

# Geschäftsbericht 2020

der Kreisbaugenossenschaft  
Kirchheim-Plochingen eG



# **Geschäftsbericht 2020**

**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

## Die Kreisbau steht zu ihrer Verantwortung – und baut auf Ihre Unterstützung!


Liebe Kreisbaumitglieder, liebe Leserinnen & Leser, Baden-Württemberg hat im März gewählt – und bestimmt, dass die grün-schwarze Koalition unter Ministerpräsident Winfried Kretschmann weitere Jahre der Politik im Ländle den Stempel aufsetzt. Im Herbst gibt es diese politische Wegweisung auch auf Bundesebene – bei der Wahl werden für die nächsten vier Jahre die Weichen in allen gesellschaftlichen Bereichen in unserem Land gestellt. Ein Kernthema – hier wie da – ist die Frage, wie das Leben und Wohnen für jeden von uns zufriedenstellend gestaltet wird. Ein Dach überm Kopf als Grundrecht, modernes, attraktives Wohnen in Metropolen wie auf dem Land, das zu möglichst bezahlbaren, sozial verträglichen Mietpreisen – so wie es die Genossenschaften seit Jahrzehnten zu ihrem Grundprinzip gemacht haben.

Als größtes Wohnungsunternehmen und zuverlässiger Partner in der Region steht die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG zu ihrer Verantwortung. Nicht zuletzt zeigen die Zahlen und Fakten des aktuellen Jahresabschlusses: Die Kreisbau ist finanziell gut aufgestellt, trägt mit ihrem umfangreichen Bauprogramm im Mix aus Neubau, Modernisierung und Instandhaltung seit Jahren dazu bei, in der Region neuen Wohnraum zur Miete und als Eigentum für breite Bevölkerungsschichten, für viele alte wie junge Kirchheimer und Familien zu schaffen. Und diese Linie führen wir fort, das sei versprochen, auch wenn uns Corona und entsprechende Einschränkungen noch weiter beschäftigen sollten! Alle Bauprojekte sind im Zeit- und Kostenplan, um neue Standorte für Genossenschaftswohnungen bemühen wir uns. Der Fokus bei der Kreisbau liegt – nicht erst seit der Pandemie – auf einer stärkeren Digitalisierung der internen Prozesse, der Mieter- und Bestandsverwaltung als auch direkt sichtbar in den Hausfluren der Genossenschaftswohnungen.

Doch bei all dem vergessen wir natürlich nicht – trotz ausgedehntem Homeoffice in der Zentrale – den persönlichen Kontakt mit Ihnen, liebe Mitglieder. Vorstand und Mitarbeiter der Kreisbau sind jederzeit für Sie da. Wir hoffen natürlich auf eine Ordentliche Mitgliederversammlung 2021 mit Vor-Ort-Präsenz möglichst vieler Mitglieder und intensivem persönlichen Austausch in lockerer Atmosphäre – vielleicht im zweiten Halbjahr. Wichtig ist uns Ihr Vertrauen, dieses beruhigende „Die werden das schon gut machen, wie bisher“. Sie sollten wissen, dass jeder in der Kreisbau-Familie seine Verantwortung für das Funktionieren des genossenschaftlichen Alltags kennt, vom Azubi über die Haushandwerker und Buchhalter bis zum Vorstand. Und klar ist auch – mit Ihrer Unterstützung, egal wie und wo, geht es noch besser. Zu unser aller Wohl – auch künftig.

Bleiben Sie weiterhin gesund und geben aufeinander acht.

Herzlich, der Vorstand.



Bernd Weiler



Stephan Schmitzer



# Daten und Fakten

## Überblick

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Bilanzsumme</b>	96.371.478 €	91.627.035 €
<b>Anlagevermögen</b>	87.071.282 €	78.240.565 €
<b>Geschäftsguthaben</b>	4.599.003 €	4.529.424 €
<b>Rücklagen</b>	36.792.833 €	35.258.849 €
<b>Erträge aus Vermietung und Verpachtung ohne Betriebskosten</b>	9.423.791 €	8.957.824 €
<b>Mietwohnungsbestand</b>	1.673	1.638

## 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 01.01.2015	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 €
am 01.01.2021	3.928	18.098	4.524.500 €

## Gesamtbauleistung (begonnen bis 31. Dezember 2020)

Wohnungen in Miethäusern	1696
Baubeginn 2020	0
Summe	1.696
Wohnungen in Kaufeigenheimen	1.998
Erwerb 2020	7
Summe	2.005
Wohnungen in Betreuungsbauten	822
Baubeginn 2020	0
Summe	822
Eigentumswohnungen	968
Baubeginn 2020	0
Summe	968

## Wohnungsbestand (Stand 31. Dezember 2020)

	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Sonstige
Kirchheim	1043	439	248	57
Lenningen	17	13	1	1
Neuffen	1	1	0	0
Nürtingen	149	72	21	1
Plochingen	359	104	104	1
Weilheim	93	71	38	8
Wendlingen	11	15	5	0
Summe	1.673	715	417	68

Von den 1.673 Wohnungen wurden fertiggestellt:

vor 1949	11 Wohnungen
zwischen 1949 und 1959	452 Wohnungen
zwischen 1960 und 1970	734 Wohnungen
zwischen 1971 und 1980	89 Wohnungen
zwischen 1981 und 2010	204 Wohnungen
nach 2011	183 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 1.673 Genossenschaftswohnungen und 1.684 Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie 150 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten des Eigenbetrieb Plochingen im Rahmen der Geschäftsbesorgung.

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 das 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 und wirtschaftlichen Tätigkeit unter Achtung des Genossenschaftsauftrages an unseren Standorten in Kirchheim unter Teck und Plochingen und der Region.



## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahre 2021 überwunden werden kann.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 Prozent. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Die Zahl der Baugenehmigungen in Baden-Württemberg ist 2020 um 5 Prozent von 41.721 im Jahr 2019 auf 43.990 gestiegen. Das stärkste Plus gab es für Zweifamilienhäuser (27 Prozent). Für Mehrfamilienhäuser lag es bei 5 Prozent und für Einfamilien- und Reihenhäuser bei 3 Prozent.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwachsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünn besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Nach der Prognose des Statistischen Landesamts 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 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 Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. 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.



## 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, die Modernisierung und Instandhaltung beliefen sich auf rund 11,0 Mio. € im Geschäftsjahr 2020.

In der Bismarckstraße 60 – 64 in Kirchheim wurden 46 Neubauwohnungen errichtet, von denen 15 Wohnungen im Bestand der Kreisbaugenossenschaft verbleiben und an die Mitglieder vermietet werden. Im Dezember 2019 wurden 14 Wohnungen in der Bismarckstraße 64 den neuen Eigentümern überlassen. Weitere 17 Wohnungen in der Bismarckstraße 62 und 64 konnten von den Eigentümern im Sommer 2020 bezogen werden. Das Projekt konnte mit der Vermietung der 15 Wohnungen in der Bismarckstraße 60 im Dezember 2020 abgeschlossen werden. Das Bauvorhaben hat ein Gesamtvolumen von rund 11,1 Mio. €.

Unser Neubauprojekt im Bodelschwingweg 7 in Kirchheim mit 27 Wohnungen, 21 Tiefgaragen und 21 Außenstellplätzen wurden Ende 2020 fertiggestellt und bezogen. Neun Wohnungen wurden im Rahmen des Wohnraumförderprogramm Baden-Württemberg gefördert.

In der Schöllkopfstraße 103/105 in Kirchheim entstehen 40 Genossenschaftswohnungen und 40 Tiefgaragenstellplätze. Zehn Wohnungen werden ebenfalls im Rahmen des Wohnraumförderprogramm Baden-Württemberg gefördert. Das Investitionsvolumen der Gesamtmaßnahme liegt bei rund 9,5 Mio. €.

In den Neubau von genossenschaftlichen Wohn- und Geschäftsräumen investierte die Genossenschaft im Jahr 2020 rund 8,4 Mio. €. Im Bauträgergeschäft lagen die Investitionen bei rund 0,5 Mio. €.

Zur Wertverbesserung und Substanzerhaltung der eigenen 1.673 Wohnungen führen wir fortlaufend Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unseren Bestandsgebäuden durch.

Die Gesamtinvestitionen liegen erneut auf einem sehr hohen Niveau. Insgesamt hat die Genossenschaft im Berichtsjahr rund 2,6 Mio. € in die Modernisierung und Instandsetzung investiert. (2019: 4,2 Mio. €).

Die Modernisierungskosten des Geschäftsjahres 2020 betreffen die Projekte in der Jusistraße 3-5 und Eichendorffstraße 15-17 in Nürtingen sowie Nachlaufkosten für die Umbaumaßnahme in der Jesinger Straße 19 in Kirchheim und Bahnhofstraße 6 in Weilheim. Darüber hinaus wurden in der Teckstraße 58-64 in Plochingen sechs Stellplätze hergestellt.

In der Eichendorffstraße 15-17 in Nürtingen ist eine energetische Sanierung und Aufstockung des Bestandsgebäudes von zwölf auf 16 Wohnungen geplant. Die kalkulierten Baukosten liegen bei rund 2,8 Mio. €.

In der Jusistraße 3-5 in Nürtingen ist ebenfalls eine energetische Sanierung sowie Aufstockung von acht auf elf Wohnungen geplant. Die Baukosten liegen bei rund 1,8 Mio. €.



## Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

### Vermieten

#### *Hausbewirtschaftung*

Die Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen ist ungebrochen hoch, weshalb die Vermietung im Jahr 2020 ohne Schwierigkeiten erfolgen konnte.

Die Kreisbaugenossenschaft bewirtschaftete zum Bilanzstichtag insgesamt 1.673 Genossenschaftswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 108.711 m<sup>2</sup>.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 0,6 Mio. € auf über 11,7 Mio. € (2019: 11,1 Mio. €). Ursächlich hierfür sind die Vollauswirkung der Erhöhung der Nutzungsgebühren im Jahr 2019, eine Anpassung bei Neuvermietungen sowie die Erstvermietung der erworbenen sowie fertiggestellten Genossenschaftswohnungen. Daraus errechnet sich eine durchschnittliche Nutzungsgebühr von 6,92 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (2019: 6,78 €). Unsere Nutzungsgebühren liegen zwischen 4,10 € - 10,92 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Alle frei gewordenen bzw. fertig gestellten Wohneinheiten konnten zügig weitervermietet werden. Insgesamt haben sich im Geschäftsjahr 2.368 Interessenten auf 109 Genossenschaftswohnungen beworben.

Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag betrug 0,84 % (2019: 1,53 %) und spiegelt damit die gute Vermietbarkeit unserer Bestandsobjekte wider.

Im Berichtsjahr 2020 fanden insgesamt 112 Wohnungswechsel statt. Die Fluktuationsquote betrug im Berichtsjahr 6,84 % (2019: 5,37 %).



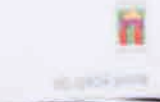
FAIR



FAIR



FAIR



PLUS

EASY

KREIS FAIR



KREIS FAIR

FAIR

FÜR SIE NACHHALTIG IM EINSATZ!  
WIR FAHREN 100% ELEKTRO!

## Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

### Verkaufen

#### *Bauträrgeschäft, Maklertätigkeit*

Die Kreisbaugenossenschaft profitierte 2020 erneut von den weiterhin wirtschaftlich günstigen Rahmenbedingungen und der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien. Bis zum Bilanzstichtag konnten alle 31 Eigentumswohnungen in der Bismarckstraße 62-64 in Kirchheim notariell beurkundet werden. Die Übergabe von insgesamt 14 Eigentumswohnungen erfolgte schon im Dezember 2019 und die Übergabe der übrigen 17 Eigentumswohnungen fand im Sommer 2020 statt. Die Verkaufserlöse aus dem Bauträrgeschäft beliefen sich auf rund 6,4 Mio. €. Dies spiegelt eine weiterhin große Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Kirchheim und Umgebung wider.

Weitere Bauvorhaben mit insgesamt 84 Eigentumswohnungen sind derzeit in der Planung.

Im Rahmen unserer Maklertätigkeit konnten insgesamt elf Vermietungs- und neun Kaufobjekte vermittelt bzw. notariell beurkundet werden.

Die Umsatzerlöse aus dem Maklergeschäft sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen und beliefen sich auf rund 0,12 Mio. € in 2020 (2019: 0,1 Mio. €).

Für das Jahr 2021 rechnen wir mit einem konstanten Vertragsvolumen und gleichbleibenden Erlösen aus dem Maklergeschäft.

### Verwalten

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

Die Kreisbaugenossenschaft verwaltet zum Bilanzstichtag 93 Wohnungseigentümergeinschaften mit 1.684 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, Unterensingen, Wernau und Altbach mit insgesamt 61 Wohnungen in die Verwaltung übernommen. Zwei Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 13 Wohneinheiten haben sich für das kommende Jahr für einen neuen Verwalter entschieden.

Die Sondereigentumsverwaltung hat sich zu einem festen Bestandteil unseres Dienstleistungsangebotes etabliert. Zum Bilanzstichtag werden 130 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 150 Wohnungen sowie vier Gewerbeeinheiten verwaltet.

Die Umsatzerlöse aus diesem Geschäftsfeld der Wohnungseigentums- und fremden Hausverwaltung belaufen sich auf über 0,44 Mio. € (2019: 0,40 Mio. €) zum Jahresende. Wir rechnen hier mit einem konstanten Wachstum.



## Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

### 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 2020 lagen die Einnahmen bei rund 0,1 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2021 rechnen wir mit Einnahmen in ähnlicher Größenordnung.

### Geschäftsbesorgung / Hausservice

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 Erlösen von rund 0,11 Mio. € positiv zum Unternehmenserfolg bei.

### Mitgliederentwicklung

Die Kreisbaugenossenschaft zählte zum Bilanzstichtag 3.928 Mitglieder mit insgesamt 18.098 Geschäftsanteilen.

Im Jahr 2020 sind 200 Mitglieder der Kreisbaugenossenschaft beigetreten. Durch Übertragung, Tod oder Kündigung sind 112 Mitglieder aus der Genossenschaft ausgeschieden.

Zum 31. Dezember 2020 betrug das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 4,52 Mio. € (2019: 4,43 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. Zudem werden alle Mitarbeiter regelmäßig in Hard und Soft Skills geschult sowie durch Weiterbildungsmaßnahmen aktiv gefördert.

Im Jahr 2020 wurden auf Grund der Pandemie weniger Inhouse-Schulungen, Fachseminare und Veranstaltungen seitens der Mitarbeiter besucht. Für die Chancengleichheit von Menschen mit Behinderungen im Berufsleben setzen wir uns ebenfalls ein.

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 49 Arbeitnehmer/-innen bei der Kreisbaugenossenschaft beschäftigt, darunter 9 Teilzeitangestellte sowie vier geringfügig Beschäftigte. Darüber hinaus bilden wir im Berichtsjahr fünf Auszubildende aus und ermöglichen einer Studentin von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen ein Praktikum.

Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG verfolgt mit ihrer Personalentwicklung das Ziel, durch intensive Nachwuchsförderung, Kompetenzen innerhalb des Unternehmens aufzubauen.

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

## **Allgemein**

### *DIGITALISIERUNG*

Das Thema der Digitalisierung gewinnt bei der Kreisbaugenossenschaft zusehends mehr an Bedeutung. Im Berichtsjahr 2020 wurden insgesamt drei Digitalisierungsprojekte initialisiert, konzipiert und produktiv umgesetzt. Weitere Projekte sind für die nächsten Jahre geplant mit dem Ziel die digitale Transformation bei unserer Genossenschaft umzusetzen. Für die Kreisbau ist die digitale Transformation nicht optional, sondern eine zwingende Voraussetzung für den nachhaltigen Erfolg in der Zukunft. Diese basiert auf drei wesentlichen Säulen: konsequente Digitalisierung und dem Einsatz moderner Technologien, selbstorganisierte Arbeitskultur weg von einer zentralen Steuerung hin zu Selbstorganisation und Bereitschaft auf Innovation zu setzen.



## Wirtschaftsbericht

### Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2020	2020	31.12.2019	2019
	€	%	€	%
	_____	_____	_____	_____
<b>Anlagevermögen</b>	<b>87.071.281,67</b>	<b>90,35</b>	<b>78.240.564,85</b>	<b>85,39</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	9.954,68		16.486,08	
Sachanlagen	86.862.772,14		78.078.264,60	
Finanzanlagen	198.554,85		145.814,17	
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>9.300.196,30</b>	<b>9,65</b>	<b>13.386.470,44</b>	<b>14,61</b>
Bautätigkeit	1.523.905,57		4.622.759,48	
Unfertige Leistungen	2.303.085,63		2.346.024,97	
Flüssige Mittel	4.645.097,84		5.104.217,93	
Sonstiges	828.107,26		1.313.468,06	
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>96.371.477,97</b>		<b>91.627.035,29</b>	
KAPITALSTRUKTUR	31.12.2020	2020	31.12.2019	2019
	€	%	€	%
	_____	_____	_____	_____
<b>Eigenkapital</b>	<b>43.242.728,63</b>	<b>44,87</b>	<b>41.360.466,82</b>	<b>45,14</b>
Geschäftsguthaben	4.599.002,71		4.529.423,71	
Rücklagen	36.792.832,71		35.258.849,15	
Bilanzgewinn	1.850.893,21		1.572.193,96	
<b>Fremdkapital</b>	<b>53.128.749,34</b>	<b>55,13</b>	<b>50.266.568,47</b>	<b>54,86</b>
Rückstellungen	1.880.189,00		2.039.202,00	
Verbindlichkeiten ggü. Kl's und anderen Kreditgebern	47.525.188,17		41.909.347,05	
Erhaltene Anzahlungen	2.678.746,60		5.545.261,75	
Übrige Verbindlichkeiten	1.044.625,57		772.757,67	
<b>Gesamtkapital</b>	<b>96.371.477,97</b>		<b>91.627.035,29</b>	

## Vermögenslage

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Bilanzsumme auf 96,4 Mio. € (2019: 91,6 Mio. €). Ursächlich dafür sind im Wesentlichen hohe Investitionen ins Anlagevermögen, die teilweise mit Fremdkapital finanziert wurde. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind dadurch um rund 5,6 Mio. € gestiegen.

Die Anlageintensität von 90,35 % (2019: 85,39 %) verdeutlicht, dass sich die Kreisbaugenossenschaft bei ihrer Geschäftstätigkeit im Wesentlichen auf die Verwaltung des Immobilienvermögens begrenzt.

Unsere nachhaltige und solide Finanzierung des Anlagevermögens wird durch den Anlagedeckungsgrad von 104,43 % (2019: 106,64 %) belegt.

Die Bautätigkeit im Umlaufvermögen begrenzte sich auf das Bauvorhaben in der Bismarckstraße 62/64 sowie Bauvorbereitungskosten für geplante Projekte mit den angefallenen Kosten von insgesamt 0,5 Mio. €.

Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss um 1,9 Mio. € erhöht. Bedingt durch Investitionen ins Anlagevermögen hat sich die Eigenkapitalquote geringfügig von 45,14 % auf 44,87 % verringert.

Die Vermögenslage der Kreisbaugenossenschaft ist geordnet und zufriedenstellend.

Entwicklung des Anlagevermögens	2020 / €	%	2019 / €	%	Veränderung / €
Stand am 01.01.	78.240.565	89,86	75.288.892	96,23	2.951.673
Investitionen	11.870.644	13,63	6.688.683	8,55	5.181.961
Abschreibungen	-2.874.800	-3,30	-2.616.315	-3,34	-258.485
Verkaufsabgänge	-127.787	-0,15	-708.940	-0,91	581.154
Umwidmung ins Umlaufvermögen	-90.081	-0,10	-350.778	-0,45	260.697
Veränderungen Finanzanlagen	52.741	0,06	-60.977	-0,08	113.718
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>87.071.282</b>	<b>100</b>	<b>78.240.565</b>	<b>100</b>	<b>8.830.717</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 ermittelte Cashflow von 4,7 Mio. € (2019: 4,3 Mio. €) ermöglicht die Finanzierung eines Teils der Investitionen mit Eigenmitteln.

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

Zum 31. Dezember 2020 verfügte das Unternehmen über rund 4,1 Mio. € liquider Mittel (2019: 4,6 Mio. €) und 0,55 Mio. € Bausparguthaben (2019: 0,51 Mio. €).

#### Ertragslage

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft einen Jahresüberschuss von rund 2,08 Mio. € erwirtschaftet, was unserem Planwert entspricht.

Im Vorjahresvergleich sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 5,0 % auf 11,7 Mio. € angestiegen.

Die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft belaufen sich im Geschäftsjahr 2020 auf 6,4 Mio. € (2019: 5,4 Mio. €).

Die Bestandsminderungen von rund 3,2 Mio. € sind im Wesentlichen auf die Übergabe der 17 Eigentumswohnungen zurückzuführen.

Durch die Investitionen ins Anlagevermögen erhöhten sich die Abschreibungen im Berichtsjahr auf insgesamt 2,87 Mio. €.

Aufgrund tariflicher Gehalts- und Lohnerhöhungen haben sich die Personalkosten im Berichtsjahr um 0,15 Mio. € auf 3,8 Mio. € erhöht.

Im Jahr 2020 erhöhten sich die Instandhaltungskosten um 0,15 Mio. € auf 2,3 Mio. €. Daraus lässt sich ein Instandhaltungsaufwand von 21,41 € pro m<sup>2</sup> ableiten.

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

Aufgrund der Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ist der Zinsaufwand um 23,4 T€ gestiegen.

Ausgewählte Positionen der Ertragslage:

<b>Entstehung</b>	<b>2020 / €</b>	<b>%</b>	<b>2019 / €</b>	<b>%</b>	<b>Veränderung / €</b>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.677.719	69,51	11.118.981	60,72	558.738
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	6.440.515	38,33	5.352.890	29,23	1.087.626
Sonstige Umsatzerlöse	1.096.695	6,53	967.297	5,28	129.398
Bestandsveränderung	-3.231.874	-19,24	-85.630	-0,47	-3.146.244
Aktivierete Eigenleistungen	268.268	1,60	218.013	1,19	50.255
Sonstige betriebliche Erträge	542.808	3,23	731.759	4,00	-188.951
Zinserträge	6.792	0,04	9.324	0,05	-2.532
<b>Summe Entstehung</b>	<b>18.312.634</b>	<b>100,00</b>	<b>17.381.614</b>	<b>100,00</b>	<b>931.021</b>
<b>Verwendung</b>	<b>2020 / €</b>	<b>%</b>	<b>2019 / €</b>	<b>%</b>	<b>Veränderung / €</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen & Leistungen	5.603.296	38,06	7.551.246	45,64	-1.947.950
Personalaufwand	3.768.219	25,59	3.732.294	22,56	35.925
Abschreibungen	2.874.800	19,52	2.616.315	15,81	258.485
Sonst. betriebliche Aufwendungen	1.635.295	11,11	1.966.310	11,88	-331.016
Zinsaufwendungen	421.399	2,86	398.006	2,41	23.393
Ertragssteuern	113.907	0,77	168	0,00	113.739
Sonstige Steuern	306.916	2,08	280.903	1,70	26.013
<b>Summe Verwendung</b>	<b>14.723.833</b>	<b>100,00</b>	<b>16.545.243</b>	<b>100,00</b>	<b>-1.821.410</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>2.077.091</b>		<b>1.767.392</b>		<b>309.699</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 und einem Blockheizkraftwerk 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. Leider mussten im Berichtsjahr mehrere Veranstaltungen aus dem Kinderferienprogramm und Mitgliederflüge Corona-bedingt abgesagt werden. Vor dem Hintergrund der Pandemie musste der Termin für die Mitgliederversammlung verschoben werden. Die Mitgliederversammlung fand unter angemessenen Schutzvorkehrungen als Präsenzveranstaltung im Oktober statt. Diese unterlag einem strengen Hygienekonzept.

Wir fördern soziale, kulturelle und sportliche Einrichtungen in der Region. Die Kreisbaugenossenschaft unterstützt die VfL Kirchheim Knights in der Saison 2020/2021 wieder als Hauptsponsor. Ebenso werden die Handballer des TV Plochingen und die Fußballer des TSV Weilheim unterstützt. Das Sportsponsoring bietet eine gute Plattform zur Präsentation unserer Leistungsstärke. Zur Aufrechterhaltung des Angebotes für Menschen in der Region erhalten auch kleinere Vereine und Organisationen unsere Unterstützung.

Im sozialen Bereich setzen wir uns ganz besonders ein. Die Kreisbaugenossenschaft ist Mitglied in den sozialen Netzen in Lenningen und in Weilheim an der Teck. Als Mitglied des Vereins „Integrative Wohnformen e.V.“ fördern wir das Miteinander der Menschen. Gemeinsam mit der Paul Wilhelm von Kepler-Stiftung finanzieren wir im Kirchheimer Wohngebiet Rauner den Quartierstreff „wirRauner“. Dieser wird seit 2014 erfolgreich betrieben. Ausgangspunkt dieses Leuchtturmprojekts ist der Neubau bzw. die Modernisierung unserer Wohnanlage mit sechs Gebäudekomplexen. Im Quartierstreff können unsere Mitglieder beispielsweise an verschiedenen kulturellen oder sportlichen Veranstaltungen teilnehmen, in gemütlicher Atmosphäre 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.

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
<b>Deckungsbeitrag aus</b>		
Hausbewirtschaftung	3.549.667,03	3.775.496,55
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	3.373.868,07	2.800.647,17
Kapitaldienst	4.660,75	5.959,43
Sonstiges	351.542,25	610.667,31
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-113.907,48	- 168,43
Abzüglich Verwaltungskosten	-5.088.739,62	- 5.425.210,28
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.077.091,00</b>	<b>1.767.391,75</b>

## KENNZAHLEN

### Rentabilitätskennzahlen

	2020	2019
Gesamtkapitalrentabilität	2,59 %	2,36 %
Eigenkapitalrentabilität	4,80 %	4,27 %
Return on Investment	2,16 %	1,93 %

### Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Anlageintensität	90,35 %	85,39 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	109,70 %	101,13 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	49,22 %	45,65 %
Sachanlagedeckungsgrad	104,68 %	106,86 %
Eigenkapitalquote	44,87 %	45,14 %
Cash Flow	4.709.235 €	4.290.873 €

### Unternehmenskennzahlen

Durchschnittsmiete je Wohnung / Monat	449,35 €	438,27 €
Durchschnittsmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche	6,92 €	6,78 €
Modernisierungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	2,91 €	18,81 €
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	21,41 €	20,54 €



## Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Prognosebericht

Für das Bilanzjahr 2021 erwarten wir im Zuge unserer Finanz- und Wirtschaftsplanung Umsatzerlöse in Höhe von 13 Mio. € sowie einen Jahresüberschuss von rund 1,0 Mio. €. Diese Erwartungen werden von einem stabilen Vermietungsgeschäft bei gleichbleibenden Instandhaltungsaufwendungen getragen. Im Bauträgerbereich erwarten wir für das Jahr 2021 keine Umsatzerlöse.

Auch im Jahr 2021 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, Wernau und Plochingen. Gemeinsam mit der Paul-Wilhelm-von-Keppler-Stiftung wird ein Konzept zum Bau von zwei Pflegeheimen und Servicewohnen 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, welche aber vergleichsweise moderat ausfallen dürfte. Entsprechend entwickelt sich die Attraktivität unserer Bestände für Wohnungssuchende.

Die Weichen für den Bau von 465 Mietwohnungen in Kirchheim, Plochingen, Wernau und Weilheim in den kommenden Jahren sind gestellt; damit sind wir gut gerüstet. Darüber hinaus sind 94 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 Erwerbsgrundstücken 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 Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig die Auswirkungen 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. Darüber hinaus ist mit der Verzögerung von vereinbarten Mieteinnahmen und mit Mietausfällen 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 2030 über eine langfristige Unternehmensplanung, welche jährlich 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 Genossenschaftsbanken und Sparkassen werden die verschiedenen Sicherungssysteme voll genutzt. Zum Ende des Berichtsjahres haben die meisten Banken und Sparkassen ein Verwarentgelt eingeführt. Die Kreisbau strebt an, dass das Vermögen der Mitglieder nicht vom Negativzins „beschnitten“ wird. Deswegen hat die Genossenschaft mit Ihren Partnerbanken entsprechende Freibeträge vereinbart.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich aus Zinsanpassungsrisiken. 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 Kapitalsdienst 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 2021

Der Vorstand

Bernd Weiler, Stephan Schmitzer





Dietmar Ederle,  
Aufsichtsratsvorsitzender,  
Bankbetriebswirt,  
Direktor



Thomas Weise,  
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender,  
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater



Marianne Gmelin,  
Finanzbeamtin a.D.



Eberhard Gras,  
Bankvorstand



Ulrich Kübler,  
Fleischermeister



Wolfgang Merkl,  
Schriftführer,  
Elektrotechniker,  
Projektleiter

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2020 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. 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.

Bedingt durch den Lockdown auf Grund der Covid-19 – Pandemie, wurde abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG vom Aufsichtsrat der Jahresabschluss 2019 festgestellt sowie die Gewinnverwendung und die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens beschlossen. Darüber hinaus musste die auf den 25. Mai 2020 terminierte Mitgliederversammlung auf den 19. Oktober 2020 verlegt 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.



Dr. Natalie Pfau-Weller,  
Wissenschaftliche Mitarbeiterin



Peter Raviol,  
Dozent, Hochschulprofessor



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 2020 schieden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Dieter Helber und Thomas Weise aus. Während Thomas Weise auf der Mitgliederversammlung 2020 in seinem Amt bestätigt wurde, stellte sich der Aufsichtsratsvorsitzende Dieter Helber nicht mehr zur Wahl. An seiner Stelle wurde Eberhard Gras in den Aufsichtsrat gewählt.

In der konstituierenden Sitzung am 10. November 2020 wurde Dietmar Ederle zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Thomas Weise zu dessen Stellvertreter gewählt. Das Amt des Schriftführers begleitet weiterhin Wolfgang Merkl.

## Jahresabschluss 2020

Die Verbandsprüfung für das abgelaufene Bilanzjahr 2020 erfolgte im März 2021 am Verwaltungssitz der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG in Kirchheim unter Teck. Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 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 2020 sowie mit dem Geschäfts- und Lagebericht des Vorstandes erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden und 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 2021

Dietmar Ederle  
Aufsichtsratsvorsitzender

## Gewinnverteilungsvorschlag

Aus dem Jahresüberschuss von 2.077.091,00 € sind auf Grund gesetzlicher und satzungsmäßiger Bestimmungen 208.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und darüber hinaus 18.197,79 € in den Posten „Bauerneuerungsrücklage“ eingestellt worden.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung bezüglich des Bilanzgewinns folgende Gewinnverteilung vor:

Ausschüttung von 6,0 % Dividende 264.841,35 €  
Einstellung in „Andere Ergebnisrücklagen“ 1.586.051,86 €

Bilanzgewinn 1.850.893,21 €



## Bilanz zum 31. Dezember 2020

### Aktiva

	2020 / €	2020 / €	2019 / €
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9.954,68	16.486,08
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.581.435,25		68.001.518,86
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.031.325,54		3.084.709,05
3. Technische Anlagen und Maschinen	429.460,84		474.488,44
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.209.372,68		1.024.452,15
5. Anlagen im Bau	3.596.435,29		5.150.957,76
6. Bauvorbereitungskosten	1.014.742,54		342.138,34
	<hr/>	86.862.772,14	78.078.264,60
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	185.494,85		132.754,17
2. Andere Finanzanlagen	13.060,00		3.060,00
	<hr/>	198.554,85	145.814,17
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		<hr/>	<hr/>
		87.071.281,67	78.240.564,85

	2019 / €	2019 / €	2018 / €
Übertrag		87.071.281,67	78.240.564,85
<b>Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	860.413,25		843.044,36
2. Bauvorbereitungskosten	663.492,32		273.051,88
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		3.506.663,24
4. Unfertige Leistungen	2.303.085,63		2.346.024,97
5. Andere Vorräte	28.906,36		24.193,73
		3.855.897,56	6.992.978,18
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	25.454,01		26.591,13
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	222.782,23		542.649,16
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	79.126,62		72.167,73
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.002,65		66.340,56
5. Sonstige Vermögensgegenstände	469.835,39		533.925,75
		799.200,90	1.241.674,33
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.094.622,78		4.598.859,79
2. Bausparguthaben	550.475,06		505.358,14
		4.645.097,84	5.104.217,93
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	47.600,00
<b>Bilanzsumme</b>		96.371.477,97	91.627.035,29

# Bilanz zum 31. Dezember 2020

## Passiva

	2020 / €	2020 / €	2019 / €
<b>Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder 7	6.195,10		99.693,63
2. der verbleibenden Mitglieder	4.520.557,61		4.427.200,08
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.250,00		2.530,00
		4.599.002,71	4.529.423,71
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 3.942,39 Vorjahr € 4.799,92			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 208.000,00 Vorjahr € 177.000,00	4.752.880,61		4.544.880,61
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 18.197,79 Vorjahr € 18.197,79	1.740.380,01		1.722.182,22
3. Andere Ergebnismrücklagen	30.299.572,09		28.991.786,32
		36.792.832,71	35.258.849,15
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 1.307.785,77 Vorjahr € 1.077.467,45			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.077.091,00		1.767.391,75
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	226.197,79		195.197,79
		1.850.893,21	1.572.193,96
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		43.242.728,63	41.360.466,82

	2020 / €	2020 / €	2019 / €
Übertrag		43.242.728,63	41.360.466,82
<b>Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	246.715,00		246.715,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.633.474,00		1.792.487,00
		1.880.189,00	2.039.202,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.497.067,11		41.881.225,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.121,06		28.121,06
3. Erhaltene Anzahlungen	2.678.746,60		5.545.261,75
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.025,32		16.236,74
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	921.031,59		689.535,78
6. Sonstige Verbindlichkeiten	83.000,91		54.412,07
		51.231.992,59	48.214.793,39
davon aus Steuern: € 12.710,64			
Vorjahr € 0,00			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		16.567,75	12.573,08
<b>Bilanzsumme</b>		96.371.477,97	91.627.035,29

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit bis zum 31. Dezember 2020

	2020 / €	2020 / €	2019 / €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.677.719,42		11.118.981,44
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.440.515,47		5.352.889,66
c) aus Betreuungstätigkeit	470.988,50		436.073,24
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	625.706,72		531.223,58
		19.214.930,11	17.439.167,92
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.231.873,87	85.630,30
Andere aktivierte Eigenleistungen		268.268,00	218.013,40
Sonstige betriebliche Erträge		542.808,01	731.759,49
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.419.103,38		4.179.937,61
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.101.802,27		3.345.519,81
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	82.390,13		25.788,23
		5.603.295,78	7.551.245,65
<b>Rohergebnis</b>		11.190.836,47	10.752.064,86
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.991.416,71		2.937.241,81
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	776.802,65		795.052,16
		3.768.219,36	3.732.293,97
davon für Altersversorgung und Unterstützung: € 191.192,99 / Vorjahr € 2 42.023,93			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.874.800,04	2.616.315,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.635.294,92	1.966.310,47
Übertrag		2.912.522,15	2.437.145,39

	2020 / €	2020 / €	2019 / €
Übertrag		2.912.522,15	2.437.145,39
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.149,46		1.328,41
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.642,28		7.995,48
		6.791,74	9.323,89
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		421.398,96	398.006,02
Steuern vom Einkommen und Ertrag		113.907,48	168,43
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		2.384.007,45	2.048.294,83
Sonstige Steuern		306.916,45	280.903,08
<b>Jahresüberschuss</b>		2.077.091,00	1.767.391,75
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		226.197,79	195.197,79
<b>Bilanzgewinn</b>		1.850.893,21	1.572.193,96



## 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  
Restnutzungsdauermethode bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 50 Jahren,  
linear 2-5%  
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  
Restnutzungsdauermethode bei einer Gesamtnutzungsdauer von 25 bzw. 50 Jahren,  
linear 2,0% bis 10,0%

Technische Anlagen und Maschinen  
linear 5,0%

Betriebs- und Geschäftsausstattung  
linear 4,35% bis 33,33%

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 €, 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.

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.

### **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 1.1.2020 €	Zugänge des €	Abgänge Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	131.701,04				131.701,04
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	104.930.812,77	3.033.807,40	504.369,04	9.534.348,83 *	116.994.599,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.833.881,10	184.984,55	8.368,59		7.010.497,06
Technische Anlagen und Maschinen	896.651,73				896.651,73
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.247.915,05	513.338,73	67.532,99		2.693.720,79
Anlagen im Bau	5.515.782,33	7.530.802,86		-9.450.149,90	3.596.435,29
Bauvorbereitungskosten	342.138,34	846.883,77		-174.279,57 **	1.014.742,54
	120.767.181,32	12.109.817,31	580.270,62	-90.080,64	132.206.647,37
<b>Finanzanlagen</b>					
Sonstige Ausleihungen	132.754,17	68.227,06	15.486,38		185.494,85
Andere Finanzanlagen	13.060,00				13.060,00
	145.814,17	68.227,06	15.486,38	0,00	198.554,85
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	121.044.696,53	12.178.044,37	595.757,00	-90.080,64	132.536.903,26

\*davon Umwidmung ins Umlaufvermögen € 17.368,89, Umwidmung aus dem Umlaufvermögen € 101.567,82

\*\* davon Umwidmung ins Umlaufvermögen € 174.279,57

	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2020 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchung €	Abschreibungen Zuschreibung €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2020 €	Buchwert zum 31.12.2020 €
	115.214,96	6.531,40	0,00	0,00	0,00	121.746,36	16.486,08	9.954,68
	36.929.293,91	2.296.249,07	177.202,84	364.824,57		39.413.164,71	68.001.518,86	77.581.435,25
	3.749.172,05	233.855,73	3.856,26			3.979.171,52	3.084.709,05	3.031.325,54
	422.163,29	45.027,60				467.190,89	474.488,44	429.460,84
	1.223.462,90	293.136,24	32.251,03			1.484.348,11	1.024.452,15	1.209.372,68
	364.824,57	0,00		-364.824,57			5.150.957,76	3.596.435,29
	0,00	0,00	0,00				342.138,34	1.014.742,54
	42.688.916,72	2.868.268,64	213.310,13	0,00	0,00	45.343.875,23	78.078.264,60	86.862.772,14
	0,00						132.754,17	185.494,85
	0,00						13.060,00	13.060,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	145.814,17	198.554,85
	42.804.131,68	2.874.800,04	213.310,13	0,00	0,00	45.465.621,59	78.240.564,85	87.071.281,67

## Erläuterungen zur Bilanz

### Unfertige Leistungen

In voller Höhe von € 2.303.085,63 (Vorjahr € 2.346.024,97) besteht aus nicht abgerechneten Betriebskosten.

### Forderungen

Mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
· Sonstige Vermögensgegenstände	222.652,95	201.012,97
· Gesamtbetrag	222.652,95	201.012,97

### 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	47.497.067,11 ( 41.881.225,99 )	4.149.020,79 ( 2.986.221,16 )	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	28.121,06 ( 28.121,06 )	0,00 ( 0,00 )	
Erhaltene Anzahlungen	2.678.746,60 ( 5.545.261,75 )	2.678.746,60 * ( 5.545.261,75 )	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.025,32 ( 16.236,74 )	24.025,32 ( 16.236,74 )	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	921.031,59 ( 689.535,78 )	890.228,48 ( 663.203,39 )	
Sonstige Verbindlichkeiten	83.000,91 ( 54.412,07 )	83.000,91 ( 54.412,07 )	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>51.231.992,59</b> <b>( 48.214.793,39 )</b>	<b>7.825.022,10</b> <b>( 9.265.335,11 )</b>	

\*steht zur Verrechnung an

## Sonstige Rückstellungen

Darin sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

· Rückstellung für noch anfallende Baukosten	€ 650.000,00
· Rückstellung für Gewährleistung	€ 137.821,00
· Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	€ 243.000,00
· Rückstellung für Personalkosten	€ 136.580,00
· Rückstellung Archivierung	€ 151.073,00
· Rückstellung für ausstehende Rechnungen	€ 90.000,00
· Rückstellung für noch ausstehende Heizkosten	€ 85.000,00

Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit > 5 Jahre €	davon gesichert €	Art der Sicherung
11.541.537,05 ( 12.035.219,06 )	31.806.509,27 ( 26.859.785,77 )	47.497.067,11 ( 41.881.225,99 )	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
0,00 ( 0,00 )	28.121,06 ( 28.121,06 )	0,00 ( 0,00 )	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
30.803,11 ( 26.332,39 )			
11.572.340,16 ( 12.061.551,45 )	31.834.630,33 ( 26.887.906,83 )	47.497.067,11 ( 41.881.225,99 )	Grundpfandrecht Grundpfandrecht



## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge:  
Hierin enthalten sind folgende Erträge von außerordentlicher Größenordnung:
  - Erträge aus Anlagenabgängen 280.706,81 €  
Vorjahr 476.469,10 €
  - Auflösung von Rückstellungen 115.198,94 €  
Vorjahr 196.341,01 €
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen  
Hierin enthalten sind folgende Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung und außergewöhnlicher Bedeutung:
  - Abbruchkosten Restbuchwerte 140.827,73 €  
Vorjahr 48.664,47 €
  - Forderungsabschreibung 25.611,72 €  
Vorjahr 125.179,48 €
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge  
Aus der Abzinsung ergaben sich folgende
  - Zinserträge 1.262,00 €  
Vorjahr 3.834,00 €
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen  
Aus der Aufzinsung ergaben sich folgende
  - Zinsaufwendungen 2.392,16 €  
Vorjahr 2.272,32 €
5. Steuern vom Einkommen und Ertrag  
Hierin enthalten sind folgende periodenfremde Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung:
  - Steuern frühere Jahre 113.902,06 €  
Vorjahr € 251,52 €

## Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:  
aus der Bestellung von Grundschulden für
  - Fremdverbindlichkeiten € 3.519.000,00  
Vorjahr € 3.625.000,00Die Bestellung von Sicherheiten beruhen auf der Belastung unserer Grundstücke mit Grundschulden zugunsten von Erwerbern der Baumaßnahme Weilheim, Bahnhofstraße 8, sowie Kirchheim, Bismarckstraße 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 € 10.592.367,00
  - Erbbauzinsverpflichtungen € 32.352,00
  - Finanzielle Verpflichtungen insgesamt € 10.624.719,00
3. Betriebsorganisation  
Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

25 Kaufmännische Angestellte	7 Teilzeit, weiblich
	6 Vollzeit, weiblich
	12 Vollzeit, männlich
8 Technische Angestellte	1 Teilzeit, weiblich
	7 Vollzeit, männlich
12 Arbeiter und Hauswarte	1 Teilzeit, männlich
	11 Vollzeit, männlich
4 Geringfügig Beschäftigte	1 weiblich
	3 männlich
49 insgesamt	9 Teilzeit, weiblich
	6 Vollzeit, weiblich
	4 Teilzeit, männlich
	30 Vollzeit, männlich

## Weitere Angaben

4. Mitgliederbewegung	
Anfang 2020	3.840
Zugang 2020	200
Abgang 2020	112
Ende 2020	3.928

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 93.357,53 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
· Stephan Schmitzer ab 01.07.2020
· Georg Hörmann bis 30.06.2020

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:
· Dietmar Ederle, Bankdirektor, Betriebswirt (Aufsichtsratsvorsitzender ab 10.11.2020)
· Dieter Helber, Bankvorstand i. R. (Aufsichtsratsvorsitzender und Aufsichtsratsmitglied bis 19.10.2020)
· Marianne Gmelin, Finanzbeamtin
· Eberhard Gras, Bankvorstand ab 19.10.2020
· Ulrich Kübler, Fleischermeister, Betriebswirt
· Wolfgang Merkl, Elektrotechniker
· Dr. Natalie Pfau-Weller, Wissenschaftliche Mitarbeiterin
· Peter Raviol, Hochschulprofessor i. R.
· 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 Ergebnisrücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 1.850.893,21 wie folgt zu verwenden:

· Gewinnausschüttung	€ 264.841,35
· Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	<u>€ 1.586.051,86</u>
· Bilanzgewinn	€ 1.850.893,21

Kirchheim, den 25.03.2021

Der Vorstand:  
Bernd Weiler, Sprecher des Vorstands  
Stephan Schmitzer





## 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

Karl Gottardi & Sohn  
Inh. Wilhelm Reutter GmbH  
Sulpacher Str. 27  
73061 Ebersbach an der Fils  
Telefon 0 71 63 / 35 63



# Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG



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

