

Geschäftsbericht 2023

der Kreisbaugenossenschaft
Kirchheim-Plochingen eG



Geschäftsbericht 2023

**der Kreisbaugenossenschaft
Kirchheim-Plochingen eG**



Inhalt

Vorwort	4
Daten und Fakten	6
Lagebericht des Vorstandes	
Grundlagen unserer Genossenschaft	9
Wirtschaftsbericht	
Gesamtwirtsch. Rahmenbedingungen	10
Geschäftsverlauf	12
Vermögens-, Finanz-, Ertragslage	18
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	22
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	24
Bericht des Aufsichtsrates	30
Jahresabschluss	
Bilanz	32
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Anhang	38
Impressum	48





Kreisbau hält Wort: Bauen aus Verantwortung gegenüber den Mitgliedern



Liebe Kreisbaumitglieder,

das war für uns alle ein besonderer Moment: Ende Februar wurde mit der Eröffnung des Info-Pavillons im Quartier Badwiesen quasi der Startschuss gegeben für das größte Bauprojekt der Kreisbau in ihrer Geschichte. „Badwiesen 2030“ wurde in das „IBA'27-Netz“, die Internationale Bauausstellung StadtRegion Stuttgart 2027, aufgenommen – eine Riesenanerkennung und -verpflichtung zugleich, für das Konzept der Architekten und die Kreisbau als Bauherr. Das Wichtigste: Insgesamt 100 Millionen EUR werden wir in die Sanierung aller Wohngebäude mit den fünf Neubauten und Tiefgaragen investieren - und damit das Quartier weitestgehend klimaneutral machen. Ein Bauetat, der wahrhaftig keine Peanuts ist in diesen schwieriger gewordenen Zeiten von Zins- und Baukostenanstieg, fehlendem Material und Fachpersonal.

Wir stellen uns aber dieser Herausforderung. Warum? Weil wir um die Situation vieler unserer Mitglieder wissen, die auf der Suche nach bezahlbarem Wohnraum sind, modernisierte vier Wände wünschen, ein soziales Umfeld möchten, in dem sie sich wohlfühlen und viele Jahre ohne Kündigung zu Hause sein können. Für diesen oder jenen von Ihnen sind das vielleicht Selbstverständlichkeiten. Lebenslanges Wohnen, moderate Mieten, Sicherheit, Mitbestimmung, Gemeinsamkeit, Zusammengehörigkeitsgefühl – das waren bei Gründung der Genossenschaft vor mehr als 100 Jahren wichtige Prämissen. Und sie bestimmen auch heute unser Handeln. Dieses wertvolle Gut Jahr für Jahr zu bewahren, erfordert zuvorderst gutes, vorausschauendes Wirtschaften und Planen. Im Übrigen sind die Mitgliederversammlungen gelebte Mitbestimmung eines jeden Einzelnen, wenn es um die Bewertung von Erreichtem und neuen Vorhaben geht. Genossenschaft funktioniert aber zugleich auch nur dank vieler engagierter Menschen und Initiativen rund um die Kreisbau, des Miteinanders und gegenseitigen Unterstützens im Alltag. Erinnerung sei an die zahlreichen Ausflüge der Mitglieder, die Veranstaltungen und Aktionen im Quartierstreff wirRauner, Sommerfest in der Silbernen Rose, das Stumpenhoffest in Plochingen oder die Weihnachtsfeiern.

Die Kreisbau ist eine starke und gesunde Gemeinschaft. Legen wir doch den Fokus in diesen bewegten Zeiten ab und an auch auf die Vorzüge des genossenschaftlichen Lebens im Wohngebiet. Ein jeder von Ihnen kann beitragen, dass es so bleibt, dass wir alle weiterhin davon profitieren. Jede Idee, jede Aktion, jedes Engagement sind willkommen. Wir laden Sie herzlich ein, sich einzubringen, damit ihre Kreisbau auch künftig ein lebenswertes, schönes, buntes, ereignisreiches Zuhause anbieten kann..

In diesem Sinne: herzlich, der Vorstand



Bernd Weiler und Stephan Schmitzer

Daten und Fakten

Überblick

	31.12.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	126.627.812 €	112.873.377 €
Anlagevermögen	112.057.541 €	100.923.719 €
Geschäftsguthaben	5.474.651 €	4.609.549 €
Rücklagen	40.373.419 €	39.840.040 €
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	12.924.874 €	12.350.774 €
Mietwohnungsbestand	1.686	1.697

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 01.01.2017	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 €
am 01.01.2024	3.991	21.469	5.362.402 €

Gesamtbauleistung (begonnen bis 31. Dezember 2023)

Wohnungen in Miethäusern	1730
Baubeginn 2023	11
Summe	1.741
Wohnungen in Kaufeigenheimen	2.016
Erwerb 2023	0
Summe	2.016
Wohnungen in Betreuungsbauten	822
Baubeginn 2023	0
Summe	822
Eigentumswohnungen/Eigenheim	977
Baubeginn 2023	22
Summe	999

Wohnungsbestand (Stand 31. Dezember 2023)

	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Sonstige
Kirchheim	1082	477	253	47
Lenningen	17	13	1	1
Neuffen	1	1	0	0
Nürtingen	143	71	26	1
Plochingen	351	104	104	1
Weilheim	82	67	35	4
Wendlingen	10	13	5	0
Summe	1.686	746	424	54

Von den 1.686 Wohnungen wurden fertiggestellt:

vor 1949	3 Wohnungen
zwischen 1949 und 1959	425 Wohnungen
zwischen 1960 und 1970	736 Wohnungen
zwischen 1971 und 1980	79 Wohnungen
zwischen 1981 und 2010	206 Wohnungen
nach 2011	237 Wohnungen
gesamt	1.686 Wohnungen



Grundlagen unserer Genossenschaft

Traditionell und innovativ

Seit der Gründung im Jahr 1919 ist die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG bestrebt, hochwertige und bezahlbare Wohnungen bereitzustellen und gleichzeitig eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung unserer Mitglieder sicherzustellen. Unser Tätigkeitsbereich umfasst die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung, Vermittlung und den Verkauf von Bauwerken in verschiedenen Rechts- und Nutzungsformen sowie sämtliche Aufgaben im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur.

Als führendes Wohnungsunternehmen in der Region Kirchheim unter Teck verwalten wir 1.686 Genossenschaftswohnungen, 2.391 Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie 142 Wohnungen des Eigenbetriebs Wohnen Plochingen. Wir sind ein zuverlässiger Partner für unsere Mitglieder und Geschäftspartner und legen großen Wert auf eine persönliche Beziehung.

Die enge Verbindung zu unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern hat für uns höchste Priorität. Auch nach der erfolgreichen Fusion im Jahr 2012 zur Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG sind wir erreichbar, sowohl in unserer Verwaltungszentrale in Kirchheim unter Teck als auch in unserer Geschäftsstelle in Plochingen. Unser Ziel ist es, Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern stets optimalen Service und individuelle Beratung zu bieten.

Unsere Unternehmensstrategie beinhaltet eine nachhaltige Bewirtschaftung des Immobilienbestandes, eine aktive Neubau- und Modernisierungstätigkeit sowie das Baurärgergeschäft. Wir setzen uns kontinuierlich dafür ein, unsere wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen zu erweitern und unsere Aufgaben in den Geschäftsfeldern BAUEN, VERMIETEN, VERKAUFEN, VERWALTEN und DIENSTLEISTUNGEN kompetent und zuverlässig zu erfüllen.

Dabei ist uns wichtig, eine nachhaltige und wirtschaftliche Tätigkeit unter Berücksichtigung des genossenschaftlichen Auftrags an unseren Standorten in Kirchheim unter Teck und Plochingen sowie in der gesamten Region sicherzustellen.



Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Diese politische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit über zwei Billionen Euro verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden Euro.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg im konventionellen Neubau in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten weitere zehn Zinserhöhungen in Folge. Die vorerst letzte Leitzinserhöhung war am 14.9.2023 auf 4,5 %. Am Finanzmarkt geht man inzwischen davon aus, dass der Leitzins 2024 wieder gesenkt wird. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Die hohen Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %. Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einem Rückgang um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz des konjunkturellen Rückgangs zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Millionen Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Millionen Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Millionen) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Boschweg 8





Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Millionen im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Millionen und bis 2040 auf 11,42 Millionen ansteigen.

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

Bauen

Neubau, Modernisierung, Instandhaltung

Wir leisten seit Jahren einen bedeutenden Beitrag, um neuen Wohnraum zu schaffen, sowohl zur Miete als auch im Eigentum. Dabei setzen wir moderne Energiestandards und Wärmeversorgungstechniken ein: im Neubau und bei der Modernisierung. Durch die enge Zusammenarbeit mit regionalen Handwerkern realisieren wir umfangreiche Neubau- und Sanierungsprogramme und stärken somit den regionalen Wirtschaftsstandort. Unsere Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung beliefen sich auf rund 18,2 Millionen Euro.

Im Jahr 2023 haben wir etwa 10,6 Millionen Euro in den Neubau von genossenschaftlichen Wohn- und Geschäftsräumen sowie rund 2,6 Millionen Euro im Bauträgergeschäft investiert. Zur Wertverbesserung und Substanzerhaltung unserer 1.686 genossenschaftlichen Wohnungen führen wir kontinuierlich Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch. Im Berichtsjahr haben wir hierfür insgesamt rund 5,0 Millionen Euro investiert.

Im November 2021 haben wir mit dem Bau eines Gebäudes in der Eichendorffstraße 11 in Nürtingen begonnen, mit insgesamt 25 Wohnungen. Das sechsgeschossige Punkthaus mit neun Eigentumswohnungen für den Vertrieb und der viergeschossige Langbaukörper mit 16 Genossenschaftswohnungen sind im Februar 2024 bezugsfertig geworden. Vier Wohnungen sind gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung barrierefrei und die übrigen barrierearm. Die kalkulierten Investitionen für Bestands- und Vertriebswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 1.768 Quadratmetern (alt: 695 Quadratmeter) betragen rund 8,9 Millionen Euro.

In der Jusistraße 3-5 in Nürtingen wurde eine energetische Sanierung und Aufstockung des Bestandsgebäudes von 9 auf 12 Einheiten durchgeführt. Die Gesamtwohnfläche hat sich um 160 Quadratmeter erhöht (von 595 Quadratmetern auf 755 Quadratmeter). Die Baukosten für diese Gesamtmaßnahme betragen rund 3,2 Millionen Euro. Die Baumaßnahme konnte im Februar 2024 abgeschlossen werden, die ersten Mitglieder bereits in ihre neuen Wohnungen einziehen.

Das Projekt „Badwiesen 2030“ sieht eine umfassende energetische Sanierung und Aufstockung der Bestandsgebäude aus den 60er Jahren vor. Ziel ist, die Anzahl der Genossenschaftswohnungen von 192 auf 240 zu erhöhen und die Gesamtwohnfläche von 13.297 Quadratmetern auf 14.924 Quadratmeter zu erweitern. Zusätzlich ist eine Nachverdichtung der Wohnanlage geplant, die 60 Neubauwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 5.874 Quadratmetern umfasst. Die geschätzten Bauinvestitionen für das Großprojekt belaufen sich auf etwa 100 Millionen Euro.

Die ersten beiden Wohnblöcke Badwiesen 1-3 und 5-7 sind bereits entmietet. Der Baubeginn des ersten Bauabschnitts ist für Juli 2024 geplant, die geschätzten Baukosten belaufen sich auf etwa 23 Millionen Euro.

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: 2,77 Millionen Euro zuzüglich Kaufnebenkosten. Das Bauvorhaben hat eine Wohnfläche von 1.450 Quadratmetern, die geplanten Baukosten wurden auf etwa 7,25 Millionen Euro geschätzt. Der Spatenstich war am 29. Juni 2022. Im Juni 2024 soll das Bauvorhaben abgeschlossen sein.

Ein weiteres Bauprojekt befindet sich in der Hindenburgstraße 29 in Plochingen. Wir bauen hier insgesamt 33 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.872 Quadratmetern; elf Wohneinheiten werden dabei nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz errichtet und verbleiben im Bestand der Genossenschaft. Die geplanten Baukosten belaufen sich auf etwa 16,3 Millionen Euro. Im November 2023 wurde mit den Abbrucharbeiten begonnen. Geplant ist, das Projekt bis zum Sommer 2025 fertigzustellen.

18 Genossenschaftswohnungen sind im Boschweg 8 in Weilheim gebaut worden. Baubeginn war im August 2022. Auch hier sind sechs Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz errichtet worden. Das Gesamtprojekt umfasst eine Wohnfläche von 1.338 Quadratmetern, die Kosten betragen rund 6,98 Millionen Euro. Im März 2024 wurde das Projekt fertiggestellt, die Mieter sind zum 1. April eingezogen.



Wirtschaftsbericht Geschäftsverlauf

Vermieten

Hausbewirtschaftung

Auch im Jahr 2023 blieb die Nachfrage nach Mietwohnungen im Genossenschaftssektor weiterhin hoch. Bis zum Jahresende gingen insgesamt 3.729 Wohnungsanfragen für 137 verfügbare Bestandswohnungen ein, was stets eine reibungslose Anschlussvermietung möglich machte.

Die Anzahl der Genossenschaftswohnungen verringerte sich aufgrund von Bestandverkäufen und Abriss auf 1.686, mit einer Gesamtwohnfläche von 110.306 Quadratmetern.

Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 0,5 Millionen Euro auf rund 12,9 Millionen Euro (2022: 12,4 Millionen Euro). Dies ist hauptsächlich auf die Anpassung der Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen und auf die durchgeführten allgemeinen Mieterhöhungen im Jahr 2022 zurückzuführen. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr beträgt 7,48 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (2022: 7,39 Euro), wobei die Nutzungsgebühren zwischen 4,20 Euro und 12,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche variieren.

Der Leerstand betrug 1,72 % im Jahr 2023 (2022: 3,95 %) und ist größtenteils auf den gewollten Leerstand bei den Modernisierungsobjekten in den Badwiesen in Kirchheim und der Jusistraße 3-5 in Nürtingen zurückzuführen.

Im Berichtsjahr gab es insgesamt 127 Wohnungswechsel, was einer Fluktuationsquote von 7,0 % entspricht (2022: 7,4 %).

Verkaufen

Bauträrgeschäft, Maklertätigkeit

Im Jahr 2023 lag der Schwerpunkt der Aktivitäten der Kreisbaugenossenschaft auf der Planung neuer Bauprojekte, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist wegen der Immobilienkrise im Berichtsjahr deutlich eingebrochen. Das führte dazu, dass keine Umsatzerlöse im Bauträrgeschäft erzielt wurden. Die Bauzinsen für Immobiliendarlehen stiegen im Berichtsjahr nahezu kontinuierlich an. Ende November 2023 lagen die Zinsen für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit einer anfänglichen Zinsbindung von 5 bis 10 Jahren im Durchschnitt bei etwa 3,92 Prozent. Zum Jahresende begannen sie jedoch leicht zu sinken.

Trotz der veränderten Rahmenbedingungen und einer geringeren Nachfrage nach gebrauchten Wohnimmobilien, beliefen sich die Umsatzerlöse für Maklertätigkeit wie im Vorjahr auf rund 0,10 Millionen Euro. Insgesamt konnten im Berichtsjahr 13 Vermietungs- und 7 Kaufobjekte vermittelt bzw. notariell beurkundet werden.

Für das Jahr 2024 wird ein ähnliches Vertragsvolumen wie im Berichtsjahr erwartet.



Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Verwalten / Geschäftsbesorgung

Wohnungseigentums-, Sondereigentums-, fremde Hausverwaltung

Zum Bilanzstichtag verwaltet die Kreisbaugenossenschaft 144 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 2.391 Wohnungen. Darüber hinaus betreut sie eine Vermögensverwaltung mit elf Wohneinheiten, sieben externe Hausverwaltungen mit insgesamt 40 Wohnungen, vier Tiefgaragengemeinschaften sowie zwei Heizzentralen. Die steigenden gesetzlichen Anforderungen und die Komplexität der Verwaltungsaufgaben haben die Nachfrage nach professioneller Betreuung erhöht.

Im Berichtsjahr haben wir die Verwaltung von 41 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 695 Wohnungen in Kirchheim, Esslingen, Nürtingen, Reichenbach, Ostfildern, Dettingen, Wernau und Köngen übernommen. Eine Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt 8 Wohneinheiten hat sich für einen neuen Verwalter entschieden.

Die Verwaltung des Sondereigentums ist mittlerweile ein fester Bestandteil unseres Dienstleistungsangebots. Zum Bilanzstichtag verwalten wir 125 Wohneinheiten. Durch die Angebotserweiterung, Betriebskostenabrechnungen für Dritte zu erstellen, rechnen wir auch in diesem Bereich mit einem weiteren Wachstum.

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung für den Eigenbetrieb Wohnen Plochingen werden 142 Wohnungen sowie vier Gewerbeeinheiten verwaltet. Die Umsatzerlöse aus diesem Geschäftsfeld betragen im Berichtsjahr rund 0,16 Millionen Euro.

Zum 01.07.2024 wird der Geschäftsbesorgungsvertrag zur Vergabe kaufmännischer, technischer und infrastruktureller Leistungen im Rahmen eines Gebäudemanagements seitens der Stadt Plochingen neu ausgeschrieben.

Energieerzeugung

Die Investitionen der Kreisbaugenossenschaft in umweltfreundliche Photovoltaikanlagen haben sich als äußerst wirtschaftlich erwiesen. Durch diese Maßnahmen trägt die Genossenschaft zur Verminderung von CO₂-Emissionen bei. Aktuell betreiben wir insgesamt 14 eigene Photovoltaikanlagen und ein Blockheizkraftwerk. Im Jahr 2023 erzielten wir hier Einnahmen in Höhe von etwa 0,10 Millionen Euro. Auch für das Geschäftsjahr 2024 rechnen wir mit ähnlich hohen Einnahmen.

Geschäftsbesorgung / Hauservice

Die Kreisbaugenossenschaft bietet ihren Hausgemeinschaften in den Bestandsobjekten sowie den Wohnungseigentümergeinschaften ein breites Spektrum an Dienstleistungen, darunter:

- Pflege der Außenanlagen
- Reinigung der Gemeinschaftsbereiche
- Durchführung von kleinen & großen Kehrwochen
- Winterdienst
- Bereitstellung eines Notdiensttelefons

Dieser Geschäftsbereich erwirtschaftete im vergangenen Geschäftsjahr Erlöse in Höhe von rund 0,16 Millionen Euro und trug somit positiv zum Unternehmenserfolg bei.

Mitgliederentwicklung

Im Berichtsjahr hat die Kreisbaugenossenschaft die Höchstgrenze der Geschäftsanteile erhöht. Über 670 Mitglieder haben von diesem Angebot Gebrauch gemacht und weitere Genossenschaftsanteile im Wert von 0,8 Mio. € gezeichnet. Diese finanzwirtschaftliche Maßnahme hat sich positiv auf das Eigenkapital ausgewirkt. Zum Bilanzstichtag zählte die Kreisbaugenossenschaft 3.991 Mitglieder mit insgesamt 21.469 Geschäftsanteilen. Im Jahr 2023 traten 251 Mitglieder der Genossenschaft bei, während 151 Mitglieder durch Übertragung, Tod oder Kündigung ausschieden. Das Geschäftsguthaben der Mitglieder erhöhte sich zum Bilanzstichtag um 0,87 Millionen Euro auf 5,48 Millionen Euro, im Vergleich zu 4,61 Millionen Euro im Vorjahr.

Personalentwicklung

Unsere robuste Unternehmensstruktur gründet sich auf ein zuverlässiges und hochqualifiziertes Mitarbeiterteam. Daher legen wir großen Wert darauf, unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu fördern und langfristig zu binden. Im Berichtsjahr 2023 waren im Durchschnitt 60 Arbeitnehmer bei der Kreisbaugenossenschaft beschäftigt, darunter neun Teilzeitkräfte, fünf geringfügig Beschäftigte sowie sechs Auszubildende.

Personalentwicklung ist uns wichtig: Wir investieren in unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und bieten ihnen regelmäßig Fort- und Weiterbildungen an. Auch durch gezielte Nachwuchsförderung bauen wir die Kompetenzen innerhalb unseres Unternehmens kontinuierlich aus. Für das Geschäftsjahr 2023 bedanken wir uns herzlich bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie haben erneut durch ihr Verständnis, ihr Verantwortungsbewusstsein und ihre Flexibilität herausragende Leistungen erbracht.

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. Zusätzlich übernehmen wir die Verantwortung, Hunderte von Wohnungen mit Strom aus erneuerbaren Energien zu versorgen. Um unseren Energie- und Ressourcenverbrauch zu minimieren, setzen wir uns beständig mit diesem Thema auseinander. Wir sensibilisieren unsere Mitglieder und geben ihnen Verbrauchertipps in Mitgliederzeitung und über die sozialen Medien. Unser Fuhrpark besteht inzwischen vor allem aus Elektro- und Hybridfahrzeugen sowie E-Bikes. Diese können von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern genutzt werden. Zudem haben wir bereits fünf E-Ladestationen installiert.

Bei unseren Neubau- und Sanierungsprojekten setzen wir ebenfalls konsequent auf erneuerbare Energien, was maßgeblich zur Reduzierung des Energieverbrauchs beiträgt. Seit etwa zehn Jahren nutzen wir die Vorteile der Geothermie in unserem Wohnungsbestand. Auch bei Modernisierungen legen wir Wert auf ökologische Standards, wie erneuerbare Energien, Recycling-Beton, Holzbauweise sowie Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Bei unserem Bauvorhaben in der Eichendorffstraße 11 in Nürtingen haben wir beispielsweise eine bivalente Anlage zur Wärmeerzeugung, bestehend aus einer Pelletsheizung und einer zusätzlichen Gastherme zur Abdeckung von Spitzenlasten installiert. Hochdämmendes Mauerwerk und Fenster aus Wärmeschutzglas tragen ebenfalls zur Energieeinsparung bei.

Darüber hinaus haben wir Photovoltaikanlagen auf dem Dach und an der Fassade unseres Verwaltungsgebäudes sowie an zahlreichen Bestandsgebäuden installiert. Durch die Nachverdichtung vorhandener Flächen und die Aufstockung von Bestandsgebäuden generieren wir zusätzliche Wohnflächen, ohne neues Bauland zu beanspruchen.

Ein weiterer Beitrag zum Umweltschutz ist die fortschreitende Digitalisierung. Mit unserem neuen Mieterportal können Dokumente digital abgerufen werden und müssen nicht mehr gedruckt und versendet werden. Wir werden auch in Zukunft weitere Projekte in der Digitalisierung umsetzen.



Wirtschaftsbericht

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2023	2023	31.12.2022	2022
	€	%	€	%
Anlagevermögen	112.057.541	88,49	100.923.719	89,41
Immaterielle				
Vermögensgegenstände	19.600		30.494	
Sachanlagen	111.796.677		100.762.710	
Finanzanlagen	241.264		130.515	
Umlaufvermögen	14.570.271	11,51	11.949.658	10,59
Bautätigkeit	7.814.928		6.489.094	
Unfertige Leistungen	2.907.548		2.578.387	
Flüssige Mittel und				
Bausparguthaben	2.997.414		2.144.895	
Sonstiges	850.381		737.282	
Gesamtvermögen	126.627.812		112.873.377	
KAPITALSTRUKTUR	31.12.2023	2023	31.12.2022	2022
	€	%	€	%
Eigenkapital	46.651.359	36,84	45.139.345	39,99
Geschäftsguthaben	5.474.651		4.609.549	
Rücklagen	40.373.419		39.840.040	
Bilanzgewinn	803.288		689.757	
Fremdkapital	79.976.453	63,16	67.734.032	60,01
Rückstellungen	1.057.543		1.120.955	
Verbindlichkeiten ggü. Kl's				
und anderen Kreditgebern	74.614.455		62.953.251	
Erhaltene Anzahlungen	3.527.464		2.980.347	
Übrige Verbindlichkeiten	776.991		679.479	
Gesamtkapital	126.627.812		112.873.377	

Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2023 verzeichnete die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG einen Anstieg der Bilanzsumme um 13,7 Millionen Euro auf insgesamt 126,6 Millionen Euro (2022: 112,9 Millionen Euro). Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf hohe Investitionen im Anlagevermögen zurückzuführen, die größtenteils durch Fremdkapital finanziert wurden. Dadurch erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um rund 11,7 Millionen Euro.

Die Anlagenintensität der Kreisbaugenossenschaft liegt bei 90,55 % (2022: 89,41 %). Das weist darauf hin, dass die Genossenschaft ihren Schwerpunkt auf die Verwaltung ihres Immobilienvermögens legt. Die nachhaltige und solide Finanzierung des Anlagevermögens wird durch den Anlagendeckungsgrad von 106,0 % (2021: 107,4 %) belegt.

Im Umlaufvermögen beschränkten sich die Bautätigkeiten auf die Bauvorhaben in der Hindenburgstraße 29-33 in Plochingen, Eichendorffstraße 11 in Nürtingen sowie auf Bauvorbereitungskosten für weitere geplante Projekte. Im Berichtsjahr entstanden hierfür Kosten in Höhe von insgesamt 2,6 Millionen Euro. Die anteiligen Baukosten für die 16 Bestandswohnungen in der Eichendorffstraße 11 wurde zum Bilanzstichtag ins Anlagevermögen umgewidmet.

Das Eigenkapital der Genossenschaft erhöhte sich im Wesentlichen durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss um 0,9 Millionen Euro sowie durch Zuwachs des Geschäftsguthabens neuer Mitglieder auf 46,7 Millionen Euro. Die Investitionen ins Umlauf- und Anlagevermögen wurden größtenteils durch Fremdkapital finanziert. Dadurch verringerte sich die Eigenkapitalquote von 39,99 % auf 36,84 %.

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

Entwicklung des Anlagevermögens	2023 / €	%	2022 / €	% Veränderung / €	
Stand am 01.01.	100.923.719	90,06	92.530.839	91,68	8.392.881
Investitionen	10.202.611	9,10	4.364.977	4,33	5.837.634
Abschreibungen*	-3.249.399	-2,90	-3.220.131	-3,19	-29.268
Verkaufsabgänge & Tilgungszuschüsse	-1.000.313	-0,89	-61.415	-0,06	-938.899
Umwidmung aus Umlaufvermögen	5.070.174	4,52	7.365.347	7,30	-2.295.173
Veränderungen Finanzanlagen	110.749	0,10	-55.897	-0,06	166.646
Stand am 31.12.	112.057.541	100	100.923.719	100	11.133.821

* Darin enthalten sind außerplanmäßige Abschreibungen und Ausbuchungen von 312.222 Euro.



Wirtschaftsbericht

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Finanzlage

Die Kreisbaugenossenschaft zeichnet sich durch eine geordnete und langfristig gesicherte Finanzlage aus. Im Berichtszeitraum war das Unternehmen stets in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen vollständig nachzukommen. Zur Finanzierung der Investitionen werden neben Fremdkapital auch Eigenmittel genutzt, die aus einem erwirtschafteten Cashflow von 0,74 Millionen Euro resultieren (2022: -0,44 Millionen Euro). Gleichzeitig wird darauf geachtet zinsgünstige KfW-Programme zu nutzen. Das Darlehensportfolio wird kontinuierlich überprüft, um die Finanzmittel rechtzeitig zu besten Konditionen zu sichern.

Zum Bilanzstichtag verfügte die Kreisbaugenossenschaft über liquide Mittel in Höhe von etwa 2,5 Millionen Euro (2022: 1,8 Millionen Euro) und Bausparguthaben in Höhe von 0,47 Millionen Euro (2022: 0,36 Millionen Euro). Die Verbesserung der Liquidität ist auf Beteiligung der Mitglieder durch Zeichnung weiterer Geschäftsanteile, die Valutierung der KfW-Darlehen und auf die Auszahlung der Hausbankdarlehen zurückzuführen. Das Liquiditätsmanagement wird kontinuierlich optimiert, indem Darlehensverlängerungen frühzeitig zu günstigen Konditionen vorgenommen werden.

Ertragslage

Im Berichtsjahr erzielte die Kreisbaugenossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 0,91 Millionen Euro, der jedoch den geplanten Wert von 1,55 Millionen Euro verfehlte. Das ist im Wesentlichen auf die fehlenden Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 4,7 % auf 12,9 Millionen Euro an. Die Bestandserhöhungen von rund 7,5 Millionen Euro resultierten hauptsächlich aus der Aktivierung von Baukosten für die Projekte Eichendorffstraße 11 in Nürtingen sowie Hindenburgstraße 29-33 in Plochingen.

Die Abschreibungen im Berichtsjahr betragen 3,2 Millionen Euro, einschließlich außerplanmäßiger Abschreibungen von etwa 0,3 Millionen Euro für die Bauvorhaben im Zwettler Weg in Plochingen, Pflegeheim St. Lukas in Wernau sowie die Objekte Tannenbergstraße 44 und Isolde-Kurz-Straße 11/13 in Kirchheim.

Die Personalkosten stiegen aufgrund tariflicher Gehalts- und Lohnerhöhungen auf rund 4,0 Millionen Euro an (2022: 3,9 Millionen Euro).

Trotz des Handwerkermangels beliefen sich die Instandhaltungskosten im Jahr 2023 auf etwa 1,7 Millionen Euro, was einem Instandhaltungsaufwand von 15,00 Euro pro Quadratmeter entspricht. Der Zinsaufwand erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,49 Mio. Euro auf 0,98 Mio. Euro, während sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 11,7 Millionen Euro erhöhten.

Insgesamt lässt sich das erzielte Jahresergebnis als zufriedenstellend bewerten und spiegelt eine nachhaltig gesteigerte Unternehmensleistung wider.

Ausgewählte Positionen der Ertragslage:

Entstehung und Verwendung	2023 / €	%	2022 / €	%	Veränderung / €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	12.924.874	56,53	12.350.774	47,47	574.099
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit und anderen L&L	1.415.589	6,19	1.165.977	4,48	249.612
Bestandsveränderung	7.465.650	32,65	11.431.805	43,94	-3.966.155
Aktivierete Eigenleistungen	151.154	0,66	154.862	0,60	-3.708
Sonstige betriebliche Erträge	880.518	3,85	879.124	3,38	1.394
Zinserträge	25.720	0,11	34.771	0,13	-9.051
Summe Entstehung	22.863.505	100,00	26.017.314	100,00	-3.153.809
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11.467.607	52,24	15.460.227	61,28	-3.992.620
Personalaufwand	4.018.350	18,31	3.879.321	15,38	139.028
Abschreibungen	3.249.399	14,80	3.220.131	12,76	29.268
Sonst. betriebliche Aufwendungen	1.937.246	8,83	1.871.339	7,42	65.907
Zinsaufwendungen	974.776	4,44	485.255	1,92	489.522
Ertragssteuern	2	0,00	9.245	0,04	-9.243
Sonstige Steuern	302.638	1,38	304.841	1,21	-2.203
Summe Verwendung	21.950.019	100,00	25.230.359	100,00	-3.280.340
Jahresergebnis	913.486		786.954		126.533



Wirtschaftsbericht

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Als Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG verfolgen wir eine Philosophie, die von gesellschaftlicher Verantwortung, nachhaltigem Wirtschaften und einer vertrauenswürdigen Unternehmensführung geprägt ist. Als integraler Bestandteil unserer Region legen wir großen Wert auf ein zuverlässiges und qualifiziertes Team, das uns dabei unterstützt, die stetig wachsenden Herausforderungen in allen Geschäftsbereichen erfolgreich zu bewältigen. Wir bieten allen unseren Mitarbeitern gleiche Chancen, unabhängig von Alter, Nationalität, Geschlecht oder Religion, und übertreffen seit Jahren die gesetzlich geforderte Quote für Arbeitnehmer mit Behinderungen. Um den sich ständig ändernden gesetzlichen Anforderungen sowie neuen Informations- und Kommunikationstechnologien gerecht zu werden, fördern wir regelmäßige Seminare und berufsbegleitende Weiterbildungen.

In unseren Planungs- und Bauprozessen legen wir großen Wert auf Nachhaltigkeit und berücksichtigen sowohl beim Neubau als auch bei der Modernisierung den Einsatz regenerativer Energien. Durch unsere 14 eigenen Photovoltaikanlagen und ein Blockheizkraftwerk produzieren wir umweltfreundlichen Strom. Als Mitglied im „Freundeskreis Studiengang Immobilienwirtschaft“ der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) setzen wir uns aktiv für Aus- und Weiterbildung ein.

Als Partner für die Region unterstützen wir durch Sponsoring verschiedene lokale Sportvereine und Athleten, darunter die VfL Knights, die Handballabteilung des TV Plochingen, die Fußballabteilung des TSV Weilheim sowie den Radprofi Jannik Steimle aus Weilheim. Zudem fördern wir Vereine und Einrichtungen in unserem Geschäftsgebiet durch Spenden und Anzeigenschaltungen. Wir können darüber unsere Leistungsfähigkeit präsentieren und junge Mitglieder vor Ort inspirieren.

Besonders engagieren wir uns im sozialen Bereich und betreiben seit 2014 erfolgreich den Quartierstreff „wirRauner“, den wir gemeinsam mit der Paul Wilhelm von Kepler-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 Kaffeetrinken, gemeinsamen Mittagessen, Plaudern und Knüpfen von Kontakten treffen. Zudem sind wir Mitglied in den sozialen Netzwerken in Lenningen und Weilheim an der Teck und engagieren uns dort ebenfalls aktiv.

Wirtschaftsbericht Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Ertragslage wurde ohne Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf den jeweiligen Betriebsfunktionen geschildert. Die Ergebnisse stellen sich demnach als Deckungsbeiträge aus den einzelnen Betriebsfunktionen dar.

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€
	_____	_____
Deckungsbeitrag aus		
Hausbewirtschaftung	4.924,3	4.654,2
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	1.210,9	1.122,8
Kapitaldienst	23,6	34,8
Sonstiges	469,9	539,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-0,0	-9,2
Abzüglich Verwaltungskosten	-5.715,2	-5.554,9
Jahresüberschuss	913,5	787,0

KENNZAHLEN	2023	2022
	_____	_____
Rentabilitätskennzahlen		
Gesamtkapitalrentabilität	1,5 %	1,1 %
Eigenkapitalrentabilität	2,0 %	1,7 %
Return on Investment	0,7 %	0,7 %

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen		
Anlagenintensität	88,5 %	89,4 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	159,5 %	139,2 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	58,8 %	55,7 %
Sachanlagendeckungsgrad	108,5 %	107,4 %
Eigenkapitalquote	36,8 %	40,0 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.447,3 T€	-423,7 T€

Unternehmenskennzahlen		
Durchschnittsmiete je Wohnung / Monat	489,5 €	497,3 €
Durchschnittsmiete je m ² Wohnfläche	7,5 €	7,4 €
Modernisierungskosten je m ² Wohnfläche	30,2 €	9,0 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche	15,0 €	16,7 €



Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Basierend auf unserer Finanz- und Wirtschaftsplanung erwarten wir für das kommende Geschäftsjahr 2024 einen Umsatz von 17,1 Millionen Euro sowie einen Jahresüberschuss von etwa 1,1 Millionen Euro. Diese Prognose wird durch ein stabiles Vermietungsgeschäft, Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft und gleichbleibende Instandhaltungskosten gestützt.

Außerdem rechnen wir auch im Jahr 2024 mit einer weiteren Zunahme von Wohnungssuchenden. Besonders in Ballungsgebieten und benachbarten Landkreisen und Gemeinden wird die Wohnungsverversorgung 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 in Kirchheim, Plochingen, Nürtingen und Weilheim gestellt und sind somit gut gerüstet. Darüber hinaus befinden sich derzeit 35 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 Erwerbsgrundstücken und der Aufstockung von bestehenden Gebäuden auf Bestandsgrundstücken finden.

Risiken

Die Kreisbaugenossenschaft hat ihre Strategie, die erstmals im Jahr 2008 entwickelt wurde, einer Überprüfung unterzogen und bis 2030 aktualisiert. Dennoch müssen wir mögliche Abweichungen berücksichtigen, die durch unvorhergesehene Ereignisse oder Gesetzesänderungen entstehen können.

Risiken aus Personalveränderungen

Es besteht das Risiko, dass aufgrund des Mangels an Fach- und Führungskräften in der Wohnungswirtschaft, Fluktuation und kurzfristiger Personalveränderungen sowie zum Teil sehr langer Nachbesetzungszeiten nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht. Darüber hinaus führt der Fachkräftemangel auch zu tendenziell höheren Gehaltsforderungen. Vor diesem Hintergrund verfolgen wir neben der gezielten internen Weiterbildung vor allem eine nachhaltige Einstellung und Förderung von Nachwuchskräften sowie eine systematische Führungskräfteentwicklung als zentrale Elemente unserer Personalentwicklung. Hinzu kommen attraktive Angebote an Teilzeitmodellen sowie die Möglichkeit zu mobilem Arbeiten. Zur kontinuierlichen Nachwuchssicherung und Personalentwicklung fördert die Kreisbau praxisorientierte Fortbildungsmaßnahmen im Rahmen eines systematischen Weiterbildungskonzeptes (z.B. Fachwirthfortbildungen, Systemadministratorweiterbildungen).

Allgemeines EDV-Ausfallrisiko

Die zunehmende Digitalisierung des Arbeitsumfeldes sowie die verstärkte Nutzung von Cloud-Diensten führt zu stetig steigenden Belastungen von Datenleitungen. Hierdurch steigt auch die Wahrscheinlichkeit einer temporären Beeinträchtigung des Leistungsverhaltens zentraler IT-Systeme. Hinzu kommt die ständig steigende Bedrohung durch mögliche Cyberangriffe. Wir wirken dem mit einem kontinuierlichen Monitoring der Performance und der Sicherheit der zentralen Systeme und regelmäßigen Updates entgegen. Im Übrigen haben wir eine Versicherung gegen Cyber Risiken abgeschlossen. Unser IT-Sicherheitskonzept entwickeln wir kontinuierlich weiter.

Risiken aus Vertragsbeziehungen

Im Mietwohnbereich kann die erhöhte Inflation und die damit verbundene negative Entwicklung der Realeinkommen zu Ausfällen bei Mieteinnahmen und höheren Leerständen führen. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und die damit verbundene Entmietungen der Wohnungen, führen zu hohen Erlösschmälerungen.

Für die Kreisbau ergeben sich daraus wirtschaftliche Risiken. Diesen begegnen wir durch eine laufende Optimierung im Bereich des Forderungsmanagements durch Einsatz einer prozessorientierten Software und einem Monitoring der Forderungsentwicklungen. Bedarfsweise werden mit Mietern individuelle Stundungen vereinbart.

Baukosten- und Bewirtschaftungskostenrisiken

Die Neubautätigkeit und das aktive Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der Kreisbaugenossenschaft erfordern ein zeitnahes Baukostencontrolling und eine kontinuierliche Analyse künftiger möglicher Entwicklungsszenarien. Die Entwicklung der Baukosten wies im Berichtsjahr eine steigende Tendenz auf. Weitere belastende Faktoren sind steigende behördliche Auflagen in Genehmigungsverfahren sowie die Reduzierung von Fördermitteln. Im Jahr 2024 wird mit einem Rückgang der Preise für Bauleistungen um 3% gerechnet (Quelle BBSR).

Im Rahmen des Baukostenmanagements werden die Entwicklungen der Baukosten und der Kapazitäten im Bau laufend analysiert und dementsprechend die geplanten Baukosten für künftige Neubaukalkulationen projektbezogen aktualisiert. Zudem wird laufend geprüft, inwieweit eine Verschiebung geplanter Baumaßnahmen erforderlich ist. Im Neubaubereich ist es unser Ziel, möglichst frühzeitig die Kosten durch rechtzeitige Ausschreibungen zu sichern. Zudem wurde ein gezieltes Monitoring zur Identifikation, Bewertung und Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten etabliert.

Im Jahr 2022 haben wir mit der Umsetzung unseres Klimafahrplans durch Einführung von Mevivo begonnen. Wichtig ist die Thematik nicht nur durch die seit dem 1. Januar 2023 geltenden Regeln zur Umlagefähigkeit der CO₂-Abgabe, die eine zwischen Mieter und Vermieter gesplittete Umlagefähigkeit nach Maßgabe eines Stufenmodells vorsehen. Vor allem auch die Anforderungen durch das Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) mit seinen energetischen Vorgaben werden von uns im Rahmen einer zielorientierten Maßnahmenplanung berücksichtigt.



Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Zinsänderungsrisiko

Eine Refinanzierung zu höheren Zinssätzen und Schwierigkeiten bei der Finanzierung neuer Projekte bei steigenden Zinsen könnten unsere Rentabilität beeinträchtigen. Daher überwachen wir unsere Finanzierungsstrategie sorgfältig, um dieses Risiko zu minimieren. Bei der Finanzierung des Mietwohnungsbestandes wird durch ein planvolles Fristenmanagement der Darlehen sichergestellt, dass Zinsänderungsrisiken immer nur überschaubare Teilbestände dieser Darlehen betreffen und so nur eine verzögerte Wirkung über mehrere Jahre zu negativen Entwicklungen führen kann.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass sich durch die in den letzten beiden Jahren signifikant gestiegenen Zinsen entsprechende Auswirkungen auf das Kreditportfolio der Genossenschaft für neue Kreditvereinbarungen ergeben werden.

Das Risikomanagementsystem der Kreisbaugenossenschaft umfasst auch eine Auswertung der Prolongationsrisiken über einen Zeitraum von fünf Jahren mit verschiedenen Referenzzinssätzen als Szenarien für mögliche Zinsbelastungen. Der Durchschnittszins der Kreisbau für das Geschäftsjahr 2023 beträgt 1,42%. Um die Abhängigkeit von einzelnen Kreditgebern zu begrenzen, streben wir eine ausgewogene Struktur in unserem Kreditgeberportfolio an. Dabei hat die Genossenschaft ihre Finanzierungspartner unter Berücksichtigung der Konditionengestaltung, der vorhandenen Sicherheiten, der Ortsnähe und der Professionalität in der Zusammenarbeit definiert.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen durch Zinsaufwendungen nutzen wir in nennenswertem Umfang Förderdarlehen sowohl zur Neubaufinanzierung als auch zur Finanzierung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Entwicklung Vermietungs- und Baurägermarkt

Der Vermietungsmarkt wird entscheidend von konjunkturellen Sachverhalten, der Entwicklung der Arbeitslosenrate, des verfügbaren Nettoeinkommens und dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage im lokalen Wohnungsmarkt bestimmt. Die gestiegenen Betriebskosten sind ein weiterer Einflussfaktor, der in erheblichem Maße die Mieter belastet und dementsprechend auch den Spielraum für Mieterhöhungen signifikant verringert.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Kreisbau liegt in der Bewirtschaftung des eigenen, in Mietwohnungen gebundenen Anlagevermögens. Chancen und Risiken in diesem Bereich sind damit eng mit der lokalen und regionalen Nachfrage nach Mietwohnungen verknüpft. Der überwiegende Teil der Wohnungsbestände der Kreisbau liegt in wirtschaftsstarken Regionen (Kirchheim, Nürtingen, Plochingen und Weilheim). Durch diese Portfoliostruktur sind existentielle Risiken aus dem Nachfragebereich aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Gleichwohl ist durch die deutlich steigenden und damit die Mieter belastenden Betriebskosten mit höheren Mietausfällen und längeren Wiedervermietungszeiten zu rechnen.

Wir analysieren das Nachfrageverhalten unserer Kunden laufend, um auf mögliche Veränderungen frühzeitig reagieren zu können.

Bei Projektentwicklungen bzw. Bauträgermaßnahmen unterliegt die Kreisbau grundsätzlich einem Vermietungs- und Baukostenrisiko. Aufgrund der seit dem Jahr 2022 stark gestiegenen Zinsen ist derzeit eine erheblich verringerte Nachfrage von Eigennutzern und Kapitalanlegern festzustellen. Darüber hinaus sind neben gestiegenen Grundstückskosten sowie energetischer Auflagen teils enorme Kostensteigerungen in allen Baugewerken festzustellen, die aus konjunkturellen Entwicklungen, Materialknappheit und insbesondere auch klimapolitischen Auflagen resultieren. Da gleichzeitig eine überwiegend stagnierende Entwicklung bei Kauf- und Mietpreisen festzustellen ist, verbunden mit ungünstigen Finanzierungsbedingungen für Endkunden, erhöhen sich die wirtschaftlichen Risiken bei der Generierung von neuen Projekten. Kostensteigerungen sind nicht mehr durch erhöhte Verkaufspreise kompensierbar. Die Möglichkeiten zur Erwirtschaftung einer erforderlichen Rendite, verbunden mit dem gleichzeitig erhöhten Risiko, sind vor dem Hintergrund der beschriebenen Rahmenbedingungen in einem Maße gesunken, dass neue Vorhaben derzeit kaum noch durchführbar erscheinen. Angesichts dieser Umstände haben wir das Bauprojekt Zwettler Weg in Plochingen (zehn Doppelhaushälften) außerplanmäßig abgeschrieben (205 TEuro). Die Bauprojekte Pflegeheim St. Lukas in Wernau sowie die Tannenbergsstraße 44 und Isolde-Kurz-Straße 11/13 in Kirchheim werden nicht weiterverfolgt. Die angefallenen Planungskosten wurden gemäß Bilanzierungsrichtlinien abgeschrieben (107 TEuro). Außerdem werden geplante Bauprojekte unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen zeitlich gestreckt. Wir überwachen kontinuierlich die Entwicklungen der Baukosten und -kapazitäten im Rahmen des Baukostenmanagements und aktualisieren die Planansätze für künftige Neubaukalkulationen. Zudem prüfen wir fortlaufend, ob eine Verschiebung geplanter Baumaßnahmen erforderlich ist.

Risiken aus dem Ukraine-Krieg

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Die dadurch massiv angestiegenen Energiepreise führten zusätzlich zu den Nachwirkungen der Corona-Pandemie zu unterbrochenen Lieferketten und zu einer Umkehrung des konjunkturellen Erholungsprozesses in Deutschland.

Auch der Immobiliensektor hat eine Trendwende vollzogen. Hohe Energiepreise, hohe Baukosten in Verbindung mit einer weiterhin schlechten Verfügbarkeit von Baustoffen sowie bauliche Auflagen im Zusammenhang mit den Klimazielen der Regierung bei gleichzeitig sinkenden Förderungen sowie der Mangel an Handwerkern machen inzwischen den Neubau von Immobilien für private wie gewerbliche Investoren unrentabel. Zudem kann es aus den genannten Gründen auch zu Verzögerungen bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen kommen. Verstärkt werden diese Effekte noch durch den extremen Anstieg der Bauzinsen, der zu einer erheblichen Belastung des Immobiliensektors insgesamt führt.

Insgesamt sind derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken und Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erkennbar.



Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Risikomanagementsystem

Wir legen großen Wert auf einen verantwortungsvollen Umgang mit den Chancen und Risiken, die sich in unserem Geschäftsumfeld ergeben.

Unser Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, Chancen und Risiken regelmäßig und systematisch zu erkennen und darüber zu berichten, da sie einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft haben können. Ein zentraler Bestandteil unseres Controllings ist der Abgleich von verschiedenen Kennzahlen wie Wirtschafts-, Finanz- und Liquiditätsplanung. Durch quartalsbezogene Auswertungen sowie regelmäßige Besprechungen auf Abteilungs- und Führungsebene erhalten wir umfassende Informationen über die Entwicklung unserer Geschäftsbereiche. Dies ermöglicht uns, bei Bedarf frühzeitig die erforderlichen Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Unser Modernisierungsprogramm wird über kostengünstige Darlehen finanziert, vor allem über das KfW-Förderprogramm. Wir haben bereits verschiedene Förderprogramme wie „Wohnungsbau BW“, „Energieeffizientes Sanieren“ oder „Altersgerecht Umbauen“ genutzt und beobachten kontinuierlich die Entwicklungen auf dem Finanzmarkt. Unsere Finanzierungen sind durch Darlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten abgedeckt.

Durch unsere langfristige Strategie bis 2030 verfügt die Kreisbaugenossenschaft über eine umfassende Unternehmensplanung, die jedes Jahr aktualisiert und fortgeschrieben wird. Dadurch können wir die langfristige Entwicklung des Unternehmens überwachen. Zudem sind wir gut aufgestellt, um attraktive Marktchancen zu nutzen, da wir über ausreichendes Geschäftsvolumen, weiteres Entwicklungspotenzial sowie die notwendigen finanziellen, organisatorischen und personellen Ressourcen verfügen.

Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente auf der Aktivseite unserer Bilanz bestehen hauptsächlich aus kurzfristigen Forderungen und liquiden Mitteln. Sollten sich Ausfallrisiken bei den Vermögenswerten abzeichnen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Um die Sicherungssysteme optimal zu nutzen, verteilen wir unsere angelegten Finanzmittel auf Genossenschaftsbanken und Sparkassen.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen unsere primären Finanzinstrumente hauptsächlich aus Bankverbindlichkeiten, die fast ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Dabei ist das Zinsanpassungsrisiko ein wesentlicher Faktor. Da unsere Darlehen jedoch festverzinslich sind, sind wir während der Laufzeit des Darlehens keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Zinsentwicklung wird kontinuierlich überwacht, und wir streben rechtzeitig eine Verlängerung oder Neuverhandlung an, um das Zinsanpassungsrisiko zu minimieren. Um das Risiko einer Konzentration zu vermeiden, sind unsere Darlehensverbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten verteilt.

Wir erwarten weder kurzfristige noch langfristige Liquiditätsrisiken. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Einnahmen aus dem Vermietungsgeschäft problemlos geleistet werden.

Ausblick

Mit unseren fünf Geschäftsfeldern - BAUEN, VERMIETEN, VERKAUFEN, VERWALTEN und DIENSTLEISTUNGEN – bieten wir einen hervorragenden Service rund um die Immobilie. Wir sind zuversichtlich, dass wir unsere erfolgreiche Geschäftstätigkeit auch in Zukunft kontinuierlich ausbauen werden und weiter verbessern können.

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.

Lagebericht des Vorstands





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 2023 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. Trotz der deutlich schlechteren Rahmenbedingungen, konnte an die Erfolge der Vorjahre angeknüpft werden. Der 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 fünf 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. Dabei nahm insbesondere der Aspekt der Nachhaltigkeit in den Beratungen breiten Raum ein. Die Ergebnisse der Portfolioanalyse wurden dem Aufsichtsrat vorgestellt. Anhand des Best-Practice-Beispiel „Badwiesen 2030“ wird die praktische Umsetzung deutlich dargelegt. Hier wird der CO₂-Ausstoß von 55 auf 5,5 kg/m² reduziert.

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 der steigenden Baupreise und dem Zinsanstieg.

Eine Exkursion nach Waiblingen zur Kreisbaugesellschaft Waiblingen GmbH gab dem Aufsichtsrat Einblick in den Bau und die Verwaltung von Wohnungen von Wohnungsgesellschaften in der Region.



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 2023 schieden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Eberhard Gras und Thomas Weise aus. In offener Wahl wählten die Mitglieder beide Kandidaten erneut für drei Jahre in den Aufsichtsrat.

In der konstituierenden Sitzung am 11. Juli 2023 wurde Dietmar Ederle als Aufsichtsratsvorsitzender und Thomas Weise als dessen Stellvertreter bestätigt. Das Amt des Schriftführers begleitet weiterhin Wolfgang Merkl.

Jahresabschluss 2023

Die Verbandsprüfung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 erfolgte im Februar und März 2024 am Verwaltungssitz der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG in Kirchheim unter Teck. Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 sowie 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 2024

Dietmar Ederle
Aufsichtsratsvorsitzender



Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva

	2023 / €	2023 / €	2022 / €
Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		19.599,59	30.494,19
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.124.222,76		84.372.209,43
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.273.485,05		2.519.371,43
3. Technische Anlagen und Maschinen	341.375,80		378.148,15
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	629.694,46		809.069,77
5. Anlagen im Bau	23.333.533,99		9.527.021,54
6. Bauvorbereitungskosten	4.088.313,85		3.156.889,31
7. Geleistete Anzahlungen	6.050,84		0,00
		111.796.676,75	100.762.709,63
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	228.204,43		117.455,48
2. Andere Finanzanlagen	13.060,00		13.060,00
		241.264,43	130.515,48
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		112.057.540,77	100.923.719,30

	2023 / €	2023 / €	2022 / €
Übertrag:		112.057.540,77	100.923.719,30
Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	843.044,36		1.583.525,39
2. Bauvorbereitungskosten	109.225,01		1.076.896,94
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	6.862.658,85		3.828.671,93
4. Unfertige Leistungen	2.907.548,42		2.578.386,92
5. Andere Vorräte	57.937,62		81.318,81
		10.780.414,26	9.148.799,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	22.636,20		14.077,55
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	20.000,00		20.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	74.259,76		76.238,41
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.912,41		2.614,13
5. Sonstige Vermögensgegenstände	672.634,51		543.033,11
		792.442,88	655.963,20
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.524.630,10		1.785.560,94
2. Bausparguthaben	472.784,24		359.333,56
		2.997.414,34	2.144.894,50
Bilanzsumme		126.627.812,25	112.873.376,99



Bilanz zum 31. Dezember 2023

Passiva

	2023 / €	2023 / €	2022 / €
Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	103.750,00		96.250,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.365.401,49		4.507.798,53
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.500,00		5.500,00
		5.474.651,49	4.609.548,53
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.848,51 Vorjahr € 1.201,47			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 92.000,00 Vorjahr: € 79.000,00	5.087.880,61		4.995.880,61
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 18.197,79 Vorjahr € 18.197,79	1.794.973,38		1.776.775,59
3. Andere Ergebnismrücklagen	33.490.565,03		33.067.384,15
		40.373.419,02	39.840.040,35
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 423.180,88 Vorjahr € 1.181.760,24			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	913.486,09		786.954,29
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	110.197,79		97.197,79
		803.288,30	689.756,50
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)	46.651.358,81		45.139.345,38

	2023 / €	2023 / €	2022 / €
Übertrag:		46.651.358,81	45.139.345,38
Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	246.715,00		246.715,00
2. Sonstige Rückstellungen	810.828,31		874.239,56
		1.057.543,31	1.120.954,56
Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.601.672,81		62.940.469,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.782,30		12.782,30
3. Erhaltene Anzahlungen	3.527.463,75		2.980.346,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.336,50		9.624,90
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	600.513,60		534.166,44
6. Sonstige Verbindlichkeiten	148.304,98		120.246,15
		78.898.073,94	66.597.635,56
davon aus Steuern: € 16.255,74			
Vorjahr: € 2.775,68			
Rechnungsabgrenzungsposten		20.836,19	15.441,49
Bilanzsumme		126.627.812,25	112.873.376,99

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit bis zum 31. Dezember 2023

	2023 / €	2023 / €	2022 / €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.924.873,50		12.350.774,46
b) aus Betreuungstätigkeit	786.095,64		559.188,78
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	629.493,36		606.788,50
		14.340.462,50	13.516.751,74
2. Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten			
sowie unfertigen Leistungen	7.465.650,13		11.431.805,12
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	151.154,30		154.862,40
4. Sonstige betriebliche Erträge	880.518,34		879.123,88
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.284.995,63		4.262.600,24
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.107.940,92		11.149.854,49
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	74.670,92		47.772,25
		11.467.607,47	15.460.226,98
6. Rohergebnis		11.370.177,80	10.522.316,16
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.186.405,59		3.091.363,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	831.944,03		787.958,11
		4.018.349,62	3.879.321,39
davon für Altersversorgung und Unterstützung: € 229.517,18 Vorjahr € 220.905,84			
8. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.249.398,83	3.220.131,29
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.937.245,99	1.871.338,59
Übertrag:		2.165.183,36	1.551.524,89

	2023 / €	2023 / €	2022 / €
Übertrag:		2.165.183,36	1.551.524,89
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.270,43		1.095,37
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.449,32		33.675,14
		25.719,75	34.770,51
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		974.776,40	485.254,60
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		2,48	9.245,04
14. Ergebnis nach Steuern.		1.216.124,23	1.091.795,76
15. Sonstige Steuern		302.638,14	304.841,47
16. Jahresüberschuss		913.486,09	786.954,29
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		110.197,79	97.197,79
18. Bilanzgewinn		803.288,30	689.756,50



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.

Ein angemessener Anteil der Kosten der allgemeinen Verwaltung wurden, soweit die Kosten auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, aktiviert.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände
linear 10% bis 20%

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

Geschäftsbauten
Restnutzungsdauerermethode 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 € 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 € 205.000,00 abgeschrieben. Die bei den Bauvorbereitungskosten ausgewiesenen Planungskosten für die Projekte Tannenbergstr. 44 und Pflegeheim St. Lukas wurden im Berichtsjahr außerplanmäßig i.H. von € 107.221,58 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. Die bei den Bauvorbereitungskosten ausgewiesenen Planungskosten für das Projekt Isolde-Kurz-Str. 11/13 wurde im Berichtsjahr außerplanmäßig i.H. von € 36.683,02 auf den niedrigeren, beizulegenden Wert gem. § 253 HGB abgeschrieben.

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 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 1.1.2023 €	Zugänge des €	Abgänge Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	160.051,04		72.263,33		87.787,71
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.253.343,68	102.352,58	1.395.385,90		126.960.310,36
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.999.429,57				6.999.429,57
Technische Anlagen und Maschinen	948.068,59	19.528,97			967.597,56
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.785.821,47	94.693,79	388.427,00		2.492.088,26
Anlagen im Bau	9.756.535,34	9.009.594,57		5.001.917,88*	23.768.047,79
Bauvorbereitungskosten	3.156.889,31	970.390,36		68.255,76*	4.195.535,43
Geleistete Anzahlungen	0,00	6.050,84			6.050,84
	151.900.087,96	10.202.611,11	1.783.812,90	5.070.173,64	165.389.059,81
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	117.455,48	125.681,03	14.932,08		228.204,43
Andere Finanzanlagen	13.060,00				13.060,00
	130.515,48	125.681,03	14.932,08	0,00	241.264,43
Anlagevermögen insgesamt	152.190.654,48	10.328.292,14	1.871.008,31	5.070.173,64	165.718.111,95

*Umwidmungen aus dem Umlaufvermögen:

**außerplanmäßige Abschreibung

Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2023 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchung €	Abschreibungen Zuschreibung €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2023 €	Buchwert am 31.12.2022 €	Buchwert zum 31.12.2023 €
129.556,85	10.894,60	72.263,33	0,00	0,00	68.188,12	30.494,19	19.599,59
43.881.134,25	2.399.835,46	444.882,11			45.836.087,60	84.372.209,43	81.124.222,76
4.480.058,14	245.886,38	0,00			4.725.944,52	2.519.371,43	2.273.485,05
569.920,44	56.301,32				626.221,76	378.148,15	341.375,80
1.976.751,70	224.259,49	338.617,39			1.862.393,80	809.069,77	629.694,46
229.513,80	205.000,00 **				434.513,80	9.527.021,54	23.333.533,99
0,00	107.221,58**				107.221,58	3.156.889,31	4.088.313,85
0,00					0,00	0,00	6.050,84
51.137.378,33	3.238.504,23	783.499,50	0,00	0,00	53.592.383,06	100.762.709,63	111.796.676,75
0,00						117.455,48	228.204,43
0,00						13.060,00	13.060,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	130.515,48	241.264,43
51.266.935,18	3.249.398,83	855.762,83	0,00	0,00	53.660.571,18	100.923.719,30	112.057.540,77

Erläuterungen zur Bilanz

Unfertige Leistungen

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von € 2.907.548,42 (Vorjahr € 2.578.386,92) besteht in voller Höhe aus nicht abgerechneten Betriebskosten.

Forderungen

Mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:	Geschäftsjahr / €	Vorjahr / €
· Sonstige Vermögensgegenstände	296.827,67	266.790,31

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	74.601.672,81 (62.940.469,00)	4.250.702,36 (4.313.683,92)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.782,30 (12.782,30)	0,00 (0,00)	
Erhaltene Anzahlungen	3.527.463,75 (2.980.346,77)	3.527.463,75 * (2.980.346,77)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.336,50 (9.624,90)	7.336,50 (9.624,90)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	600.513,60 (534.166,44)	600.513,60 (492.835,62)	
Sonstige Verbindlichkeiten	148.304,98 (120.246,15)	148.304,98 (120.246,15)	
Gesamtbetrag	78.898.073,94 (66.597.635,56)	8.534.321,19 (7.916.737,36)	

* 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	61.611,00 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	105.000,00 €
Rückstellung für Personalkosten	266.565,76 €
Rückstellung Archivierung	59.697,00 €
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	52.800,00 €
Rückstellung für noch ausstehende Heizkosten	119.654,55 €
Rückstellung für Prüfungskosten	46.000,00 €

Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit > 5 Jahre €	davon gesichert €	Art der Sicherung
14.357.086,29 (14.510.573,86)	55.993.884,16 (44.116.211,22)	74.601.672,81 (62.940.469,00)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
0,00 (0,00)	12.782,30 (12.782,30)	0,00 (0,00)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
0,00 (41.330,82)			
14.357.086,29 (14.551.904,68)	56.006.666,46 (44.128.993,52)	74.601.672,81 (62.940.469,00)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht



Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige betriebliche Erträge:
Hierin enthalten sind folgende Erträge von außerordentlicher Größenordnung:
Erträge aus Anlagenabgängen 771.258,19 €
Vorjahr 507.406,49 €
Auflösung von Rückstellungen 34.547,59 €
Vorjahr 234.842,71 €
2. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen:
Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen i.H. von 312.221,58 €
Vorjahr 229.513,80 €
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen
Hierin enthalten sind folgende Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung und außergewöhnlicher Bedeutung:
Abbruchkosten Restbuchwerte 0,00 €
Vorjahr 9.323,33 €
Forderungsabschreibung 33.049,17 €
Vorjahr 80.605,52 €
4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Zinserträge 2.035,70 €
Vorjahr 2.171,33 €
5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen
Aus der Aufzinsung ergaben sich folgende Zinsaufwendungen 1.079,00 €
Vorjahr 450,00 €

Sonstige Angaben

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 17.288.287,00 €
Leasingverpflichtungen 254.000,00 €
Erbbauzinsverpflichtungen 33.000,00 €
Finanzielle Verpflichtungen insgesamt 17.575.287,00 €
3. Betriebsorganisation
Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:
28 Kaufmännische Angestellte 6 Teilzeit, weiblich
8 Vollzeit, weiblich
14 Vollzeit, männlich
7 Technische Angestellte 1 Teilzeit, weiblich
6 Vollzeit, männlich
12 Arbeiter und Hauswarte 2 Teilzeit, männlich
10 Vollzeit, männlich
5 Geringfügig Beschäftigte 5 männlich
52 insgesamt 7 Teilzeit, weiblich
8 Vollzeit, weiblich
7 Teilzeit, männlich
30 Vollzeit, männlich

Weitere Angaben

- | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-------|-------------|-----|-------------|-----|-----------|-------|---|----------------------|--------------|--|---------------------|----------------|----------------|
| <p>4. Mitgliederbewegung</p> <table border="0"> <tr> <td>Anfang 2023</td> <td style="text-align: right;">3.891</td> </tr> <tr> <td>Zugang 2023</td> <td style="text-align: right;">251</td> </tr> <tr> <td>Abgang 2023</td> <td style="text-align: right;">151</td> </tr> <tr> <td>Ende 2023</td> <td style="text-align: right;">3.991</td> </tr> </table> <p>Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 857.602,96 erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nach § 18 der Satzung nicht.</p> | Anfang 2023 | 3.891 | Zugang 2023 | 251 | Abgang 2023 | 151 | Ende 2023 | 3.991 | <p>1. Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.</p> <p>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 € 803.288,30 wie folgt zu verwenden:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">· Gewinnausschüttung</td> <td style="text-align: right;">269.567,91 €</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">· Einstellung in andere Ergebnismrücklagen</td> <td style="text-align: right;"><u>533.720,39 €</u></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">· Bilanzgewinn</td> <td style="text-align: right;">€ 803.288,30 €</td> </tr> </table> | · Gewinnausschüttung | 269.567,91 € | · Einstellung in andere Ergebnismrücklagen | <u>533.720,39 €</u> | · Bilanzgewinn | € 803.288,30 € |
| Anfang 2023 | 3.891 | | | | | | | | | | | | | | |
| Zugang 2023 | 251 | | | | | | | | | | | | | | |
| Abgang 2023 | 151 | | | | | | | | | | | | | | |
| Ende 2023 | 3.991 | | | | | | | | | | | | | | |
| · Gewinnausschüttung | 269.567,91 € | | | | | | | | | | | | | | |
| · Einstellung in andere Ergebnismrücklagen | <u>533.720,39 €</u> | | | | | | | | | | | | | | |
| · Bilanzgewinn | € 803.288,30 € | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>5. Es bestehen Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes i.H. von 50.000,00 €.</p> | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart</p> | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>7. Mitglieder des Vorstandes:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Bernd Weiler, Sprecher des Vorstands · Stephan Schmitzer | <p>Kirchheim, den 23.03.2024</p> <p>Der Vorstand:
Bernd Weiler, Sprecher des Vorstands
Stephan Schmitzer</p> | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>8. · Dietmar Ederle, Regionaldirektor
(Aufsichtsratsvorsitzender)</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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 | | | | | | | | | | | | | | | |



Impressum

Herausgeber

Kreisbaugenossenschaft
Kirchheim-Plochingen eG
Jesinger Straße 19
73230 Kirchheim unter Teck
Telefon 0 70 21 / 80 07-0
www.kbkp.de

Realisation

atelier 22
Kommunikation und Gestaltung
Dettinger Straße 22
73230 Kirchheim unter Teck
Telefon 0 70 21 / 97 85 35
www.atelier22.de

Druck

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

