



# Geschäftsbericht *2010*

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Kurzportrait	3
Vorstand, Aufsichtsrat	3
<b>Lagebericht</b>	<b>4</b>
Allgemeine Wirtschaftslage	4
Deutschland	4
Zinsentwicklung	4
Geschäftsverlauf	5
Neubau, Erwerb und Vertrieb	5
Mietentwicklung	6
Vermögens- und Kapitalstruktur	6
Chancen- und Risikobericht	7
Ausblick	8
Die Kreisbau im Jahre 2010	9
Mitgliederbewegung	9
Hausbewirtschaftung	9
Ausgaben für Instandhaltung	9
Eigentumsobjekte- Fremdverwaltung	10
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>11</b>
<b>Bilanz 2010</b>	<b>12</b>
Aktiv-/Passivseite	12-13
Gewinn-/Verlustrechnung	14
Anhang	15
Entwicklung des Anlagevermögens	16
Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	16
Mitgliederversammlung	17
Im Blick der Presse	18
Leitlinien	19

## Kurzportrait



- Gründung** am 12. April 1949
- Eintragung** am 11. September 2008 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nr. 420023 mit Änderungen gemäß Beschlussfassung in der Mitgliederversammlung vom 26.09.2007.
- Mitglied des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. — Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) — Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V. — Haus & Grund ZAK — TAS e.V. — Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Baden-Württemberg e.V.
- Sitz** 72379 Hechingen, Hofgartenstraße 27
- Internet** <http://www.kreisbau-hechingen.de>
- E-Mail** [info@kreisbau-hechingen.de](mailto:info@kreisbau-hechingen.de)
- Aufgabe** Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, verwalten, vermitteln und veräußern. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Seit ihrer Gründung hat die Genossenschaft 1657 Wohnungen und Gewerbeeinheiten erstellt.
- Prüfungsverband** Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Stuttgart, Herdweg 52.
- Mitglieder-versammlung** Für jedes Jahr ist eine ordentliche Mitgliederversammlung abzuhalten.
- In der Mitgliederversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme. Das Mitglied kann schriftlich Stimmvollmacht erteilen. Ein Bevollmächtigter kann nicht mehr als zwei Mitglieder vertreten.
- Hausbewirtschaftung** Am 31. Dezember 2010 besaß die Genossenschaft 702 Mietwohnungen, 5 Doppelhaushälften, 15 Gewerbeeinheiten und 628 Garagen und Stellplätze.
- Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet die Genossenschaft 458 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten, sowie 10 Wohnungen mit einem Geschäftsbesorgungsvertrag.

## Vorstand

- Jens Kirschner**  
– Geschäftsführer –
- Jürgen Weber**  
Bürgermeister  
– nebenamtlich –
- Günter Zanger**  
Bankdirektor i.R.  
– nebenamtlich –

## Aufsichtsrat

- Harry Ebert**  
Bürgermeister  
– Vorsitzender –
- Joachim Krüger**  
Bürgermeister  
– stv. Vorsitzender –
- Hartmut Horn**  
Lehrer i.R.
- Max Eisenlohr**  
Postamtsrat
- Rainer Neth**  
Geschäftsführer
- Klaus Ritt**  
Lehrer i.R.
- Harry Frick**  
Bürgermeister
- Otto Wannemacher**  
Bürgermeister i.R.



## Lagebericht 2010

### Allgemeine Wirtschaftslage 2010

#### Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft hat 2010 nach dem globalen Konjunktüreinbruch im Zuge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten wieder deutlich an Fahrt gewonnen und ist im Jahr 2010 mit einer Rate von 4,7 % recht kräftig gewachsen. Dennoch ist nach Abklingen kräftiger Aufholeffekte eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik inzwischen erkennbar. So haben sich eingangs dieses Jahres die Wirtschaftswachstumsdaten in China und Indien – nach kräftigem Aufschwung – etwas reduziert. Ebenso leidet die japanische Wirtschaft unter den Folgen der Erdbeben- und Atomkatastrophe. Die japanische Wirtschaft ist von Januar bis März um 3,7 % eingebrochen. In den USA tritt das Wirtschaftswachstum ebenfalls auf der Stelle; ein Wirtschaftswachstum wird durch die immense Staatsverschuldung belastet. Ebenso belasten weltweit steigende Rohstoffpreise und allgemein inflationäre Tendenzen die Weltkonjunktur. Der internationale Währungsfonds rechnet daher 2011 mit einer auf 3,6 % reduzierten Wachstumsrate der Weltwirtschaft.

#### Deutschland

Die deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2010 wieder kräftig gewachsen. Mit einem Plus von 3,6 % stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) so stark wie lange nicht mehr. Die wirtschaftliche Erholung fand hauptsächlich im Frühjahr und Sommer 2010 statt. Dabei erwies sich der Außenhandel – wie schon so oft – als Stütze der Konjunktur. Sowohl die Exporte als auch die Importe stiegen deutlich an, und zwar um 14,2 % bzw. 13,0 %. Die Differenz zwischen Exporten und Importen trug im Jahr 2010 einen positiven Wachstumsbeitrag von 1,1 Prozentpunkten zum Bruttoinlandsprodukt bei. Die Erholung des Exportgeschäftes wurde dabei durch eine sehr hohe Nachfrage aus Schwellenländern wie China, Indien und Brasilien begünstigt. Der stärkste Impuls für die sehr gute Wirtschaftsentwicklung in Deutschland kam 2010 allerdings von den Investitionen: Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen und Vorratsveränderungen. Zusammengenommen trugen die Bruttoanlageinvestitionen 1,8 Prozentpunkte zum Wirtschaftswachstum bei. Die Investitionen in Maschinen und Anlagen stiegen um 9,4 %.

Ebenso legten die Bauinvestitionen deutlich zu und erhöhten sich insgesamt um 2,8 %.

Auch im bereits laufenden Jahr 2011 wächst die deutsche Wirtschaft schneller als erwartet. Nach Berechnung des Statistischen Bundesamtes ist die Wirtschaftsleistung (BIP) im ersten Quartal dieses Jahres im Vergleich zum Vorquartal um etwa 1,5 % gestiegen. Angetrieben von der starken deutschen Konjunktur wird sich der Aufschwung in Europa fortsetzen – trotz der hoch verschuldeten Krisenländer Griechenland und Portugal, die vorerst weiter in der Rezession stecken. Als Wachstumsbremse könnten sich die anziehenden Preise vor allem bei Energie und Rohstoffen entpuppen.

#### Öffentliche Haushalte

Bund, Länder und Gemeinden haben 2010 im Vorjahresvergleich ihr Finanzierungsdefizit nochmals erhöht. Der Staat

hat seine Ausgaben um 2,2 % erhöht. Bei den Sozialversicherungen konnte ein kleiner Überschuss verzeichnet werden. Insgesamt schloss der Staat das Jahr 2010 mit einem Rekorddefizit von 88,6 Milliarden Euro ab. Das Maastricht-Kriterium zur Neuverschuldung wurde mit einer Defizitquote von 3,5 % verfehlt.

#### Zinsentwicklung

Die Zuspitzung der Krise um die hochverschuldeten GIPS-Staaten – Griechenland, Irland, Portugal und Spanien veranlasste die europäische EZB (Europäische Zentralbank) die Politik des billigen Geldes fortzusetzen und die geplante Umkehr der Zinspolitik zwangsläufig fallen zu lassen. Mit geldpolitischen Sondermaßnahmen – im Mai hat sie, z. B. mit Ankäufen von Staatsanleihen der hochverschuldeten GIPS-Staaten, die Funktion der Märkte für Anleihen dieser Staaten im Jahr 2010 aufrecht erhalten. Erstmals in ihrer Geschichte hat die EZB zu einer solchen Maßnahme gegriffen. Im weiteren Jahresverlauf setzte die EZB ihre Anleiheaufkäufe parallel zu der akut bleibenden Schuldenkrise fort. Die Aufkäufe erreichten ein hohes Niveau. Bis zum Ende des Jahres 2010 kaufte die europäische Notenbank Papiere der GIPS-Staaten in Höhe von 73,5 Milliarden Euro auf. So konnte zeitweise auch verhindert werden, dass Spekulanten und Finanzinvestoren finanzschwache Euro-Staaten unter Druck setzen konnten.

Im Umfeld niedriger Inflationsrisiken und einer sich moderat erholenden Konjunktur im Euro-Raum blieb der Leitzins über das ganze Jahr hinweg erwartungsgemäß auf seinem Rekordtief von 1 %.

Die Rendite von Bundesanleihen lag bei Jahresultimo bei 2,96 % und damit um 0,42 % höher als noch zu Jahresbeginn.

Aufgrund des Ende des vergangenen Jahres und sich in diesem Jahr 2011 fortgesetzten Preisdruck auf den Rohstoffmärkten haben sich die Inflationsängste wieder verstärkt und die EZB gezwungen, die Leitzinsen nunmehr auf 1,25 % zu erhöhen. Die EZB hat inzwischen auch signalisiert den Kurs des „billigen Geldes“ zu verlassen, um somit den inflationären Tendenzen entgegenzutreten.

#### Private Haushalte

In 2010 sind die privaten Konsumausgaben um 0,5 % gestiegen. Für den Anstieg war unter anderem die günstige Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt verantwortlich, die bei den Verbrauchern tendenziell zu einer höheren Ausgabebereitschaft führte. Zudem haben die real verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte merklich zugenommen. Verantwortlich hierfür waren sowohl höhere Bruttolöhne und -gehälter als auch zunehmende Unternehmens- und Vermögenseinkommen, steuerliche Entlastungen und eine insgesamt moderate Entwicklung der Verbraucherpreise.

#### Baugewerbe

Die Bauinvestitionen trugen 2010 deutlich zur Erholung der Gesamtwirtschaft und Überwindung der Rezession in Deutschland mit einem preisbereinigten Plus von 2,8 % Prozent bei. Trotz negativer Witterungseinflüsse zu Beginn und zum Ende des Jahres 2010 erhöhten sich die Bauinvestitionen damit so stark wie seit 2006 nicht mehr.

Die Entwicklung verlief in den einzelnen Bausparten durch aus wechselhaft. Sehr positiv war die Entwicklung im Wohnungsbau, der mit einem Anteil von 57,3 % an den ge-

samten Bauinvestitionen der mit Abstand größte Teilbereich unter den Bauarten ist. Die seit geraumer Zeit wieder steigende Zahl an Baugenehmigungen hat als Frühindikator den Anstieg der Bauinvestitionen sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Mietwohnungsbau bereits angekündigt. Mit einem preisbereinigten Zuwachs von 4,4 % fiel die Erholung bei den Wohnungsbauinvestitionen im Jahr 2010 stärker aus als die der Bauinvestitionen insgesamt. Im kommenden Jahr ist ein weiterer Zuwachs von 3,0 % zu erwarten.

Den positiven Trend beim Wohnungsbau beflügelt u. a. das derzeit äußerst niedrige Niveau der Hypothekenzinsen. Weiterhin blicken die Haushalte in Hinsicht auf ihre Beschäftigungs- und Einkommensperspektiven deutlich optimistischer in die Zukunft. Steigende Mieten in etlichen Ballungsräumen und das Bewusstsein über die Risiken von Finanzanlagen, das seit Ausbruch der Krise deutlich geschärft wurde, dürften ebenfalls die Investitionen sowohl in den Neubau als auch in die Modernisierung und Sanierung von Wohnungen angeregt haben.

Beim Wohnungsneubau kann 2010 ein Zuwachs an Baugenehmigungen von 6,6 % verzeichnet werden, so dass im vergangenen Jahr ersten Berechnungen zufolge knapp 190.000 Wohnungen genehmigt wurden. Die Raumordnungsprognose des Bundesinstitutes für Bau- Stadt- und Raumforschung geht bis 2025 von einem jährlichen Neubaubedarf zwischen 183.000 und 256.000 Wohnungen aus.

Die Baugenehmigungen bei Mehrfamilienhäusern nahm 2010 mit 9,9 % etwas deutlicher zu als bei Ein- und Zweifamilienhäusern (Plus 5,8%).

Im Mietwohnungsbau wurden 2010 mit rd. 34.000 Fertigstellungen rd. 9,3 % mehr Baugenehmigungen als im Jahr zuvor registriert. Bei Eigentumswohnungen lag der Zuwachs sogar bei 10,5 %. Ein deutliches Zeichen, dass der Markt allmählich auf den zunehmenden Fehlbestand an Wohnraum in den Verdichtungsräumen reagiert. Der Bedarf konzentriert sich allerdings verstärkt auf Wachstumsräume und Ballungszentren wie München, Stuttgart und Hamburg. Für weitere 15 Ballungszentren und Universitätsstädte hält das Institut aktuell eine Wohnungsknappheit für wahrscheinlich; für diese Fälle sind Investitionsanreize sinnvoll.

Für den gewerblichen und den öffentlichen Bau fallen die Prognosen nicht ganz so günstig aus wie für den Wohnungsbau. Die Investitionen im gewerblichen Bau konnten 2010 nicht zulegen. Nach einem kräftigen Einbruch der Investitionen im Jahr 2009 um 3,8 % gegenüber 2008 stagnierten sie im Jahr 2010 nahezu (- 0,2 %). Im Jahr 2011 liegen die Schätzungen von Expertenkreisen bei den Investitionen in gewerbliche Immobilien bei einem Plus von etwa 2,8 %.

Der öffentliche Bau profitierte 2010 noch erheblich von den Konjunkturprogrammen, die zu einer deutlichen Ausweitung der Investitionen der öffentlichen Hand geführt haben (Plus 4,1 %). Im Jahr 2011 dürfte es zu einem Rückgang kommen, da sich Bund, Länder und Gemeinden die Konsolidierung ihrer Haushalte und Kassenlagen vorgenommen haben. Die Institute erwarten deshalb einen Rückgang des öffentlichen Baus um 1,8 %.

### **Arbeitsmarkt**

Der Arbeitsmarkt konnte 2010 von der starken Konjunktur profitieren. Die Zahl der Erwerbstätigen und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahm zu. Seit dem Frühjahr wurden vermehrt Vollzeitstellen geschaffen. Die Arbeitslosenquote hat von 8,2 % auf 7,7 % abgenommen. Die Anzahl der Erwerbstätigen ist 2010 um 0,5 % auf 40,48 Millionen Personen angestiegen. Die Arbeitslosenzahl lag im Jahresdurchschnitt bei 3,24 Millionen und damit auf dem niedrigsten Stand seit 1993. Die in diesem Jahr 2011 sich weiter gut entwickelnde Konjunktur führte inzwischen zu einem Absinken der Arbeitslosenzahl auf 2,92 Millionen Personen mit weiter fallender Tendenz. Die Anzahl der offenen Stellen steigt stetig - insbesondere - im Bereich der Facharbeiter und sonstigen Spezialisten.

### **Geschäftsverlauf**

Bei all den genannten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hatte die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG im Jahre 2010 eine insgesamt gute Geschäftsentwicklung. Der umfangreiche und günstige Ankauf von Wohnungen bei gleichzeitiger Modernisierung der vorhandenen Mietwohnungen sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragskraft standen im Vordergrund der Geschäftstätigkeit. Dieses Jahr wurde mehr investiert als Abschreibungen auf das Anlagevermögen vorgenommen wurden. So konnten im Geschäftsjahr 2010 die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erfreulicherweise um 334.896,96 € auf über 3,5 Mio. € (2009: 3.835.132,97 €) gesteigert werden; auch im Bereich der Eigentumsverwaltung blieben die Erlöse leicht über dem Vorjahresniveau. Die Erträge aus Immobilienverkäufen belaufen sich auf insgesamt rd. 175.000 € nach rd. 69.000 € im Vorjahr.

### **Neubau, Erwerb und Vertrieb**

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir 6 Wohneinheiten veräußert. Durch die Revitalisierung einer Gewerbebrache errichteten wir ein modernes Bürogebäude, in dem zwischenzeitlich auch die eigene Verwaltung untergebracht ist. Die Maßnahme wurde in 2010 abgeschlossen. Den eigenen Immobilienbestand haben wir durch den Erwerb von 13 Wohn- und Gewerbeeinheiten, bei gleichzeitigem Verkauf von 4 Wohnungen, erweitert. Da es sich bei den erworbenen Einheiten um Objekte neuerer Bauart handelt, wurde durch diese Transaktion u. a. der Immobilienbestand verjüngt. Für das Jahr 2011 sind weitere Zukäufe geplant. Der Ausbau des Geschäftsbereichs An- und Verkauf wurde im laufenden Geschäftsjahr fortgesetzt.

### **Vermietung**

Die Nachfrage nach Mietwohnungen war im Jahresverlauf leicht rückläufig. Am 31.12.2010 waren bei unserer Genossenschaft insgesamt 215 (31.12.2009 = 478) wohnungssuchende Personen registriert. Die Fluktuationsrate blieb im Jahr 2010 mit 7,1 % auf einem niedrigen Niveau.

### **Immobilienverwaltung**

Im Rahmen der Verwaltungstätigkeit unserer Genossenschaft ist der Bestand an genossenschaftseigenen Wohn- und Geschäftseinheiten mit 757 Einheiten deutlich angestiegen; die Zahl der verwalteten Eigentumswohnungen ging mit 471 WE leicht zurück. Für unsere Wohnungseigentümer verwalteten wir am Jahresende ein Treuhandvermögen von 1.135.942,46 € im Rahmen von Instandhaltungsrücklagen und Girokonten.

### **Miet-Entwicklung**

Die Mieteinnahmen stiegen gegenüber 2009 von 3.057.329,81 € um 80.758,40 € auf 3.138.088,21 € im Jahr 2010. Die durchschnittliche Monatsmiete pro qm Wohnfläche betrug im Dezember des Jahres 2010 4,98 € gegenüber 5,07 € am Jahresanfang; damit ist eine geringe Minderung erfolgt. Die Forderungen aus Vermietungen sind gegenüber dem Vorjahr erhöht. Wir sehen die Wirtschaftskrise als einen Grund an. Die Erlösschmälerungen aus durchschnittlich 22 Leerständen 2009 haben sich im Jahresdurchschnitt 2010 auf durchschnittlich 40 Wohneinheiten erhöht. Die Gründe hierfür waren „Instandsetzungen“, „Modernisierungen“, kurzfristige „Leerstände“ und „umfassende Zukäufe“, die zwischen 1/2 Monat und 12 Monaten bei Mieterwechseln zwangsläufig sind. Wir vermieten derzeit 3 Gebäude nicht aktiv, um deren umfassende Modernisierung zu erleichtern. Diese Gebäude werden im Laufe des Jahres 2011 erneut der Vermietung zugeführt.

Wie im vergangenen Jahr haben wir uns verstärkt der Bestandserhaltung und qualitativen Bestandsverbesserung gewidmet. Bei einem Großteil der freigewordenen Wohnungen bestand ein hoher Sanierungsbedarf von ca. 5.000,00 € bis 7.000,00 € pro Wohnung. So haben wir für unsere eigenen Mietwohnungen allein im Bereich Instandsetzung und Modernisierung im Geschäftsjahr insgesamt rd. 1.222.350,65 € aufgewandt; davon rd. 820.224,46 € für wertbessernde Maßnahmen.

Die Modernisierungstätigkeit bezog sich im Jahre 2010 im Innenbereich hauptsächlich auf den Einbau von Zentralheizungen mit solarer Brauchwassererwärmung und der Erneuerung von Bädern. Im Außenbereich lag der Schwerpunkt bei der Fassadensanierung und -dämmung, Fenstererneuerung und Dachsanierung. Mittlerweile sind nahezu alle unsere Wohneinheiten mit Zentralheizung ausgestattet. Die gekauften Einheiten werden, falls notwendig, auf den Kreisbau-Standard gebracht.

Im laufenden Jahr 2011 haben wir die Instandsetzungen und Modernisierungen im Innen- und Außenbereich fortgesetzt mit Schwerpunkt der Erneuerung von Heizungen, Bädern und Fenstererneuerung.

Im Rahmen einer umfangreichen Gebäudesanierung zur Energieeinsparung (Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an Fassade und Dach, Heizungs- und Fenstererneuerung) haben wir 1 weiteres Gebäude auf einen hohen aktuellen Standard gebracht. Durch gezielte Auswahl lokaler Handwerker konnten wir hier unter den kalkulierten Kosten bleiben und somit die regionale Bauwirtschaft fördern. Unser Modernisierungsprogramm ist 2010 abgeschlossen. Ein nennenswerter Instandhaltungs- und Modernisierungsstau besteht nicht mehr.

### **Beteiligungen**

Die Kreisbau Energie GmbH ist eine 100%ige Tochter der Kreisbau. Ein Ergebnisabführungsvertrag ist abgeschlossen; wurde das Jahresergebnis i. H. v. 308,45 € an die Genossenschaft abgeführt.

Weitere unwesentliche Beteiligungen hält die Kreisbau an der Volksbank Balingen eG mit 10 Mitgliedsanteilen (500 €, Dividende 27,50 €), der Volksbank Hohenzollern (150 €) und an der vdivService GmbH & Co KG (600 €, Dividende 60,00 €). Die vdivService GmbH & Co. KG ist eine Weiterbildungsein-

richtung des Verbandes der Immobilienverwalter Baden-Württemberg.

### **Vermögens- und Kapitalstruktur**

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG ist weiterhin gefestigt. Die Bilanzsumme per 31. Dezember 2010 beträgt 34.209.451,86 €. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr (33.806.172,03 €) aufgrund umfassender Zukäufe und Bestandsinvestitionen um ca. 1,2 % erweitert. Die Vermögensstruktur der Genossenschaft ist nach wie vor vom Anlagevermögen geprägt.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen mit rund 682.000,00 € stehen in gutem Verhältnis zu den Instandhaltungsaufwendungen und den Eigenleistungen.

Der relative Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme hat sich von 91,3 % im Jahr 2009 auf 92 % im Jahr 2010 unwesentlich ausgeweitet.

Das Umlaufvermögen beläuft sich zum Jahresende auf insgesamt 1.356.860,63 € und weist verschiedene andere Vermögensposten, insbesondere aber liquide Mittel, Bausparguthaben und den Handelsbestand an Immobilien aus.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.080.512,96 € (Vorjahr 1.108.505,91 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Das gesamte **Eigenkapital** der Genossenschaft erhöhte sich im Geschäftsjahr erfreulicherweise um 127.730,97 € (von 7.034.299,17 € in 2009 auf 7.162.030,14 € in 2010). Das Eigenkapital hat in Relation zum Bilanzvolumen mit 20,94 % zugenommen. Die Rücklagen haben um 27.315,31 € zugenommen. Hier haben wir ein Wahlrecht nach BilMoG in Anspruch genommen.

Mit dem im laufenden Geschäftsjahr erzielten positiven Cash-Flow wurden einerseits die Bankverbindlichkeiten um insgesamt 2.816.905,79 € getilgt. Andererseits haben sich die Bankverbindlichkeiten infolge des Ankaufsvolumens und der großen Modernisierungen um insgesamt 2.263.749,57 € erhöht. Ebenso haben wir ein Versicherungsdarlehen über 1.200.000 € aufgenommen und mehrere Darlehen umgeschuldet bzw. Sondertilgungen vorgenommen.

Die **Liquiditätslage** des Unternehmens ist gefestigt. Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG konnte 2010 alle Zahlungsverpflichtungen immer termingerecht und uneingeschränkt erfüllen. Das Anlagevermögen ist langfristig und ausgewogen finanziert. Das positive Jahresergebnis 2010 wurde im Wesentlichen durch gestiegene Erträge im Rahmen der Hausbewirtschaftung und dem Immobilienhandel erreicht. Der sich ergebende Jahresüberschuss in Höhe von 88.341,18 € wird in die Ergebnisrücklagen (9.000,00 €) eingestellt. Nach dem Gewinnvortrag von 10.825,50 € wird ein Bilanzgewinn von 90.166,68 € ausgewiesen.

Erfreulich ist, dass wir uns angesichts der aktuellen schwierigen Lage am Wohnungs- und Baumarkt recht gut positioniert und gehalten haben. Mit diesem Ergebnis hat unser Unternehmen erneut seine Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt.

### **Sozialbericht**

Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen nahm sich im Geschäftsjahr verschiedener sozialer Projekte an. So wurde eine Kooperation mit dem Gymnasium Hechingen eingegan-

gen. Die Kreisbau trägt einmal jährlich zu verschiedenen Themen aus der Wirtschaft vor. Ziel ist es, den Schülerinnen und Schülern praxisnahe Einblicke in wirtschaftsrelevante Themen zu ermöglichen und einen Wissenstransfer herzustellen.

Die Kreisbau lobt zudem den „Kreisbau-Wirtschaftspreis“ für den besten Abiturienten im Wahlfach „Wirtschaft“ aus. Der Preis ist mit 500,00 € dotiert und wird neben einer Urkunde erstmals in 2011 verliehen.

Die Kindergartenkinder in Hechingen, Bisingen, Burladingen und Rangendingen freuten sich über eine Vielzahl von Malbüchern, die Ihnen von der Kreisbau übergeben wurden. Ebenfalls wurde im Geschäftsjahr der Einzug in die neue Geschäftsstelle in der Hofgartenstraße 27 mit einem Tag der offenen Türe gefeiert. Der Erlös aus dem Verkauf von Getränken, Speisen, Kaffee und Kuchen wurde durch die Kreisbau großzügig aufgerundet und an die Hechinger Tafel gespendet. Die Spende wird zur Anschaffung eines neuen Kühlregals verwendet werden.

Die Kreisbaugenossenschaft engagiert sich als Pate bei Klasse 2000, dem Programm zur Gesundheitsförderung und Suchtvorbeugung in der Grundschule. Ferner hat die Kreisbau über die Olympische Sportbibliothek zur Unterstützung junger Athletinnen und Athleten beigetragen. An mehreren Kleinprojekten wurden insgesamt weitere 700,00 € gespendet.

## Chancen- und Risikobericht

Zweck unserer Genossenschaft ist die Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles erwerben, errichten und vermieten wir Wohnbauten, trennen uns aber auch zur Verjüngung und Optimierung unseres Bestandes von älteren Wohnungsbeständen, betreiben die WEG- und Mietverwaltung, um zusätzliche Deckungsbeiträge für unsere Verwaltungskosten zu erwirtschaften. Zur Stärkung der Ertragskraft wird das Geschäftsfeld An- und Verkauf und die Kreisbau Energie GmbH betrieben. Der Handelsbestand ist auf ein maximales Volumen von 5 Mio. € begrenzt. Aufsichtsrat und Vorstand überwachen die Entwicklung des Handelsbestands regelmäßig.

Obwohl die Bevölkerung in Deutschland im gesamten in den nächsten Jahren schrumpfen wird, ist prognostiziert, dass die Zahl der Haushalte weiter steigen wird. Für unsere Region wird durch das Statistische Landesamt ein Bevölkerungswachstum bis 2020 von 5,4% prognostiziert. Aufgrund der überdurchschnittlichen und außerordentlichen Arbeitsplatzverluste in Textil- und Medizinbereich sehen wir diese Entwicklung eher negativer.

### Wohnungsbestand

Trotz der positiven Nachfrageaussichten bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Folge hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Unser Unternehmen unternimmt deshalb große Anstrengungen, um unseren Wohnungsbestand weiterhin zu optimieren. Nach unserer Auffassung sind bereits rund 94 % auf dem aktuellen Stand der Technik. Nahezu alle unsere Wohneinheiten sind inzwischen zentral beheizt. Die restlichen Wohneinheiten werden Zug um Zug angepasst. Die für die Modernisierung benötigten Finanzmittel können

durch den positiven Cash Flow und die Aufnahme von Fremdmitteln (Förderdarlehen der KfW) aufgebracht werden.

### Finanz- und Kapitalstruktur

Im Jahr 2010 haben wir in üblichem Umfang zu günstigen Bedingungen Wohnungen erworben, die wir überwiegend fremdfinanziert haben. Wir werden im Rahmen eines geplanten Wachstums auch zukünftig weitere Verbindlichkeiten aufnehmen. Wesentliche Finanzierungsinstrumente sind Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Durch die breite Streuung der Zinsbindungsfristen der Darlehen sind keine Risiken erkennbar. Bei rd. 6 % der Darlehen von Kreditinstituten läuft in den Jahren 2012 und 2013 die Zinsfestschreibung aus. Es sind zwei Erbbaurechte vorhanden, deren Restlaufzeit sich über 20 Jahre beläuft. Die anfallenden laufenden Erbbauzinsen haben sich mit 5.441,20 € nicht verändert.

### Wohnungsverwaltung

Im Bereich Verwaltung erwarten wir für 2011 eine stabile Entwicklung. Es laufen rd. 9,5% der Verträge aus. Wir gehen davon aus, dass diese überwiegend verlängert werden. Die Vermieter unfreundliche und politisch geprägte höchstrichterliche Rechtsprechung kann Risiken mit sich bringen, die wir nicht absehen können. Wir erwarten jedoch positive Impulse durch die angekündigte Mietrechtsreform.

### Neubau und Vertrieb

Die steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb von Immobilien durch Eigennutzer wie auch von Kapitalanlegern wirken sich negativ auf die Nachfrage nach Wohnungseigentum aus. Wir haben darauf in der Weise reagiert, dass wir derzeit kein Bauträgergeschäft betreiben. Dies wird in unserer Region nicht durch bestehende Inflationsangst kompensiert. Wir werden künftig weiter den Markt beobachten und bei entsprechender Marktlage wieder einsteigen. Im Rahmen des An- und Verkaufs von Immobilien sehen wir weitere Ertragschancen. Der Bereich wird regelmäßig durch die Organe überwacht.

Eine sich zu Verkaufszwecken im Bau befindliche Wohneinheit wurde fertig gestellt und erfolgreich veräußert. Der Handelsbestand an Immobilien beträgt zum Jahresende rd. 150.000,00 €.

### Image

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene und Landesebene setzen. Die Kreisbau ist bei Mietern und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

### Risikoüberwachung

Sämtliche unternehmensrelevante Risiken unterliegen einer laufenden Überwachung und Kontrolle. Der Aufsichtsrat und Vorstand werden von der Geschäftsführung unterjährig durch vier Quartalsberichte über die Entwicklung der Kreisbau informiert. Die Kreisbau hat ein der Unternehmensgröße angemessenes Frühwarnsystem eingerichtet. Insgesamt liegen bei der Kreisbau weder bestandsgefährdende noch entwicklungsbeeinträchtigende Risiken zum Bilanzstichtag vor. Zusätzliche besondere Risiken, die auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft einen negativen Einfluss haben könnten, sind nach Abschluss des Geschäftsjahres 2010 bisher weder eingetreten noch bekannt.

## Ausblick

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind derzeit für Investitionen in Gebrauchtimmobilien günstig. Unter den gegebenen Marktverhältnissen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sehen wir für das Jahr 2011 für den Bereich Verkauf eine leichte Zuwachsrate. Für das Jahr 2011 ist mit einer leichten Steigung der Mietpreise zu rechnen.

Die Mieterträge werden durch erfolgte Modernisierungen erneut steigen. Wir erwarten ein positives Ergebnis. Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Vorgänge eingetreten, über die berichtet werden müsste.

In den einzelnen Bereichen werden folgende Schwerpunkte gesetzt:

### 1. Vermietungen

Im Mietwohnungsbereich ist das langfristig angelegte Modernisierungs- und Energiesparprogramm abgeschlossen. Die fertig gestellten Einheiten werden wieder der Vermietung zugeführt.

### 2. Neubau und An- und Verkauf

Wenn sich die steuerlichen und politischen Rahmenbedingungen verbessern sollten und sich die bevölkerungsstrukturellen Faktoren verändern sowie geeignete Grundstücke zur Verfügung stehen, wird die Kreisbau wieder Eigentumsmaßnahmen - Eigenheime und Eigentumswohnungen planen und auch durchführen. Es ist der An- und Verkauf von Wohnungen geplant. Zum 01.01.2011 wurden bereits Verträge über ein Gesamtvolumen von 1,29 Mio. € abgeschlossen. Hierin ist auch ein Grundstück mit einer Gesamtfläche von 2886 qm in Bisingen enthalten.

### 3. Wohnungsverwaltung & weitere Dienstleistungen

Ein weiteres Ziel ist es, die wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen auszubauen, wie z.B. die Verwaltung von Eigentumswohnungen, fremden Mietwohnungen, die Immobilienbewertung und die Beratung von Investoren.

### 4. Kreisbau Energie GmbH

Die Geschäftstätigkeit der Kreisbau Energie GmbH soll weiter ausgebaut werden.

### 5. Finanzwesen

Aufgrund der langfristigen Finanzierung des Unternehmens ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten, zumal wir zur Risikominimierung Vereinbarungen zur Zinsfestschreibung getroffen haben. Mittelfristig können wir aber derzeit nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten. Deshalb werden wir den Finanzierungsbereich als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integrieren um rechtzeitig Liquiditätsempässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können. Die positive Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre hat unser Unternehmen zu einem akzeptierten Partner bei unseren Hausbanken werden lassen; dies ist eine sehr gute Grundlage für die Zukunft.

## 6. Mitarbeiter

Personalstand am 31.12.2010

1 Geschäftsführender Vorstand  
8 kfm./techn. Mitarbeiter (Vollzeit)  
3 kfm. Mitarbeiter (Teilzeit)  
6 gew. Mitarbeiter (Vollzeit)  
3 kfm. Auszubildende  
8 gew. Mitarbeiter (Teilzeit)

Auch im Berichtsjahr konnten sich unsere Mitarbeiter durch fachspezifische externe und umfangreiche Inhouse Schulungen und Seminare weiter qualifizieren.

Aufgrund unserer umfassenden Fortbildung wurden wir vom vdiv für besondere Verdienste im Bereich Weiterbildung ausgezeichnet.

### Dank

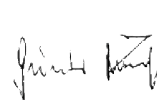
Der Vorstand bedankt sich für die große Einsatzbereitschaft der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die im Geschäftsjahr geleistete und erfolgreiche Arbeit.

Wir danken allen Mitgliedern und Geschäftspartnern. Das Vertrauen, das uns verbindet, ist Grundlage unseres Erfolges. Durch unsere Leistungen, durch unsere Qualität und durch unsere Kompetenz wollen wir uns auch weiterhin dieses Vertrauen verdienen.

Dankeschön sagen wir ebenfalls allen Mitgliedern des Aufsichtsrates für das große Engagement, mit dem sie uns bei wichtigen Entscheidungen unterstützt haben. In den Sitzungen haben sie die Interessen unserer Mitglieder vertreten und in konstruktiver Weise an der Entwicklung unserer Kreisbaugenossenschaft mitgearbeitet. Der Aufsichtsrat trug viele wichtige Entscheidungen mit und gab uns wieder insgesamt nützliche Anregungen.

Hechingen, Juni 2011

Der Vorstand:



Günter Zanger



Jürgen Weber



Jens Kirschner

## Die Kreisbaugenossenschaft im Jahre 2010

### Mitgliederbewegung

Im Berichtsjahr traten der Genossenschaft 69 Mitglieder neu bei, die insgesamt 436 Geschäftsanteile zeichneten. Durch Kündigung schieden 47 Mitglieder mit 185 Anteilen, durch Tod 4 Mitglieder mit 16 Anteilen, durch Berichtigung (Tod früherer Jahre) 5 Mitglieder mit 10 Anteilen aus. 8 Mitglieder mit 32 Anteilen mussten ausgeschlossen werden.

#### Stand

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2010	682	2565
Stand 01.01.2011	687	2758

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 52.031,83 € erhöht. Sie betragen zum 31.12.2010 insgesamt 844.461,61 €.

### MITGLIEDERBEWEGUNG

	Mitglieder	Anteile	Mitglieder	Anteile
<b>Stand am 01.01.2010</b> (Tod früherer Jahre)			<b>682</b>	<b>2565</b>
<b>Zugang</b>			<b>677</b>	<b>2555</b>
durch Beitritte	69	436		
durch Übertragungen	0	0		
Übern. weiterer Anteile	0	0	69	436
<b>Abgang</b>			<b>746</b>	<b>2991</b>
durch Kündigungen	47	185		
durch Übertragungen	0	0		
durch Ausschluss	8	32		
durch Tod	4	16	59	233
<b>Stand am 01.01.2011</b>			<b>687</b>	<b>2758</b>

### Hausbewirtschaftung

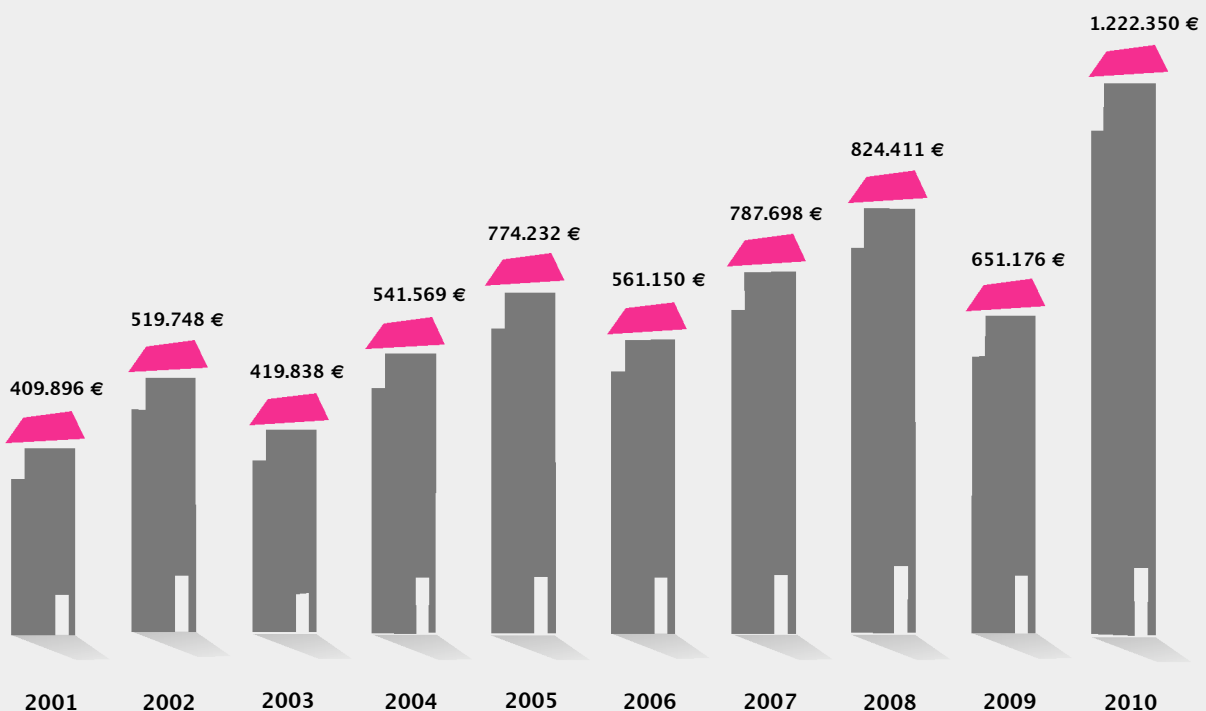
#### Mietwohnungen

Bewirtschaftet wurden 711 Mietwohnungen und 18 gewerbliche Einheiten in 85 Gebäuden.

Der Handelsbestand umfasst 4 Eigentumswohnungen mit 4 Stellplätzen. Es sind keine Wohneinheiten im Bau. Neu erstellt wurde das Gebäude Hofgartenstraße 27 in Hechingen mit insgesamt 3 gewerblichen Einheiten und einer Nutzfläche von ca. 1.200,00 m<sup>2</sup>.

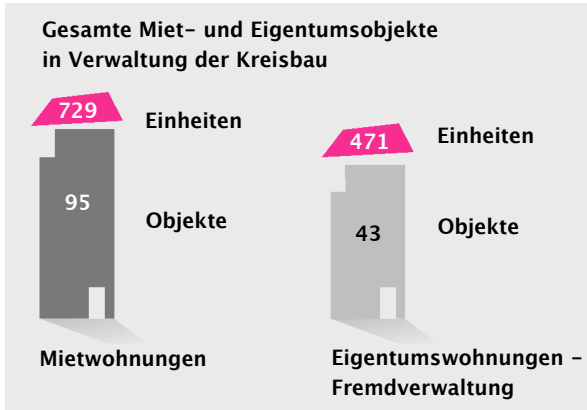
### AUSGABEN FÜR INSTANDHALTUNG

Investitionen der Kreisbau von 2000 bis 2010 für Instandhaltung und Modernisierung betragen rund 6,7 Mio. €.



**Eigentumsobjekte – Fremdverwaltung**

Wir verwalten derzeit neben unseren eigenen Mietobjekten 43 Wohnanlagen mit zusammen 449 Wohneinheiten und 3 gewerbliche Objekte, 1 Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten mit einem Geschäftsbesorgungsvertrag, sowie eine Stiftung mit 9 Wohneinheiten.

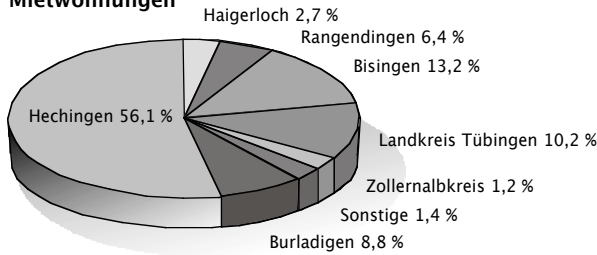


**Wohnungsbestand der Kreisbau-Genossenschaft Hechingen eG**

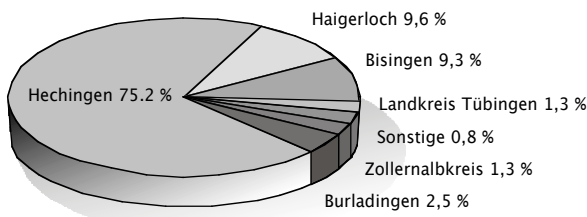
Baujahr	Anzahl der Einheiten
1951 - 1959	22
1960 - 1969	117
1970 - 1979	267
1980 - 1989	50
1990 - 1999	251
2000 - 2009	22
<b>1951 - 2009</b>	<b>729</b>

Von den Wohnungen sind 711 mit moderner Zentralheizung ausgestattet und 651 Wohnungen auf aktuellem energetischen und zeitgemäßen Niveau.

**Mietwohnungen**

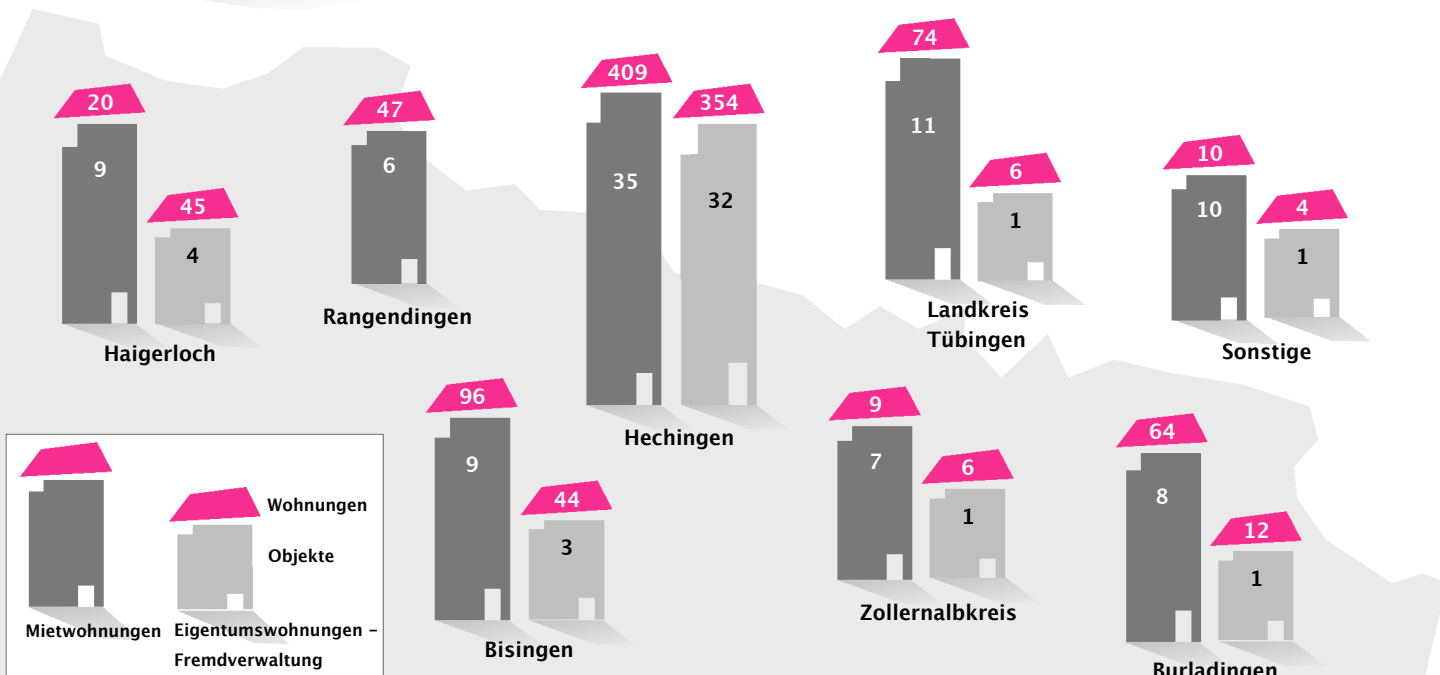


**Eigentumswohnungen - Fremdverwaltung**



**Verteilung der Miet- und Eigentumswohnungen**

Stand 31.12.2010



## Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr kam der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand zu drei ordentlichen Sitzungen und einer Klausurtagung zusammen. In diesen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand ausführlich, zeitnah, umfassend, schriftlich und mündlich sowie entsprechend der gesetzlichen Vorgaben über den Gang der Geschäfte, die Lage der Genossenschaft sowie über die Strategie und Planung des Unternehmens unterrichtet. Sämtliche für das Unternehmen bedeutende Geschäftsvorgänge hat der Aufsichtsrat auf Basis der Berichte des Vorstandes ausführlich behandelt. Einzelne Geschäftsvorfälle, die nach Gesetz oder Satzung der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, wurden von diesem behandelt und mit dem Vorstand beraten.

Der Jahresabschluss für 2010 wurde im Auftrag des Vorstandes durch die WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhandgesellschaft Stuttgart GmbH in der Zeit vom 11. bis 21. April 2011 an insgesamt 9 Tagen erstellt.

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2010 seinen Pflichten gemäß unserer Satzung und den gesetzlichen Bestimmungen nach. Er hat den Jahresabschluss, den Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2010 und den Gewinnverteilungsvorschlag geprüft. Die wirtschaftlichen Verhältnisse unserer Genossenschaft sind geordnet; sie bilden ein gutes wirtschaftliches Fundament für die künftige Geschäftsentwicklung.

Der Prüfungsbericht des Verbandes baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V. für das Jahr 2010 und der Bericht über die durchgeführte Überwachungsprüfung durch die WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhandgesellschaft Stuttgart GmbH wurden am 20.07.2011 in der gemeinsamen Aufsichtsrats- und Vorstandssitzung in Gegenwart des Abschlussprüfers behandelt. Die Prüfungsberichte enthielten wie in den früheren Jahren keine Beanstandungen, die einer besonderen Behandlung bedürft hätten.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 90.166,68 € wie folgt zu verwenden: Auszahlung einer Dividende von 4 %, Rest Gewinnvortrag auf das Jahr 2011.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2010 und dem damit verbundenem guten Jahresergebnis. Er würdigt den wesentlichen Einsatz bei den bewältigten Aufgaben.

Der Aufsichtsrat dankt auch allen Geschäftspartnern, Architekten, Handwerkern, städtischen Behörden und Kreditinstituten, die unsere Arbeit unterstützt haben.

Hechingen, Juli 2011

**Aufsichtsrat**  
der Kreisbaugenossenschaft  
Hechingen eG



Harry Ebert  
- Vorsitzender -

Rathaus  
Burladingen



## Bilanz zum 31. Dezember 2010

A K T I V S E I T E	Geschäftsjahr 2010 €	Geschäftsjahr 2010 €	Geschäftsjahr 2009 €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		7.674,00	6.107,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.460.045,91		28.884.036,01
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.793.078,98		1.734.131,98
Betriebs- und Geschäftsausstattung	177.888,00		207.868,00
Geleistete Anzahlungen	25.087,14	31.456.100,03	1.484,64
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
Beteiligungen	600,00		600,00
Andere Finanzanlagen	650,00	51.250,00	500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>31.515.024,03</b>	<b>30.884.727,63</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	157.642,46		591.963,60
Unfertige Leistungen	1.080.512,96		1.108.505,91
Andere Vorräte	118.705,21	1.356.860,63	113.056,01
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	113.304,65		141.649,19
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	194.000,00		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.553,74		2.123,79
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.535,87		18.744,22
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	86.432,61		24.802,32
Sonstige Vermögensgegenstände	330.215,29	731.042,16	393.048,02
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	423.010,14		365.143,56
Bausparguthaben	180.065,14	603.075,28	161.606,50
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	409,02		511,28
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.040,74	3.449,76	290,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>34.209.451,86</b>	<b>33.806.172,03</b>

**PASSIVSEITE**

	Geschäftsjahr 2010 €	Geschäftsjahr 2010 €	Geschäftsjahr 2009 €
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	72.230,00		72.230,00
der verbleibenden Mitglieder	844.461,61	916.691,61	792.429,78
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 10.518,39 Vorjahr: € 2.720,22			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.445.221,73		1.436.221,73
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 9.000,00 Vorjahr: € 18.200,00			
Bauerneuerungsrücklage	1.565.752,43		1.565.752,43
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 Vorjahr: € 130.000,00			
Andere Ergebnisrücklagen	3.144.197,69	6.155.171,85	3.125.561,38
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	10.825,50		8.542,10
Jahresüberschuß	88.341,18		181.761,75
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	9.000,00	90.166,68	148.200,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>			
		<b>7.162.030,14</b>	<b>7.034.299,17</b>
<b>Sonderposten mit Rücklagenanteil</b>			
		0,00	18.315,31
<b>R Ü C K S T E L L U N G E N</b>			
Steuerrückstellungen	10.210,00		14.920,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		90.000,00
Sonstige Rückstellungen	73.977,00	84.187,00	66.086,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.433.885,47		25.054.500,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.233.090,31		43.370,38
Erhaltene Anzahlungen	1.128.171,24		1.128.075,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.861,29		84.420,85
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.301,10		246.622,27
Sonstige Verbindlichkeiten	35.095,07	26.953.404,48	16.586,67
davon aus Steuern: € 19.667,92 Vorjahr: € 0,00			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 Vorjahr: € 5.400,57			
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		9.830,24	8.974,91
<b>Bilanzsumme</b>		<b>34.209.451,86</b>	<b>33.806.172,03</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.01. bis 31.12.2010

	Geschäftsjahr 2010 €	Geschäftsjahr 2010 €	Geschäftsjahr 2009 €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a. aus der Hausbewirtschaftung	4.128.269,40		3.835.132,97
b. aus Verkauf von Grundstücken	429.000,00		73.000,00
c. aus Betreuungstätigkeit	81.266,48		84.901,27
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.621,14	4.648.157,02	3.697,88
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-341.027,09	402.286,80
Andere aktivierte Eigenleistungen		94.801,00	102.507,93
Sonstige betriebliche Erträge		275.932,91	166.034,48
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.388.286,53		1.239.199,29
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	17.947,59		81.157,46
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.745,99	1.409.980,11	8.506,70
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.267.883,73</b>	<b>3.338.697,88</b>
Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	717.275,56		734.876,98
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	156.862,87	874.138,43	108.339,71
davon für Altersversorgung: € 15.009,10 Vorjahr € 12.679,34			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		779.966,47	731.301,75
Sonstige betriebliche Aufwendungen		413.823,41	479.080,97
Erträge aus Beteiligungen	60,00		60,00
Erträge aus Gewinnabführung	308,45		7.654,37
Erträge aus anderen Finanzanlagen	22,50		27,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14.741,09	15.132,04	22.178,26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.019.959,49	1.039.509,07
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>195.127,97</b>	<b>275.509,53</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		20.439,94	8.890,46
Sonstige Steuern		86.346,85	84.857,32
<b>Jahresüberschuß</b>		<b>88.341,18</b>	<b>181.761,75</b>
Gewinnvortrag		10.825,50	8.542,10
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		9.000,00	148.200,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>90.166,68</b>	<b>42.103,85</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2010

### A. Allgemeine Angaben

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 kleine Kapitalgesellschaft gem. §267 HGB. Von den großenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Vorliegender Jahresabschluß wurde erstmalig nach den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) erstellt. Die Vorjahresbeträge wurden in Übereinstimmung mit Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht angepasst.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Von den Bilanzierungswahlrechten, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurden entsprechend Art. 67 EGHGB die Rückstellungen für Bauinstandhaltung beibehalten.

Nach Art. 67 Abs. 3 EGHGB n. F. besteht ein Beibehaltungswahlrecht für bisher gebildete Sonderposten mit Rücklageanteil. Von dem Wahlrecht wurde kein Gebrauch gemacht, daher wurde der Sonderposten mit Rücklageanteil (18.315,31 €) unmittelbar in die Gewinnrücklagen eingestellt.

#### Bewertungsmethoden:

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Es wurden auch eigene Handwerker- und Verwaltungsleistungen aktiviert.

Folgende lineare Abschreibungssätze wurden verrechnet:  
Immaterielle Vermögensgegenstände: linear auf eine Nutzungsdauer von 3 Jahren  
Betriebs- und Geschäftsausstattung: linear auf eine Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Wohnbauten: Die Abschreibungen erfolgen auf die Restnutzungsdauer, ausgehend von einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren. Bei der Mehrzahl der Objekte wurde im Jahre 1991 die Restnutzungsdauer zur Anpassung an die steuerliche Abschreibung auf 50 Jahre reduziert. Objekte, die nach 1990 fertiggestellt oder angeschafft wurden, werden linear mit 2% abgeschrieben.

Geschäftsbauten: Die Abschreibungen erfolgen auf die Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren.

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:  
Grundstücke mit fertigen Bauten: Verlustfreie Bewertung  
Forderungen aus Vermietung: Einzelwertberichtigung

Die Bewertung der Vorräte erfolgte nach der Fifo-Methode.

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### I. Bilanz

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.080.512,96 € (Vorjahr 1.108.505,91 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Aufgrund der Übergangsvorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes wurden Umstellungsdifferenzen aus der Neubewertung von Rückstellungen in Höhe von 321,00 € erfolgsneutral in die anderen Ergebnissrücklagen eingestellt.

In dem „Sonderposten mit Rücklageanteil“ waren ausgewiesen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
gebildet gemäß § 6b EStG	0,00 €	18.315,31 €

Der Sonderposten mit Rücklageanteil wurde gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB erfolgsneutral in die Gewinnrücklagen umgebucht.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungen		
Sonstige Vermögensgegenstände	145.465,16 €	107.139,92 €

#### II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	6,00 €	0,00 €



## D. Sonstige Angaben

Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG ist zu 100% an der Kreisbau Energie GmbH mit Sitz in Hechingen beteiligt. Das Stammkapital mit 50.000,00 € ist voll einbezahlt. Mit der Kreisbau Energie GmbH wurde ein Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen.

Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG hat für die Kreisbau Energie GmbH eine Patronatserklärung zur Absicherung von Darlehen über 480.000,00 € abgegeben.

Im Geschäftsjahr wurde zwischen der Kreisbau Energie GmbH und der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG eine Abtretungs- und Verpflichtungsvereinbarung getroffen. Vertragsgegenstand ist der Auftrag zur schlüsselfertigen Installation von Photovoltaikanlagen über ein Gesamtvolumen in Höhe von 238 T€. Auftraggeberin ist die Kreisbau Energie GmbH, die zur Finanzierung dieser Investitionen einen Darlehensvertrag über 238 T€ abgeschlossen hat. Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG hat sich in der Vereinbarung verpflichtet alle Rechnungen der Lieferanten, nach Zahlungsfreigabe durch die Kreisbau Energie GmbH (Netto), bis zu einer Gesamtsumme in Höhe von 238 T€ zu bezahlen. Im Gegenzug tritt die Kreisbau Energie GmbH ihren Darlehensanspruch an die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG ab.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde das gesamte Jahresergebnis von 308,45 € an die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG abgeführt.

### 1. Mitgliederbewegung

Anfang 2010	682
Zugang 2010	69
Abgang 2010	64
Ende 2010	687

### 2. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 52.031,83 € erhöht.

### 3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52, 70174 Stuttgart.

### 4. Mitglieder des Vorstandes:

Günter Zanger	Bankdirektor a. D.
Jürgen Weber	Bürgermeister
Jens Kirschner	Geschäftsführer

### 5. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Harry Ebert	Bürgermeister -Aufsichtsratsvorsitzender-
Joachim Krüger	Bürgermeister -stv. Aufsichtsratsvorsitzender-
Hartmut Horn	Lehrer i. R.
Max Eisenlohr	Postamtsrat
Rainer Neth	Geschäftsführer
Klaus Ritt	Lehrer i. R.
Harry Frick	Bürgermeister
Otto Wannenmacher	Bürgermeister i. R.

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

Verbindlichkeiten <i>Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen</i>	Insgesamt €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.433.885,47 (25.054.500,93)	1.479.497,07 (1.508.881,48)	3.156.065,88 (2.593.922,81)	19.798.322,52 (20.951.696,64)	23.721.595,44 (23.721.595,44)	GPR/A GPR/A
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.233.090,31 (43.370,38)	19.935,47 (1.201,53)	85.519,83 (2.965,52)	1.127.635,01 (39.203,33)	1.233.090,31 (43.370,38)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.128.171,24 (1.128.075,54)	1.128.171,24* (1.128.075,54)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	60.861,29 (84.420,85)	60.861,29 (84.420,85)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.301,10 (246.622,27)	58.081,35 (241.875,60)	4.219,75 (4.746,67)			
Sonstige Verbindlichkeiten	35.095,07 (16.586,67)	35.095,07 (16.586,67)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>26.953.404,48 (26.573.576,64)</b>	<b>2.781.641,49 (2.981.041,67)</b>	<b>3.245.805,46 (2.601.635,00)</b>	<b>20.925.957,53 (20.990.899,97)</b>	<b>24.954.685,75 (23.764.965,82)</b>	

GPR=Grundpfandrecht — A = Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Bausparvertrag — \*steht zur Verrechnung an

## Einladung zur Mitgliederversammlung für das Jahr 2010

Die Mitgliederversammlung der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG findet am Mittwoch, den 21. September 2011 um 18.30 Uhr in der Stadthalle Museum in Hechingen statt.

### Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2010
3. Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2010
4. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2010
5. Beschlussfassung über
  - 5.1 Feststellung des Jahresabschlusses 2010
  - 5.2 Die Verwendung des Bilanzgewinns 2010
  - 5.3 Die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates

### 6. Verschiedenes

Der Geschäftsbericht und der Jahresabschluss 2010 liegen eine Woche vor der Mitgliederversammlung während der üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG, Hofgartenstraße 27, 72379 Hechingen, zur Einsichtnahme aus. Wir übersenden Ihnen auch gerne ein Exemplar auf Anfrage.

Des Weiteren liegt der Geschäftsbericht vor Beginn der Mitgliederversammlung im Forum der Stadthalle zur Mitnahme aus.

Etwaige Anträge nach § 31 Abs. 4 der Satzung sind so rechtzeitig bei der Geschäftsstelle der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG, Hofgartenstraße 27, 72379 Hechingen, einzureichen, dass sie spätestens 1 Woche vor der Mitgliederversammlung bekannt gemacht werden können.

Damit ist die Frist zur Einreichung von Anträgen mindestens 10 Tage vor der Mitgliederversammlung. Anträge können nur gestellt werden, soweit sie in die Zuständigkeit der Mitgliederversammlung fallen.

Hechingen, September 2011



Harry Ebert  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# Die Kreisbaugenossenschaft im Blick der Presse — 2011

## Kreisbau kauft drei Häuser

Hechinger Genossenschaft übernimmt Bestand der GSW Baden-Württemberg

Die GSW Baden-Württemberg hat sich von ihrem Bestand in Hechingen getrennt. Die Kreisbau übernimmt die drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 26 Wohnungen und wird sie langfristig modernisieren.



Drei Mehrfamilienhäuser in der Emmelestraße (Bild) und im Albert-Schweitzer-Weg hat die Kreisbau Hechingen die Genossenschaft hat damit den gesamten „Streubesitz“ der Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg in Hechingen übernommen. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Alle drei Häuser sollen modernisiert werden.

Hechingen. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Übergang war bereits am 1. Januar dieses Jahres. Es handelt sich um ein voll vermietetes Sechsfamilienhaus im Albert-Schweitzer-Weg sowie um zwei Zehnfamilienhäuser in der Emmelestraße.

Jens Kirschner, geschäftsführender Vorstand der Kreisbaugenossenschaft Hechingen äußert sich wie folgt: „Die Gebäude passen von der Lage der Objekte ideal zur Kreisbau. Es sind allerdings teilweise erhebliche Modernisierungsmaßnahmen nötig.“ Kirschner denkt dabei an den üblichen Kreisbaustandard, der energiesparende Modernisierungen an den Gebäuden, unter anderem zentrale Heizungsanlagen, hochwertige Fenstern und der Sanierung von Böden vorsieht.

„Die Modernisierung der Kabelversorgung haben wir bereits umgesetzt. Die Mieter können sich ab sofort über den Empfang vielfältiger digitaler TV-Kanäle in jeder Menge verschiedener Landesprachen zu sehr günstigen Preisen freuen“, ergänzt Kirschner. Die Firma WTC Communication modernisierte sämtliche Gebäude der Kreisbau, die bisher noch keine moderne Kabelversorgung hatten.

Auch der Geschäftsführer der Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau (GSW) Baden-Württemberg, Roy Lilienthal, äußerte sich

chieden höher, weshalb wir uns auch von Streubesitz trennen. Mit der Kreisbau haben wir einen soliden Partner vor Ort gefunden, dem wir unsere Mieter, die teilweise jahrelange Mietverhältnisse aufweisen, anvertrauen können. So profitieren wir, die Kreisbau und vor allem natürlich die Mieter von dieser Konstellation.“

Die Kreisbau hat mit den neu gekauften Wohnungen ihrem eigenen Bestand auf rund 750 Wohn- und Geschäftseinheiten erweitert und die eigenen Wachstumsziele damit weitgehend erreicht. Kirschner ergänzt: „Diesen Wachstum der vergangenen Jahre hat uns auf eine neue Basis gebracht.“

in der Raumschaft und in zentralen Landkreis Tübingen wir so stetig ausbauen können. Weitere Wachstum wird nicht mehr in dem Umfang der vergangenen Jahre zu erwarten sein, sondern eher Passendes wie zuletzt von

### Daten, Fakten und Zahlen zur Kreisbau

Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen wurde 1949 gegründet. Dem Vorstand gehören Jens Kirschner als Ge-

Die Kreisbau bewirtschaftet jetzt rund 750 eigene und Gewerbeeinheiten wie rund 700 Geogen

## HEIMISCHE WIRTSCHAFT • SCHÜLER VOR ORT



Der Wirtschaftskurs des Hechinger Gymnasiums war jetzt bei der Kreisbau vor Ort und erhielt dabei Informationen aus erster Hand. Privatfoto

### So arbeitet die Kreisbau

Hechingen. Der Wirtschaftskurs

gart, gleichzeitig als Vertreter der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Baden-Würt-

## Attraktive Innenstadt löst viele Sorgen

Was hilft der Altstadt? Kreisbau-Geschäftsführer Jens Kirschner setzt auf Modernisierung / Leben an der Staig (9)

Hechingen. Gesetze des Marktes: Als Geschäftsführer der Kreisbau-Genossenschaft leitet Jens Kirschner Hechingens größtes Immobilien-Unternehmen. Welche Möglichkeiten sieht er für Staig, Turmstraße und die Altstadt?

Herr Kirschner, in der Staig und der Turmstraße stehen Häuser zum Verkauf. Ist die Kreisbau interessiert?

Nein, für uns als Unternehmen macht es keinen Sinn, dort alte Gebäude zu sanieren. Unsere Firmenphilosophie ist es, modern geschnittene Wohnungen mit großen Räumen, Balkon und Auto-Stellplatz anzubieten. Das ist bei Mietern gefragt. Ein altes Gebäude so umzubauen, dass



## Kreisbau Hechingen kauft Grundstück in der Bisinger Bahnhofstraße

Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen hat das brachliegende Grundstück in der Bisinger Bahnhofstraße gekauft, das die Gemeinde bei der Zwangsversteigerung aus der Insolvenzmasse der ehemaligen Firma

Mauze erworben hat. Dies gab Bürgermeister Joachim Krüger bekannt. Die Kreisbau geht davon aus, dass das rund 2900 Quadratmeter große Areal am Ortsausgang beim Bolzplatz für Wohnbebauung erschlossen

werden soll. «Das müsste vier schöne Bauplätze geben. Dafür gibt es in Bisingen ja immer Nachfrage», so Benjamin Bitzer von der Kreisbau-Geschäftsführung. Zuerst teilt die Kreisbau den Markt an

zusiedeln. Dafür seien alle

## Günstige Mieten durch Sanierung

Kreisbau sieht kein Bedarf an Neubauten / Krise ist zu spüren

Hechingen. Auch die Kreisbaugenossenschaft Hechingen, mit über 700 Wohnungen der größte Anbieter von Mietwohnungen in der Region, spürt die Wirtschaftskrise. Leerstände aber hat die Genossenschaft kaum zu verzeichnen.

Kurzarbeit und Entlassungen haben vor allem den Personenkreis getroffen, der preisgebundene Wohnraum benötigt, berichtet die Genossenschaft. Diese Wohnungen vor allem für Einzel- und geringen Einkommens, deshalb dürfe nur ein, wer über einen Wohnortverwechslungsnachweis verfügt, die Genossenschaftsmitglieder im Personenkreis sei.

off bei Zeitarbeitsfirmen beschäftigt, die in der Krise häufig Stellen abgebaut hätten. Die Folge: Einige Mieter konnten sich ihre Wohnung nicht mehr leisten.

«Bei frei finanzierten Wohnungen bieten wir verhältnismäßig preisgünstige Mieten an», erklärt Jens Kirschner, geschäftsführender Vorstand der Kreisbaugenossenschaft. Das

Neubauten denkt die baugenossenschaft nicht, mangelt es an der Nachfrage Kirschner. Auch das sei Folge der eigenen Sanierungsmaßnahmen. Mieter hielten sich eher für alte Altbauwohnungen, diese den Standard von Neubauten böten.



Gut belegt: Die Kreisbau-Wohnung in Leerstände gibt es kaum. Privatfoto

**Viele Leute müssen weggeschickt werden**  
Wohnungen der Kreisbau sehr gefragt

Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen muss sich vermehrt mit Anfragen nach Sozialwohnungen auseinandersetzen.

Hechingen. Übergang ist die Freude bei der Kreisbau darüber allerdings nicht. Laut einer Pressemitteilung erwarten nämlich viele Inwohner eine Platzengelage und müssen doch oft mit schlecht ausgestatteten Wohnungen leben. Die Kreisbau wiederum kann sich nach wie vor auf den Markt zu verkaufen, wobei die Erwartungen der Mieter an die Qualität der Wohnungen

### Kreisbau spendet Malbücher

Hechingen. 1500 Malbücher hat die Hechinger Kreisbau an Kindergärten in Hechingen, Bisingen, Burladingen und Wangendingen gespendet. Vorstand Jens Kirschner übergab die Bücher in den Kindergärten.

## Leitlinien der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG

### Schlüssel zum Erfolg

„Unsere Stärken liegen in der Zusammenarbeit.“

Die **Kreisbaugenossenschaft Hechingen** unterstützt ihre Mitglieder in allen Fragen rund um die Immobilie, insbesondere durch die Bereitstellung von preisgünstigen Wohnungen.

Jeder einzelne Mitarbeiter ist gefordert, durch Leistung, Zuverlässigkeit und persönliches Auftreten bei unseren Mitgliedern, Kunden und Auftragnehmern das Bild eines unabhängigen, modernen Dienstleistungsunternehmens mit qualitativen Normen zu verkörpern.

Der Weg ist das Ziel. Ein Ziel, das wir nur gemeinsam erreichen können.

Gehen Sie mit.

**Unternehmensziele**  
Leitbild  
Führungsleitlinien  
Grundsätze

„Wer immer nur das tut, was er schon kann, bleibt immer nur das, was er schon ist.“

**Unsere Mitarbeiter:**

Wir bieten unseren Mitarbeitern ein Umfeld, das sie durch anspruchsvolle Aufgaben motiviert und Kreativität entwickeln lässt. Dabei ist jeder einzelne Mitarbeiter für die Qualität seines Arbeitsergebnisses verantwortlich. Für die unseren Mitarbeitern übertragenen Aufgaben qualifizieren wir sie auch.

Die Kommunikation mit den Mitarbeitern ist glaubwürdig, offen und ehrlich. Treten Fehler auf, werden die Ursachen und nicht die Schuldigen gesucht. Wir sehen die Fehler als eine Möglichkeit zur ständigen Verbesserung an.

**Unsere Kundenorientierung:**

Ziel unserer Unternehmenspolitik ist es, die Zufriedenheit unserer Mitglieder mit Leistungen zu erreichen, die unter ordentlichen Gesichtspunkten den Ansprüchen unserer Mitglieder entsprechen und dem Wohl unserer Genossenschaft dienen.

**Unternehmensziele**  
Leitbild  
Führungsleitlinien  
Grundsätze

„Führen heißt Vertrauen schenken.“

Wir sind ein Team: Offen, fair und verlässlich untereinander.

Wir sind ehrlich und leistungsbereit.

Wir sind aktiv und flexibel.

Nicht die Hierarchie steht im Mittelpunkt — sondern die Aufgabe und die Verantwortung.

Nicht nur die Strategie ist wichtig — sondern auch die Umsetzung.

**Unternehmensziele**  
Leitbild  
Führungsleitlinien  
Grundsätze

„Unser Handeln dient dem Wohl unserer Genossenschaft und unseren Mitgliedern.“

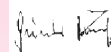
**Unternehmensziele**  
Leitbild  
Führungsleitlinien  
Grundsätze


„Ein Minimum an Vorgaben — ein Maximum an Ertrag.“


„Der Schwache zweifelt vor der Entscheidung — der Starke danach.“

„Probleme lösen — nicht Schuldige suchen.“

Der Vorstand:

  
Günter Zanger  
- Vorsitzender -

  
Jürgen Weber  
- stv. Vorsitzender -

  
Jens Kirschner  
- Geschäftsführer -



---

Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG  
Hofgartenstraße 27  
72379 Hechingen  
Tel. (0 74 71) 93 19-0  
Fax (0 74 71) 93 19-99  
Internet: [www.kreisbau-hechingen.de](http://www.kreisbau-hechingen.de)  
E-Mail: [info@kreisbau-hechingen.de](mailto:info@kreisbau-hechingen.de)