenabgängen € 617.274,01
  - Auflösung von Rückstellungen € 140.065,93
2. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen:
  - außerplanmäßige Abschreibungen € 85.201,67
  - Vorjahr € 0,00Die Abschreibung der Bauvorbereitungskosten Parkgarage Badwiesen war notwendig, da das Projekt nicht realisiert wurde. niedrigeren beizulegenden Wert.
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  
Aus der Abzinsung ergaben sich folgende


	Geschäftsjahr	Vorjahr
· Zinserträge	€ 1.449,00	€ 3.235,00
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  
Aus der Aufzinsung ergaben sich folgende


	Geschäftsjahr	Vorjahr
· Zinsaufwendungen	€ 3.487,00	€ 5.344,00

## Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Grundschulden für
  - Fremdverbindlichkeiten € 5.524.350,00
  - Vorjahr € 6.043.085,00Die Bestellung von Sicherheiten beruhen auf der Belastung unserer Grundstücke mit Grundschulden zugunsten von Erwerbern der Baumaßnahme Weilheim, Karl-Fischer-Str. , Obere Grabenstr. 18/1, Kirchheim, Bismarckstr. 64, Linsenhofen, Gustav-Werner-Str. 2/1 und Neuffen, Roßbergstr. 7.
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 € 10.109.274,00
  - Erbbauzinsverpflichtungen € 33.199,00
  - Finanzielle Verpflichtungen insgesamt € 10.142.473,00
3. Betriebsorganisation  
Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

29 Kaufmännische Angestellte	6 Teilzeit, weiblich
	9 Vollzeit, weiblich
	14 Vollzeit, männlich
8 Technische Angestellte	1 Teilzeit, weiblich
	1 Vollzeit, weiblich
	6 Vollzeit, männlich
11 Arbeiter und Hauswarte	1 Teilzeit, männlich
	10 Vollzeit, männlich
5 Geringfügig Beschäftigte	2 weiblich
	3 männlich
53 insgesamt	9 Teilzeit, weiblich
	10 Vollzeit, weiblich
	4 Teilzeit, männlich
	30 Vollzeit, männlich

## Weitere Angaben

4. Mitgliederbewegung	
Anfang 2018	3.781
Zugang 2018	173
Abgang 2018	110
Ende	2018 3.844

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 53.634,31 erhöht.

Eine Nachschusspflicht besteht nach § 18 der Satzung nicht.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart
---

6. Mitglieder des Vorstandes
· Bernd Weiler, Sprecher des Vorstands
· Georg Hörmann

7. Mitglieder des Aufsichtsrates
· Dieter Helber, Bankvorstand i.R. (Aufsichtsratsvorsitzender)
· Dietmar Ederle, Bankdirektor, Betriebswirt
· Marianne Gmelin, Finanzbeamtin
· Ulrich Kübler, Fleischermeister, Betriebswirt
· Wolfgang Merkl, Elektrotechniker
· Wulf Ossenbühl, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater bis 19.01.2018
· Peter Raviol, Hochschulprofessor i. R.
· Andrea Scheffe, Verwaltungsangestellte
· Thomas Weise, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater ab 25.06.2018
· 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, die Vorwegzuweisung zu den Ergebnisrücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 1.338.476,30 wie folgt zu verwenden:

· Gewinnausschüttung	€ 261.008,92
· Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	<u>€ 1.077.467,38</u>
· Bilanzgewinn	€ 1.338.476,30

Kirchheim, den 26.03.2019

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.kbkp.de](http://www.kbkp.de)

### Realisation

atelier 22  
Kommunikation und Gestaltung  
Dettinger Straße 22  
73230 Kirchheim unter Teck  
Telefon 0 70 21 / 97 85 35  
[www.atelier22.de](http://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](http://www.go-kirchheim.de)



# Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG



Jesinger Straße 19  
73230 Kirchheim unter Teck  
Telefon 0 70 21 / 8007-0  
[www.kbkp.de](http://www.kbkp.de)

