

Geschäftsbericht 2019

der Kreisbaugenossenschaft
Kirchheim-Plochingen eG
im Jubiläumsjahr *100 JAHRE*
1919 – 2019



SUPERCool.
Hausverwaltung
durch die Kreisbau.



Geschäftsbericht 2019

**der Kreisbaugenossenschaft
Kirchheim-Plochingen eG**

Inhalt

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



Vorwort

Miteinander & solidarisch – damals und erst recht heute!

Liebe Kreisbaumitglieder, liebe Leserinnen & Leser, wie schnelllebig unsere Zeit ist, erleben wir gerade. Bis quasi eben haben wir das 100-jährige Jubiläum unserer Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG gefeiert. Die Bürger der Stadt Kirchheim wählten einen neuen Oberbürgermeister, der im März feierlich in sein Amt eingeführt werden sollte. Doch seit Wochen hält das Coronavirus die Welt in Atem, hat auch unser aller Alltag fest im Griff – und fundamental verändert.

So musste auch Ihre Kreisbau per sofort den Spagat bewältigen zwischen Krisenmanagement im genossenschaftlichen Alltag und anspruchsvoller Zukunftsplanung. Wir hatten mit unternehmerischen, bauplanerischen und personellen Entscheidungen die Weichen gestellt, um unseren Auftrag auch in den kommenden Jahren zuverlässig erfüllen zu können: die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum für die Mitglieder.

Rechtzeitig zum Jahreswechsel wurde der Wechsel im Amt des Technischen Vorstandes in die Wege geleitet. Georg Hörmann, der nach 25 Jahren bei der Kreisbaugenossenschaft zum 30. Juni 2020 in den Ruhestand geht, übergibt den Stab an Stephan Schmitzer. Unsere Organisation wurde weiterentwickelt: Sechs Abteilungen und zwei Vorstandsassistenten sorgen dafür, dass alle Aufgaben der Kreisbaugenossenschaft weiterhin ordentlich bewältigt werden können. Angesichts der Tatsache, dass in der Wirtschaftsregion Stuttgart Wohnraum knapp und teuer ist, steht die Kreisbau zu ihrem Wort. Aktuell bauen wir insgesamt 82 neue Genossenschaftswohnungen zur Miete, ein gut Anteil davon im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms. Mit dem Leuchtturmprojekt „Badwiesen 2030“ wollen wir Maßstäbe setzen für modernes, nachhaltiges Bauen.

Gleichzeitig rückt in diesen Krisenzeiten vom Coronavirus etwas besonders in unseren Fokus, das Grundanliegen der Gründerväter der Genossenschaftsidee und auch unserer Kreisbau war und ist: das soziale Miteinander, das solidarische Sich-um-den-Nachbarn-Kümmern zusammen mit Prinzipien wie Selbstverwaltung und Verantwortung jedes Einzelnen – von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kreisbau über die Handwerker und Dienstleister bis zu den Mitgliedern und Bewohnern des Wohnungsbestandes der Kreisbau. Jeder kann seinen Beitrag leisten, unsere Kreisbaugenossenschaft fit zu machen – und, um gemeinsam die derzeitigen Einschränkungen im Alltag zu bewältigen.

In dem Sinne: Geben Sie aufeinander acht – und bleiben Sie gesund und optimistisch.

Der Vorstand



Bernd Weiler



Georg Hörmann



Daten und Fakten

Überblick

	31.12.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	91.627.035 €	87.259.950 €
Anlagevermögen	78.240.565 €	75.288.892 €
Geschäftsguthaben	4.529.424 €	4.498.093 €
Rücklagen	35.258.849 €	33.986.184 €
Erträge aus Vermietung und Verpachtung ohne Betriebskosten	8.957.824 €	8.684.820 €
Mietwohnungsbestand	1.638	1.640

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 €
am 01.01.2020	3.840	17.728	4.427.200 €

Gesamtbauleistung (begonnen bis 31. Dezember 2019)

Wohnungen in Miethäusern	1627
Baubeginn 2019	69
Summe	1.696
Wohnungen in Kaufeigenheimen	1.998
Erwerb 2019	0
Summe	1.998
Wohnungen in Betreuungsbauten	822
Baubeginn 2019	0
Summe	822
Eigentumswohnungen	968
Baubeginn 2019	0
Summe	968

Wohnungsbestand (Stand 31. Dezember 2019)

	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Sonstige
Kirchheim	1001	403	227	54
Lenningen	10	13	0	1
Neuffen	2	1	0	0
Nürtingen	161	78	21	1
Plochingen	358	104	98	1
Weilheim	93	71	38	8
Wendlingen	13	16	5	1
Summe	1.638	686	389	66

Von den 1.638 Wohnungen wurden fertiggestellt:

vor 1949	11 Wohnungen
zwischen 1949 und 1959	452 Wohnungen
zwischen 1960 und 1970	734 Wohnungen
zwischen 1971 und 1980	82 Wohnungen
zwischen 1981 und 2010	204 Wohnungen
nach 2011	155 Wohnungen



Grundlagen unserer Genossenschaft

Traditionell und zukunftsorientiert

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

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 1.638 Genossenschaftswohnungen und 1.623 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 HAUSSERVICE 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

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 Prozent liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen.

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %. 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr: 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und wies im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %) auf. Verursacht wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %); dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden erhöhten sich im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im Bundesland von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 hatte Baden-Württemberg 11,07 Mio. Einwohner. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich nach der Prognose von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die wachsende Wohnungsnachfrage ist auch die Entwicklung der Nachfrage der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.



Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

Bauen

Neubau, Modernisierung, Instandhaltung

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

Die Bauinvestitionen in den Neubau, in die Modernisierung und Instandhaltung beliefen sich auf rund 10,8 Mio. € im Geschäftsjahr 2019.

In der Kirchheimer Bismarckstr. 60 – 64 werden insgesamt 46 Neubauwohnungen errichtet, von denen 15 Wohnungen im Bestand der Kreisbaugenossenschaft verbleiben und an die Mitglieder vermietet werden. Im Dezember wurden 14 Wohnungen in der Bismarckstraße 64 den neuen Eigentümern überlassen. Weitere 16 Eigentumswohnungen in der Bismarckstr. 62 können von den neuen Eigentümern im Sommer 2020 bezogen werden. Das Projekt wird Ende 2020 mit der Vermietung der 15 Wohnungen in der Bismarckstr. 60 abgeschlossen. Das Bauvorhaben hat ein Gesamtvolumen von rund 11,1 Mio. €.

Gute wohnungswirtschaftliche und energetische Standards sind für die Kreisbaugenossenschaft ebenso selbstverständlich wie die Barrierefreiheit in allen Neubauten.

Unser Neubauprojekt im Bodelschwingweg 7 in Kirchheim umfasst einen dreigeschossigen Neubau mit insgesamt 27 Wohnungen, 21 Tiefgaragenstellplätzen und 21 Außenstellplätzen. Es entstehen 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen, zwischen 39 – 98 qm Wohnfläche. Davon werden neun Wohnungen nach dem Wohnraumförderprogramm Baden-Württemberg gefördert. Die Fertigstellung erfolgt zum Jahresende 2020.

Am 30.09.2019 erfolgte der Spatenstich in der Kirchheimer Schöllkopfstraße 103/105 für 40 Genossenschaftswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.914 qm. Im Rahmen des Wohnraumförderprogramms Baden-Württemberg werden 10 Wohnungen finanziert. Das Investitionsvolumen der Gesamtmaßnahme beträgt rund 9,5 Mio. €.

In den Neubau von genossenschaftlichen Wohn- und Geschäftsräumen investierte die Genossenschaft im Jahr 2019 rund 4,0 Mio. €. Im Bauträgergeschäft lagen die Investitionen bei rund 2,6 Mio. €.

Zur Wertverbesserung und Substanzerhaltung der eigenen 1.638 Wohnungen führen wir fortlaufend Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unseren Beständen durch.

Die Gesamtinvestitionen liegen erneut auf einem sehr hohen Niveau. Insgesamt hat die Genossenschaft im Berichtsjahr rund 4,2 Mio. € in die Modernisierung und Instandsetzung investiert. Das ist eine Steigerung um fast ein Viertel (2018: 3.4 Mio. €).

In der Sudetenstraße 21 in Nürtingen wurde mit der Modernisierung des Gebäudes die Sanierung unserer Altbestände fortgesetzt.

Im April 2019 begann der Umbau des ehemaligen Notariats in der Bahnhofstraße 6 in Weilheim. Hier entstanden zum Ende des Berichtsjahres zwei neue Bestandswohnungen sowie eine Gewerbeeinheit.

Nach dem Auszug der KLE Architekten im Sommer 2019 entstanden im ersten Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes in der Jesinger Straße 19 neue Büroräume für unsere Mitarbeiter. Die Fertigstellung der neuen Räumlichkeiten erfolgte im November 2019.



Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

Vermieten

Hausbewirtschaftung

Die Nachfrage nach unseren Genossenschaftswohnungen ist ungebrochen hoch, weshalb die Vermietung in 2019 ohne Schwierigkeiten erfolgen konnte.

Die Kreisbaugenossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag insgesamt 1.638 Genossenschaftswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 106.245 m².

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung auf über 11,1 Mio. € (2018: 10,7 Mio. €). Ursächlich hierfür sind eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsgebühren, eine Anpassung der Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen sowie die Erstvermietung der im Vorjahr fertig gestellten Genossenschaftswohnungen. Daraus errechnet sich eine durchschnittliche Nutzungsgebühr von 6,78 € je qm Wohnfläche (2018: 6,32 €). Unsere Nutzungsgebühren liegen zwischen 4,10 € - 10,92 € je qm Wohnfläche.

Alle frei gewordenen bzw. fertig gestellten Wohneinheiten konnten zügig weitervermietet werden. Insgesamt haben sich im Geschäftsjahr 2.258 Interessenten auf 74 Genossenschaftswohnungen beworben.

Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag betrug 1,53 % (2018: 0,79 %) und spiegelt damit die gute Vermietbarkeit unserer Bestandsobjekte wider.

Im Berichtsjahr gab es insgesamt 88 Wohnungswechsel, die Fluktuation lag bei 5,37 % (2018: 4,94 %).



Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

Verkaufen

Bauträgergeschäft, Maklertätigkeit

Die Kreisbaugenossenschaft profitierte 2019 erneut von den weiterhin wirtschaftlich günstigen Rahmenbedingungen und der anhaltend hohen Nachfrage nach Immobilien. Im Berichtsjahr befindet sich ein Bauvorhaben mit 31 Eigentumswohnungen im Bau sowie ein weiteres Vorhaben mit 22 Eigentumswohnungen in der Planung. Die Verkaufserlöse aus dem Bauträgergeschäft beliefen sich auf rund 5,35 Mio. €.

In der Bismarckstraße 62-64 konnten 26 der 31 Eigentumswohnungen bis zum Bilanzstichtag notariell beurkundet werden. Dies spiegelt eine weiterhin große Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Kirchheim und Umgebung wider.

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

Die Umsatzerlöse aus dem Maklergeschäft sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken und beliefen sich auf rund 0,1 Mio. € in 2019 (2018: 0,13 Mio. €).

Für das Jahr 2020 rechnen wir mit einem konstanten Vertragsvolumen und gleichbleibenden Erlösen aus dem Maklergeschäft.

Verwalten

Wohnungseigentums-, Sondereigentums-, fremde Hausverwaltung

Die Kreisbaugenossenschaft verwaltet zum Bilanzstichtag 88 Wohnungseigentümergeinschaften mit 1.623 Wohnungen. Zusätzlich werden eine Vermögensverwaltung mit elf Wohneinheiten, vier fremde Hausverwaltungen mit insgesamt 17 Wohnungen, 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 wurden fünf Wohnungseigentümergeinschaften in Kirchheim, Nürtingen, Zizishausen, Deizisau und Wernau mit insgesamt 73 Wohnungen in die Verwaltung übernommen. Eine Wohnungseigentümergeinschaft mit neun Wohneinheiten hat sich für einen neuen Verwalter entschieden.

Die Sondereigentumsverwaltung hat sich zu einem festen Bestandteil unseres Dienstleistungsangebotes etabliert. Zum Bilanzstichtag wurden 126 Wohneinheiten verwaltet. Da die Zahl der vermieteten Eigentumswohnungen steigt, wird in diesem Geschäftszweig weiterhin mit einem Wachstum gerechnet.

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung für den Eigenbetrieb Wohnen Plochingen werden 123 Wohnungen sowie vier Gewerbeeinheiten verwaltet.

Die Umsatzerlöse aus diesem Geschäftsfeld der Wohnungseigentums- und fremden Hausverwaltung belaufen sich auf über 0,44 Mio. € (2018: 0,41 Mio. €) zum Jahresende. Wir rechnen hier mit einem konstanten Wachstum.



Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

Mitgliederentwicklung

Die Kreisbaugenossenschaft zählte zum Bilanzstichtag 3.840 Mitglieder mit insgesamt 17.728 Geschäftsanteilen.

Im Jahr 2019 sind 161 Mitglieder der Kreisbaugenossenschaft beigetreten. Durch Übertragung, Tod, Kündigung oder Ausschluss sind 165 Mitglieder aus der Genossenschaft ausgeschieden.

Zum 31. Dezember 2019 betrug das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 4,43 Mio. € (2018: 4,41 Mio. €).

Personalentwicklung

Die Grundlage unserer Leistungsstärke ist ein zuverlässiges und qualifiziertes Arbeiterteam. 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 2019 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 neun Teilzeitangestellte sowie sechs geringfügig Beschäftigte. Darüber hinaus waren im Berichtsjahr drei Auszubildende in der Kreisbau tätig.

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

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 und ein Blockheizkraftwerk am Netz.

Im Jahr 2019 lagen die Einnahmen bei rund 0,1 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2020 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 0,11 Mio. € positiv zum Unternehmenserfolg bei.

Allgemein

DIGITALISIERUNG

Das Thema der Digitalisierung bekommt bei der Kreisbaugenossenschaft zusehends mehr Bedeutung.

Im Berichtsjahr 2019 wurden insgesamt drei Digitalisierungsprojekte initialisiert, konzipiert und produktiv umgesetzt. Weitere Projekte sind für die nächsten Jahre geplant mit dem Ziel der digitalen Transformation der Genossenschaft.

Wirtschaftsbericht Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2019	2019	31.12.2018	2018
	€	%	€	%
Anlagevermögen	78.240.564,85	85,39	75.288.892,24	86,28
Immaterielle Vermögensgegenstände	16.486,08		18.639,38	
Sachanlagen	78.078.264,60		75.063.461,62	
Finanzanlagen	145.814,17		206.791,24	
Umlaufvermögen	13.386.470,44	14,61	11.971.057,34	13,72
Bautätigkeit	4.622.759,48		4.493.665,71	
Unfertige Leistungen	2.346.024,97		2.222.228,52	
Flüssige Mittel	5.104.217,93		3.540.531,76	
Sonstiges	1.313.468,06		1.714.631,35	
Gesamtvermögen	91.627.035,29		87.259.949,58	
KAPITALSTRUKTUR	31.12.2019	2019	31.12.2018	2018
	€	%	€	%
Eigenkapital	41.360.466,82	45,14	39.822.753,21	45,64
Geschäftsguthaben	4.529.423,71		4.498.093,00	
Rücklagen	35.258.849,15		33.986.183,91	
Bilanzgewinn	1.572.193,96		1.338.476,30	
Fremdkapital	50.266.568,47	54,86	47.437.196,37	54,36
Rückstellungen	2.039.202,00		1.714.813,66	
Verbindlichkeiten ggü. Kl's und anderen Kreditgebern	41.909.347,05		42.070.404,72	
Erhaltene Anzahlungen	5.545.261,75		2.484.341,25	
Übrige Verbindlichkeiten	772.757,67		1.167.636,74	
Gesamtkapital	91.627.035,29		87.259.949,58	

Vermögenslage

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Bilanzsumme auf 91,6 Mio. € zum 31. Dezember 2019 (2018: 87,3 Mio. €). Ursächlich dafür ist im Wesentlichen eine hohe Investitionssumme im Anlagevermögen sowie der Umbau des ehemaligen Notariats in Weilheim. Die gute Liquidität ermöglichte eine Reduzierung der Verbindlichkeiten um rund 0,2 Mio. € im Berichtsjahr.

Die Anlageintensität von 85,39 % (2018: 86,28 %) 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 106,64 % (2018: 107,52 %) belegt.

Die Bautätigkeit im Umlaufvermögen hat sich per Saldo um 0,1 Mio. € erhöht. Ebenso haben sich die erhaltenen Anzahlungen der Käufer um 2,9 Mio. € erhöht.

Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss um 1,8 Mio. € erhöht. Bedingt durch das Bilanzsummenwachstum hat sich die Eigenkapitalquote auf 45,14 % verringert.

Die Vermögenslage der Kreisbaugenossenschaft ist geordnet und zufriedenstellend.

Entwicklung des Anlagevermögens	2019 / €	%	2018 / €	%	Veränderung / €
Stand am 01.01.	75.288.892	96,23	74.884.641	99,46	404.251
Investitionen	6.688.683	8,88	4.130.137	5,49	2.558.545
Abschreibungen	-2.616.315	-3,48	-2.583.168	-3,43	-33.147
Verkaufsabgänge	-721.197	-0,96	-1.181.480	-1,57	460.282
Umwidmung ins Umlaufvermögen	-338.521	-0,45	0	0,00	-338.521
Veränderungen Finanzanlagen	-60.977	-0,08	38.762	0,05	-99.739
Stand am 31.12.	78.240.565	100	75.288.892	100	2.951.673

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 ermittelte Cashflow von 4,3 Mio. € (2018: 3,9 Mio. €) ermöglicht es, einen Teil der Investitionen mit Eigenmitteln zu finanzieren.

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

Zum 31. Dezember 2019 verfügte das Unternehmen über rund 4,6 Mio. € liquider Mittel (2018: 3,1 Mio. €) und 0,51 Mio. € Bausparguthaben (2018: 0,46 Mio. €).

Ertragslage

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft einen Jahresüberschuss von rund 1,77 Mio. € erwirtschaftet, was unseren Planwert um 0,3 Mio. € übertroffen hat.

Im Vorjahresvergleich sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 4,0 % auf 11,1 Mio. € gestiegen. Ursächlich hierfür sind eine allgemeine Erhöhung der Nutzungsgebühren, eine Anpassung der Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen sowie die Erstvermietung von 16 Genossenschaftswohnungen im Berichtsjahr.

Die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft belaufen sich im Geschäftsjahr auf 5,4 Mio. € (2018: 4,4 Mio. €).

Die Bestandsminderung von rund 86 T€ ist im Wesentlichen auf die Veräußerung von Verkaufsgrundstücken mit Wohnbauten zurückzuführen, die über den Bauinvestitionen lagen.

Durch die Investitionen ins Anlagevermögen erhöhten sich die Abschreibungen im Berichtsjahr auf insgesamt 2,62 Mio. €.

Aufgrund tariflicher und freiwilliger Gehalts- und Lohnerhöhungen haben sich die Personalkosten im Berichtsjahr um 0,2 Mio. € auf 3,7 Mio. € erhöht.

Im Jahr 2019 erhöhten sich die Instandhaltungskosten um 0,7 Mio. € auf 2,2 Mio. €. Daraus lässt sich ein Instandhaltungsaufwand von 20,17 € pro m² ableiten.

Aufgrund der Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie der aktuellen günstigen Marktlage ist der Zinsaufwand um 0,1 Mio. € gesunken.

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

Ausgewählte Positionen der Ertragslage:

Entstehung	2019 / €	%	2018 / €	%	Veränderung / €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.118.981	60,72	10.733.787	61,75	385.195
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	5.352.890	29,23	4.444.056	25,57	908.834
Sonstige Umsatzerlöse	967.297	5,28	899.689	5,18	67.608
Bestandsveränderung	-85.630	-0,47	264.492	1,52	-350.122
Aktivierete Eigenleistungen	218.013	1,19	219.967	1,27	-1.954
Sonstige betriebliche Erträge	731.759	4,00	813.151	4,68	-81.391
Zinserträge	9.324	0,05	6.472	0,04	2.851
Summe Entstehung	18.312.634	100,00	17.381.614	100,00	931.021
Verwendung	2019/ €	%	2018 / €	%	Veränderung / €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen & Leistungen	7.551.246	45,64	7.464.899	47,03	86.347
Personalaufwand	3.732.294	22,56	3.508.443	22,10	223.851
Abschreibungen	2.616.315	15,81	2.583.168	16,27	33.147
Sonst. betriebliche Aufwendungen	1.966.310	11,88	1.523.106	9,60	443.205
Zinsaufwendungen	398.006	2,41	533.907	3,36	-135.901
Ertragssteuern	168	0,00	-12.245	-0,08	12.413
Sonstige Steuern	280.903	1,70	272.661	1,72	8.242
Summe Verwendung	16.545.242	100,00	15.873.940	100,00	671.302
Jahresergebnis	1.767.392		1.507.674		259.718

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 2019/2020 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 Quartierstreif „wirRauner“. Dieser wird seit 2014 erfolgreich betrieben. Ausgangspunkt dieses Leuchtturmprojekts ist der Neubau bzw. die Modernisierung unserer Wohnanlage mit sechs Gebäudekomplexen. Im Quartierstreif 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.

	31.12.2019 €	31.12.2018 €
Deckungsbeitrag aus		
Hausbewirtschaftung	3.775.496,55	4.172.675,80
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	2.800.647,17	1.449.453,42
Kapitaldienst	5.959,43	2.595,41
Sonstiges	610.667,31	690.740,22
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 168,43	12.244,70
Abzüglich Verwaltungskosten	- 5.425.210,28	- 4.820.035,46
Jahresüberschuss	1.767.391,75	1.507.674,09

KENNZAHLEN

	2019	2018
Rentabilitätskennzahlen		
Gesamtkapitalrentabilität	2,36 %	2,34 %
Eigenkapitalrentabilität	4,27 %	3,79 %
Return on Investment	1,93 %	1,73 %
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		
Anlageintensität	85,39 %	86,28 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	101,13 %	102,65 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	45,65 %	46,85 %
Sachanlagedeckungsgrad	106,86 %	107,84 %
Eigenkapitalquote	45,14 %	45,64 %
Cash Flow	4.290.873 €	3.904.080 €
Unternehmenskennzahlen		
Durchschnittsmiete je Wohnung / Monat	438,27 €	409,50 €
Durchschnittsmiete je m ² Wohnfläche	6,78 €	6,32 €
Modernisierungskosten je m ² Wohnfläche	18,81 €	17,79 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche	20,54 €	14,30 €



Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Für das Bilanzjahr 2020 erwarten wir im Zuge unserer Finanz- und Wirtschaftsplanung Umsatzerlöse in Höhe von 18,6 Mio. € sowie einen Jahresüberschuss von rund 2,3 Mio. €. Diese Erwartungen werden von einem stabilen Vermietungsgeschäft bei gleichbleibenden Instandhaltungsaufwendungen getragen. Im Bauträgerbereich erwarten wir durch den bereits erreichten Verkaufsstand der Baumaßnahmen der Objekte in der Bismarckstr. 62 - 64 in Kirchheim einen Anstieg der Umsatzerlöse auf 6,0 Mio. €.

Auch im Jahr 2020 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

Zurzeit laufen Verhandlungen und Bewerbungen für Baugrundstücke in Kirchheim, Weilheim und Plochingen. Gemeinsam mit dem Seniorenzentrum St. Hedwig wird ein Konzept zum Bau von günstigen Wohnungen geprüft.

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 170 Mietwohnungen in Kirchheim, Plochingen und Weilheim in den kommenden Jahren sind gestellt; damit sind wir gut gerüstet. Darüber hinaus sind 53 Eigentumswohnungen im Bau oder in der Planung. Auch hier sind wir gut aufgestellt und 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 Erwerbgrundstücken und der Aufstockung von bestehenden Gebäuden auf Bestandsgrundstücken praktizieren.

Risiken

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Entrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Kreisbaugenossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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 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 vollgenutzt.

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 Kapitaleinsatz kann aus den regelmäßigen Zuflüssen des Vermietungsgeschäfts erbracht werden.

Ausblick

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

Es wird davon ausgegangen, dass wir unsere Geschäftstätigkeit weiterhin erfolgreich ausüben, 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 2020

Der Vorstand
Bernd Weiler, Georg Hörmann





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
 Dr. Natalie Pfau-Weller, Wissenschaftliche Mitarbeiterin
 Peter Raviol, Dozent, Hochschulprofessor
 Thomas Weise, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater
 Stefan Wiedemann, Dipl. Betriebswirt (FH)

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2019 umfassend 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 nahm der Aufsichtsrat beim Strategie-Workshop in Bad-Boll teil. In den Sitzungen wurde der Aufsichtsrat umfassend und zeitnah über die wirtschaftliche Lage, bedeutsame Geschäftsvorfälle und die Strategie des Unternehmens unterrichtet. Zusammen mit dem Vorstand wurde über alle entscheidenden Angelegenheiten beraten.

Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde zusätzlich zu den Sitzungen regelmäßig über aktuelle Entwicklungen, wesentliche Ereignisse oder anstehende Entscheidungen informiert.

Das Jubiläumsjahr war geprägt von vielen verschiedenen Veranstaltungen. Dabei konnte sich der Aufsichtsrat ein eindrucksvolles Bild von der Vielfalt der Angebote und Leistungen der Genossenschaft machen.

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.

Darüber hinaus konnte die Nachfolge des ausscheidenden technischen Vorstandes erfolgreich abgeschlossen 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.

Besetzung des Aufsichtsrates

Entsprechend § 23 der Satzung werden Aufsichtsratsmitglieder für die Dauer von drei Jahren gewählt. Eine Wiederwahl ist zulässig. Im Geschäftsjahr 2019 schieden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Dietmar Ederle, Marianne Gmelin und Andrea Scheffe aus. Während Dietmar Ederle und Marianne Gmelin auf der Mitgliederversammlung 2019 in ihren Ämtern bestätigt wurden, stellte sich Andrea Scheffe nicht mehr zur Wahl. An Ihrer Stelle wurde Dr. Natalie Pfau-Weller in den Aufsichtsrat gewählt.

Jahresabschluss 2019

Die Verbandsprüfung für das abgelaufene Bilanzjahr 2019 erfolgte im März 2020 am Verwaltungssitz der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG in Kirchheim unter Teck. Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 eingehend befasst. Der Prüfungsbericht des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wurde ausführlich erörtert. Das Prüfungsergebnis enthält keine Beanstandungen.

Mit dem Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden und beschließt die Feststellung des vorgelegten Jahresabschlusses 2019. Der Aufsichtsrat stimmt der vom Vorstand vorgesehenen Ergebnisverwendung zu und beschließt eine 100%-ige Abschlagszahlung der Dividende in Höhe von 6 % auszuschütten. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung den Vorstand zu entlasten.

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 2020

Dieter Helber
Aufsichtsratsvorsitzender

Gewinnverteilung

Aus dem Jahresüberschuss von 1.767.391,75 € sind auf Grund gesetzlicher und satzungsmäßiger Bestimmungen 177.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und darüber hinaus 18.197,79 € in den Posten „Bauerneuerungsrücklage“ eingestellt worden.

Der Vorstand schlägt dem Aufsichtsrat bezüglich des Bilanzgewinns folgende Gewinnverteilung vor:

Ausschüttung von 6,0 % Dividende	264.408,19 €
Einstellung in „Andere Ergebnisrücklagen“	<u>1.307.785,77 €</u>
Bilanzgewinn	<u>1.572.193,96 €</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2019
Aktiva

	2019 / €	2019 / €	2018 / €
Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		16.486,08	18.639,38
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.001.518,86		68.566.244,17
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.084.709,05		3.073.836,40
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		1.030.122,23
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00		73.493,85
5. Technische Anlagen und Maschinen	474.488,44		519.515,92
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.024.452,15		661.270,79
7. Anlagen im Bau	5.150.957,76		545.343,98
8. Bauvorbereitungskosten	342.138,34	78.078.264,60	593.634,28
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	132.754,17		193.731,24
2. Andere Finanzanlagen	13.060,00	145.814,17	13.060,00
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		78.240.564,85	75.288.892,24

	2019 / €	2019 / €	2018 / €
Übertrag		78.240.564,85	75.288.892,24
Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	843.044,36		518.244,36
2. Bauvorbereitungskosten	273.051,88		164.946,19
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.506.663,24		3.810.475,16
4. Unfertige Leistungen	2.346.024,97		2.222.228,52
5. Andere Vorräte	24.193,73	6.992.978,18	21.182,26
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	26.591,13		33.919,58
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	542.649,16		947.355,49
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	72.167,73		74.181,04
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	66.340,56		68.404,92
5. Sonstige Vermögensgegenstände	533.925,75	1.241.674,33	524.963,06
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.598.859,79		3.080.126,12
2. Bausparguthaben	505.358,14	5.104.217,93	460.405,64
Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		47.600,00	44.625,00
Bilanzsumme		91.627.035,29	87.259.949,58

Bilanz zum 31. Dezember 2019
Passiva

	2019 / €	2019 / €	2018 / €
Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	99.693,63		83.541,01
2. der verbleibenden Mitglieder	4.427.200,08		4.406.801,99
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.530,00	4.529.423,71	7.750,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 4.799,92 Vorjahr € 7.948,01			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.544.880,61		4.367.880,61
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 177.000,00 Vorjahr € 151.000,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.722.182,22		1.703.984,43
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 18.197,79 Vorjahr € 18.197,79			
3. Andere Ergebnisrücklagen	28.991.786,32	35.258.849,15	27.914.318,87
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 1.077.467,45 Vorjahr € 950.080,29			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.767.391,75		1.507.674,09
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	195.197,79	1.572.193,96	169.197,79
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		41.360.466,82	39.822.753,21

	2019 / €	2019 / €	2018 / €
Übertrag		41.360.466,82	39.822.753,21
Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		96.850,66
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	246.715,00		246.715,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.792.487,00	2.039.202,00	1.371.248,00
Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.881.225,99		42.042.283,66
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.121,06		28.121,06
3. Erhaltene Anzahlungen	5.545.261,75		2.484.341,25
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.236,74		33.327,18
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	689.535,78		1.039.263,64
6. Sonstige Verbindlichkeiten	54.412,07	48.214.793,39	74.732,40
davon aus Steuern: € 0,00 Vorjahr € 19.943,72			
Rechnungsabgrenzungsposten		12.573,08	20.313,52
Bilanzsumme		91.627.035,29	87.259.949,58

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit bis zum 31. Dezember 2019

	2019 / €	2019 / €	2018 / €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.118.981,44		10.733.786,78
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.352.889,66		4.444.055,75
c) aus Betreuungstätigkeit	436.073,24		414.405,82
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	531.223,58	17.439.167,92	485.283,07
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-85.630,30	264.492,08
Andere aktivierte Eigenleistungen		218.013,40	219.967,00
Sonstige betriebliche Erträge		731.759,49	813.151,12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.179.937,61		3.300.871,09
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.345.519,81		4.139.352,68
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	25.788,23	7.551.245,65	24.675,36
Rohergebnis		10.752.064,86	9.910.242,49
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.937.241,81		2.776.056,56
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung und Unterstützung: € 242.023,93 / Vorjahr € 209.834,23	795.052,16	3.732.293,97	732.386,82
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.616.315,03	2.583.168,31
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.966.310,47	1.523.105,90
Übertrag		2.437.145,39	2.295.524,90

	2019 / €	2019 / €	2018 / €
Übertrag		2.437.145,39	2.295.524,90
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.328,41		1.173,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.995,48	9.323,89	5.299,17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		398.006,02	533.907,02
Steuern vom Einkommen und Ertrag		168,43	-12.244,70
Ergebnis nach Steuern		2.048.294,83	1.780.335,06
Sonstige Steuern		280.903,08	272.660,97
Jahresüberschuss		1.767.391,75	1.507.674,09
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		195.197,79	169.197,79
Bilanzgewinn		1.572.193,96	1.338.476,30

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

Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 50 Jahren,

- linear 2,0 bis 5,0 %
- degressiv 1,25 %

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

Restnutzungsdauer 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 €, die bis zum Jahr 2017 angeschafft wurden, 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 ab dem Geschäftsjahr 2018 angeschafft wurden, wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

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 1.1.2019 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019 €		Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2019 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchung €	Abschreibungen Zuschreibung €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2019 €	Buchwert am 31.12.2018 €	Buchwert zum 31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	125.383,86	6.317,18			131.701,04		106.744,48	8.470,48	0,00	0,00	0,00	115.214,96	18.639,38	16.486,08
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	103.674.241,86	2.162.201,23	884.231,69	-21.398,63	104.930.812,77		35.107.997,69	2.092.515,19	271.218,97			36.929.293,91	68.566.244,17	68.001.518,86
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.619.843,53	222.406,16	8.368,59		6.833.881,10		3.546.007,13	206.573,43	3.408,51			3.749.172,05	3.073.836,40	3.084.709,05
Grundstücke ohne Bauten	1.042.379,24			-1.042.379,24*	0,00		12.257,01			-12.257,01			1.030.122,23	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	80.404,08		80.404,08		0,00		6.910,23		6.910,23				73.493,85	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	896.651,73				896.651,73		377.135,81	45.027,48				422.163,29	519.515,92	474.488,44
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.693.150,93	655.408,35	100.644,23		2.247.915,05		1.031.880,14	262.496,27	70.913,51			1.223.462,90	661.270,79	1.024.452,15
Anlagen im Bau	910.168,55	3.334.245,89		1.271.367,89**	5.515.782,33		364.824,57					364.824,57	545.343,98	5.150.957,76
Bauvorbereitungskosten	593.634,28	308.103,79	1.232,18	-558.367,55***	342.138,34		0,00	1.232,18	1.232,18				593.634,28	342.138,34
	115.510.474,20	6.682.365,42	1.074.880,77	-350.777,53	120.767.181,32		40.447.012,58	2.607.844,55	353.683,40	-12.257,01	0,00	42.688.916,72	75.063.461,62	78.078.264,60
Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	193.731,24		60.977,07		132.754,17		0,00						193.731,24	132.754,17
Andere Finanzanlagen	13.060,00				13.060,00		0,00						13.060,00	13.060,00
	206.791,24	0,00	60.977,07	0,00	145.814,17		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	206.791,24	145.814,17
Anlagevermögen insgesamt	115.842.649,30	6.688.682,60	1.135.857,84	-350.777,53	121.044.696,53		40.553.757,06	2.616.315,03	353.683,40	-12.257,01	0,00	42.804.131,68	75.288.892,24	78.240.564,85

*davon Umwidmung ins Umlaufvermögen € 337.057,01, kumulierte Abschreibung € 12.257,01

** davon Umwidmung aus Umlaufvermögen € 19.476,60

Erläuterungen zur Bilanz

Unfertige Leistungen

In voller Höhe von € 2.346.024,97 (Vorjahr € 2.222.228,52) besteht aus nicht abgerechneten Betriebskosten.

Forderungen

Mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
· Sonstige Vermögensgegenstände	201.012,97	179.460,12
· Gesamtbetrag	201.012,97	179.460,12

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 €	Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit > 5 Jahre €	davon gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.881.225,99 (42.042.283,66)	2.986.221,16 (5.226.054,25)	12.035.219,06 (11.826.001,93)	26.859.785,77 (24.990.227,48)	41.881.225,99 (42.042.283,66)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.121,06 (28.121,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	28.121,06 (28.121,06)	0,00 (0,00)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	5.545.261,75 (2.484.341,25)	5.545.261,75* (2.484.341,25)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.236,74 (33.327,18)	16.236,74 (33.327,18)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	689.535,78 (1.039.263,64)	663.203,39 (1.028.278,55)	26.332,39 (10.985,09)			
Sonstige Verbindlichkeiten	54.412,07 (74.732,40)	54.412,07 (74.732,40)				
Gesamtbetrag	48.214.793,39 (45.702.069,19)	9.265.335,11 (8.846.733,63)	12.061.551,45 (11.836.987,02)	26.887.906,83 (25.018.348,54)	41.881.225,99 (42.042.283,66)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht

*steht zur Verrechnung an

Sonstige Rückstellungen

Darin sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

· Rückstellung für noch anfallende Baukosten	€ 840.000,00
· Rückstellung für Gewährleistung	€ 118.258,00
· Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	€ 180.000,00
· Rückstellung für Personalkosten	€ 231.610,00
· Rückstellung Archivierung	€ 143.919,00
· Rückstellung für ausstehende Rechnungen	€ 90.000,00
· Rückstellung für noch ausstehende Heizkosten	€ 85.000,00

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Weitere Angaben

1. Sonstige betriebliche Erträge
Hierin enthalten sind folgende Erträge von außerordentlicher Größenordnung:
· Erträge aus Anlagenabgängen € 476.469,10
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen
Hierin enthalten sind folgende Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung und außergewöhnlicher Bedeutung:
· Abschreibung sonstige Forderungen € 122.974,90
· Unternehmenswerbung € 270.652,63
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
Aus der Abzinsung ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
· Zinserträge	3.834,00 €	1.449,00 €
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen
Aus der Aufzinsung ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
· Zinsaufwendungen	2.272,32 €	3.487,00 €

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Grundschulden für
· Fremdverbindlichkeiten € 3.625.000,00
· Vorjahr € 5.524.350,00

Die Bestellung von Sicherheiten beruhen auf der Belastung unserer Grundstücke mit Grundschulden zugunsten von Erwerbern der Baumaßnahme Weilheim, Karl-Fischer-Straße und Bahnhofstr. 8, sowie Kirchheim, Bismarckstr. 62/64.
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 € 15.280.000,00
· Erbbauzinsverpflichtungen € 32.352,00
· Finanzielle Verpflichtungen insgesamt € 15.312.352,00
3. Betriebsorganisation
Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

27 Kaufmännische Angestellte	7 Teilzeit, weiblich
	8 Vollzeit, weiblich
	12 Vollzeit, männlich
8 Technische Angestellte	1 Teilzeit, weiblich
	7 Vollzeit, männlich
12 Arbeiter und Hauswarte	1 Teilzeit, männlich
	11 Vollzeit, männlich
6 Geringfügig Beschäftigte	1 weiblich
	5 männlich
53 insgesamt	9 Teilzeit, weiblich
	8 Vollzeit, weiblich
	6 Teilzeit, männlich
	30 Vollzeit, männlich

4. Mitgliederbewegung

Anfang 2019	3.844
Zugang 2019	161
Abgang 2019	165
Ende 2019	3.840

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 20.398,09 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
· Dr. Natalie Pfau-Weller, Wissenschaftliche Mitarbeiterin ab 03.06.2019
· Peter Raviol, Hochschulprofessor i. R.
· Andrea Scheffe, Verwaltungsangestellte bis 03.06.2019
· Thomas Weise, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
· 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 Ergebnismrücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 1.572.193,96 wie folgt zu verwenden:

· Gewinnausschüttung	€ 264.408,19
· Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	<u>€ 1.307.785,77</u>
· Bilanzgewinn	€ 1.572.193,96
- Kirchheim, den 26.03.2020
- 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

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

Geschäftsbericht 2019

der Kreisbaugenossenschaft
Kirchheim-Plochingen eG
im Jubiläumsjahr *100 JAHRE*
1919 – 2019



SUPERCOOL.
Hausverwaltung
durch die Kreisbau.



Kreisbaugenossenschaft
Kirchheim-Plochingen eG



Jesinger Straße 19
73230 Kirchheim unter Teck
Telefon 0 70 21 / 8007-0
www.kbkp.de

Geschäftsbericht 2019 der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG

