

Geschäftsbericht 2008



60 JAHRE

1949-2009

Kreisbau-
Genossenschaft
Hechingen



Wohnen mit Zukunft

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Kurzportrait	3
Vorstand, Aufsichtsrat	3
Lagebericht	4
Allgemeine Wirtschaftslage	4
Deutschland	4
Zinsentwicklung	4
Geschäftsverlauf	5
Neubau, Erwerb und Vertrieb	5
Mietentwicklung	5
Vermögens- und Kapitalstruktur	6
Chancen- und Risikobericht	7
Ausblick	8
Die Kreisbau im Jahre 2008	9
Mitgliederbewegung	9
Hausbewirtschaftung	9
Ausgaben-Instandhaltungen	9
Eigentumswohnungen- Fremdverwaltung	10
60 Jahre Kreisbaugenossenschaft Hechingen 1949-2009	
Bericht des Aufsichtsrates	11
Bilanz 2008	12
Aktiv-/Passivseite	12-13
Gewinn-/Verlustrechnung	14
Anhang	15
Entwicklung des Anlagevermögens	16
Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	16
Mitgliederversammlung	17
Das Kreisbau-Team	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 Wohnungsbau-genossenschaften Baden-Württemberg e.V.
Sitz	72379 Hechingen, Hofgartenstraße 27
Internet	http://www.kreisbau-hechingen.de
E-Mail	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 1654 Wohnungen und Gewerbeeinheiten erstellt.
Prüfungs- verband	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.
Hausbewirt- schaftung	Am 31. Dezember 2008 besaß die Genossenschaft 673 Mietwohnungen, 17 Gewerbeeinheiten und 647 Garagen und Stellplätze. Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet die Genossenschaft 537 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 -
Max Künstler	Gewerkschaftssekretär i.R. - stv. Vorsitzender - bis 24.09.2008
Joachim Krüger	Bürgermeister - stv. Vorsitzender - seit 03.12.2008
Hartmut Horn	Lehrer i.R.
Max Eisenlohr	Postamtsrat
Rainer Neth	Geschäftsführer
Klaus Ritt	Lehrer i.R.
Harry Frick	Bürgermeister
Otto Wannenmacher	Bürgermeister i.R.



Lagebericht 2008

Allgemeine Wirtschaftslage 2008

Weltwirtschaft und Euro-Raum

Die weltweite konjunkturelle Situation hat sich im Jahr 2008 beinahe im Monatsrhythmus verschlechtert. Während in den USA das Wachstum bereits im ersten Halbjahr - im Zuge der US-Hypothekenkrise - schwächelte, ging es in Europa erst ab dem Sommer richtig bergab. Nachdem die Finanzkrise mit der Lehman-Pleite im September ihren Höhepunkt erreicht hatte, mussten die Wachstumsperspektiven weltweit deutlich reduziert werden. Die USA befinden sich in der größten Krise seit der großen Depression vor 80 Jahren. Um 6,00 % brach das Wachstum im 4. Quartal 2008 ein. Ähnlich düster sieht es im Verlauf der Krise für Asien und Europa aus. Auch die zuletzt die globale Wachstumslokomotive spielenden Emerging Markets spüren die Folgen der Finanzkrise. Die Rohstoffländer leiden inzwischen unter dem Verfall von Öl, Kupfer und Co., chinesische Produkte finden merklich weniger Käufer als zuvor. Die Weltwirtschaft dürfte insgesamt in 2009 nur noch schrumpfen, wenn die inzwischen eingeleiteten in die Milliarden gehenden Konjunkturpakete und Stützungsmaßnahmen nicht schnellstens wirken.

Deutschland

Im Jahresverlauf 2008 haben die Belastungen für die deutsche Wirtschaft deutlich zugenommen und einen überwiegenden außenwirtschaftlich verursachten Abschwung eingeleitet. Der Export, der in den vergangenen Jahren ein wichtiger Konjunkturmotor war, verursachte in 2008 einen negativen Wachstumsbeitrag und dämpfte die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Der gesamtwirtschaftliche Zuwachs fiel mit 1,3 % deshalb erheblich schwächer aus als in den beiden Vorjahren.

Den größten Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung leisteten die Bruttoinvestitionen mit 1,3 Prozentpunkten, davon entfielen 0,8 Prozentpunkte auf die Bruttoanlageinvestitionen; dafür war die andauernde Expansion der Ausrüstungsinvestitionen mit einem Plus von 5,9 % verantwortlich. Der Konjunkturabschwächung entgegen wirkte auch die Entwicklung des Staatsverbrauchs. Eine kräftige Expansion der sozialen Sachleistungen für Gesundheit und Pflege, höhere Verteidigungsausgaben, spürbare Tariflohnsteigerungen als auch eine geringfügige Ausweitung der Beschäftigung im öffentlichen Dienst bescherten dem Staatskonsum einen Zuwachs von 2,0 % was einem Wachstumsbeitrag von 0,4 Prozentpunkten entsprach.

Öffentliche Haushalte

Die Haushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen schlossen insgesamt mit einem leichten Minus ab - Finanzierungsdefizit von 1,6 Mrd. € - dies entspricht einer Defizitquote von 0,1 %. Während der Bund wieder einen Fehlbetrag auswies, konnten die anderen Gebietskörperschaften Überschüsse erzielen. Der Bund konnte sein De-

fizit aber weiter zurückführen, obwohl die Finanzpolitik anders als in den Vorjahren einen leicht expansiven Kurs einschlug; es wurden zahlreiche Maßnahmen beschlossen, die zu Einnahmeausfällen und Ausgabensteigerung führten.

Zinsentwicklung

Weltweit steigende Energie- und Lebensmittelpreise hatten in der Eurozone zu einer besorgniserregenden Inflation geführt. In der Spitze stiegen die Verbraucherpreise in 2008 in der EU um 4,0 %. Diese Entwicklung betrachteten die europäischen Währungshüter als ernstzunehmende Gefahr für eine daraus einsetzende Lohn-Preis-Spirale und das primäre Ziel der EZB - die Wahrung der Preisstabilität. Mit einer Leitzinserhöhung im Juli 2008 auf 4,25 % reagierte die EZB auf diese Inflationsentwicklung.

Wasserscheide des Wirtschaftsjahres 2008 und der europäischen Geldpolitik war der Zusammenbruch der Investmentbank Lehmann Brothers am 15. September 2008. Dieser »schwarze Montag« ließ die US-Subprime-Krise endgültig zu einer globalen Finanzkrise werden und führte zu einem grundlegenden Kurswechsel der EZB. Die europäischen Notenbanker gingen zu einer expansiven Geldpolitik über, indem sie ihren Leitzins bis zum Ende des Jahres in drei Schritten um 1,75 % auf 2,5 % senkten. EZB-Rat reagierte damit auf die deutliche Zunahme der Konjunkturrisiken und den abnehmenden Inflationsdruck. Eingeleitet wurde der Zinssenkungskurs der EZB durch eine konzertierte Zinssenkungsaktion, an der neben der EZB und zahlreichen anderen Notenbanken auch die amerikanische Notenbank (FED) teilnahm. Auf dem Interbankenmarkt führte die Lehmann-Pleite zu einem massiven Vertrauensverlust. Die Folge war ein bedrohlicher Liquiditätsmangel auf den Geldmärkten. Die EZB wie auch zahlreiche andere Notenbanken weltweit reagierten umgehend auf diese Verknappung an Liquidität und die dadurch stark gestiegenen Geldmarktzinsen. Hohe Milliardenbeträge an Liquidität wurden seither in die Märkte gepumpt. Aufgrund dieser Maßnahmen waren zum Jahresultimo erste Anzeichen einer Entspannung auf dem europäischen Geldmarkt zu beobachten. Solange sich die konjunkturelle Situation nicht verbessert ist mit einem anhaltenden niederen Zinsniveau zu rechnen.

Private Haushalte

Der Konsum der privaten Haushalte konnte sich in 2008 nicht wie erhofft erholen. Trotz positiver Beschäftigungsentwicklung und steigenden Tariflöhnen ging der private Verbrauch im Vorjahresvergleich erneut leicht zurück. Ausschlaggebend für die insgesamt verhaltene Entwicklung waren die deutlichen Preissteigerungen bei Nahrungsmitteln plus 6,4 % - und Energie - plus 9,6 % - in den ersten drei Quartalen. Im Jahresdurchschnitt wurde mit einer Teuerung von 2,6 % der höchste Wert seit 14 Jahren verzeichnet. Die Inflation erreichte im Juni und Juli mit 3,3 % ihren Höhepunkt. Dies dämpfte die reale Kaufkraft, da die verfügbaren Einkommen mit der Teuerung nicht Schritt halten konnten. Schließlich zeigten sich die Verbraucher durch die schlechte Nachrichtenlage verunsichert. Die Sparquote stieg von 10,8 % auf 11,5 % und damit auf den höchsten Stand seit

1993. Dies war vor allem Ausdruck einer erhöhten Vorsicht der Bevölkerung.

Baugewerbe

Die Bauinvestitionen erreichten in 2008 ein reales Volumen von 220 Mrd. €. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 3,0 %. Dabei haben alle Bausparten zugelegt, vor allem aber der Wirtschaftsbau (über 7,0 %). Deutlich verhaltener entwickelte sich der öffentliche Bau mit einer Steigerung um 2,2 % und erst recht der Wohnungsbau, wo die Bauinvestitionen nur um 0,8 % gestiegen sind. Seit 2005 hat sich der deutsche Wohnungsbau im Europäischen Vergleich auf dem letzten Platz festgesetzt. Mit Ausnahme Dänemarks ist die Bauintensität in allen Nachbarländern mindestens doppelt so groß wie hierzulande. Der internationale Vergleich bestätigt damit, was auch durch eine LBS-Umfrage bei Forschungsinstituten deutlich wird: Der Neubaubedarf wird nicht mehr gedeckt, Angebotsengpässe werden eines Tages unvermeidlich sein. Die Wohnungsbranche schlägt Alarm.

Spitzenverbände der Wohnungswirtschaft fordern - aufgrund der Ergebnisse einer Studie des Eduard Pestel Instituts zum Wohnungsmangel - die Politik müsse mit Steuerermäßigungen und anderen Förderinstrumenten auf den Wohnungsmangel und die gut 400 000 fehlenden Neubauwohnungen reagieren. In der Studie wird auch auf die regional unterschiedliche Bevölkerungsentwicklung hingewiesen.

Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt hat sich 2008 wie in den beiden Vorjahren äußerst positiv entwickelt. Die positive Grundtendenz am Arbeitsmarkt hielt bis November an. Erst im Dezember schlug sich der schon Monate vorher einsetzende Wirtschaftsabschwung dann mit Verzögerung am Arbeitsmarkt nieder. Die Zahl der Arbeitslosen sank um 506.000 auf 3,27 Mio. Personen. Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt auf 7,8 % und verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 %. Damit wurde der höchste Beschäftigungsstand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Geschäftsverlauf

Bei allen den genannten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hatte die Kreisbaugenossenschaft Hechingen im Jahre 2008 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 2008 die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erfreulicherweise um 334.896,96 € auf über 3,5 Mio. € (2007: 3.202.379,55 €) gesteigert werden; auch im Bereich der Eigentumsverwaltung blieben die Erlöse leicht über dem Vorjahresniveau.

Neubau, Erwerb und Vertrieb

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die Kreisbau eine Wohneinheit neu errichtet, die im Jahr 2009 fertig gestellt und verkauft wurde. Durch die Revitalisierung einer Gewerbebrache errichten wir ein modernes Bürogebäude, in dem zwischenzeitlich auch die eigene Verwaltung untergebracht ist. Nach Fertigstellung des Gebäudes im laufenden Jahr werden weitere Büroeinheiten u.a. für eine Versicherung zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Überwachungsprüfung des Aufsichtsrates wurde der Bereich An- und Verkauf im Jahr 2009 durch die externe Revision geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich durch die umfassenden Zukäufe der vergangenen 2 Jahre (153 Wohnungen zu rund 7,5 Mio. €) nach Abzug der Finanzierungskosten und der Abschreibung die Ertragslage der Kreisbau nachhaltig um rund 133.000 € jährlich verbessert hat. Diese Erträge werden durch unser Portfoliomanagement in den nächsten Jahren weiter ansteigen. Wir haben hierbei rund 0,7 Mio. € Eigenkapital eingesetzt und erreichen somit eine jährliche Eigenkapitalrendite auf das eingesetzte Kapital von rund 19 % vor Verwaltungskosten. Wir sehen uns hierbei als langfristiger Investor. Daher sind die Ankäufe überwiegend langfristig refinanziert, was uns eine entsprechende Planungssicherheit auch für die künftige Ertragslage gibt. Zudem sind rund 70 % der gekauften Einheiten nach 1989 bezugsfertig geworden. Wir konnten dadurch auch unsere Bestandsstruktur erheblich verjüngen.

Den eigenen Immobilien-Bestand haben wir durch den Erwerb von 87 Wohn- und Gewerbeeinheiten, bei gleichzeitigem Verkauf von 2 renovierungsbedürftigen Wohnungen, erweitert. Da es sich bei den erworbenen Einheiten um Objekte neuerer Bauart handelt, wurde durch diese Transaktion u. a. der Immobilien-Bestand verjüngt. Erstmals ist die Kreisbau zum Jahresende mit insgesamt 69 Einheiten im Nachbarkreis Tübingen vertreten. Für das Jahr 2009 sind weitere Zukäufe geplant. Der Ausbau des Geschäftsbereichs An- und Verkauf wurde im laufenden Geschäftsjahr fortgesetzt.

Vermietung

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im Jahresverlauf 2008 angestiegen. Am 31.12.2008 waren bei unserer Genossenschaft insgesamt 388 (31.12.2007 = 259) wohnungssuchende Personen registriert. Die Fluktuationsrate blieb im Jahr 2008 mit 7,3 % auf einem geringeren Niveau stabil.

Wohnungsverwaltung

Im Rahmen der Verwaltungstätigkeit unserer Genossenschaft ist der Bestand an genossenschaftseigenen Mietwohnungen mit 689 Wohnungen deutlich angestiegen; die Zahl der verwalteten Eigentumswohnungen blieb mit 544 WE nahezu unverändert. Für unsere Wohnungseigentümer verwalteten wir am Jahresende ein Treuhandvermögen von 1.186.872,68€ im Rahmen von Instandhaltungsrücklagen und Girokonten.

Miet-Entwicklung

Die Mieteinnahmen stiegen gegenüber 2007 von 2.443.375,74 € um 91.850,23 € auf 2.535.225,97 € im Jahr 2008. Die durch-

schnittliche Monatsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche betrug im Dezember des Jahres 2008 5,12 € gegenüber 4,96 € am Jahresanfang; damit ist eine geringe Steigerung erfolgt. Die Forderungen aus Vermietungen haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Wir sehen die Wirtschaftskrise als einen Grund an. Die Erlösschmälerungen aus durchschnittlich 20 Leerständen 2007 haben sich im Jahresdurchschnitt 2008 auf durchschnittlich 12 Wohneinheiten verringert. Die Gründe hierfür waren »Instandsetzungen«, »Modernisierungen«, kurzfristige »Leerstände« und »Ankäufe«, die zwischen 1/2 Monat und 12 Monaten bei Mieterwechseln zwangsläufig sind. Ein Teil der Erlösschmälerungen ist durch nicht erfolgte Vermietung vorhandener Parkplätze entstanden. Seit Oktober 2004 steht eine Gewerbeeinheit in Burladingen leer, die rd. 7 % Anteil am Leerstand ausmacht. Diese konnte in 2009 vermietet werden.

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. 825.000,00 € aufgewandt; davon rd. 600.000,00 € für wertbessernde Maßnahmen.

Die Modernisierungstätigkeit bezog sich im Jahre 2008 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, Dachsanierung und der Renovierung von Garagen. Mittlerweile sind nahezu alle unsere Wohneinheiten mit Zentralheizung ausgestattet. Die gekauften Einheiten werden, falls notwendig, auf den Kreisbau-Standard gebracht. Im laufenden Jahr 2009 haben wir die Instandsetzungen und Modernisierungen im Innen- und Außenbereich fortgesetzt mit Schwerpunkt der Erneuerung von Heizungen, Bädern, Dächern und von Fassadensanierungen.

Im Rahmen einer umfangreichen Gebäudesanierung zur Energieeinsparung (Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an Fassade und Dach, Heizungs- und Fenstererneuerung) haben wir 2 weitere 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 bis 2010 abgeschlossen. Ein nennenswerter Instandhaltungs- und Modernisierungsstau besteht danach nicht mehr.

Beteiligungen

Der Aufsichtsrat der Kreisbau hat in einer gemeinsamen Sitzung am 05. März 2008 der Gründung der Kreisbau Energie GmbH zugestimmt. Die Kreisbau Energie GmbH wird die Objekte der Kreisbau mit Photovoltaikanlagen ausstatten um Strom aus Sonnenenergie zu erzeugen. Wir erwarten uns hierbei nicht nur einen positiven Effekt für die Umwelt, sondern auch eine dauerhafte Ertragsquelle für unsere Genossenschaft. Die Kreisbau Energie GmbH ist eine 100%ige

Tochter der Kreisbau. Ein Ergebnisabführungsvertrag ist abgeschlossen; es wurde das Jahresergebnis i.H. v. 2.903,63 € an die Genossenschaft abgeführt.

Bereits im Rumpf-Geschäftsjahr der Energie wurden die Gebäude in der Stauffenbergstraße Nr. 32 – 48, Hechingen, mit der ersten Photovoltaikanlage der Kreisbau ausgestattet. Ein weiteres Wachstum in den nächsten Jahren ist geplant.

Weitere unwesentliche Beteiligungen hält die Kreisbau an der Volksbank Balingen eG mit 10 Mitgliedsanteilen (500 €, Dividende 27,50 €) und an der vdivService GmbH & Co KG (600 €, Dividende 44,18 €). Die vdivService GmbH & Co. KG ist eine Weiterbildungseinrichtung 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 2008 beträgt 31.865.126,44 €. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr (26.769.516,11 €) aufgrund umfassender Zukäufe um über 19 % erweitert. Die Vermögensstruktur der Genossenschaft ist nach wie vor vom Anlagevermögen geprägt.

Die Abschreibungen auf das Anlagevermögen mit rund 637 T € stehen in gutem Verhältnis zu den Instandhaltungsaufwendungen und den (nicht aktivierten) Eigenleistungen. Der relative Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme hat sich von 91,1 % im Jahr 2007 auf 93,22 % im Jahr 2008 unwesentlich ausgeweitet.

Das Umlaufvermögen beläuft sich zum Jahresende auf insgesamt 2.160.787,35 € und weist verschiedene andere Vermögensposten, insbesondere aber liquide Mittel, Bausparguthaben und den Handelsbestand an Immobilien aus.

In der Position »Unfertige Leistungen« sind 706.219,11 € (Vorjahr 898.865,31 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Das gesamte **Eigenkapital** der Genossenschaft erhöhte sich im Geschäftsjahr erfreulicherweise um 226.611,61 € (von 6.657.004,97 € in 2007 auf 6.883.616,58 € in 2008). Das Eigenkapital hat in Relation zum Bilanzvolumen mit 21,6 % wesentlich abgenommen. Dies ist auf das starke Wachstum zurückzuführen. Die Rücklagen haben kräftig um 187.100,00 € zugenommen.

Mit dem im laufenden Geschäftsjahr erzielten positiven Cash-Flow wurden einerseits die Bankverbindlichkeiten um insgesamt 560.902,48 € getilgt. Andererseits haben sich die Bankverbindlichkeiten infolge des Ankaufsvolumens und der großen Modernisierungen um insgesamt 5.162.180,01 € erhöht.

Die **Liquiditätslage** des Unternehmens ist gefestigt. Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG konnte 2008 alle Zahlungsverpflichtungen immer termingerecht und uneingeschränkt erfüllen. Das Anlagevermögen ist langfristig und ausgewogen finanziert.

Das positive Jahresergebnis 2008 wurde im Wesentlichen durch gestiegene Erträge im Rahmen der Hausbewirtschaftung erreicht. Der sich ergebende Jahresüberschuss in Höhe von

220.284,09 € wird in die Ergebnisrücklagen (187.100,00 €) eingestellt. Nach dem Gewinnvortrag von 6.285,05 € wird ein Bilanzgewinn von 39.469,14 € ausgewiesen.

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

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 im 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 hieron 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 73 % auf dem aktuellen Stand der Technik. Rund 94 % der Wohneinheiten sind inzwischen zentral beheizt. Die restlichen Wohneinheiten werden Zug um Zug angepasst. Die für die Modernisierungsbenötigten Finanzmittel können durch den positiven Cash Flow und die Aufnahme von Fremdmitteln (Förderdarlehen der KfW) aufgebracht werden.

Finanz- und Kapitalstruktur

Im Jahr 2008 haben wir in wesentlichem 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 Zins-

bindungsfristen der Darlehen sind keine Risiken erkennbar. Bei rd. 20 % der Darlehen von Kreditinstituten läuft in den Jahren 2010 und 2011 die Zinsfestschreibung aus. Teilweise wurden zur Risikominimierung bereits Zinsfestschreibungen abgeschlossen.

Es sind zwei Erbbaurechte vorhanden, deren Restlaufzeit sich über 20 Jahre beläuft. Die anfallenden laufenden Erbbauzinsen sind mit 5.215,73 € unbedeutend.

Wohnungsverwaltung

Im Bereich Verwaltung erwarten wir für 2009 eine stabile Entwicklung. Es laufen rd. 24 % der Verträge aus. Wir gehen davon aus, dass diese überwiegend verlängert werden. Die vermietenunfreundliche und politisch geprägte höchstrichterliche Rechtsprechung kann Risiken mit sich bringen, die wir nicht absehen können.

Neubau und Vertrieb

Ab dem Jahr 2006 haben sich die steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb von Immobilien durch Eigenutzer wie auch von Kapitalanlegern deutlich verschlechtert. Zur Zeit ist nicht absehbar, wie sich die Veränderung dieser Rahmenbedingungen auf die Nachfrage nach Wohnungseigentum auswirken wird. Wir haben darauf in der Weise reagiert, dass wir derzeit kein Bauträgergeschäft betreiben. 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, die wir künftig stärker nutzen wollen. Der Bereich wird regelmäßig durch die Organe überwacht.

Zu Verkaufszwecken befindet sich eine Wohneinheit im Bau. Zudem wurde Ende des Jahres eine Gewerbebrache erworben, die nach erfolgtem Umbau unsere neue Geschäftsstelle und weitere Büroeinheiten zur Vermietung enthalten wird. Der wesentliche Teil des Gebäudes ist bereits vermietet.

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 2008 bisher weder eingetreten noch bekannt.

Ausblick

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind derzeit für Investitionen in Gebrauchtimmobiliën günstig. Unter den gegebenen Marktverhältnissen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sehen wir für das Jahr 2009 für die Bereiche Neubau und Verkauf keine nennenswerten Zuwachsraten. Für das Jahr 2009 ist mit einer leichten Steigung der Mietpreise zu rechnen.

Die Mieterträge werden durch erfolgte Zukäufe wesentlich steigen. Wir erwarten erneut 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 wird das langfristig angelegte Modernisierungs- und Energiesparprogramm fortgesetzt. Hierbei strebt die Kreisbaugenossenschaft nicht nur im Rahmen der Bestandspflege möglichst gleiche Standards im Wohnkomfort an. Mit den Maßnahmen zur Einsparung des Energieverbrauchs wird zugleich ein wesentlicher Beitrag zur Entlastung der Umwelt geleistet. Ökologische und ökonomische Anforderungen werden so in geradezu idealer Weise miteinander verknüpft.

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 sowie die Herstellung eines Bürogebäudes geplant.

3. Wohnungsverwaltung

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

4. Kreisbau Energie GmbH

Die Geschäftstätigkeit der Kreisbau Energie GmbH soll weiter ausgebaut werden.

5. Wirtschafts- und Finanzkrise

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 noch stärker als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integrieren um rechtzeitig Liquiditätsengpässen 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. Wir rechnen mit steigenden Mietausfällen.

6. Mitarbeiter

Personalstand am 31.12.2008

- 1 Geschäftsführender Vorstand
- 7 kfm. Mitarbeiter (Vollzeit)
- 3 kfm. Mitarbeiter (Teilzeit)
- 4 gew. Mitarbeiter (Vollzeit)
- 2 kfm. Auszubildende
- 11 gew. Mitarbeiter (Teilzeit)

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

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 2009

Der Vorstand:



Günther Zanger Jürgen Weber Jens Kirschner

Die Keisbaugenossenschaft im Jahre 2008

Mitgliederbewegung

Im Berichtsjahr traten der Genossenschaft 70 Mitglieder neu bei, die insgesamt 280 Geschäftsanteile zeichneten. Durch Kündigung schieden 25 Mitglieder mit 101 Anteilen, durch Tod 4 Mitglieder mit 16 Anteilen, durch Berichtigung (Tod früherer Jahre) 0 Mitglieder mit 0 Anteilen und durch Übertragung 1 Mitglied mit 4 Anteilen aus. 1 Mitglied musste ausgeschlossen werden.

Stand

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2008	680	2520
Stand 01.01.2009	719	2674

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 55.310,82 € erhöht.

Die Nachschussverpflichtung gemäß §11 der Satzung wurde mit Beschluß der Mitgliederversammlung vom 26.09.2007 aufgehoben. Die Eintragung ins Genossenschaftsregister erfolgte am 11.09.2008.

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Mitglieder	Anteile	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2008			680	2473
(Tod früherer Jahre)			0	0
Zugang			680	2473
durch Beitritte	69	69		
durch Übertragungen	1	4		
Übern. weiterer Anteile	0	207	70	280
Abgang			750	2753
durch Kündigungen	25	101		
durch Übertragungen	1	4		
durch Ausschluss	1	4		
durch Tod	4	16	31	125
Stand am 01.01.2008			719	2628

Hausbewirtschaftung

Mietwohnungen

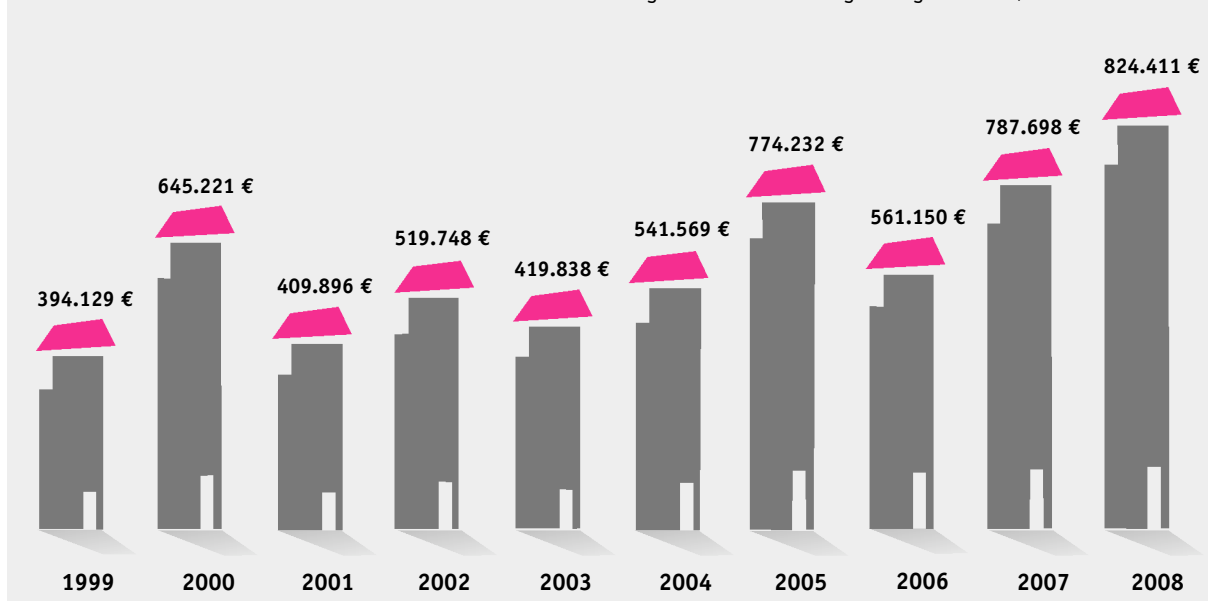
Bewirtschaftet wurden 683 Mietwohnungen und 17 gewerbliche Einheiten in 69 Gebäuden.

Zu Handelszwecken hält die eG 5 Eigentumswohnungen mit 5 Stellplätzen. Eine weitere Wohneinheit mit 1 Stellplatz befindet sich im Bau.

Im Rahmen der Projektentwicklung wird das Gebäude Hofgartenstraße 27 in Hechingen entwickelt. Nach Fertigstellung werden neben den Geschäftsräumen der Kreisbau 2 weitere Büroeinheiten zur Vermietung zur Verfügung stehen.

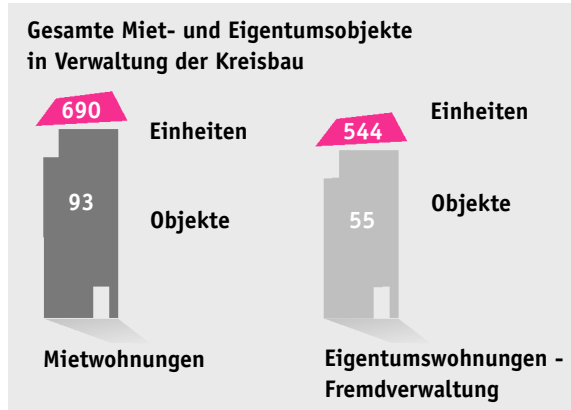
AUSGABEN FÜR INSTANDHALTUNG

Investitionen der Kreisbau von 1999 bis 2008 für Instandhaltung und Modernisierung betragen rund 5,9 Mio. €.

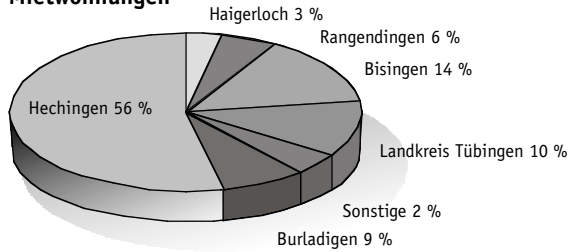


Eigentumsobjekte - Fremdverwaltung

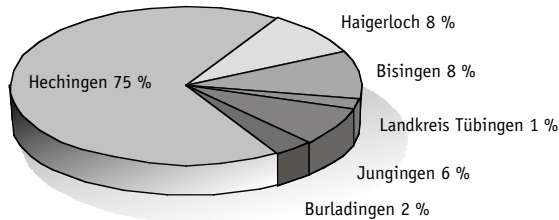
Wir verwalten derzeit neben unseren eigenen Mietobjekten 53 Wohnanlagen mit zusammen 523 Wohneinheiten und 2 gewerbliche Objekte, 1 Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten mit einem Geschäftsbesorgungsvertrag, sowie eine Stiftung mit 9 Wohneinheiten.



Mietwohnungen

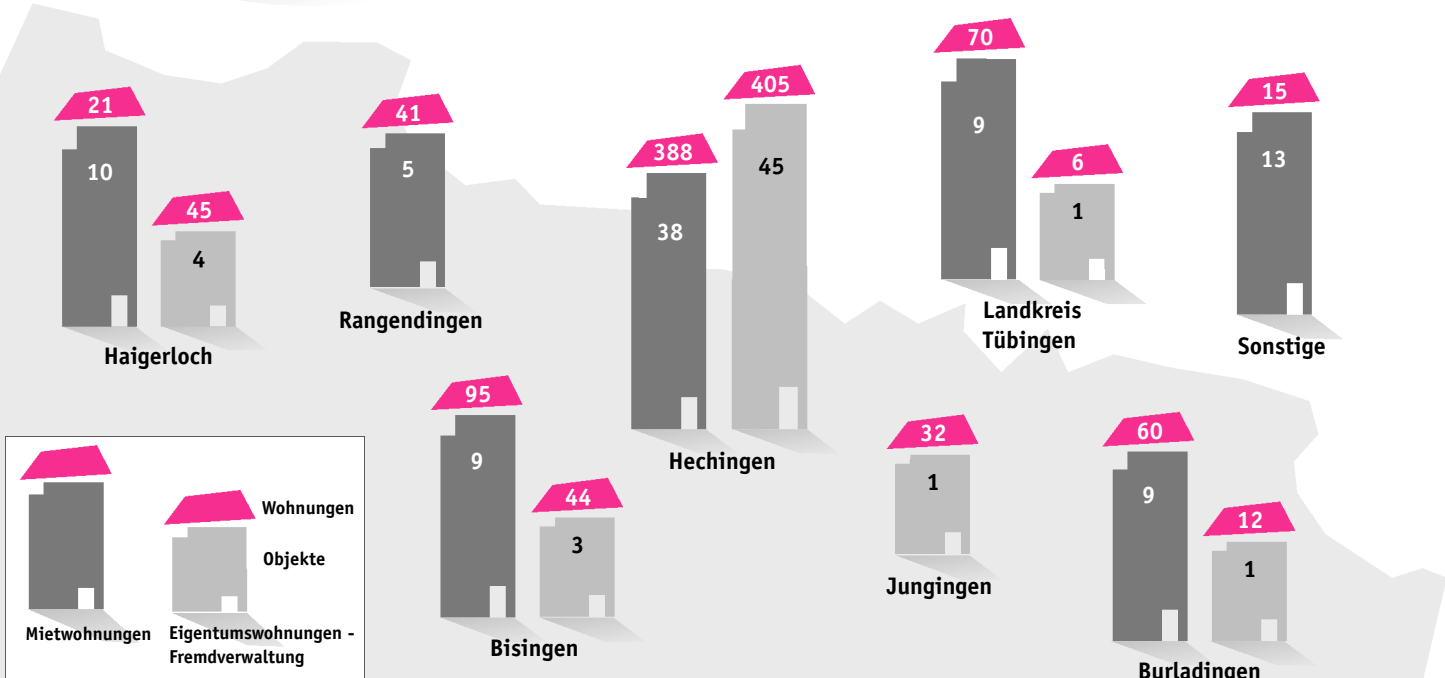


Eigentumswohnungen - Fremdverwaltung



Verteilung der Miet- und Eigentumswohnungen

Stand 31.12.2008



Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr kam der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand zu drei ordentlichen Sitzungen und einer Klausurtagung zusammen. Dabei wurden grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik erörtert. Einzelne Geschäftsvorfälle, die nach Gesetz oder Satzung der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, wurden von diesem behandelt und mit dem Vorstand beraten. Gegenstand der Erörterungen waren u.a. die wirtschaftliche Lage und die strategische Ausrichtung der Genossenschaft sowie Fragen der Unternehmens- und Investitionsplanung. Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung vom 05.03.2008 der Gründung der Kreisbau Energie GmbH zugestimmt. Auch außerhalb der Sitzungen standen die Aufsichtsratsmitglieder dem Vorstand beratend zur Seite.

Der Jahresabschluss für 2008 wurde im Auftrag des Vorstandes durch die WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhandgesellschaft Stuttgart GmbH in der Zeit vom 04.05.2009 - 05.06.2009 an insgesamt 9 Tagen erstellt.

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2008 seinen Pflichten gemäß unserer Satzung und den gesetzlichen Bestimmungen nach. Er hat den Jahresabschluss, den Geschäftsbericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2008 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 2008 wurde am 14.07.2009 in der gemeinsamen Aufsichtsrats- und Vorstandssitzung in Gegenwart des Abschlussprüfers behandelt. Der Prüfungsbericht enthielt wie in den früheren Jahren keine Beanstandungen, die einer besonderen Behandlung bedürft hätten.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 39.469,14 € wie folgt zu verwenden: Auszahlung einer Dividende von 4 %, Rest Gewinnvortrag auf das Jahr 2009.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2008. Er würdigt den wesentlichen Einsatz bei den bewältigten Aufgaben.

Der Aufsichtsrat bedankt sich ebenfalls bei den Geschäftspartnern und den Handwerkern, den Hausmeistern, den Mitarbeitern von Behörden, Verwaltungen und Kreditinstituten sowie dem vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen samt Tochtergesellschaften für die Beratungs- und Prüfungstätigkeiten.

Hechingen, August 2009

Aufsichtsrat
der Kreisbaugenossenschaft
Hechingen eG



Harry Ebert
- Vorsitzender -

Rathaus
Burladingen



Bilanz zum 31. Dezember 2008

A K T I V S E I T E

	Geschäftsjahr 2008 €	Geschäftsjahr 2008 €	Geschäftsjahr 2007 €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.748,00	7.913,28
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.604.451,47		24.195.811,37
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	411.152,98		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	138.104,00		107.618,86
Anlagen im Bau	492.594,20		68.990,29
Geleistete Anzahlungen	1.574,90	29.647.877,55	0,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		0,00
Beteiligungen	600,00		600,00
Andere Finanzanlagen	500,00	51.100,00	500,00
Anlagevermögen insgesamt		29.703.725,55	24.381.433,80
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	482.229,00		0,00
Unfertige Leistungen	706.219,11		898.865,31
Andere Vorräte	169.238,19	1.357.686,30	99.426,36
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	83.777,77		25.116,38
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		930.000,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	23.129,49		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.519,34		6.852,77
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.397,31		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	263.166,91	391.990,82	202.718,93
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	269.800,17		102.994,50
Bausparguthaben	141.310,06	411.110,23	121.392,26
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten		613,54	715,80
Bilanzsumme		31.865.126,44	26.769.516,11

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr 2008 €	Geschäftsjahr 2008 €	Geschäftsjahr 2007 €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	79.050,00		55.990,09
der verbleibenden Mitglieder	785.451,90		772.301,08
aus gekündigten Geschäftsanteilen	310,00	864.811,90	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.328,10			
Vorjahr: € 3.649,38			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.418.021,73		1.395.921,73
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 22.100,00			
Vorjahr: € 39.500,00			
Bauerneuerungsrücklage	1.435.752,43		1.270.752,43
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 165.000,00			
Vorjahr: € 330.000,00			
Andere Ergebnisrücklagen	3.125.561,38	5.979.335,54	3.125.561,38
Bilanzgewinn		6.844.147,44	6.620.526,71
Gewinnvortrag	6.285,05		11.796,57
Jahresüberschuß	220.284,09		394.181,69
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	187.100,00	39.469,14	369.500,00
Eigenkapital insgesamt		6.883.616,58	6.657.004,97
Sonderposten mit Rücklagenanteil		18.315,31	18.315,31
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	7.130,00		9.825,00
Sonstige Rückstellungen	69.650,00	76.780,00	162.450,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.721.595,44		18.559.415,43
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	45.338,89		129.265,52
Erhaltene Anzahlungen	957.034,78		1.025.202,61
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.887,65		8.229,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	97.558,89		157.694,64
Sonstige Verbindlichkeiten	20.223,51	24.867.639,16	26.240,57
davon aus Steuern: € 10.664,29			
Vorjahr: € 6.268,73			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		18.775,39	15.872,74
Bilanzsumme		31.865.126,44	26.769.516,11

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.01. bis 31.12.2008

	Geschäftsjahr 2008 €	Geschäftsjahr 2008 €	Geschäftsjahr 2007 €
Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	3.537.276,51		3.202.379,55
b. aus Betreuungstätigkeit	108.055,68		110.578,76
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.542,88	3.662.875,07	3.532,88
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-192.646,20	116.583,22
Andere aktivierte Eigenleistungen		15.149,11	3.017,11
Sonstige betriebliche Erträge		160.771,60	743.157,64
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	895.542,13		1.467.996,75
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.279,80		128,60
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.482,57	902.304,50	15.020,80
Rohergebnis		2.743.845,08	2.696.103,01
Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	596.651,14		535.700,29
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	87.455,34	684.106,48	76.006,12
davon für Altersversorgung:			
€ 11.831,31			
Vorjahr € 10.726,75			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		637.860,22	599.294,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen		308.411,10	245.167,22
Erträge aus Beteiligungen	44,18		0,00
Erträge aus Gewinnabführung	2.903,63		0,00
Erträge aus anderen Finanzanlagen	27,50		16,16
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.738,45	22.713,76	10.393,90
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		833.743,33	774.492,58
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		302.437,71	475.852,13
Steuern vom Einkommen und Ertrag		13.655,20	13.425,06
Sonstige Steuern		68.498,42	68.245,38
Jahresüberschuß		220.284,09	394.181,69
Gewinnvortrag		6.285,05	11.796,57
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnismrücklagen		187.100,00	369.500,00
Bilanzgewinn		39.469,14	36.478,26

Anhang des Jahresabschlusses 2008

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bewertungsmethoden:

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

Folgende lineare Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle	linear auf eine Nutzungsdauer von
Vermögensgegenstände:	3 Jahren
Betriebs- und	linear auf eine Nutzungsdauer von
Geschäftsausstattung:	3 bis 13 Jahren

Wohnbauten: Die Abschreibungen erfolgen auf die Restnutzungsdauer, ausgehend von einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren. Bei der Mehrzahl der Objekte wurde im Jahr 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.

Nachdem die Gründe für eine in Vorjahren erfolgte außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestanden, erfolgte eine Wertaufholung über 68.226,78 € bei Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.

Für geringfügige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 150 € und 1000 € (netto) wird ein jahrgangsbezogener Sammelposten gebildet und linear mit 20% abgeschrieben.

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus Vermietung: Einzelwertberichtigung

Die Bewertung der Vorräte erfolgte nach der Fifo-Methode.

Von dem Bilanzierungswahlrecht für Sonderposten mit Rücklageanteil und Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

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

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

In der Position »Unfertige Leistungen« sind 706.219,11 € (Vorjahr: 898.865,31 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

In dem »Sonderposten mit Rücklageanteil« sind ausgewiesen:	Geschäftsjahr	Vorjahr
§ 6b EStG	18.315,31 €	18.315,31 €

In den »Sonstigen Rückstellungen« sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Urlaub	37.450,00 €
Rückstellung für Steuerberatung/Bilanzierung	13.000,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten	8.500,00 €

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	94.623,17 €	80.999,94 €

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert - folgende wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge:

Erlöse aus der Auflösung von Rückstellungen	19.348,86 €
Erträge früherer Jahre	10.453,51 €
Erträge aus Anlageverkäufen - Grundstücke	7.861,91 €
Zuschuß Arbeitsamt	23.666,34 €
Wertaufholung Anlagevermögen	68.226,78 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

Wertberichtigungen Mietforderungen	26.287,01 €
------------------------------------	-------------

D. Sonstige Angaben

Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG ist zu 100% an der Kreisbau Energie GmbH 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 280.000,00 € abgegeben.

1. Mitgliederbewegung: Siehe Seite 9

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 13.150,82 € erhöht.

2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., He rdweg 52, 70174 Stgt

3. Mitglieder der Gremien: Siehe Seite 3

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens 2008

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschrei- bungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert zum 31.12.2008 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermö- gensgegenstände	38.223,66					33.475,66	4.748,00	3.165,28
Sachanlagen								
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.561.905,99	5.369.007,19	32.625,39	-416.726,83	68.226,78	10.945.336,27	28.604.451,47	598.016,57
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und ande- ren Bauten	0,00			416.726,83		5.573,85	411.152,98	4.459,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	259.716,51	62.704,41				184.316,92	138.104,00	32.219,27
Anlagen im Bau	68.990,29	423.603,91					492.594,20	
Geleistete Anzahlungen	0,00	1.574,90					1.574,90	
	34.890.612,79	5.856.890,41	32.625,39	0,00	68.226,78	11.135.227,04	29.647.877,55	634.694,94
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	50.000,00					50.000,00	
Beteiligungen	600,00						600,00	
Andere Finanzanlagen	500,00						500,00	
	1.100,00	50.000,00					51.100,00	
Anlagevermögen insgesamt	34.929.936,45	5.906.890,41	32.625,39	0,00	68.226,78	11.168.702,70	29.703.725,55	637.860,22

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 Vorjahres- zahlen</i>	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.721.595,44 (18.559.415,43)	803.355,33 (931.639,06)	2.064.165,19 (2.370.005,56)	20.854.074,92 (15.257.770,81)	23.721.595,44 (16.936.344,91)	GPR/A GPR/A
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	45.338,89 (129.265,52)	1.968,27 (4.449,31)	4.000,88 (13.778,35)	39.369,74 (111.037,86)	45.338,89 (129.265,52)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	957.034,78 (1.025.202,61)	957.034,78* (1.025.202,61)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.887,65 (8.229,32)	25.887,65 (8.229,32)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	97.558,89 (157.694,64)	92.812,22 (149.965,84)	4.746,67 (7.728,80)			
Sonstige Verbindlichkeiten	20.223,51 (26.240,57)	20.223,51 (26.240,57)				
Gesamtbetrag	24.867.639,16 (19.906.048,09)	1.901.281,76 (2.145.726,71)	2.072.912,74 (2.391.512,71)	20.893.444,66 (15.368.808,67)	23.766.934,33 (17.065.610,43)	

GPR=Grundpfandrecht — A=Abtretung der Rechte und Ansprüche aus LBS Bausparvertrag Nr. 274.722/074 — *steht zur Verrechnung an

Mitgliederversammlung für das Jahr 2008

Die Mitgliederversammlung findet am Dienstag, den 22.09.2009 um 19.00 Uhr in den Räumen der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG statt.

Tagesordnung

1. **Eröffnung und Begrüßung**
2. **Rückblick 60 Jahre Kreisbau**
3. **Ausblick auf die nächsten Jahre der Kreisbau**
4. **Grußworte**
 - Vertreter des Zollernalbkreises
 - Vertreter des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
5. **Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2008**
6. **Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2008**
7. **Bericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2008**
8. **Beschlussfassung über**
 - 8.1 Feststellung des Jahresabschlusses 2008
 - 8.2 Die Verwendung des Bilanzgewinns 2008
 - 8.3 Die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates

9. Verschiedenes

Der Geschäftsbericht und der Jahresabschluss 2008 liegen eine Woche vor der Mitgliederversammlung während der üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG, Hofgartenstraße 27, zur Einsichtnahme aus. Wir übersenden Ihnen auch gern ein Exemplar auf Anfrage.

Des Weiteren liegt der Geschäftsbericht vor Beginn der Mitgliederversammlung im Forum der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG zur Mitnahme aus.

Etwaige Anträge nach § 31 Abs. 4 der Satzung sind so rechtzeitig bei der Geschäftsstelle der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG, Hofgartenstraße 27, 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, August 2009



Harry Ebert
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Ihre Gesprächspartner bei der Kreisbau



Jens Kirschner

Geschäftsführender Vorstand
(0 74 71) 93 19-30
info@kreisbau-hechingen.de



Walter Lamparth

Leiter des kaufm. Bereichs
Rechnungswesen
Datenschutz
Eigentümerversammlungen
(0 74 71) 93 19-52
lamparth@kreisbau-hechingen.de



Marianne Selig

Sekretariat
Mahnwesen
Allgemeine Verwaltung
Angelegenheiten der Mitglieder
(0 74 71) 93 19-30
selig@kreisbau-hechingen.de



Bernd Golombiovsky

Leiter des technischen Bereichs
Instandhaltung
Modernisierung
(0 74 71) 93 19-40
golombiovsky@kreisbau-hechingen.de



Günter Langenstein

Betriebshausmeister,
Vorarbeiter



Robert Stowasser

Stellvertretender Leiter des
kaufm. Bereichs
Rechnungswesen
Buchhaltung
(0 74 71) 93 19-38
stowasser@kreisbau-hechingen.de



Benjamin Bitzer

Immobilienvermittlung
Immobilienbewertung
Finanzberatung
Investitionsberatung
(0 74 71) 93 19-54
bitzer@kreisbau-hechingen.de



Ernst Deuer

Technischer Mitarbeiter
Gebäudevermessung



Christian Schnittchen

Betriebshausmeister
Forstwirt



Renate Schollian

Wohnungsverwaltung
Wirtschaftspläne, Hausgeld
Angelegenheiten der Eigentümer
(0 74 71) 93 19-36
schollian@kreisbau-hechingen.de



Sarah Kränzler

Vermietungen
Versicherungen
Angelegenheiten der Mieter
(0 74 71) 93 19-60
kraenzler@kreisbau-hechingen.de



Andreas Klotzbücher

Betriebshausmeister
Gas-Wasser-Installateur



Andrew Barthel

Betriebshausmeister
Maler



Elke Piotrowski

Sachbearbeitung Wohnungs-
eigentumsverwaltung
(0 74 71) 93 19-62
piotrowski@kreisbau-hechingen.de



Michaela Peuckert

Mietnebenkostenabrechnung
Angelegenheiten der Mieter
(0 74 71) 93 19-64
peuckert@kreisbau-hechingen.de



Angie Arnold

Auszubildende für den Beruf
Immobilienkauffrau
(0 74 71) 93 19-32
arnold@kreisbau-hechingen.de



Ursula Bleicher

Objekthausmeisterin
Bisingen

Leitlinien der Kreisbaugenossenschaft Hechingen e. G.

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

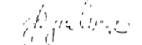
»Ein Minimum an Vorgaben — ein Maximum an Ertrag.«

»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
E-Mail: info@kreisbau-hechingen.de