

# Geschäftsbericht 2021

der Kreisbaugenossenschaft  
Kirchheim-Plochingen eG





# **Geschäftsbericht 2021**

**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	12
Vermögens-, Finanz-, Ertragslage	20
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	24
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	26
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	30
<b>Jahresabschluss</b>	
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Anhang	38
<b>Impressum</b>	48



## Vorwort

### **Liebe Kreisbaumitglieder, Leserinnen & Leser,**

„Vom Eise befreit sind Strom und Bäche, durch des Frühlings holden, belebenden Blick. Im Tale grünet Hoffnungsglück.“ So formuliert es der „alte“ Johann Wolfgang von Goethe in seinem „Osterspaziergang“. Und in der Tat, die wärmeren Temperaturen und blühenden Vorgärten vieler Kreisbau-Häuser könnte unser Gemüt wieder aufmuntern. Mit der Wiederbelebung der Kaffee-Nachmittage in der Silbernen Rose sowie unseren traditionellen Mitgliederveranstaltungen kehrt wieder ein wenig Normalität bei der Kreisbau zurück. Der direkte Kontakt zu unseren Mitgliedern kann wieder intensiviert werden, die Öffnung der Geschäftsstellen trägt ebenfalls dazu bei. Auch die auf der bevorstehenden Mitgliederversammlung vorzustellenden 2021er Bilanzzahlen werden sicher Grund zur Freude bieten.

Dieser auf den ersten Blick ermunternde Gesamteindruck wird in diesen Wochen leider stark getrübt durch die uns alle berührenden Geschehnisse in der Ukraine und ihre Folgen für unser Land, durch die Corona-Pandemie, die noch nicht vorbei ist, und die das Bauen erschwerenden Rahmenbedingungen. Mit all dem umzugehen, ist schon nicht einfach. Der Einmarsch der russischen Armee in der Ukraine veränderte von heute auf morgen vieles: Börsencrash, drastisch steigende Energiepreise, stockende Lieferketten, verbunden mit Flüchtlingsströmen aus dem Kriegsgebiet. Europa rückt zusammen und auch die Wohnungsbaugenossenschaften zeigen Flagge durch finanzielle Unterstützung und Wohnungsangebote für Geflüchtete aus der Ukraine. Für die Kreisbau bedeutet dies aber auch, dass wir unsere Finanz- und Wirtschaftspläne neu schreiben und Projekte kritisch unter die Lupe nehmen müssen. Eine Tatsache, die leider auch zu Konsequenzen bei unseren Mitgliedern und Mietern führen werden. So müssen z.B. die Heizkostenvorauszahlungen deutlich angepasst werden.

Kalt erwischt hatte uns Ende Januar die Nachricht, dass die Bundesregierung sämtliche KfW-Förderprogramme für energieeffiziente Gebäude per sofort gestoppt hatte, die Kassen waren leer. Unsere Projekte waren und sind aber bereits geplant – mit Förderung! Förderanträge wurden gestellt bzw. waren in Vorbereitung. Allein für die Kreisbau geht es dabei um rund 6 Mio. EUR, das ist kein Pappentstiel. Auch wenn die Regierung inzwischen teils eingelenkt hat, das Vertrauen der Wohnungswirtschaft in die Politik hat deutlich Spuren hinterlassen. 400.000 Wohnungen – davon 100.000 geförderte Wohnungen – hat sich die Regierung jährlich zum Ziel gesetzt. Doch wie soll das gehen, wenn von heute auf morgen die Förderung ausgesetzt ist? Und leider begleitet uns auch Corona weiterhin – Inflationsängste und steigende Zinsen und Baukosten sind Folgen der Pandemie. Die Mienen bei der Wohnungswirtschaft werden düsterer.



Trotz all dieser Hürden sind wir optimistisch und zuversichtlich. Denn gerade in diesen Zeiten zeigt sich die Stärke der Wohnungsgenossenschaft. Unsere Bauvorhaben in Nürtingen, Plochingen und Weilheim laufen 2022 an. Damit schaffen wir weiteren Wohnraum für unsere Mitglieder. Mit unserem Projekt Badwiesen 2030 sind wir in der Planung weit fortgeschritten. Hier stellt uns die Umsetzung der Mitglieder und Mieter vor große Herausforderungen. So bedarf es intensiver Gespräche und auch alternativer Wohnungsangebote, um dem Ziel des Baubeginns in 2023 näher zu kommen. Wir sind zuversichtlich, hier mit allen Bewohnern eine einvernehmliche Lösung finden zu können. Unsere Präsenz auf Instagram und Facebook bietet weitere Möglichkeiten, uns zu zeigen. Insbesondere unser Azubi-Team ist hier besonders motiviert. Das gibt Zuversicht für die Zukunft.

Wie heißt es in Goethes „Osterspaziergang“ am Ende: „Hier ist des Volkes wahrer Himmel. Zufrieden jauchzet gross und klein: Hier bin ich Mensch, hier darf ichs sein!“

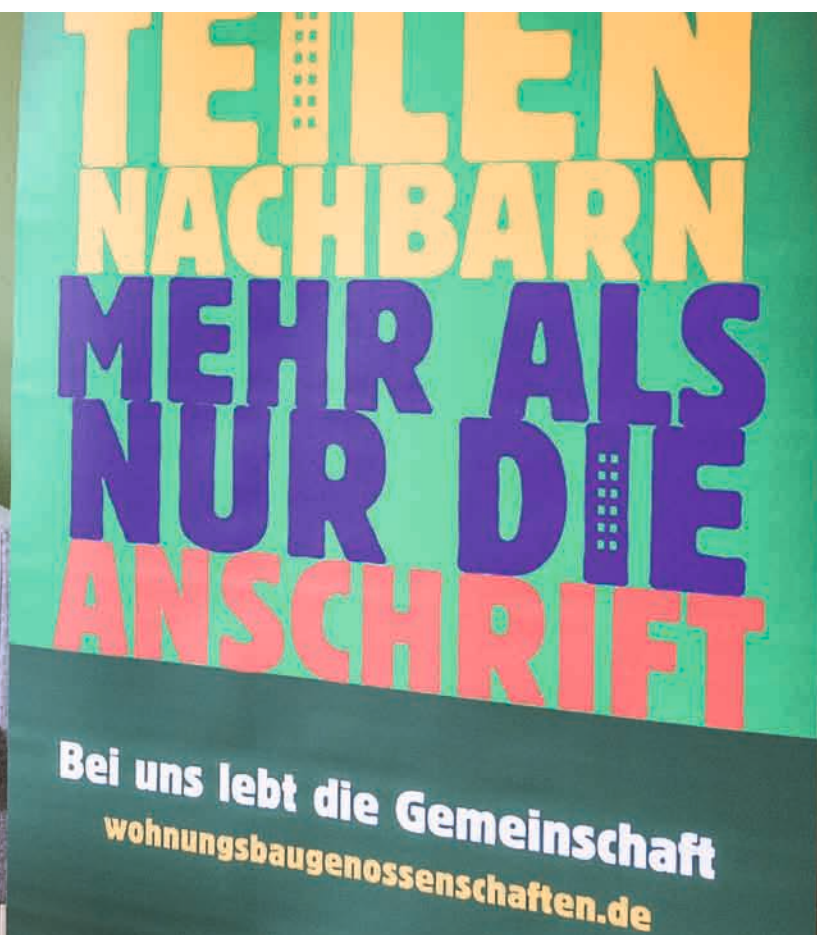
In dem Sinne: Herzliche Grüße, der Vorstand. .



Bernd Weiler



Stephan Schmitzer



## Daten und Fakten

### Überblick

	31.12.2021	31.12.2020
<b>Bilanzsumme</b>	103.756.855 €	96.371.478 €
<b>Anlagevermögen</b>	92.530.839 €	87.071.282 €
<b>Geschäftsguthaben</b>	4.618.828 €	4.599.003 €
<b>Rücklagen</b>	38.561.082 €	36.792.833 €
<b>Erträge aus Vermietung und Verpachtung ohne Betriebskosten</b>	9.799.548 €	9.423.791 €
<b>Mietwohnungsbestand</b>	1.685	1.673

### 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 €
am 01.01.2022	3.836	17.859	4.461.677 €



## Gesamtbauleistung (begonnen bis 31. Dezember 2021)

Wohnungen in Miethäusern	1696
Baubeginn 2021	16
Summe	1.712
Wohnungen in Kaufeigenheimen	2.005
Erwerb 2021	1
Summe	2.006
Wohnungen in Betreuungsbauten	822
Baubeginn 2021	0
Summe	822
Eigentumswohnungen	968
Baubeginn 2021	9
Summe	977

## Wohnungsbestand (Stand 31. Dezember 2021)

	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Sonstige
Kirchheim	1055	451	249	57
Lenningen	17	13	1	1
Nabern	1	0	0	0
Neuffen	1	1	0	0
Nürtingen	149	72	21	1
Plochingen	359	104	104	1
Weilheim	93	71	38	8
Wendlingen	10	15	5	0
Summe	1.685	726	418	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	195 Wohnungen



Raum für  
Menschen!



## Grundlagen unserer Genossenschaft

### **Traditionell und zukunftsorientiert**

Seit unserer Gründung im Jahr 1919 steht die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG für gutes, bezahlbares Wohnen sowie die Erstellung moderner Wohnungen von hoher Qualität. Zweck der Genossenschaft ist eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung sicher zu stellen. Davon profitieren unsere Mitglieder in vielfacher Hinsicht von Beginn an.

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.

Die Kreisbaugenossenschaft ist geprägt durch die Vermietung von 1.685 Genossenschaftswohnungen und Verwaltung von 1.673 Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz, sowie 150 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten des Eigenbetrieb Plochingen im Rahmen der Geschäftsversorgung. Dies macht uns zu einem zuverlässigen Partner und zum größten Wohnungsunternehmen in der Region Kirchheim unter Teck.

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 DIENSTLEISTUNGEN werden wir weiterhin kompetent und zuverlässig erfüllen. Stets unter Berücksichtigung unseres Zieles, einer nachhaltigen und wirtschaftlichen Tätigkeit unter Beachtung des Genossenschaftsauftrages an unseren Standorten in Kirchheim unter Teck und Plochingen und der Region.



## Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auch 2021 hielt die Covid-19-Pandemie die Welt in Atem und beeinflusste die wirtschaftliche Entwicklung negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr preisbereinigt um 5,5 % gestiegen ist<sup>1</sup>, hat sie im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt. Durch das zunehmende Infektionsgeschehen im Herbst gab es im vierten Quartal nur noch eine schwache Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts.<sup>2</sup> Insgesamt ergab sich für Gesamtdeutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 2,7 % und liegt damit immer noch um 2,0 % unter dem, des Jahres 2019.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren.<sup>3</sup> Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.<sup>4</sup>

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg stieg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg in Höhe von 47,2 % gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich um 14,0 %.<sup>5</sup> Die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 sowie die stark gestiegenen Materialpreise wirkten sich auf die Baupreise aus. Die Nettokaltmieten stiegen im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.<sup>6</sup>

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.<sup>7</sup>

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen, was sich 2021 nur unwesentlich verändert haben dürfte.<sup>8</sup> Dem statistischen Landesamt Baden-Württemberg nach, soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 sind, soll sich um 20,6 % erhöhen. Der Anteil der Personen zwischen 20 und 60 Jahren wird sich hingegen vermindern und umfasst dann nur noch 48,7 % der Gesamtbevölkerung.

Vorausrechnungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, was ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist. Erst danach wird mit einem leichten Rückgang der Haushaltszahl gerechnet.

1 Pressemitteilung Stat. Landesamt BW 266/21

2 Pressemitteilung BMWI 14.12.2021

3 Destatis Pressemitteilung 20/22

4 Stuttgarter Zeitung vom 05.11.22 S. 9

5 Stuttgarter Zeitung vom 04.01.22 S. 10

6 Pressemitteilung 6/2022

7 Pressemitteilung 34/21

8 Mietpreisindex Stat. Landesamt BW





## 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.

Moderne Energiestandards und Wärmeversorgungstechniken im Neubau und in der Modernisierung sind schon lange Standard der Kreisbaugenossenschaft. Unsere umfangreichen Neubau- und Sanierungsprogramme, welche wir mit regionalen Handwerkern umsetzen, tragen zur Schaffung von neuem Wohnraum und Stärkung unserer Region bei.

Die Bauinvestitionen in den Neubau, die Modernisierung und Instandhaltungen beliefen sich auf rund 8,2 Mio. €.

In den Neubau von genossenschaftlichen Wohn- und Geschäftsräumen investierte die Genossenschaft im Jahr 2021 rund 5,9 Mio. €. Im Bauträgergeschäft lagen die Investitionen bei rund 3,8 Mio. €.

Zur Wertverbesserung und Substanzerhaltung der eigenen 1.685 Wohnungen führen wir fortlaufend Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unseren Bestandsgebäuden durch. Die Gesamtinvestitionen liegen auf einem sehr hohen Niveau. Insgesamt hat die Genossenschaft im Berichtsjahr wie im Vorjahr rund 2,6 Mio. € in die Modernisierung und Instandsetzung investiert.

In der Schöllkopfstraße 105 in Kirchheim entstehen 40 Genossenschaftswohnungen und 40 Tiefgaragenstellplätze. Zehn Wohnungen werden im Rahmen des Wohnraumförderprogramms Baden-Württemberg gefördert. Die ersten 12 Wohnungen konnten im Oktober 2021 bezogen werden. Die Fertigstellung der übrigen 28 Wohnungen ist auf den 01.06.2022 terminiert. Das Investitionsvolumen der Gesamtmaßnahme liegt bei rund 9,5 Mio. €.

Im November 2021 erfolgte der Spatenstich des Gebäudes in der Eichendorffstraße 11 in Nürtingen mit insgesamt 16 neuen Genossenschaftswohnungen und neun Eigentumswohnungen. Bei diesem Bauvorhaben sollen vier Wohneinheiten im Rahmen der Landeswohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg gefördert und sozial gebundener Wohnraum geschaffen werden. Die kalkulierten Baukosten liegen bei rund 8,0 Mio. € mit einer neuen Gesamtwohnfläche von 1.768 m<sup>2</sup>.

In der Eichendorffstraße 15 - 17 in Nürtingen ist die energetische Sanierung und Aufstockung des Bestandsgebäudes von 12 auf 16 Einheiten geplant. Die Wohnfläche erhöht sich von bisher 790 m<sup>2</sup> auf 1.053 m<sup>2</sup> und die kalkulierten Baukosten belaufen sich auf rund 2,8 Mio. €.

In der Jusistraße 3 - 5 in Nürtingen ist ebenfalls eine energetische Sanierung und Aufstockung des Bestandsgebäudes von 9 auf 12 Wohneinheiten geplant. Die Wohnfläche erhöht sich von bisher 595 m<sup>2</sup> auf 755 m<sup>2</sup>. Die kalkulierten Baukosten für diese Maßnahme sollen rund 2,3 Mio. € betragen.

Bis zum Ende des Jahrzehnts ist beim Projekt Badwiesen 2030 eine energetische Sanierung sowie Aufstockung der in den 60-er Jahren erstellten Bestandsgebäude geplant. Aus 192 sollen dann 240 Genossenschaftswohnungen entstehen. Die Gesamtwohnfläche erhöht sich von bisher 13.297 m<sup>2</sup> auf 14.924 m<sup>2</sup>. Neben den umfassenden Sanierungsarbeiten in den Badwiesen ist eine Nachverdichtung der bestehenden Wohnanlage mit 60 Neubauwohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 5.874 m<sup>2</sup> geplant. Die kalkulierten Bauinvestitionen liegen voraussichtlich bei rund 100 Mio. €. Die Umsetzung der Bewohner der Blöcke Badwiesen 1 - 3 und 5 - 7 läuft bereits. Der voraussichtliche Baustart des ersten Bauabschnitts mit kalkulierten Baukosten von rund 21 Mio. € ist für das Jahr 2023 geplant.

Im Februar 2021 hat die Kreisbaugenossenschaft rund 22 Ar Grundstücksfläche in der Bissingen Straße in Nabern erworben. Die geplanten Kosten für das Bauvorhaben mit 19 Wohnungen und rund 1.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden mit rund 6,0 Mio. € kalkuliert.

Im März hat die Kreisbaugenossenschaft den Zuschlag für den Bau von zehn Doppelhaushälften im Zwettler Weg in Plochingen erhalten. Der Kaufvertrag konnte bereits im Juli 2021 beurkundet werden. Die geplanten Baukosten wurden mit rund 6,0 Mio.€ kalkuliert.

Im Juli hat die Kreisbaugenossenschaft eine 17 Ar große Grundstücksfläche in der Hindenburgstraße/ Moltkestraße in Plochingen erworben. Derzeit erfolgt die Vorbereitung zur Baugenehmigung. Die geplanten Baukosten für das Bauvorhaben mit insgesamt 11 Genossenschaftswohnungen und 22 Eigentumswohnungen mit insgesamt 2.835 m<sup>2</sup> wurden mit rund 11,5 Mio. € kalkuliert.





## Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

### Vermieten

#### *Hausbewirtschaftung*

Auch 2021 ist die Nachfrage nach Mietwohnungen im Genossenschaftssektor ungebrochen hoch, weshalb die Vermietung ohne Schwierigkeiten erfolgen konnte.

Bis zum Jahresende gab es 2.316 Wohnungsanfragen auf 94 angebotene Bestandswohnungen.

Durch die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts in der Schöllkopfstraße 105 mit 12 Wohneinheiten erhöhte sich die Anzahl der Genossenschaftswohnungen auf 1.685 mit einer Gesamtwohnfläche von 109.760 m<sup>2</sup>.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 0,4 Mio. € auf rund 12,1 Mio. € (2020: 11,7 Mio. €). Ursächlich für die Erhöhung ist die Anpassung der Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen, sowie die Erstvermietung der im Jahr 2020 erworbenen und im Berichtsjahr fertig gestellten Genossenschaftswohnungen. Daraus errechnet sich eine durchschnittliche Nutzungsgebühr von 6,95 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche (2020: 6,92 €). Unsere Nutzungsgebühren liegen zwischen 4,27 € - 11,50 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die hohe Leerstandsquote von 4,39 % im Jahr 2021 (2020: 0,84 %) ist auf den gewollten Leerstand bei den Modernisierungsobjekten Daimlerweg 9 in Weilheim, Hindenburgstraße 29 - 31 in Plochingen sowie Badwiesen 1 - 3 und 5 - 7 in Kirchheim zurückzuführen.

Im Berichtsjahr fanden insgesamt 154 Wohnungswechsel statt. Die Fluktuationsquote betrug im Berichtsjahr 9,14 % (2020: 6,69 %).

### Verkaufen

#### *Bauträgergeschäft, Maklertätigkeit*

Das Jahr 2021 war für die Kreisbaugenossenschaft ein Jahr voller Planungen neuer Bauvorhaben, welche in den Jahren 2022 bzw. 2023 umgesetzt werden sollen. Aufgrund des Baufortschritts konnten im Berichtsjahr keine Wohnungsübergaben erfolgen und somit keine Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken erzielt werden.

Durch die günstigen Rahmenbedingungen und die ungebrochene Nachfrage an Wohnimmobilien konnte die Kreisbaugenossenschaft im Berichtsjahr im Bereich Maklertätigkeit profitieren.

Im Rahmen unserer Wohnungsvermittlung konnten insgesamt 24 Vermietungs- und 12 Kaufobjekte vermittelt bzw. notariell beurkundet werden.

Die Umsatzerlöse aus dem Maklergeschäft sind im Vergleich zum Vorjahr stark gestiegen und beliefen sich auf rund 0,18 Mio. € in 2021 (2020: 0,11 Mio. €).

Für das Jahr 2022 rechnen wir mit einem konstanten Vertragsvolumen und gleichbleibenden Erlösen aus dem Maklergeschäft.



# Wirtschaftsbericht

## Geschäftsverlauf

### Verwalten

*Wohnungseigentums-, Sondereigentums-, fremde Hausverwaltung*

Die Kreisbaugenossenschaft verwaltet zum Bilanzstichtag 94 Wohnungseigentümergeinschaften mit 1.673 Wohnungen. Zusätzlich werden eine Vermögensverwaltung mit elf Wohneinheiten, sechs fremde Hausverwaltungen mit insgesamt 34 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 vier Wohnungseigentümergeinschaften in Kirchheim, Esslingen, Nürtingen und Köngen mit insgesamt 26 Wohnungen in die Verwaltung übernommen. Drei Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 44 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 129 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 wie im Vorjahr auf rund 0,44 Mio. €. Wir rechnen hier mit einem konstanten Wachstum.

### Energieerzeugung

Die in den vergangenen Jahren getätigten Investitionen in umweltfreundliche Photovoltaikanlagen erweisen sich als wirtschaftlich. Die Kreisbaugenossenschaft leistet damit nach wie vor ihren Beitrag zur Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Derzeit sind insgesamt 14 eigene Photovoltaikanlagen und ein Blockheizkraftwerk am Netz.

Im Jahr 2021 lagen die Einnahmen bei rund 0,1 Mio. €. Im Geschäftsjahr 2022 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 0,15 Mio. € positiv zum Unternehmenserfolg bei.

## Personalentwicklung

Die Grundlage unseres leistungsstarken Unternehmens ist ein zuverlässiges und qualifiziertes Mitarbeiterteam. Deshalb legen wir großen Wert auf die Entwicklung und Bindung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Im Berichtsjahr 2021 waren durchschnittlich 46 Arbeitnehmer/-innen bei der Kreisbaugenossenschaft tätig. Darunter acht Teilzeitbeschäftigte und vier geringfügig Beschäftigte. Darüber hinaus bilden wir im Berichtsjahr sechs Auszubildende aus und ermöglichen einer Studentin von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen ein Praktikum.

Die Personalentwicklung der Kreisbaugenossenschaft zeigt, dass wir an unserem Ziel, durch intensive Nachwuchsförderung, Kompetenzen innerhalb des Unternehmens aufzubauen, weiter festhalten. Unser Personal qualifizieren wir durch stetige Fort- und Weiterbildungen, die im Jahr 2021 nach wie vor nur eingeschränkt möglich waren.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sprechen wir für das Geschäftsjahr 2021 großen Dank aus. Sie bewiesen auch in diesem Jahr großes Verständnis, Verantwortungsbewusstsein und Flexibilität.

## Mitgliederentwicklung

Die Kreisbaugenossenschaft zählte zum Bilanzstichtag 3.836 Mitglieder mit insgesamt 17.859 Geschäftsanteilen.

Im Jahr 2021 sind 133 Mitglieder der Kreisbaugenossenschaft beigetreten. Durch Übertragung, Tod oder Kündigung sind 225 Mitglieder aus der Genossenschaft ausgeschieden. Der Rückgang der Mitglieder im Berichtsjahr ist auf die Bereinigung unserer Mitgliederkonten zurückzuführen.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug zum Stichtag 31.12.2021 4,46 Mio. € (2020: 4,52 Mio. €).



## Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

### **Nachhaltigkeit und Digitalisierung**

Ökologisches Bauen, sparsamer Umgang mit den Ressourcen, energetische Optimierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, sowie Versorgung hunderter Wohnungen mit Strom aus erneuerbaren Energien ist eine wichtige unternehmerische Prämisse der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG.

Der sparsame Umgang mit Energie und anderen Ressourcen ist permanent Thema in unserer Mitgliederzeitung und durch Verbrauchertipps in den sozialen Medien. Wir sind uns auch hier unserer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst.

E-Bikes für unsere Mitarbeiter und Elektro- bzw. Hybridfahrzeuge gehören inzwischen zu unserem Bestand. Im vergangenen Jahr wurden bereits fünf E-Ladestationen in Betrieb genommen. Drei weitere Ladestationen werden 2022 folgen.

Bei unseren Neubau- und Sanierungsprojekten tragen wir durch den Einsatz von erneuerbaren Energien, erheblich zur Minimierung des Energieverbrauchs bei. Seit rund zehn Jahren nutzen wir die Effekte der Geothermie in unserem Wohnungsbestand. Erneuerbare Energien zu nutzen, spielt bei Modernisierungen seit langem eine große Rolle. Die Verwendung von Recycling-Beton und der Einsatz der Holzbauweise gehören ebenso dazu wie neue Photovoltaikanlagen auf den Dächern, beispielweise bei unseren Projekten in Plochingen, die das ökologische Anliegen unterstützen. Bei unserem Bauvorhaben in der Eichendorffstraße in Nürtingen ist eine bivalente Anlage zur Wärmeherzeugung, bestehend aus einer Pelletsheizung und einer zusätzlichen Gastherme zur Abdeckung von Spitzenlasten, vorgesehen. Ein hochdämmendes Mauerwerk, sowie Fenster aus Wärmeschutzglas helfen ebenfalls Energie zu sparen.

Zudem haben wir bereits Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach und an der Fassade des Verwaltungsgebäudes sowie an zahlreichen Bestandsgebäuden angebracht.

Mit der Nachverdichtung vorhandener Flächen, durch die Aufstockung von Bestandsgebäuden, werden zusätzliche Wohnflächen generiert ohne neues Bauland in Anspruch zu nehmen.

Ein weiterer Beitrag zum Umweltschutz ist die fortschreitende Digitalisierung. Auch in den folgenden Jahren werden wir unsere Ziele diesbezüglich nicht aus den Augen verlieren und durch konsequentes Handeln weitere Projekte in der Digitalisierung umsetzen.



# Wirtschaftsbericht

## Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2021	2021	31.12.2020	2020
	€	%	€	%
<b>Anlagevermögen</b>	<b>92.530.838,68</b>	<b>89,18</b>	<b>87.071.281,67</b>	<b>90,35</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.079,96		9.954,68	
Sachanlagen	92.338.346,33		86.862.772,14	
Finanzanlagen	186.412,39		198.554,85	
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>11.226.016,08</b>	<b>10,82</b>	<b>9.300.196,30</b>	<b>9,65</b>
Bautätigkeit	5.341.720,46		1.523.905,57	
Unfertige Leistungen	2.404.943,99		2.303.085,63	
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.763.109,96		4.645.097,84	
Sonstiges	716.241,67		828.107,26	
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>103.756.854,76</b>		<b>96.371.477,97</b>	
KAPITALSTRUKTUR	31.12.2021	2021	31.12.2020	2020
	€	%	€	%
<b>Eigenkapital</b>	<b>44.631.646,89</b>	<b>43,02</b>	<b>43.242.728,63</b>	<b>44,87</b>
Geschäftsguthaben	4.618.827,51		4.599.002,71	
Rücklagen	38.561.082,32		36.792.832,71	
Bilanzgewinn	1.451.737,06		1.850.893,21	
<b>Fremdkapital</b>	<b>59.125.207,87</b>	<b>56,98</b>	<b>53.128.749,34</b>	<b>55,13</b>
Rückstellungen	1.423.168,80		1.880.189,00	
Verbindlichkeiten ggü. Kl's und anderen Kreditgebern	54.178.943,04		47.525.188,17	
Erhaltene Anzahlungen	2.768.087,30		2.678.746,60	
Übrige Verbindlichkeiten	755.008,73		1.044.625,57	
<b>Gesamtkapital</b>	<b>103.756.854,76</b>		<b>96.371.477,97</b>	

## Vermögenslage

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Bilanzsumme um 7,4 Mio. € auf 103,8 Mio. € (2020: 96,4 Mio. €). Ursächlich dafür sind im Wesentlichen hohe Investitionen ins Anlagevermögen, welche größtenteils mit Fremdkapital finanziert wurden. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind dadurch um rund 6,7 Mio. € gestiegen.

Die Anlageintensität von 89,18 % (2020: 90,35 %) verdeutlicht, dass sich die Kreisbaugenossenschaft bei ihrer Geschäftstätigkeit im Wesentlichen auf die Verwaltung des Immobilienvermögens begrenzt.

Unsere nachhaltige und solide Finanzierung des Anlagevermögens wird durch den Anlagendeckungsgrad von 107,16 % (2020: 104,43 %) belegt.

Die Bautätigkeit im Umlaufvermögen begrenzte sich auf das Bauvorhaben in der Eichendorfstraße 11 in Nürtingen sowie Bauvorbereitungskosten für weitere geplante Projekte. Hierfür sind Kosten von insgesamt 0,3 Mio. € angefallen, sowie Grundstückserwerbe mit einer Investitionssumme von rund 3,5 Mio. €.

Das Eigenkapital hat sich im Wesentlichen durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss um 1,4 Mio. € auf 44,6 Mio. € erhöht. Bedingt durch Investitionen ins Anlagevermögen hat sich die Eigenkapitalquote geringfügig von 44,87 % auf 43,02 % verringert.

Die Vermögenslage der Kreisbaugenossenschaft ist geordnet und zufriedenstellend.

Entwicklung des Anlagevermögens	2021/ €	%	2020/ €	%	Veränderung / €
Stand am 01.01.	87.071.282	94,10	78.240.565	89,86	8.830.717
Investitionen	8.389.156	9,07	11.870.644	13,63	-3.479.518
Abschreibungen	-2.847.316	-3,08	-2.874.800	-3,30	25.515
Verkaufsabgänge	-70.141	-0,08	-127.787	-0,15	57.646
Umwidmung ins Umlaufvermögen	0	0,00	-90.081	-0,10	90.081
Veränderungen Finanzanlagen	-12.142	-0,01	52.741	0,06	-64.883
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>92.530.839</b>	<b>100</b>	<b>87.071.282</b>	<b>100</b>	<b>5.459.557</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 4,3 Mio. € (2020: 4,7 Mio. €) ermöglicht die Finanzierung eines Teils der Investitionen mit Eigenmitteln.

Die zinsgünstigen KfW-Programme werden in Anspruch genommen und das Darlehensportfolio wird laufend überprüft, um die rechtzeitige Sicherung der Finanzmittel zu bestmöglichen Konditionen zu gewährleisten.

Zum 31. Dezember 2021 verfügte das Unternehmen über rund 2,2 Mio. € liquider Mittel (2020: 4,1 Mio. €) und 0,54 Mio. € Bausparguthaben (2020: 0,55 Mio. €). Der Rückgang der Liquidität ist auf die hohen Bauinvestitionen zurückzuführen, welche teilweise aus Eigenmitteln finanziert wurden. Beim Liquiditätsmanagement wird darauf geachtet, dass die Guthaben die vereinbarten Freibeträge nicht übersteigen, um kein Verwarentgelt zu bezahlen.

#### Ertragslage

Im Berichtsjahr hat die Genossenschaft einen Jahresüberschuss von rund 1,63 Mio. € erwirtschaftet, was unseren Planwert aufgrund der Zinszahlung vom Finanzamt in Höhe von rund 0,5 Mio. € übertrifft.

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um rund 3,4 % auf 12,1 Mio. € angestiegen.

Im Geschäftsjahr 2021 gab es erwartungsgemäß keine Umsatzerlöse aus dem Bauträrgeschäft zu verzeichnen (Vorjahr: 6,4 Mio. €).

Die Bestandserhöhungen von rund 0,45 Mio. € sind im Wesentlichen auf die Planungs- und Bauvorbereitungskosten für die Eichendorffstraße 11 in Nürtingen zurückzuführen.

Die Abschreibungen im Berichtsjahr betragen wie im Vorjahr rund 2,8 Mio. €.

Trotz der tariflichen Gehalts- und Lohnerhöhungen konnten die Personalkosten im Berichtsjahr konstant bei 3,7 Mio. € gehalten werden.



Im Jahr 2021 betragen die Instandhaltungskosten aufgrund des Handwerkmangels rund 1,7 Mio. €. Daraus lässt sich ein Instandhaltungsaufwand von 15,61 € pro m<sup>2</sup> ableiten.

Trotz der Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 6,7 Mio. € blieb der Zinsaufwand konstant bei 416,2 T€.

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

Ausgewählte Positionen der Ertragslage:

<b>Entstehung</b>	<b>2021/ €</b>	<b>%</b>	<b>2020 / €</b>	<b>%</b>	<b>Veränderung / €</b>
Umsatzerlöse aus					
der Hausbewirtschaftung	12.082.355	81,34	11.677.719	69,51	404.635
Umsatzerlöse aus dem					
Verkauf von Grundstücken	0	0,00	6.440.515	38,33	-6.440.515
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit					
und anderen L&L	1.159.029	7,80	1.096.695	6,53	62.334
Bestandsveränderung	450.919	3,04	-3.231.874	-19,24	3.682.793
Aktivierete Eigenleistungen	225.723	1,52	268.268	1,60	-42.545
Sonstige betriebliche Erträge	408.847	2,75	542.808	3,23	-133.961
Zinserträge	528.174	3,56	6.792	0,04	521.382
<b>Summe Entstehung</b>	<b>14.855.048</b>	<b>100,00</b>	<b>16.800.924</b>	<b>100,00</b>	<b>-1.945.876</b>
<b>Verwendung</b>	<b>2021/ €</b>	<b>%</b>	<b>2020 / €</b>	<b>%</b>	<b>Veränderung / €</b>
Aufwendungen für bezogene					
Lieferungen und Leistungen	4.280.678	32,38	5.603.296	38,06	-1.322.618
Personalaufwand	3.703.607	28,01	3.768.219	25,59	-64.613
Abschreibungen	2.847.316	21,54	2.874.800	19,52	-27.484
Sonst. betriebliche Aufwendungen	1.677.408	12,69	1.635.295	11,11	42.113
Zinsaufwendungen	416.210	3,15	421.399	2,86	-5.189
Ertragssteuern	1.034	0,01	113.907	0,77	-112.874
Sonstige Steuern	294.861	2,23	306.916	2,08	-12.056
<b>Summe Verwendung</b>	<b>13.221.113</b>	<b>100,00</b>	<b>14.723.833</b>	<b>100,00</b>	<b>-1.502.720</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.633.935</b>		<b>2.077.091</b>		<b>-443.156</b>



## Wirtschaftsbericht

### Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Neben der gesellschaftlichen Verantwortung steht nachhaltiges Wirtschaften und eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung im Mittelpunkt unseres Handelns. Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG versteht sich als Partner für die Region, in der sie mit ihren Geschäftsfeldern tätig ist.

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 berufsbezügliche 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.

Seit mehreren Jahren sind wir Mitglied im "Freundeskreis Studiengang Immobilienwirtschaft" der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) und setzen uns für die Aus- und Weiterbildung ein.

Die anhaltende Pandemie führt vermehrt zu Anfragen zur Unterstützung von Sport, Sozialem und Kultur. Da sich die Kreisbaugenossenschaft als Partner für die Region versteht, unterstützen wir durch das Sponsoring die VfL Knights, die Handballabteilung des TV Plochingen, die Fußballabteilung des TSV Weilheim und den neuen Markenbotschafter der Kreisbaugenossenschaft, Radprofi Jannik Steimle aus Weilheim.

Vereine und Einrichtungen im Geschäftsgebiet der Kreisbaugenossenschaft erhalten durch Spenden und Anzeigenschaltung entsprechende Unterstützung zur Aufrechterhaltung Ihres Angebots, sowohl für Genossenschaftsmitglieder als auch für die Bürger. Dies bietet eine gute Plattform zur Präsentation der genossenschaftlichen Leistungsstärke und die Präsentation von Vorbildern für junge Mitglieder vor Ort.

In sozialen Bereichen setzen wir uns besonders ein. Seit 2014 wird der Quartierstreff „wirRauner“ erfolgreich betrieben, welchen wir als Mitglied des Vereins „Integratives Wohnen e.V.“ gemeinsam mit der Paul Wilhelm von Keppeler-Stiftung finanzieren. Im Quartierstreff können unsere Mitglieder an verschiedenen sportlichen oder kulturellen Veranstaltungen teilnehmen oder sich zum gemütlichen Kaffee trinken, gemeinsamen Mittagessen, Plaudern und Kontakte knüpfen treffen.

Wir sind ebenfalls Mitglied in den sozialen Netzwerken in Lenningen und Weilheim an der Teck und setzen uns auch hierfür ein.

## 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.

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
	_____	_____
<b>Deckungsbeitrag aus</b>		
Hausbewirtschaftung	4.640.230,23	3.495.275,46
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	763.709,70	2.678.629,36
Kapitaldienst	526.383,34	6.791,74
Sonstiges	627.593,33	785.670,22
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.033,79	-113.907,48
Abzüglich Verwaltungskosten	-4.922.947,96	-4.775.368,30
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.633.934,85</b>	<b>2.077.091,00</b>

## KENNZAHLEN

### Rentabilitätskennzahlen

	2021	2020
	_____	_____
Gesamtkapitalrentabilität	1,98%	2,59%
Eigenkapitalrentabilität	3,66%	4,80%
Return on Investment	1,57%	2,16%

### Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Anlageintensität	89,18%	90,35%
Langfristiger Verschuldungsgrad	121,15%	109,70%
Langfristiger Fremdkapitalanteil	52,11%	49,22%
Sachanlagedeckungsgrad	107,16%	104,43%
Eigenkapitalquote	43,02%	44,87%
Cash Flow	4.282.362 €	4.709.235 €

### Unternehmenskennzahlen

Durchschnittsmiete je Wohnung / Monat	452,64 €	449,35 €
Durchschnittsmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche	6,95 €	6,92 €
Modernisierungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,64 €	2,91 €
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	15,61 €	21,41 €



## Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Prognosebericht

Für das Bilanzjahr 2022 erwarten wir im Zuge unserer Finanz- und Wirtschaftsplanung Umsatzerlöse in Höhe von 18 Mio. € sowie einen Jahresüberschuss von rund 1,0 Mio. €. Diese Erwartungen werden von einem stabilen Vermietungsgeschäft bei gleichbleibenden Instandhaltungsaufwendungen getragen. Im Bauträgerbereich erwarten wir durch die Baumaßnahme im Zwettler Weg in Plochingen einen Anstieg der Umsatzerlöse auf 5,5 Mio. €.

Auch im Jahr 2022 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 und Plochingen. Gemeinsam mit der Paul Wilhelm von Keppeler-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 332 Mietwohnungen in Kirchheim, Plochingen, Wernau und Weilheim in den kommenden Jahren sind gestellt; damit sind wir gut gerüstet. Darüber hinaus sind 88 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

Die Kreisbaugenossenschaft hat ihre im Jahr 2008 aufgestellte Strategie 2021 evaluiert und bis zum Jahre 2030 fortgeschrieben. Abweichungen können sich durch nicht vorhersehbare Sachverhalte mit wirtschaftlich relevantem Gewicht oder durch Gesetzesänderungen ergeben.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Derzeit hält der Ukraine-Konflikt die ganze Welt in Atem. Mit großem Entsetzen und Fassungslosigkeit für die betroffenen Menschen blickt die Wohnungswirtschaft auf die Katastrophe in unserer direkten europäischen Nachbarschaft und hofft auf eine baldige Lösung des Konflikts und die Wiederherstellung des Friedens in Europa.

Wie unser GdW Präsident Axel Gedaschko bereits sagte, steht die Wohnungswirtschaft den vielen schutzsuchenden Ukrainerinnen und Ukrainern bei der Unterbringung als verlässlicher und erfahrener Partner zur Seite. Wie bereits während der Zuwanderungswelle im Jahr 2015 wird die sozial orientierte Wohnungswirtschaft, den aus ihrer Heimat vertriebenen Menschen eine sichere Unterkunft bieten.

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.

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

## Risikomanagementsystem

Der verantwortungsvolle Umgang mit Chancen und Risiken gehört schon immer zu unserer umsichtigen Geschäftspolitik.

Die regelmäßige, systematische Früherkennung und Berichterstattung von Chancen und Risiken, welche für die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung sind, wird durch unser Risikomanagement gefördert. Der Abgleich von Kennzahlen (Wirtschafts-, Finanz- und Liquiditätsplan) ist ein fester Bestandteil unseres Controllings. Quartalsbezogene Auswertungen sowie regelmäßige Abteilungs- und Führungskräftebesprechungen geben umfassend Auskunft über die Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche. Dadurch wird frühzeitig die Einleitung notwendiger Gegensteuerungsmaßnahmen ermöglicht.

Unser Modernisierungsprogramm wird durch kostengünstige Darlehen, hauptsächlich durch ein KfW-Förderprogramm, finanziert. Wir haben hier z.B. Förderprogramme für „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 Verwahrergeld 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 Kapitaldienst 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 2022

Der Vorstand

Bernd Weiler, Stephan Schmitzer





Dietmar Ederle,  
Aufsichtsratsvorsitzender,  
Bankbetriebswirt,  
Regionaldirektor



Thomas Weise,  
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender,  
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater



Marianne Gmelin,  
Finanzbeamtin i.R.



Eberhard Gras,  
Bankvorstand



Ulrich Kübler,  
Fleischermeister,  
Betriebswirt



Wolfgang Merkl,  
Schriftführer,  
Elektrotechniker,  
Projektleiter

## Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich der Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen umfassend über alle wesentlichen Vorgänge, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Entwicklung unserer Genossenschaft betrafen, informiert.

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.

In seinen sechs ordentlichen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt worden sind. 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.

Auch außerhalb der Sitzungen haben sich der Aufsichtsratsvorsitzende und sein Stellvertreter mit dem Vorstand über wesentliche Geschäftsentwicklungen und anstehende Entscheidungen regelmäßig ausgetauscht.

### 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, wurden vom Aufsichtsrat der Jahresabschluss 2020 festgestellt sowie die Gewinnverwendung und die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens beschlossen. Darüber hinaus musste die auf den 14. Juni 2021 terminierte Mitgliederversammlung auf den 25. Oktober 2021 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,  
Mitglied des Landtags

Peter Raviol,  
Hochschulprofessor i.R.

Stefan Wiedemann,  
Dipl. Betriebswirt (FH),  
Geschäftsführer

## Besetzung des Aufsichtsrates

Entsprechend § 23 der Satzung werden Aufsichtsratsmitglieder für die Dauer von drei Jahren gewählt. Eine Wiederwahl ist zulässig. Im Geschäftsjahr 2021 schieden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Ulrich Kübler, Wolfgang Merkl, Peter Raviol, und Stefan Wiedemann aus. In offener Wahl wählten die Mitglieder alle vier Kandidaten erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat.

In der konstituierenden Sitzung am 14. Dezember 2021 wurde Dietmar Ederle als Aufsichtsratsvorsitzenden und Thomas Weise als dessen Stellvertreter bestätigt. Das Amt des Schriftführers begleitet weiterhin Wolfgang Merkl.

## Jahresabschluss 2021

Die Verbandsprüfung für das abgelaufene Bilanzjahr 2021 erfolgte im März 2022 am Verwaltungssitz der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG in Kirchheim unter Teck. Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 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 2022

Dietmar Ederle, Aufsichtsratsvorsitzender

## Gewinnverteilungsvorschlag

Aus dem Jahresüberschuss von 1.633.934,85 € sind auf Grund gesetzlicher und satzungsmäßiger Bestimmungen 164.000,00 € 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	269.976,75 €
Einstellung in „Andere Ergebnisrücklagen“	<u>1.181.760,31 €</u>
Bilanzgewinn	<u>1.451.737,06 €</u>



## Bilanz zum 31. Dezember 2021

### Aktiva

	2021 / €	2021 / €	2020 / €
<b>Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.079,96	9.954,68
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.888.808,85		77.581.435,25
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.769.513,09		3.031.325,54
3. Technische Anlagen und Maschinen	422.399,97		429.460,84
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.019.730,69		1.209.372,68
5. Anlagen im Bau	5.621.062,13		3.596.435,29
6. Bauvorbereitungskosten	2.616.831,60		1.014.742,54
		92.338.346,33	86.862.772,14
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	173.352,39		185.494,85
2. Andere Finanzanlagen	13.060,00		13.060,00
		186.412,39	198.554,85
<b>Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)</b>		92.530.838,68	87.071.281,67

	2021 / €	2021 / €	2020 / €
Übertrag		92.530.838,68	87.071.281,67
<b>Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	4.329.167,23		860.413,25
2. Bauvorbereitungskosten	433.144,30		663.492,32
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	579.408,93		0,00
4. Unfertige Leistungen	2.404.943,99		2.303.085,63
5. Andere Vorräte	49.862,10		28.906,36
		7.796.526,55	3.855.897,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	24.510,20		25.454,01
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	73.126,00		222.782,23
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	61.099,07		79.126,62
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.067,99		2.002,65
5. Sonstige Vermögensgegenstände	505.576,31		469.835,39
		666.379,57	799.200,90
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.222.817,66		4.094.622,78
2. Bausparguthaben	540.292,30		550.475,06
		2.763.109,96	4.645.097,84
<b>Bilanzsumme</b>		103.756.854,76	96.371.477,97

# Bilanz zum 31. Dezember 2021

## Passiva

	2021 / €	2021 / €	2020 / €
<b>Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	153.400,65		76.195,10
2. der verbleibenden Mitglieder	4.461.676,86		4.520.557,61
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.750,00		2.250,00
	<hr/>		<hr/>
		4.618.827,51	4.599.002,71
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 3.073,14 Vorjahr € 3.942,39			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 164.000,00 Vorjahr € 208.000,00	4.916.880,61		4.752.880,61
2. Bauerneneruerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 18.197,79 Vorjahr € 18.197,79	1.758.577,80		1.740.380,01
3. Andere Ergebnismrücklagen	31.885.623,91		30.299.572,09
	<hr/>		<hr/>
		38.561.082,32	36.792.832,71
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 1.586.051,82 Vorjahr € 1.307.785,77			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.633.934,85		2.077.091,00
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	182.197,79		226.197,79
	<hr/>		<hr/>
		1.451.737,06	1.850.893,21
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		<hr/>	<hr/>
		44.631.646,89	43.242.728,63

	2021 / €	2021 / €	2020 / €
Übertrag		44.631.646,89	43.242.728,63
<b>Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	246.715,00		246.715,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.176.453,80		1.633.474,00
		1.423.168,80	1.880.189,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.166.160,74		47.497.067,11
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.782,30		28.121,06
3. Erhaltene Anzahlungen	2.768.087,30		2.678.746,60
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.782,30		24.025,32
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	634.539,47		921.031,59
6. Sonstige Verbindlichkeiten	92.418,50		83.000,91
		57.686.770,61	51.231.992,59
davon aus Steuern: € 5.221,29			
Vorjahr € 12.710,64			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		15.268,46	16.567,75
<b>Bilanzsumme</b>		103.756.854,76	96.371.477,97

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit bis zum 31. Dezember 2021

	2021 / €	2021 / €	2020 / €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.082.354,59		11.677.719,42
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		6.440.515,47
c) aus Betreuungstätigkeit	488.864,88		470.988,50
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	670.164,54		625.706,72
		13.241.384,01	19.214.930,11
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		450.919,27	-3.231.873,87
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		225.723,30	268.268,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		408.847,15	542.808,01
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.954.160,71		4.419.103,38
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	279.927,25		1.101.802,27
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	46.589,64		82.390,13
		4.280.677,60	5.603.295,78
6. Rohergebnis		10.046.196,13	11.190.836,47
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.943.268,02		2.991.416,71
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	760.338,84		776.802,65
		3.703.606,86	3.768.219,36
davon für Altersversorgung und Unterstützung: € 203.630,44 Vorjahr € 191.192,99			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.847.316,16	2.874.800,04
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.677.407,64	1.635.294,92
Übertrag:		1.817.865,47	2.912.522,15

	2021 / €	2021 / €	2020 / €
Übertrag		1.817.865,47	2.912.522,15
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.790,75		1.149,46
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	526.383,34		5.642,28
		528.174,09	6.791,74
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		416.210,19	421.398,96
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.033,79	113.907,48
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		1.928.795,58	2.384.007,45
15. Sonstige Steuern		294.860,73	306.916,45
<b>16. Jahresüberschuss</b>		1.633.934,85	2.077.091,00
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		182.197,79	226.197,79
<b>18. Bilanzgewinn</b>		1.451.737,06	1.850.893,21



## 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 10% bis 20%

Wohngebäude  
Restnutzungsdauermethode bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 50 Jahren,  
linear 2-5%  
degressiv 1,25%

Geschäftsbauten  
Restnutzungsdauermethode bei einer Gesamtnutzungsdauer von 25 bzw. 50 Jahren,  
linear 2,0% bis 10,0%

Technische Anlagen und Maschinen  
linear 5% bzw. 16,67%

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 Bilanzierungswahrecht 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 1.1.2021 €	Zugänge des €	Abgänge Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	131.701,04				131.701,04
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.994.599,96	1.760.985,72	125.901,38	2.850.000,00	121.479.684,30
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.010.497,06	1.157,35			7.011.654,41
Technische Anlagen und Maschinen	896.651,73	41.711,53			938.363,26
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.693.720,79	110.554,72	16.131,96		2.788.143,55
Anlagen im Bau	3.596.435,29	4.874.626,84		-2.850.000,00	5.621.062,13
Bauvorbereitungskosten	1.014.742,54	1.602.089,06			2.616.831,60
	132.206.647,37	8.391.125,22	142.033,34	0,00	140.455.739,25
<b>Finanzanlagen</b>					
Sonstige Ausleihungen	185.494,85	837,04	12.979,50		173.352,39
Andere Finanzanlagen	13.060,00				13.060,00
	198.554,85	837,04	12.979,50	0,00	186.412,39
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	132.536.903,26	8.391.962,26	155.012,84	0,00	140.773.852,68

	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2021 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchung €	Abschreibungen Zuschreibung €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2021 €	Buchwert am 31.12.2020 €	Buchwert zum 31.12.2021 €
	121.746,36	3.874,72	0,00	0,00	0,00	125.621,08	9.954,68	6.079,96
	39.413.164,71	2.233.471,35	55.760,61			41.590.875,45	77.581.435,25	79.888.808,85
	3.979.171,52	262.969,80	0,00			4.242.141,32	3.031.325,54	2.769.513,09
	467.190,89	48.772,40				515.963,29	429.460,84	422.399,97
	1.484.348,11	298.227,89	14.163,14			1.768.412,86	1.209.372,68	1.019.730,69
							3.596.435,29	5.621.062,13
							1.014.742,54	2.616.831,60
	45.343.875,23	2.843.441,44	69.923,75	0,00	0,00	48.117.392,92	86.862.772,14	92.338.346,33
	0,00						185.494,85	173.352,39
	0,00						13.060,00	13.060,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	198.554,85	186.412,39
	45.465.621,59	2.847.316,16	69.923,75	0,00	0,00	48.243.014,00	87.071.281,67	92.530.838,68

## Erläuterungen zur Bilanz

### Unfertige Leistungen

In voller Höhe von € 2.404.943,99 (Vorjahr € 2.303.085,63) besteht aus nicht abgerechneten Betriebskosten.

### Forderungen

Mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
· Sonstige Vermögensgegenstände	237.531,06	222.652,95

### 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	54.166.160,74 ( 47.497.067,11 )	3.624.642,97 ( 4.149.020,79 )	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.782,30 ( 28.121,06 )	0,00 ( 0,00 )	
Erhaltene Anzahlungen	2.768.087,30 ( 2.678.746,60 )	2.768.087,30 * ( 2.678.746,60 )	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.782,30 ( 24.025,32 )	12.782,30 ( 24.025,32 )	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	634.539,47 ( 921.031,59 )	611.679,88 ( 890.228,48 )	
Sonstige Verbindlichkeiten	92.418,50 ( 83.000,91 )	92.418,50 ( 83.000,91 )	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>57.686.770,61</b> <b>( 51.231.992,59 )</b>	<b>7.109.610,95</b> <b>( 7.825.022,10 )</b>	

\* steht zur Verrechnung an

## Sonstige Rückstellungen

Darin sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

· Rückstellung für noch anfallende Baukosten	€ 100.000,00
· Rückstellung für Gewährleistung	€ 125.435,00
· Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	€ 320.000,00
· Rückstellung für Personalkosten	€ 207.742,01
· Rückstellung Archivierung und Digitalisierung	€ 142.331,00
· Rückstellung für ausstehende Rechnungen	€ 50.945,79
· Rückstellung für noch ausstehende Heizkosten	€ 85.000,00

Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit > 5 Jahre €	davon gesichert €	Art der Sicherung
12.673.527,06 ( 11.541.537,05 )	37.867.990,71 ( 31.806.509,27 )	54.166.160,74 ( 47.497.067,11 )	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
0,00 ( 0,00 )	12.782,30 ( 28.121,06 )	0,00 ( 0,00 )	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
22.859,59 ( 30.803,11 )			
12.696.386,65 ( 11.572.340,16 )	37.880.773,01 ( 31.834.630,33 )	54.166.160,74 ( 47.497.067,11 )	Grundpfandrecht Grundpfandrecht



## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

## Sonstige Angaben

### 1. Sonstige betriebliche Erträge:

Hierin enthalten sind folgende Erträge von außerordentlicher Größenordnung:

Erträge aus Anlagenabgängen	147.074,37 €
Vorjahr	280.706,81 €
Auflösung von Rückstellungen	177.640,88 €
Vorjahr	115.198,94 €

### 2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hierin enthalten sind folgende Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung und außergewöhnlicher Bedeutung:

Abbruchkosten Restbuchwerte	108.984,48 €
Vorjahr	140.827,73 €
Forderungsabschreibung	26.834,08 €
Vorjahr	25.611,72 €

### 3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Hierin enthalten sind folgende Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung und außergewöhnlicher Bedeutung:

Erstattungs zinsen Umsatzsteuer	521.546,00 €
Vorjahr	0,00 €
Aus der Abzinsung ergaben sich folgende	
Zinserträge	554,07
Vorjahr	€ 1.262,00 €

### 4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung ergaben sich folgende

Zinsaufwendungen	1.975,00
Vorjahr	€ 2.392,16 €

### 5. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Hierin enthalten sind folgende periodenfremde Aufwendungen von im Vorjahr außerordentlicher Größenordnung:

Steuern frühere Jahre	1.033,79
Vorjahr	€ 113.902,06 €

### 1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

aus der Bestellung von Grundschulden für

Fremdverbindlichkeiten	€ 980.000,00
Vorjahr	€ 3.519.000,00

Die Bestellung von Sicherheiten beruhen auf der Belastung unserer Grundstücke mit Grundschulden zugunsten von Erwerbem der Baumaßnahme 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	€ 14.457.000,00
Erbbauzinsverpflichtungen	€ 35.000,00
Finanzielle Verpflichtungen insgesamt	€ 14.492.000,00

### 3. Betriebsorganisation

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

23 Kaufmännische Angestellte	5 Teilzeit, weiblich
	7 Vollzeit, weiblich
11 Vollzeit, männlich	
7 Technische Angestellte	1 Teilzeit, weiblich
	6 Vollzeit, männlich
12 Arbeiter und Hauswarte	2 Teilzeit, männlich
	10 Vollzeit, männlich
4 Geringfügig Beschäftigte	4 männlich
46 insgesamt	6 Teilzeit, weiblich
	7 Vollzeit, weiblich
	6 Teilzeit, männlich
	27 Vollzeit, männlich



## Weitere Angaben

4. Mitgliederbewegung	
Anfang 2021	3.928
Zugang 2021	133
Abgang 2021	225
Ende 2021	3.836

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 58.880,75 vermindert.

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

7. Dietmar Ederle, Regionaldirektor (Aufsichtsratsvorsitzender)
Thomas Weise, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater (Stellv. Vorsitzender)
Wolfgang Merkl, Elektrotechniker (Schriftführer)
Marianne Gmelin, Finanzbeamtin i.R.
Eberhard Gras, Bankvorstand
Ulrich Kübler, Fleischermeister, Betriebswirt
Dr. Natalie Pfau-Weller, Mitglied des Landtags
Peter Raviol, Hochschulprofessor i. R.
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 € 1.451.737,06 wie folgt zu verwenden:

· Gewinnausschüttung	€ 269.976,75
· Einstellung in andere	
· Ergebnismrücklagen	<u>€ 1.181.760,31</u>
· Bilanzgewinn	€ 1.451.737,06

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 07021/8007-0  
[www.kbcp.de](http://www.kbcp.de)

