

# Geschäftsbericht 2022

der Kreisbaugenossenschaft  
Kirchheim-Plochingen eG



# **Geschäftsbericht 2022**

**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



## Unser Maßstab: Ressourcen schonen und nachhaltig bauen

### Liebe Kreisbaumitglieder,

der Winter ist vorbei, Frühling, Sommer, wärmere Temperaturen, Sonnenschein zaubern uns ein Lächeln ins Gesicht. Die Angst vor kalten Wohnungen hat sich nicht erfüllt, die Gasspeicher sind gefüllt. Die gute Botschaft für alle Mieter vorweg: Der Energieverbrauch in diesem Winter hat sich deutlich reduziert und die Kreisbau konnte einen neuen Rahmenvertrag für Energie abschließen, der nahezu auf dem selben Niveau der Vorjahre liegt.

Gemeinwohlorientiertes Wohnen zu bezahlbaren Preisen schließt für die Kreisbau ein, auf modernes und energiebewusstes Bauen zu setzen und mit Modernisierungen im Wohnungsbestand die Ökobilanz der Genossenschaft zu verbessern. Mit unserem Bauprogramm von über 100 Mio. EUR zeigen wir auch Flagge, Wohnraum zu schaffen und bestehende Immobilien energetisch zu sanieren. Über 2,9 Mio. EUR haben wir per Ende 2022 in Instandhaltung und Modernisierung und rund 7,8 Mio. EUR in Neubau des Bestandes investiert. Keine selbstverständliche Aussage angesichts der Turbulenzen auf dem Bauproduktmarkt oder der Diskussion um KfW-50 vs. KfW-40-Standard für den Wohnungsbau. Neubau versus Klimaneutralität der Bestände bei aktuellem Förderstopp – diesen Spagat hält kein Unternehmen aus. Das ist weder finanzierbar noch umsetzbar. Und auch wir können nicht zaubern. Viele unserer Projekte stehen auf dem Prüfstand – ja, vor dem Aus!

Und dennoch: Wir bekennen uns zu den Klimaschutzzielen im Wohnungsbau - seit Jahrzehnten! Ökologisches Bauen, sparsamer Umgang mit den Ressourcen, energetische Optimierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes oder Versorgung hunderter Wohnungen mit Strom aus Erneuerbaren Energien ist eine wichtige unternehmerische Prämisse bei der Kreisbau. Seit 2010 nutzen wir Geothermie, haben Photovoltaik am Verwaltungsgebäude auf dem Dach und an der Fassade installiert. Pelletsheizungen sind ebenso im Einsatz wie energieschonende Blockkraftwerke. Unsere Mitarbeiter sind mit E-Bikes unterwegs und die Kfz-Flotte der Kreisbau wird schrittweise auf Elektro umgestellt.

Der Fokus ist auf eine sparsame Energiebilanz gerichtet. Beispiel Bauobjekt „Badwiesen 2030“: Einsatz ökologischer und dauerhafter Baustoffe und neuer ressourcenschonender Technologien sowie energetische Optimierung wie die Abwärmenutzung der Abwasserkanalisation - das zeichnet das Bauvorhaben aus und macht es auch international relevant. Beispiel Stumpfenhof in Plochingen: Verwendung von Recycling-Beton und Einsatz der Holzbauweise, Photovoltaik auf dem Dach. Beispiel Bodelschwingweg 7 in Kirchheim: Alle Wohnungen verfügen über eine zentral mit Pellets beheizte Fußbodenheizung, hochdämmendes Mauerwerk als Gebäudehülle und Fenster aus Wärmeschutzglas helfen, Energie zu sparen. Beispiel Eichendorffstraße in Nürtingen: ein Massivbau mit einem Wärmedämmverbundsystem, die Dachflächen werden extensiv begrünt, zur Wärmeerzeugung ist eine bivalente Anlage vorgesehen, bestehend aus einer Pelletheizung und einer zusätzlichen Gas-therme zur Abdeckung von Spitzenlasten.

Klar wird: Die Kreisbau ist sich auch hier ihrer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst. Bauen und modernisieren für unsere Mitglieder schließt ökologisches und nachhaltiges Bewusstsein ein, auch künftig.

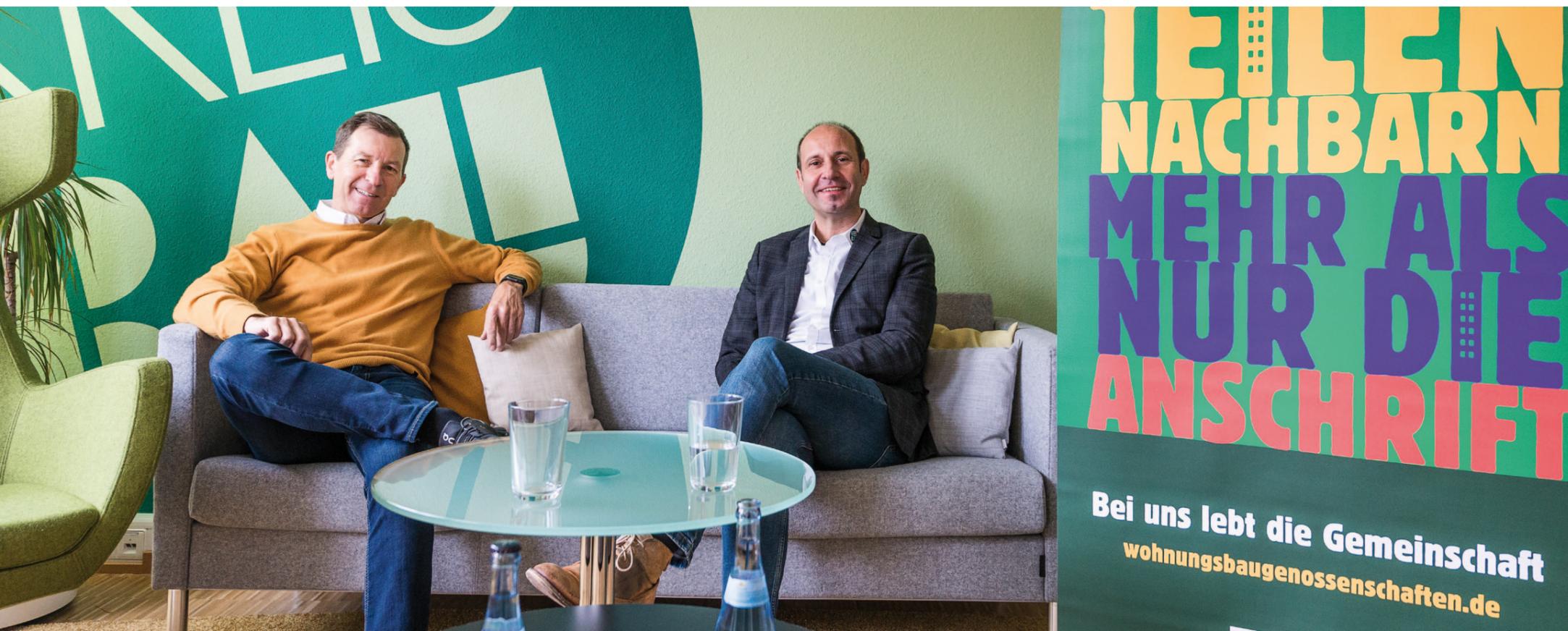
In dem Sinne: Herzliche Grüße, der Vorstand.



Bernd Weiler



Stephan Schmitzer



## Daten und Fakten

### Überblick

	31.12.2022	31.12.2021
<b>Bilanzsumme</b>	112.873.377 €	103.756.855 €
<b>Anlagevermögen</b>	100.923.719 €	92.530.839 €
<b>Geschäftsguthaben</b>	4.609.549 €	4.618.828 €
<b>Rücklagen</b>	39.840.040 €	38.561.082 €
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	12.350.774 €	12.082.355 €
<b>Mietwohnungsbestand</b>	1.697	1.685

### 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 01.01.2016	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 €
am 01.01.2023	3.891	18.036	4.507.799 €

### Gesamtbauleistung (begonnen bis 31. Dezember 2022)

Wohnungen in Miethäusern	1712
Baubeginn 2022	18
Summe	1.730
Wohnungen in Kaufeigenheimen	2.006
Erwerb 2022	10
Summe	2.016
Wohnungen in Betreuungsbauten	822
Baubeginn 2022	0
Summe	822
Eigentumswohnungen/Eigenheim	977
Baubeginn 2022	0
Summe	977

### Wohnungsbestand (Stand 31. Dezember 2022)

	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Sonstige
Kirchheim	1084	478	250	57
Lenningen	17	13	1	1
Neuffen	1	1	0	0
Nürtingen	143	71	21	1
Plochingen	358	104	104	1
Weilheim	84	69	35	6
Wendlingen	10	14	5	0
Summe	1697	750	416	66

Von den 1.697 Wohnungen wurden fertiggestellt:

vor 1949	11 Wohnungen
zwischen 1949 und 1959	452 Wohnungen
zwischen 1960 und 1970	736 Wohnungen
zwischen 1971 und 1980	79 Wohnungen
zwischen 1981 und 2010	209 Wohnungen
nach 2011	237 Wohnungen



## Grundlagen unserer Genossenschaft

### Traditionell und zukunftsorientiert

Seit unserer Gründung im Jahr 1919 steht die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG für qualitativ hochwertige, bezahlbare Wohnungen und eine sichere, sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für unsere Mitglieder. Wir können Bauten in verschiedenen Rechts- und Nutzungsformen errichten, betreuen, bewirtschaften, vermitteln und verkaufen sowie alle Aufgaben im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur übernehmen.

Als größtes Wohnungsunternehmen in der Region Kirchheim unter Teck verwalten wir 1.697 Genossenschaftswohnungen, 1.805 Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie 142 Wohnungen und sieben Gewerbeeinheiten des Eigenbetriebes Plochingen. Wir sind stolz darauf, ein zuverlässiger Partner für unsere Mitglieder und Geschäftspartner zu sein und legen großen Wert auf eine persönliche Beziehung.

Unsere enge Verbindung zu unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern ist von großer Bedeutung für uns. Daher bleiben wir auch nach der erfolgreichen Fusion zur Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG im Jahr 2012 persönlich für Sie erreichbar, sowohl in unserer Verwaltungszentrale in Kirchheim unter Teck als auch in unserer Geschäftsstelle in Plochingen. Wir sind stets bestrebt, Ihnen den bestmöglichen Service und eine individuelle Beratung anzubieten.

Unsere Unternehmensstrategie sieht eine nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienbestandes, eine aktive Neubau- und Modernisierungstätigkeit sowie das Bauträgersgeschäft vor. Wir setzen uns auch weiterhin dafür ein, unsere wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen auszubauen und unsere Aufgaben in den Geschäftsfeldern BAUEN, VERMIETEN, VERKAUFEN, VERWALTEN und DIENSTLEISTUNGEN kompetent und zuverlässig zu erfüllen.

Dabei behalten wir stets unser Ziel im Blick, eine nachhaltige und wirtschaftliche Tätigkeit unter Beachtung des Genossenschaftsauftrags an unseren Standorten in Kirchheim unter Teck und Plochingen sowie in der Region zu gewährleisten.

## Wirtschaftsbericht Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Mit dem Beginn des Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine am 24. Februar 2022 kam es zu einer historischen Wende nicht nur in sicherheitspolitischen, sondern auch in wirtschaftlichen Angelegenheiten. Im Verlauf des Jahres ergab sich aufgrund von gestiegenen Energie- und Lebensmittelpreisen die höchste Inflationsrate (7,9 %) seit Gründung der Bundesrepublik im Vergleich zum Vorjahr (3,1 %). Auch die Baupreise waren betroffen, wie der Baupreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zeigt, der im vierten Quartal 2022 um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9 stieg (im Vergleichsquarteral des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6).

Die Bundesregierung versuchte, Unternehmen und Verbraucher zu entlasten, beispielsweise durch eine befristete Senkung der Mineralölsteuer, eine befristete Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas und Fernwärme sowie durch die Übernahme der Kosten für Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember 2022 sowie durch Preisbremsen auf Strom und Gas. Trotz dieser Maßnahmen stieg das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte 2022 auf fast 102 Mrd. € an, jedoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 wieder die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (im Vorjahr betrug sie noch 3,7 %) ein.

Um die Inflation einzudämmen, führte die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinserhöhungen durch. Dies führte zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen stieg bis zum Jahresende von 1 % auf fast 4 %.

Aufgrund des Zinsanstiegs und der gestiegenen Baupreise wurden zahlreiche Wohnbauprojekte gestoppt oder zurückgestellt. Im 3. Quartal 2022 sanken die Preise für Bestandsimmobilien um 0,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang gerechnet. Dies könnte dazu führen, dass mehr Haushalte auf Mietwohnungen anstatt auf Wohneigentum zurückgreifen werden. Jedoch wird das Angebot an Mietwohnungen aufgrund zurückgestellter Wohnungsneubauten aufgrund des Zinsanstiegs und hoher Baupreise begrenzt sein. Es ist daher wahrscheinlich, dass die Mietpreise weiter steigen werden.

Trotz Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen sowie Fachkräftemangel stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 laut Statistischem Bundesamt um 1,9 % im Vergleich zum Vorjahr an.

Auch der Arbeitsmarkt blieb stabil. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erreichte mit rund 45,6 Millionen Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 4. Quartals 2022 rund 11,27 Millionen Personen, im Vorjahr waren es noch 11,12 Millionen Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Entscheidend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Anzahl der Haushalte. Laut dem Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Millionen Privathaushalte. Nach der Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg wird die Anzahl der Haushalte bis 2045 um etwa 300.000 auf knapp 5,6 Millionen steigen, bevor ein leichter Rückgang erwartet wird.



## Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

### Bauen

#### Neubau, Modernisierung, Instandhaltung

Die Kreisbaugenossenschaft trägt seit Jahren mit einem umfangreichen Bauprogramm zur Schaffung von neuem Wohnraum bei, sowohl zur Miete als auch als Eigentum. Dabei setzt sie moderne Energiestandards und Wärmeversorgungs-techniken sowohl im Neubau als auch bei der Modernisierung um. Die Genossenschaft arbeitet mit regionalen Handwerkern zusammen, um umfangreiche Neubau- und Sanierungsprogramme durchzuführen, die zur Stärkung der Region beitragen. Die Investitionen in den Neubau, die Modernisierung und Instandhaltung beliefen sich auf rund 10,7 Mio. €.

Im Jahr 2022 investierte die Genossenschaft rund 7,8 Mio. € in den Neubau von genossenschaftlichen Wohn- und Geschäftsräumen sowie rund 3,9 Mio. € im Bauträgergeschäft. Um die Wertverbesserung und Substanzerhaltung ihrer eigenen 1.697 Wohnungen sicherzustellen, führt die Genossenschaft fortlaufend Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch. Im Berichtsjahr investierte sie insgesamt rund 2,8 Mio. € in diese Maßnahmen.

In Kirchheim entstanden durch die Genossenschaft 40 Genossenschaftswohnungen und 40 Tiefgaragenstellplätze in der Schöllkopfstraße 105, von denen zehn durch das Wohnraum-förderprogramm Baden-Württemberg gefördert wurden. Die ersten 12 Wohnungen wurden im November 2021 an die neuen Mieter übergeben, die weiteren 28 Wohnungen im Juni 2022. Das Investitionsvolumen dieser Gesamtmaßnahme liegt bei rund 10,1 Mio. €.

Im November 2021 begann die Genossenschaft mit dem Bau eines Gebäudes in der Eichendorffstraße 11 in Nürtingen, das insgesamt 25 Wohnungen umfasst. Es besteht aus einem sechsgeschossigen Punkthaus mit neun Wohneinheiten für den Vertrieb und einem viergeschossigen Langbaukörper mit 16 Genossenschaftswohneinheiten. Vier Wohnungen werden gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung barrierefrei und die übrigen barrierearm ausgestattet. Die kalkulierten Investitionen für Bestands- und Vertriebswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.768 m<sup>2</sup> (alt: 695 m<sup>2</sup>) betragen rund 8,9 Mio. €.

Außerdem plant die Genossenschaft eine energetische Sanierung und Aufstockung des Bestandsgebäudes in der Eichendorffstraße 15-17 in Nürtingen von 12 auf 16 Einheiten, wodurch sich die Wohnfläche von bisher 790 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1.053 m<sup>2</sup> erhöht. Die kalkulierten Baukosten betragen hierbei rund 3,7 Mio. €.

In der Jusistraße 3-5 in Nürtingen läuft derzeit eine energetische Sanierung und Aufstockung des Bestandsgebäudes von 9 auf 12 Einheiten. Die Gesamtwohnfläche soll von 595 m<sup>2</sup> auf 755 m<sup>2</sup> erhöht werden. Die kalkulierten Baukosten für diese Gesamtmaßnahme betragen rund 3,0 Mio. €.

Das Projekt Badwiesen 2030 sieht eine energetische Sanierung und Aufstockung der Bestandsgebäude aus den 60er Jahren vor, um die Anzahl der Genossenschaftswohnungen von 192 auf 240 zu erhöhen und die Gesamtwohnfläche von 13.297 m<sup>2</sup> auf 14.924 m<sup>2</sup> zu erweitern. Zusätzlich ist eine Nachverdichtung der Wohnanlage geplant, die 60 Neubauwohnungen und eine Gesamtwohnfläche von 5.874 m<sup>2</sup> umfasst. Die geschätzten Bauinvestitionen belaufen sich auf etwa 100 Mio. €. Die Bewohner der Blöcke Badwiesen 1-3 und 5-7 sind bereits in die Umsetzung involviert. Der Baubeginn des ersten Bauabschnitts ist für Oktober 2023 geplant, und die geschätzten Baukosten belaufen sich auf etwa 21 Mio. €.

Im Februar 2021 hat die Kreisbaugenossenschaft etwa 22 Ar Grundstücksfläche in der Bissinger Straße in Nabern erworben. Das Bauvorhaben umfasst 19 Wohnungen und eine Wohnfläche von etwa 1.500 m<sup>2</sup>. Die geschätzten Kosten belaufen sich auf etwa 8,5 Mio. €.

Im März 2021 erhielt die Kreisbaugenossenschaft in der Gemeinderatssitzung den Zuschlag zum Bau von zehn Doppelhaushälften im Zwettler Weg in Plochingen. Die Kosten für das Grundstück beliefen sich auf 2,77 Mio. € zuzüglich Kaufnebenkosten. Das Bauvorhaben umfasst eine Wohnfläche von 1.450 m<sup>2</sup>, und die geplanten Baukosten wurden auf etwa 7,25 Mio. € geschätzt. Der offizielle Baubeginn fand am 29. Juni 2022 mit dem Spatenstich statt, und die Fertigstellung der ersten Haushälften ist für den Sommer 2023 geplant.

Im Juli 2021 erfolgte der Erwerb von etwa 17 Ar Grundstücksfläche in der Hindenburgstraße in Plochingen. Der Kaufpreis betrug 680.000 € zuzüglich Kaufnebenkosten und Abbrucharbeiten. Das Bauvorhaben in der Hindenburgstraße 29 umfasst 33 Wohnungen und eine Wohnfläche von 2.872 m<sup>2</sup>, wobei elf Wohneinheiten in den Bestand übernommen werden. Die geschätzten Baukosten für das Projekt belaufen sich auf etwa 16,3 Mio. €.



## Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

### Vermieten

#### *Hausbewirtschaftung*

Auch im Jahr 2022 bleibt die Nachfrage nach Mietwohnungen im Genossenschaftssektor ungebrochen hoch, was zu einer reibungslosen Vermietung führt. Insgesamt gab es bis zum Jahresende 4.405 Wohnungsanfragen für 118 verfügbare Bestandswohnungen.

Durch die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts in der Schöllkopfstraße 105 mit insgesamt 28 Wohneinheiten stieg die Anzahl der Genossenschaftswohnungen auf 1.697, mit einer Gesamtwohnfläche von 110.905 m<sup>2</sup>.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 0,3 Mio. € auf rund 12,4 Mio. € (2021: 12,1 Mio. €). Dies ist hauptsächlich auf die Anpassung der Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen und die Erstvermietung der im Berichtsjahr fertiggestellten Genossenschaftswohnungen zurückzuführen. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Nutzungsgebühr von 7,39 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (2021: 6,95 €), wobei die Nutzungsgebühren zwischen 4,10 € und 12,05 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen.

Der hohe Leerstand von 3,95 % im Jahr 2022 (2021: 4,39 %) ist größtenteils auf den gewollten Leerstand bei den Modernisierungsobjekten Jusistraße 3-5 in Nürtingen, Hindenburgstraße 29-31 in Plochingen sowie Badwiesen 1-3 und 5-7 in Kirchheim zurückzuführen.

Im Berichtsjahr gab es insgesamt 125 Wohnungswechsel, was einer Fluktuationsquote von 7,37 % entspricht (2021: 9,14 %).

### Verkaufen

#### *Bauträrgeschäft, Maklertätigkeit*

Im Jahr 2022 lag der Fokus der Kreisbaugenossenschaft auf der Planung neuer Bauvorhaben, die in den kommenden Jahren realisiert werden sollen. Im Berichtsjahr konnten aufgrund des Baufortschritts keine Wohnungsübergaben durchgeführt werden, was dazu führte, dass keine Umsatzerlöse aus dem Bauträrgeschäft erzielt wurden. Des Weiteren führten Zinsanhebungen seitens der Europäischen Zentralbank ab dem Sommer 2022 zu einem starken Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Während der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zu Jahresbeginn noch bei 1 % lag, stieg er bis zum Jahresende auf 4 % an.

Die veränderten Rahmenbedingungen und eine geringere Nachfrage an Wohnimmobilien führten dazu, dass die Kreisbaugenossenschaft im Berichtsjahr im Bereich Maklertätigkeit ihr geplantes Jahresumsatzziel nicht erreichen konnte. Insgesamt konnten 13 Vermietungs- und 7 Kaufobjekte im Rahmen der Wohnungsvermittlung vermittelt bzw. notariell beurkundet werden.

Die Umsatzerlöse aus dem Maklergeschäft fielen im Vergleich zum Vorjahr geringer aus und betragen im Jahr 2022 rund 0,11 Mio. € (2021: 0,18 Mio. €). Für das Jahr 2023 wird ein ähnliches Vertragsvolumen wie im Berichtsjahr erwartet, wodurch die Erlöse aus dem Maklergeschäft voraussichtlich auf dem gleichen Niveau bleiben werden.



## Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

### Verwalten

*Wohnungseigentums-, Sondereigentums-, fremde Hausverwaltung*

Zum Bilanzstichtag verwaltet die Kreisbaugenossenschaft 107 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 1.805 Wohnungen. Darüber hinaus betreut sie eine Vermögensverwaltung mit elf Wohneinheiten, sieben fremde Hausverwaltungen mit insgesamt 40 Wohnungen, eine Tiefgaragengemeinschaft mit 55 Stellplätzen sowie zwei Heizzentralen. Aufgrund der gesetzlichen Anforderungen und der komplexen Aufgaben, die ein Verwalter zu bewältigen hat, ist die Nachfrage nach professioneller Betreuung gestiegen.

Im Berichtsjahr übernahm die Kreisbaugenossenschaft die Verwaltung von 18 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 249 Wohnungen in Kirchheim, Nürtingen, Reichenbach, Plochingen und Deizisau. Zwei Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 16 Wohneinheiten und eine Heizzentrale haben sich für das kommende Jahr für einen neuen Verwalter entschieden.

Die Sondereigentumsverwaltung ist mittlerweile ein fester Bestandteil des Dienstleistungsangebots der Kreisbaugenossenschaft. Zum Bilanzstichtag werden 127 Wohneinheiten verwaltet. Da die Zahl der vermieteten Eigentumswohnungen steigt, wird auch in diesem Geschäftszweig weiterhin mit einem Wachstum gerechnet.

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung für den Eigenbetrieb Wohnen Plochingen werden 142 Wohnungen sowie sieben Gewerbeeinheiten verwaltet. Die Umsatzerlöse aus diesem Geschäftsfeld der Wohnungseigentums- und fremden Hausverwaltung betragen rund 0,56 Mio. €. Hier wird mit einem konstanten Wachstum gerechnet.

### Energieerzeugung

Die Investitionen der Kreisbaugenossenschaft in umweltfreundliche Photovoltaikanlagen der letzten Jahre haben sich als äußerst wirtschaftlich erwiesen. Durch diese Maßnahmen trägt die Genossenschaft nach wie vor zur Verminderung von CO<sub>2</sub>-Emissionen bei. Aktuell betreibt die Kreisbaugenossenschaft insgesamt 14 eigene Photovoltaikanlagen und ein Blockheizkraftwerk.

Im Jahr 2022 erzielte die Genossenschaft Einnahmen in Höhe von etwa 0,12 Mio. € durch den Betrieb dieser Anlagen. Auch für das Geschäftsjahr 2023 rechnen wir mit ähnlich hohen Einnahmen aus diesem Bereich.

### Geschäftsbesorgung / Hausservice

Die Kreisbaugenossenschaft bietet ihren Hausgemeinschaften in den Bestandsobjekten sowie den Wohnungseigentümergeinschaften ein umfangreiches Dienstleistungsangebot an, das aus folgenden Leistungen besteht:

- Pflege der Außenanlagen
- Reinigungsarbeiten im Gemeinschaftsbereich
- Kleine und große Kehrwoche
- Winterdienst
- Notdiensttelefon

Dieser Geschäftszweig erwirtschaftete im vergangenen Geschäftsjahr Erlöse von rund 0,14 Mio. € und trug somit positiv zum Unternehmenserfolg bei.

### Mitgliederentwicklung

Zum Bilanzstichtag hatte die Kreisbaugenossenschaft 3.891 Mitglieder mit insgesamt 18.036 Geschäftsanteilen. Im Jahr 2022 sind 174 Mitglieder der Genossenschaft beigetreten, während 119 Mitglieder durch Übertragung, Tod oder Kündigung ausgeschieden sind.

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder betrug zum Bilanzstichtag 4,61 Mio. €, im Vergleich zu 4,62 Mio. € im Vorjahr.

### Personalentwicklung

Unsere leistungsstarke Unternehmensbasis beruht auf einem zuverlässigen und qualifizierten Mitarbeiterteam. Daher legen wir großen Wert auf die Förderung und Bindung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Berichtsjahr 2022 waren im Durchschnitt 59 Arbeitnehmer/-innen bei der Kreisbaugenossenschaft beschäftigt, darunter 11 Teilzeit- und vier geringfügig Beschäftigte sowie sechs Auszubildende.

Unsere Personalentwicklung zeigt, dass wir unser Ziel, durch intensive Nachwuchsförderung Kompetenzen innerhalb des Unternehmens aufzubauen, weiterhin verfolgen. Wir qualifizieren unser Personal durch kontinuierliche Fort- und Weiterbildungen.

Wir möchten unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das Geschäftsjahr 2022 großen Dank aussprechen. Sie haben erneut Verständnis, Verantwortungsbewusstsein und Flexibilität gezeigt.

## Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

### Nachhaltigkeit und Digitalisierung

Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG hat sich das ökologische Bauen, den sparsamen Umgang mit Ressourcen sowie die energetische Optimierung und Modernisierung ihres Wohnungsbestandes zum unternehmerischen Leitprinzip gemacht. Darüber hinaus versorgen wir Hunderte von Wohnungen mit Strom aus erneuerbaren Energien, um unsere gesellschaftliche Verantwortung wahrzunehmen.

Um unseren Energie- und Ressourcenverbrauch zu minimieren, setzen wir uns permanent mit diesem Thema in unserer Mitgliederzeitung auseinander und geben Verbrauchertipps in den sozialen Medien. Darüber hinaus haben wir E-Bikes für unsere Mitarbeiter und Elektro- bzw. Hybridfahrzeuge angeschafft und bereits fünf E-Ladestationen errichtet.

In unseren Neubau- und Sanierungsprojekten setzen wir auf erneuerbare Energien und tragen dadurch erheblich zur Reduzierung des Energieverbrauchs bei. Seit rund zehn Jahren nutzen wir die Vorteile der Geothermie in unserem Wohnungsbestand. Auch bei Modernisierungen achten wir darauf, erneuerbare Energien zu nutzen, Recycling-Beton und Holzbauweise einzusetzen sowie Photovoltaikanlagen auf den Dächern zu installieren, um die ökologischen Aspekte zu unterstützen. In unserem Bauvorhaben in der Eichendorffstraße 11 in Nürtingen ist eine bivalente Anlage zur Wärmeerzeugung geplant, bestehend aus einer Pelletsheizung und einer zusätzlichen Gastherme zur Abdeckung von Spitzenlasten. Ein hochdämmendes Mauerwerk und Fenster aus Wärmeschutzglas tragen ebenfalls dazu bei, Energie zu sparen.

Außerdem haben wir bereits Photovoltaikanlagen auf dem Dach und an der Fassade unseres Verwaltungsgebäudes sowie an zahlreichen Bestandsgebäuden angebracht. Durch die Nachverdichtung vorhandener Flächen und die Aufstockung von Bestandsgebäuden generieren wir zusätzliche Wohnflächen, ohne neues Bauland in Anspruch nehmen zu müssen.

Ein weiterer Beitrag zum Umweltschutz ist die fortschreitende Digitalisierung. Wir werden auch in Zukunft konsequent handeln und weitere Projekte in der Digitalisierung umsetzen, um unsere Ziele zu erreichen.



## Wirtschaftsbericht Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2022	2022	31.12.2021	2021
	€	%	€	%
<b>Anlagevermögen</b>	<b>100.923.719,30</b>	<b>89,41</b>	<b>92.530.838,68</b>	<b>89,18</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	30.494,19		6.079,96	
Sachanlagen	100.762.709,63		92.338.346,33	
Finanzanlagen	130.515,48		186.412,39	
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>11.949.657,69</b>	<b>10,59</b>	<b>11.226.016,08</b>	<b>10,82</b>
Bautätigkeit	6.489.094,26		5.341.720,46	
Unfertige Leistungen	2.578.386,92		2.404.943,99	
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.144.894,50		2.763.109,96	
Sonstiges	737.282,01		716.241,67	
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>112.873.376,99</b>		<b>103.756.854,76</b>	
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>2021</b>
	€	%	€	%
<b>Eigenkapital</b>	<b>45.139.345,38</b>	<b>39,99</b>	<b>44.631.646,89</b>	<b>43,02</b>
Geschäftsguthaben	4.609.548,53		4.618.827,51	
Rücklagen	39.840.040,35		38.561.082,32	
Bilanzgewinn	689.756,50		1.451.737,06	
<b>Fremdkapital</b>	<b>67.734.031,61</b>	<b>60,01</b>	<b>59.125.207,87</b>	<b>56,98</b>
Rückstellungen	1.120.954,56		1.423.168,80	
Verbindlichkeiten ggü. Kl's und anderen Kreditgebern	62.953.251,30		54.178.943,04	
Erhaltene Anzahlungen	2.980.346,77		2.768.087,30	
Übrige Verbindlichkeiten	679.478,98		755.008,73	
<b>Gesamtkapital</b>	<b>112.873.376,99</b>		<b>103.756.854,76</b>	

### Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2022 stieg die Bilanzsumme der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG im Vergleich zum Vorjahr um 9,1 Mio. € auf insgesamt 112,9 Mio. € (2021: 103,8 Mio. €) an. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf hohe Investitionen ins Anlagevermögen zurückzuführen, welche größtenteils durch Fremdkapital finanziert wurden. Dies führte zu einem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um rund 8,8 Mio. €.

Die Anlagenintensität der Kreisbaugenossenschaft liegt bei 89,43 % (2021: 89,18 %), was zeigt, dass sich die Genossenschaft hauptsächlich auf die Verwaltung ihres Immobilienvermögens konzentriert. Die nachhaltige und solide Finanzierung des Anlagevermögens wird durch den Anlagendeckungsgrad von 107,11 % (2021: 107,16 %) belegt.

Im Umlaufvermögen beschränkte sich die Bautätigkeit auf das Bauvorhaben in der Eichendorferstraße 11 in Nürtingen sowie Bauvorbereitungskosten für weitere geplante Projekte. Insgesamt fielen hierfür im Berichtsjahr Kosten in Höhe von 3,91 Mio. € an. Das Objekt Zwettler Weg wurde zum Bilanzstichtag ins Anlagevermögen umgewidmet.

Das Eigenkapital der Genossenschaft erhöhte sich im Wesentlichen durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss um 0,8 Mio. € auf 45,1 Mio. €. Aufgrund der Investitionen ins Anlagevermögen, die größtenteils durch Fremdkapital finanziert wurden, verringerte sich die Eigenkapitalquote von 43,02 % auf 40,00 %.

Die Vermögenslage der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG ist geordnet und zufriedenstellend.

Entwicklung des Anlagevermögens	2022/ €	%	2021/ €	% Veränderung / €	
Stand am 01.01.	92.530.839	91,68	87.071.282	94,10	5.459.557
Investitionen	4.364.977	4,33	8.389.156	9,07	-4.024.179
Abschreibungen*	-3.220.131	-3,19	-2.847.316	-3,08	-372.815
Verkaufsabgänge	-61.415	-0,06	-70.141	-0,08	8.726
Umwidmung aus Umlaufvermögen	7.365.347	7,30	0	0,00	7.365.347
Veränderungen Finanzanlagen	-55.897	-0,06	-12.142	-0,01	-43.754
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>100.923.719</b>	<b>100</b>	<b>92.530.839</b>	<b>100</b>	<b>8.392.881</b>

\* Darin enthalten sind außerplanmäßige Abschreibungen von 229.513,80 €.

## Wirtschaftsbericht Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### Finanzlage

Die Kreisbaugenossenschaft verfügt über eine geordnete und langfristig gesicherte Finanzlage. Im Berichtszeitraum konnte das Unternehmen jederzeit seinen Zahlungsverpflichtungen vollständig nachkommen. Zur Finanzierung der Investitionen werden Eigenmittel eingesetzt, die aus einem ermittelten Cashflow von 3,9 Mio. € resultieren (2021: 4,3 Mio. €). Gleichzeitig wird auf die Inanspruchnahme zinsgünstiger KfW-Programme geachtet und das Darlehensportfolio laufend überprüft, um eine rechtzeitige Sicherung der Finanzmittel zu bestmöglichen Konditionen zu gewährleisten.

Zum Bilanzstichtag verfügte die Kreisbaugenossenschaft über liquide Mittel in Höhe von rund 1,8 Mio. € (2021: 2,2 Mio. €) und Bausparguthaben in Höhe von 0,36 Mio. € (2021: 0,54 Mio. €). Der Rückgang der Liquidität ist auf die hohen Bauinvestitionen zurückzuführen, die teilweise aus Eigenmitteln finanziert wurden. Das Liquiditätsmanagement wird dahingehend optimiert, dass die Darlehensprolongationen frühzeitig zu zinsgünstigen Konditionen erfolgen.

### Ertragslage

Die Kreisbaugenossenschaft erzielte im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von rund 0,79 Mio. €, der den Planwert von 1,02 Mio. € leicht verfehlte. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 2,2 % auf 12,4 Mio. € an. Allerdings gab es wie im Vorjahr keine Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft. Die Bestandserhöhungen von etwa 11,4 Mio. € waren hauptsächlich auf die Aktivierung von Grundstücks- und Baukosten für den Zwettler Weg in Plochingen zurückzuführen. Dieses Objekt wurde ins Anlagevermögen umgewidmet.

Die Abschreibungen im Berichtsjahr betragen 3,2 Mio. €, was im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Fertigstellung des Gebäudes in der Schöllkopfstraße 105 in Kirchheim und der außerplanmäßigen Abschreibung von 0,23 Mio. € bei den Objekten im Zwettler Weg in Plochingen um rund 0,4 Mio. € gestiegen ist.

Die Personalkosten stiegen aufgrund der tariflichen Gehalts- und Lohnerhöhungen auf rund 3,88 Mio. € (2021: 3,7 Mio. €) an.

Trotz des Handwerkmangels betragen die Instandhaltungskosten im Jahr 2022 rund 1,8 Mio. €, was einem Instandhaltungsaufwand von 16,65 € pro m<sup>2</sup> entspricht. Der Zinsaufwand stieg im Vergleich zum Vorjahr um 70 T€ auf 485,3 Mio. € an, während sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 8,8 Mio. € erhöhten.

Insgesamt ist das erzielte Jahresergebnis als zufriedenstellend zu bewerten und spiegelt eine nachhaltig gesteigerte Unternehmensleistung wider.

Ausgewählte Positionen der Ertragslage:

Entstehung uns Verwendung	2022/ €	%	2021 / €	% Veränderung / €	
Umsatzerlöse aus					
der Hausbewirtschaftung	12.350.774,46	47,47	12.082.355	81,34	268.420
Umsatzerlöse aus dem Verkauf					
von Grundstücken	0	0,00	0	0,00	0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit					
und anderen L&L	1.165.977,28	4,48	1.159.029	7,80	6.948
Bestandsveränderung	11.431.805,12	43,94	450.919	3,04	10.980.886
Aktivierete Eigenleistungen	154.862,40	0,60	225.723	1,52	-70.861
Sonstige betriebliche Erträge	879.123,88	3,38	408.847	2,75	470.277
Zinserträge	34.770,51	0,13	528.174	3,56	-493.404
<b>Summe Entstehung</b>	<b>26.017.314</b>	<b>100,00</b>	<b>14.855.048</b>	<b>100,00</b>	<b>11.162.266</b>
Aufwendungen für bezogene					
Lieferungen und Leistungen	15.460.226,98	61,28	4.280.678	32,38	11.179.549
Personalaufwand	3.879.321,39	15,38	3.703.607	28,01	175.715
Abschreibungen	3.220.131,29	12,76	2.847.316	21,54	372.815
Sonst. betriebliche Aufwendungen	1.871.338,59	7,42	1.677.408	12,69	193.931
Zinsaufwendungen	485.254,60	1,92	416.210	3,15	69.044
Ertragssteuern	9.245,04	0,04	1.034	0,01	8.211
Sonstige Steuern	304.841,47	1,21	294.861	2,23	9.981
<b>Summe Verwendung</b>	<b>25.230.359</b>	<b>100,00</b>	<b>13.221.113</b>	<b>100,00</b>	<b>12.009.246</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>786.954</b>		<b>1.633.935</b>		<b>-443.156</b>

## Wirtschaftsbericht Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Unser Handeln als Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG ist geprägt von einer Verantwortung für die Gesellschaft sowie einer nachhaltigen Wirtschaftsweise und einer verantwortungsbewussten Unternehmensführung. Als Partner für die Region, in der wir tätig sind, legen wir großen Wert auf ein zuverlässiges und qualifiziertes Mitarbeiterteam, das uns dabei unterstützt, die immer komplexeren Herausforderungen in allen Geschäftsbereichen erfolgreich zu meistern. Wir bieten allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die gleichen Chancen unabhängig von Alter, Nationalität, Geschlecht oder Religion und übertreffen seit vielen Jahren die gesetzlich geforderte Quote von Arbeitnehmern mit Behinderung. Um mit den sich ständig ändernden gesetzlichen Anforderungen und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien Schritt zu halten, fördern wir regelmäßige Seminare und berufsbegleitende Weiterbildungen.

In unseren Planungs- und Bauprozessen setzen wir auf Nachhaltigkeit und achten sowohl beim Neubau als auch bei der Modernisierung auf den Einsatz regenerativer Energien. Unsere 14 eigenen Photovoltaikanlagen und ein Blockheizkraftwerk ermöglichen uns die Erzeugung umweltfreundlichen Stroms. Als Mitglied im „Freundeskreis Studiengang Immobilienwirtschaft“ der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) setzen wir uns aktiv für die Aus- und Weiterbildung ein.

Als Partner für die Region unterstützen wir durch Sponsoring die VfL Knights, die Handballabteilung des TV Plochingen, die Fußballabteilung des TSV Weilheim und den Radprofi Jannik Steimle aus Weilheim. Wir fördern auch Vereine und Einrichtungen in unserem Geschäftsgebiet durch Spenden und Anzeigenschaltungen zur Aufrechterhaltung ihres Angebots für Genossenschaftsmitglieder und Bürger. Dies bietet eine gute Plattform zur Präsentation unserer Leistungsstärke und von Vorbildern für junge Mitglieder vor Ort.

Wir setzen uns besonders in sozialen Bereichen ein und betreiben seit 2014 erfolgreich den Quartierstreff „wirRauner“, den wir gemeinsam mit der Paul Wilhelm von Keppler-Stiftung als Mitglied des Vereins „Integratives Wohnen e.V.“ finanzieren. Hier 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 auch Mitglied in den sozialen Netzwerken in Lenningen und Weilheim an der Teck und setzen uns hier aktiv 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.

	31.12.2022 €	31.12.2021 €
<b>Deckungsbeitrag aus</b>		
Hausbewirtschaftung	4.654,2	4.720,0
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	1.122,8	1.317,7
Kapitaldienst	34,8	6,6
Sonstiges	539,3	706,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-9,2	-1,0
Abzüglich Verwaltungskosten	-5.554,9	-5.115,5
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>787,0</b>	<b>1.633,9</b>

KENNZAHLEN	2022	2021
<b>Rentabilitätskennzahlen</b>		
Gesamtkapitalrentabilität	1,1%	2,0%
Eigenkapitalrentabilität	1,7%	3,7%
Return on Investment	0,7%	1,6%

<b>Vermögens- und Finanzierungskennzahlen</b>		
Anlagenintensität	89,4%	89,2%
Langfristiger Verschuldungsgrad	139,2%	121,2%
Langfristiger Fremdkapitalanteil	55,7%	52,1%
Sachanlagedeckungsgrad	107,4%	107,2%
Eigenkapitalquote	40,0%	43,0%
Cashflow	3.928.479 €	4.282.362 €

<b>Unternehmenskennzahlen</b>		
Durchschnittsmiete je Wohnung / Monat	496,4 €	452,6 €
Durchschnittsmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,4 €	6,9 €
Modernisierungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	9,0 €	7,6 €
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	16,7 €	15,6 €

## Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Prognosebericht

Basierend auf unserer Finanz- und Wirtschaftsplanung erwarten wir für das kommende Bilanzjahr 2023 einen Umsatz von 19,3 Millionen Euro sowie einen Jahresgewinn von etwa 1,5 Millionen Euro. Diese Prognose wird durch ein stabiles Vermietungsgeschäft und gleichbleibende Instandhaltungskosten gestützt.

Außerdem rechnen wir auch im Jahr 2023 mit einer weiteren Zunahme von Wohnungssuchenden. Besonders in Ballungsgebieten und benachbarten Landkreisen und Gemeinden wird die Wohnungsverorgung weiterhin eine Herausforderung bleiben.

### Chancen

Unsere bisherige Mietpreispolitik wird auch in Zukunft beibehalten. Wir erwarten zwar einen moderaten Anstieg der Durchschnittsmiete in den kommenden Jahren, jedoch wird dieser im Vergleich zu anderen Anbietern eher gering ausfallen. Dadurch bleiben unsere Bestände weiterhin attraktiv für Wohnungssuchende.

Wir haben bereits die Weichen für den Bau neuer Mietwohnungen und 10 Doppelhaushälften in Kirchheim, Plochingen und Weilheim gestellt und sind somit gut gerüstet. Darüber hinaus befinden sich derzeit 42 Eigentumswohnungen im Bau oder in Planung. Wir verfügen über entsprechende Grundstücke und sehen gute Chancen, auf dem Grundstücksmarkt erfolgreich zu sein.

Die Kreisbaugenossenschaft wird wie bisher einen Ausgleich zwischen Neubauten auf Erwerbgrundstücken und der Aufstockung von bestehenden Gebäuden auf Bestandsgrundstücken finden.

### Risiken

Die Kreisbaugenossenschaft hat ihre im Jahr 2008 aufgestellte Strategie evaluiert und bis 2030 fortgeschrieben. Jedoch müssen mögliche Abweichungen aufgrund von unvorhersehbaren Ereignissen oder Gesetzesänderungen berücksichtigt werden.

Aufgrund des andauernden Ukraine-Konflikts besteht das Risiko einer Eintrübung der wirtschaftlichen Lage, was Verzögerungen, Kostensteigerungen und damit einhergehende Risiken für die Geschäftsaktivitäten der Kreisbaugenossenschaft bedeuten kann. Auch die hohe Auslastung im Bauwesen und allgemeine Kostensteigerungen können sich auf die Rentabilität der Bauprojekte auswirken.

Ein weiteres bedeutendes Risiko ist das Zinsänderungsrisiko. Die Refinanzierung auslaufender Darlehen zu höheren Zinssätzen und Schwierigkeiten bei der Finanzierung neuer Projekte bei steigenden Zinsen können die Rentabilität der Kreisbaugenossenschaft beeinträchtigen. Es ist daher von großer Bedeutung, dass die Finanzierungsstrategie der Kreisbaugenossenschaft sorgfältig überwacht wird, um das Zinsänderungsrisiko zu minimieren.

Zusätzlich erhöhen gestiegene Energiepreise das Mietausfallrisiko, insbesondere bei finanziell schwachen Mietern, die möglicherweise höhere Nachzahlungsverpflichtungen nicht erfüllen können. Um diesem Risiko entgegenzuwirken, wurden die Vorauszahlungen in den Betriebskostenabrechnungen entsprechend angepasst.

Um auf mögliche Veränderungen frühzeitig reagieren zu können, analysieren wir kontinuierlich das Nachfrageverhalten unserer Kunden. Bei Projektentwicklungen und Bauträgermaßnahmen tragen wir grundsätzlich Verwertungs-, Vermietungs- und Baukostenrisiken. Aufgrund der erheblich gestiegenen Zinsen im Jahr 2022 verzeichnen wir derzeit eine deutlich reduzierte

Nachfrage von Eigennutzern und Kapitalanlegern. Auch steigende Betriebskosten aufgrund höherer Energiekosten führen zu höheren Mietausfällen und längeren Wiedervermietungszeiten. Zudem sind künftige Mietsteigerungspotenziale durch Regelungen des Mietrechts begrenzt und könnten durch weitere Änderungen eingeschränkt werden. Auch die Zahlungsbereitschaft von Mietern im Hochpreissegment stagniert. Dazu kommen steigende Grundstückskosten, energetische Auflagen und Kostensteigerungen in allen Baugewerken aufgrund von konjunkturellen Entwicklungen, Materialknappheit und klimapolitischen Auflagen.

Die wirtschaftlichen Risiken bei der Generierung neuer Projekte erhöhen sich aufgrund der stagnierenden Entwicklung bei Kauf- und Mietpreisen sowie verschlechterter Finanzierungsbedingungen für Endkunden. Die Kostensteigerungen können derzeit nicht mehr durch höhere Verkaufspreise kompensiert werden, wodurch die Renditeerwartungen und das Risiko sinken.

Angesichts dieser Umstände haben wir das Bauprojekt Zwettler Weg in Plochingen (zehn Doppelhaushälften) ins Anlagevermögen umgewidmet und vorsichtigerweise außerplanmäßig abgeschrieben (229,5 T€). Dieses wurde ursprünglich im Umlaufvermögen begonnen. Außerdem werden geplante Bauprojekte zeitlich gestreckt unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen.

Wir analysieren laufend die Entwicklungen der Baukosten und der Kapazitäten im Bau im Rahmen des Baukostenmanagements und aktualisieren projektbezogen die Planansätze für künftige Neubaukalkulationen. Außerdem prüfen wir kontinuierlich, ob eine Verschiebung geplanter Baumaßnahmen erforderlich ist.

### Risikomanagementsystem

Seit jeher gehört ein verantwortungsvoller Umgang mit Chancen und Risiken zu unserer umsichtigen Geschäftspolitik.

Unser Risikomanagement fördert die regelmäßige, systematische Früherkennung und Berichterstattung von Chancen und Risiken, die für die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung sind. Ein fester Bestandteil unseres Controllings ist der Abgleich von Kennzahlen wie Wirtschafts-, Finanz- und Liquiditätsplan. 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 finanziert, hauptsächlich durch das KfW-Förderprogramm. Wir haben bereits Förderprogramme wie „Wohnungsbau BW“, „Energieeffizientes Sanieren“ oder „Altersgerecht Umbauen“ genutzt und beobachten die Entwicklung auf dem Finanzmarkt aufmerksam. Unsere Finanzierungen werden durch Darlehen unterschiedlichster Laufzeiten abgedeckt.

Durch unsere Strategie 2030 verfügt die Kreisbaugenossenschaft über eine langfristige Unternehmensplanung, die jährlich aktualisiert und fortgeschrieben wird. Damit ist eine Überwachung der langfristigen Unternehmensentwicklung sichergestellt. Zudem verfügen wir über ausreichendes Geschäftsvolumen, weiteres Entwicklungspotenzial sowie die finanziellen, organisatorischen und personellen Voraussetzungen, um attraktive Markt-möglichkeiten wahrzunehmen.

## Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Finanzinstrumente

Die Hauptbestandteile der Finanzinstrumente auf der Aktivseite unserer Bilanz umfassen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Sollten sich bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken abzeichnen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Um das volle Potenzial der verschiedenen Sicherungssysteme zu nutzen, verteilen wir unsere angelegten Finanzmittel auf Genossenschaftsbanken und Sparkassen. Zum Ende des Berichtsjahres haben alle Banken und Sparkassen das Verwahrergeld abgeschafft, was uns entgegenkommt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen unsere primären Finanzinstrumente in erster Linie aus Bankverbindlichkeiten, die fast ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Hierbei sind Zinsanpassungsrisiken ein wesentliches Risiko. Da unsere Darlehen jedoch festverzinslich sind, ist die Genossenschaft für die Darlehenslaufzeit keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Zinsentwicklung wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen streben wir rechtzeitig eine Verlängerung oder einen Neuabschluss an, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Um ein Klumpenrisiko zu vermeiden, sind unsere Darlehensverbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten verteilt.

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

### Ausblick

Wir sind stolz darauf, dass unsere fünf Geschäftsfelder - BAUEN, VERMIETEN, VERKAUFEN, VERWALTEN und DIENSTLEISTUNGEN - einen hervorragenden Service rund um die Immobilie bieten. Wir sind zuversichtlich, dass wir unsere erfolgreiche Geschäftstätigkeit in Zukunft kontinuierlich ausbauen und weiter verbessern werden.

Bisher sind keine besonderen Risiken bekannt, die einen negativen Einfluss auf unsere wirtschaftlichen Verhältnisse haben könnten. Ebenso sind bis zum Bilanzstichtag keine bedeutenden Vorfälle aufgetreten.

Kirchheim unter Teck, im März 2023

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



Dr. Natalie Pfau-Weller,  
Wissenschaftliche Mitarbeiterin,  
Mitglied des Landtags



Peter Raviol,  
Hochschulprofessor i.R.



Stefan Wiedemann,  
Dipl. Betriebswirt (FH),  
Geschäftsführer

## Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2022 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 betreffen, 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.

Es ist festzuhalten, dass der Aufsichtsrat aus konjunkturbedingten Veränderungen und der gesamtwirtschaftlichen Situation heraus Risiken ausmachen konnte, die den Unternehmenserfolg beeinträchtigen können. Risiken aus den Bauaktivitäten sowie der Finanz- und Liquiditätssituation ergeben sich auf Grund den steigenden Baupreisen und dem Zinsanstieg.

Eine Exkursion nach Stuttgart zur Baugenossenschaft Neues Heim eG gab dem Aufsichtsrat Einblick in den Bau und die Verwaltung von Wohnungen von Genossenschaften in der Region.

### Besetzung des Aufsichtsrates

Entsprechend § 23 der Satzung werden Aufsichtsratsmitglieder für die Dauer von drei Jahren gewählt. Eine Wiederwahl ist zulässig. Im Geschäftsjahr 2022 schieden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Dietmar Ederle, Marianne Gmelin und Natalie Pfau-Weller aus. In offener Wahl wählten die Mitglieder alle drei Kandidaten erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat.

In der konstituierenden Sitzung am 19. Juli 2022 wurde Dietmar Ederle als Aufsichtsratsvorsitzenden und Thomas Weise als dessen Stellvertreter bestätigt. Das Amt des Schriftführers begleitet weiterhin Wolfgang Merkl.

### Jahresabschluss 2022

Die Verbandsprüfung für das abgelaufene Bilanzjahr 2022 erfolgte im März 2023 am Verwaltungssitz der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG in Kirchheim unter Teck. Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 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 2022 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 2023

Dietmar Ederle  
Aufsichtsratsvorsitzender

### Gewinnverteilungsvorschlag

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

Ausschüttung von 6,0 % Dividende	266.575,62 €
Einstellung in „Andere Ergebnisrücklagen“	<u>423.180,88 €</u>
Bilanzgewinn	<u>689.756,50 €</u>

**Bilanz zum 31. Dezember 2022**  
**Aktiva**

	2022 / €	2022 / €	2021 / €
<b>Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		30.494,19	6.079,96
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.372.209,43		79.888.808,85
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.519.371,43		2.769.513,09
3. Technische Anlagen und Maschinen	378.148,15		422.399,97
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	809.069,77		1.019.730,69
5. Anlagen im Bau	9.527.021,54		5.621.062,13
6. Bauvorbereitungskosten	3.156.889,31		2.616.831,60
		100.762.709,63	92.338.346,33
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	117.455,48		173.352,39
2. Andere Finanzanlagen	13.060,00		13.060,00
		130.515,48	186.412,39
<b>Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)</b>		100.923.719,30	92.530.838,68

	2022 / €	2022 / €	2021 / €
Übertrag		100.923.719,30	92.530.838,68
<b>Umlaufvermögen</b>			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.583.525,39		4.329.167,23
2. Bauvorbereitungskosten	1.076.896,94		433.144,30
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.828.671,93		579.408,93
4. Unfertige Leistungen	2.578.386,92		2.404.943,99
5. Andere Vorräte	81.318,81		49.862,10
		9.148.799,99	7.796.526,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	14.077,55		24.510,20
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	20.000,00		73.126,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	76.238,41		61.099,07
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.614,13		2.067,99
5. Sonstige Vermögensgegenstände	543.033,11		505.576,31
		655.963,20	666.379,57
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.785.560,94		2.222.817,66
2. Bausparguthaben	359.333,56		540.292,30
		2.144.894,50	2.763.109,96
<b>Bilanzsumme</b>		112.873.376,99	103.756.854,76

**Bilanz zum 31. Dezember 2022**  
**Passiva**

	2022 / €	2022 / €	2021 / €
<b>Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	96.250,00		153.400,65
2. der verbleibenden Mitglieder	4.507.798,53		4.461.676,86
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.500,00		3.750,00
		4.609.548,53	4.618.827,51
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.201,47 Vorjahr € 3.073,14			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 79.000,00 Vorjahr € 164.000,00	4.995.880,61		4.916.880,61
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 18.197,79 Vorjahr € 18.197,79	1.776.775,59		1.758.577,80
3. Andere Ergebnisrücklagen	33.067.384,15		31.885.623,91
		39.840.040,35	38.561.082,32
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 1.181.760,24 Vorjahr € 1.586.051,82			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	786.954,29		1.633.934,85
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	97.197,79		182.197,79
		689.756,50	1.451.737,06
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		45.139.345,38	44.631.646,89

	2022 / €	2022 / €	2021 / €
Übertrag		45.139.345,38	44.631.646,89
<b>Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	246.715,00		246.715,00
2. Sonstige Rückstellungen	874.239,56		1.176.453,80
		1.120.954,56	1.423.168,80
<b>Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.940.469,00		54.166.160,74
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.782,30		12.782,30
3. Erhaltene Anzahlungen	2.980.346,77		2.768.087,30
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.624,90		12.782,30
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	534.166,44		634.539,47
6. Sonstige Verbindlichkeiten	120.246,15		92.418,50
		66.597.635,56	57.686.770,61
davon aus Steuern: € 2.775,68 Vorjahr € 5.221,29			
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		15.441,49	15.268,46
<b>Bilanzsumme</b>		112.873.376,99	103.756.854,76

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit bis zum 31. Dezember 2022

	2022 / €	2022 / €	2021 / €		2022 / €	2022 / €	2021 / €
1. Umsatzerlöse				Übertrag		1.551.524,89	1.817.865,47
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.350.774,46		12.082.354,59	10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.095,37		1.790,75
b) aus Betreuungstätigkeit	559.188,78		488.864,88	11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	33.675,14		526.383,34
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	606.788,50		670.164,54				
		13.516.751,74	13.241.384,01			34.770,51	528.174,09
2. Erhöhung des Bestandes				12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		485.254,60	416.210,19
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	11.431.805,12		450.919,27	13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		9.245,04	1.033,79
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	154.862,40		225.723,30	<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		1.091.795,76	1.928.795,58
4. Sonstige betriebliche Erträge	879.123,88		408.847,15	15. Sonstige Steuern		304.841,47	294.860,73
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen							
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.262.600,24		3.954.160,71	<b>16. Jahresüberschuss</b>		786.954,29	1.633.934,85
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	11.149.854,49		279.927,25	17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		97.197,79	182.197,79
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	47.772,25		46.589,64				
		15.460.226,98	4.280.677,60	<b>18. Bilanzgewinn</b>		689.756,50	1.451.737,06
6. Rohergebnis		10.522.316,16	10.046.196,13				
7. Personalaufwand							
a) Löhne und Gehälter	3.091.363,28		2.943.268,02				
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	787.958,11		760.338,84				
		3.879.321,39	3.703.606,86				
davon für Altersversorgung und Unterstützung: € 220.905,84 Vorjahr € 203.630,44							
8. Abschreibungen							
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.220.131,29	2.847.316,16				
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.871.338,59	1.677.407,64				
Übertrag:		1.551.524,89	1.817.865,47				

## 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 führen. 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  
Restnutzungsdauer bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 50 Jahren,  
linear 2-5%  
degressiv 1,25%

Geschäftsbauten  
Restnutzungsdauer 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%

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 bei den Anlagen im Bau ausgewiesenen Neubauobjekte DHH Zwettler Weg, Plochingen wurden im Berichtsjahr außerplanmäßig i.H. von € 229.513,80 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 und aus Verkauf von Grundstücken 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 1.1.2022 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	131.701,04	28.350,00			160.051,04
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.479.684,30	1.655.436,87	153.060,84	5.271.283,35	128.253.343,68
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.011.654,41		12.224,84		6.999.429,57
Technische Anlagen und Maschinen	938.363,26	9.705,33			948.068,59
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.788.143,33	99.340,54	101.662,40		2.785.821,47
Anlagen im Bau	5.621.062,13	1.674.346,05		2.461.127,16 *	9.756.535,34
Bauvorbereitungskosten	2.616.831,60	907.121,67		-367.063,96	3.156.889,31
	140.455.739,03	4.345.950,46	266.948,08	7.365.346,55	151.900.087,96
<b>Finanzanlagen</b>					
Sonstige Ausleihungen	173.352,39	1.381,79	57.278,70		117.455,48
Andere Finanzanlagen	13.060,00				13.060,00
	186.412,39	1.381,79	57.278,70	0,00	130.515,48
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	140.773.852,46	4.375.682,25	324.226,78	7.365.346,55	152.190.654,48

\* davon Umwidmung aus dem Umlaufvermögen: 7.365.346,55 €

\*\* außerplanmäßige Abschreibung

Im Berichtsjahr wurden 10 Doppelhaushälften im Zwertler Weg, Plochingen (€ 7.365.346,55) vom Umlaufvermögen ins Anlagevermögen umgewidmet.

Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2022 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchung €	Abschreibungen Zuschreibung €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2022 €	Buchwert am 31.12.2021 €	Buchwert zum 31.12.2022 €
125.621,08	3.935,77	0,00	0,00	0,00	129.556,85	6.079,96	30.494,19
41.590.875,45	2.419.005,32	128.746,52			43.881.134,25	79.888.808,85	84.372.209,43
4.242.141,32	245.954,88	8.038,06			4.480.058,14	2.769.513,09	2.519.371,43
515.963,29	53.957,15				569.920,44	422.399,97	378.148,15
1.768.412,64	267.764,37	59.425,31			1.976.751,70	1.019.730,69	809.069,77
	229.513,80 **				229.513,80	5.621.062,13	9.527.021,54
48.117.392,70	3.216.195,52	196.209,89	0,00	0,00	51.137.378,33	92.338.346,33	100.762.709,63
0,00						173.352,39	117.455,48
0,00						13.060,00	13.060,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	186.412,39	130.515,48
48.243.013,78	3.220.131,29	196.209,89	0,00	0,00	51.266.935,18	92.530.838,68	100.923.719,30

## Erläuterungen zur Bilanz

### Unfertige Leistungen

In Höhe von € 2.578.386,92 (Vorjahr € 2.404.943,99) besteht aus nicht abgerechneten Betriebskosten.

### Forderungen

Mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
· Sonstige Vermögensgegenstände	266.790,31	247.531,06

### Fristigkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Vorjahreswerte in Klammern ( )	Insgesamt €	Restlaufzeit < 1Jahr €	Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit > 5 Jahre €	davon gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.940.469,00 ( 54.166.160,74 )	4.313.683,92 ( 3.624.642,97 )	14.510.573,86 ( 12.673.527,06 )	44.116.211,22 ( 37.867.990,71 )	62.940.469,00 ( 54.166.160,74 )	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.782,30 ( 12.782,30 )	0,00 ( 0,00 )	0,00 ( 0,00 )	12.782,30 ( 12.782,30 )	0,00 ( 0,00 )	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	2.980.346,77 ( 2.768.087,30 )	2.980.346,77 * ( 2.768.087,30 )				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.624,90 ( 12.782,30 )	9.624,90 ( 12.782,30 )				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	534.166,44 ( 634.539,47 )	492.835,62 ( 611.679,88 )	41.330,82 ( 22.859,59 )			
Sonstige Verbindlichkeiten	120.246,15 ( 92.418,50 )	120.246,15 ( 92.418,50 )				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>66.597.635,56</b> <b>( 57.686.770,61 )</b>	<b>7.916.737,36</b> <b>( 7.109.610,95 )</b>	<b>14.551.904,68</b> <b>( 12.696.386,65 )</b>	<b>44.128.993,52</b> <b>( 37.880.773,01 )</b>	<b>62.940.469,00</b> <b>( 54.166.160,74 )</b>	Grundpfandrecht Grundpfandrecht

\* steht zur Verrechnung an

### Sonstige Rückstellungen

Darin sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für noch anfallende Baukosten	€ 30.000,00
Rückstellung für Gewährleistung	€ 84.675,00
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	€ 140.000,00
Rückstellung für Personalkosten	€ 265.373,56
Rückstellung Archivierung	€ 95.991,00
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	€ 60.100,00
Rückstellung für noch ausstehende Heizkosten	€ 85.000,00

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

## Sonstige Angaben

## Weitere Angaben

1. Sonstige betriebliche Erträge:	
Hierin enthalten sind folgende Erträge von außerordentlicher Größenordnung:	
Erträge aus Anlagenabgängen	507.406,49 €
Vorjahr	147.074,37 €
Auflösung von Rückstellungen	234.842,71 €
Vorjahr	177.640,88 €
2. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen:	
Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen i.H. von	
	229.513,80.€
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	
Hierin enthalten sind folgende Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung und außergewöhnlicher Bedeutung:	
Abbruchkosten Restbuchwerte	9.323,33 €
Vorjahr	108.984,48 €
Forderungsabschreibung	80.605,52 €
Vorjahr	26.834,08 €
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	
Hierin waren im Vorjahr enthalten folgende Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung und außergewöhnlicher Bedeutung:	
Erstattungszinsen Umsatzsteuer	0,00 €
Vorjahr	521.546,00 €
Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Zinserträge	
Vorjahr	2.171,33 €
Vorjahr	554,07 €
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	
Aus der Aufzinsung ergaben sich folgende Zinsaufwendungen	
Vorjahr	450,00 €
Vorjahr	1.975,00 €

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:	
aus der Bestellung von Grundschulden für Fremdverbindlichkeiten	
	€ 980.000,00
Vorjahr	€ 980.000,00
Die Bestellung von Sicherheiten beruhen auf der Belastung unserer Grundstücke mit Grundschulden zugunsten von Erwerbern 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	€ 31.866.000,00
Leasingverpflichtungen	€ 22.000,00
Erbbauzinsverpflichtungen	€ 34.000,00
Finanzielle Verpflichtungen	
insgesamt	€ 31.922.000,00
3. Betriebsorganisation	
Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	
29 Kaufmännische Angestellte	8 Teilzeit, weiblich
	8 Vollzeit, weiblich
	13 Vollzeit, männlich
8 Technische Angestellte	1 Teilzeit, weiblich
	7 Vollzeit, männlich
12 Arbeiter und Hauswarte	2 Teilzeit, männlich
	10 Vollzeit, männlich
4 Geringfügig Beschäftigte	4 männlich
53 insgesamt	9 Teilzeit, weiblich
	8 Vollzeit, weiblich
	6 Teilzeit, männlich
	30 Vollzeit, männlich

4. Mitgliederbewegung	
Anfang 2022	3.836
Zugang 2022	174
Abgang 2022	119
Ende 2022	3.891
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 46.121,67 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	
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 Ergebnissrücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 689.756,50 wie folgt zu verwenden:	
· Gewinnausschüttung	€ 266.575,62
· Einstellung in andere Ergebnissrücklagen	€ 423.180,88
· Bilanzgewinn	€ 689.756,50
Kirchheim, den 23.03.2023	
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.kbkg.de](http://www.kbkg.de)

