KREISBAU
Hechingen eG

2020

GESCHÄFTSBERICHT

WILLKOMMEN ZUHAUSE

INHALTSVERZEICHNIS

VERWALTUNGSORGANE	**02**
KURZPORTRAIT	**03**
BERICHT DES VORSTANDES	
Gesamtwirtschaftliche Lage 2020	04
Bericht	06
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	**12**
DATEN UND FAKTEN	**14**
JAHRESABSCHLUSS 2020	
Bilanz	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang zum Jahresabschluss 2020	20
NEUIGKEITEN	**22**

VERWALTUNGSORGANE

VORSTAND

Wilhelm Stiefet
Geschäftsführender Vorstand

Jürgen Weber
Bürgermeister a. D.

AUFSICHTSRAT

Rainer Neth
Geschäftsführer,
Aufsichtsratsvorsitzender

Johann Widmaier
Bürgermeister,
Stellv. AR-Vorsitzender

Harry Frick
Bürgermeister

Philipp Hahn
Bürgermeister

Alexandra Unger
Rechtsanwältin

Berthold Wiesner
Beigeordneter

Bildnachweise
Andrea Photography / Andrea Geiger (S. 1, 6-7, 8-9, 22-23), Fotolia (S. 2-3, 19),
schairer + partner architekten (S. 23), Shutterstock (S. 11, 12-13), Unsplash / Samantha Gades (S. 5)

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 25. Juni 2019.

- Mitglied des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW)
- Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.
- Haus & Grund ZAK
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V. und Baden-Württemberg

SITZ

72379 Hechingen, Hofgartenstraße 27

INTERNET

www.kreisbau-hechingen.de

E-MAIL

info@kreisbau-hechingen.de

AUFGABE

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.
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 1669 Wohnungen und Gewerbeeinheiten erstellt.

PRÜFUNGSVERBAND

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in Stuttgart, Herdweg 52.

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

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 2020 besaß die Genossenschaft 669 Mietwohnungen, 13 Gewerbeeinheiten, 303 Garagen und 377 Stellplätze.

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet die Genossenschaft 157 Wohnungen.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Corona-Pandemie, verbunden mit Lockdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Lockdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahre 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 Prozent. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 Prozent zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Lockdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Lockdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit bei Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. EUR führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Somit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum: Die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen. In den Ballungsräumen dagegen ging die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

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

GESCHÄFTSVERLAUF 2020

Das Geschäftsjahr 2020 verlief für die Kreisbaugenossenschaft Hechingen erfreulich. Die weiterhin hohe und starke Nachfrage nach Wohnraum setzte sich auch in 2020 fort und wurde entgegen ursprünglicher Befürchtungen auch nicht durch die Einschränkungen bei der Pandemiebekämpfung gebremst. Bedenklich sind jedoch die Rahmenbedingungen, die sich aus der Lage der Bauwirtschaft ergeben. Die fehlenden Kapazitäten der Handwerker und die nochmals deutlich gestiegenen Lohn- und Materialpreise werden letztlich die Mietpreise weiter ansteigen lassen. Und dies gilt sowohl im Neubau als auch für Mietsteigerungen nach Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Sowohl die hohen Gestehungskosten als auch die Verzögerungen, die sich durch die hohe Auslastung der Bau- und Handwerksbetriebe ergeben, führen dabei immer wieder zu längeren Bauzeiten. Leider konnte sich auch die Politik nicht zu der lange angekündigten Vereinfachung von Bauvorschriften durchringen. Im Zuge der Bemühungen für einen höheren Klimaschutz ist daher eher mit höheren Anforderungen und damit mit weiteren Kostensteigerungen zu rechnen.

Entgegen ursprünglicher Befürchtungen haben die Pandemiemaßnahmen schlimmere Auswirkungen auf die Arbeitsmärkte aufgefangen. Zwar sind verschiedene Branchen stärker betroffen, auf die Baubranche und die Immobilienwirtschaft waren keine wesentlichen Auswirkungen zu verzeichnen. Der seit Jahren vorherrschende Fachkräftemangel blieb bestehen.

Auch hierin ist ein weiterer Anstieg der Preise für Bau- und Handwerkerleistungen begründet. Die meisten Bau- und Handwerksbetriebe blieben auch in 2020 weiterhin äußerst hoch mit Aufträgen ausgelastet, sodass wir oft mehrmals nachfassen mussten, um überhaupt Angebote zu erhalten. Im Bereich von Einzelinstandhaltungsmaßnahmen von Wohnungen sind wir daher froh, dass wir diese über unsere Mitarbeiter im Regiebetrieb durchführen können.

Dies wiederum hat die Miet- und Kaufpreise in unserer Region weiter steigen lassen. Dabei gibt es regionale Unterschiede. Während in den wirtschaftlich starken Regionen und in den Groß- und Universitätsstädten noch Mietsteigerungen erzielt werden können, sind in ländlicheren Regionen zwischenzeitlich gewisse Obergrenzen erkennbar, die eine wirtschaftliche Neubautätigkeit zunehmend schwieriger macht. Die weitere Preisentwicklung für Bau- und Handwerkerleistungen lassen auch in der nächsten Zukunft keine Entspannung erwarten. Dies führt letztendlich dazu, dass zukünftig ein größerer Anteil des Einkommens für das Wohnen aufgewendet werden muss. Auch die erkennbar entstehenden Kosten für einen höheren Klimaschutz werden dabei zu weiter steigenden Kosten für die Themen Bauen und Wohnen führen. Die Politik wird diesbezüglich in den nächsten Jahren gefordert sein, mit geeigneten Mitteln insbesondere die Personen mit geringem oder mittlerem Einkommen und Ältere mit geringen Renten zu unterstützen oder zu entlasten. Das Land Baden-Württemberg versucht, hier mit dem Landeswohnraumförderprogramm 2020/2021 entgegenzuwirken. Damit soll der Bau günstiger Mietwohnungen gefördert werden. Auch wir prüfen, ob und in welchem Umfang das Förderprogramm in einem unserer nächsten Bauprojekte in Frage kommt.

In den einzelnen Geschäftsfeldern der Kreisbaugenossenschaft zeigten sich folgende Entwicklungen:

„Die Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes werden wir im Rahmen unserer Unternehmensstrategie in den nächsten Jahren mit einem konstant hohen Budgetansatz fortführen, um zeitgemäße Wohnwünsche erfüllen zu können.“

NEUBAUTÄTIGKEIT

Das im November 2018 begonnene Projekt Bisingen, Untere Koppenhalde konnte im Frühjahr 2020 fertiggestellt werden. Das Objekt umfasst acht 2- und 3-Zimmerwohnungen mit jeweils rd. 60 m² und 105 m² Wohnfläche. Es gab von Beginn an eine Vielzahl von Interessenten, sodass wir die Wohnungen zügig vermieten konnten. Das Gebäude weist eine moderne Architektur auf und fügt sich in die bestehende Umgebungsbebauung ein. Insgesamt hat die Kreisbau rd. 1,9 Mio EUR hier investiert.

Unser nächstes Projekt wird die Sanierung und Aufstockung der drei Gebäude in Bodelshausen, Stettiner Straße 6-10/1 sein. Durch die Aufstockung entstehen weitere neun Wohnungen in einer attraktiven Lage. Der Baubeginn war eigentlich für das Jahr 2020 vorgesehen. Schnell zeigte sich, wie schwierig die Angebotseinholung geworden ist. Für einen Teil der Gewerke wurden trotz mehrfacher Aufforderung keine Angebote abgegeben. Zudem war eine wirtschaftliche Durchführung aufgrund erheblicher Preissteigerungen gefährdet. Zwischenzeitlich konnte ein vertretbares Ergebnis erreicht werden. Die Maßnahme wurde im Sommer 2021 begonnen und soll bis spätesten Ende 2022 abgeschlossen sein.

VERMIETUNG

Unser Wohnungsbestand umfasste zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt 682 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die Nachfrage nach Mietwohnungen blieb auch Geschäftsjahr 2020 weiter auf gutem Niveau.

Die Mieterlöse stiegen gegenüber 2019 von rd. 3.636 TEUR um rd. 57 TEUR auf rd. 3.693 TEUR im Jahr 2020. Das Mietniveau über den gesamten Wohnungsbestand ist von 6,19 EUR/m² auf nunmehr 6,25 EUR/m² Wfl. monatlich gestiegen. Die Leerstandsquote ist mit 2,8 % etwas gestiegen im Vergleich zum Vorjahr (1,8 %). Viele freiwerdende Wohnungen müssen jedoch grundsätzlich renoviert werden und können daher erst mit zeitlichen Verzögerungen weitervermietet werden. Aufgrund der hohen Auslastung und Kapazitätsproblemen bei Handwerksbetrieben der Technikgewerke wie Sanitär und Elektro mussten leider schon erste längere Leerstände hingenommen werden.

Die Fluktuationsrate hat sich weiter reduziert und ist von 8,8 % in 2019 auf 7,3 % im Jahr 2020 gesunken. Trotz der anfänglichen Unsicherheit über die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind die Mietrückstände sogar gering gesunken.

Das Rückstandsmanagement und die Verfolgung von Zahlungsrückständen sind unverändert sehr zeitintensiv und erfordern

einen hohen internen Bearbeitungs- und Beratungsaufwand. Dies gilt zudem auch für den Umgang mit Konflikten innerhalb unserer Hausgemeinschaften. Die Gesellschaft hat sich in den letzten Jahrzehnten in Ihrer Zusammensetzung stark verändert. Und so sind die Vorstellungen über die Art des Zusammenwohnens oft sehr unterschiedlich und führen unter der Mieterschaft zu Konflikten, die nicht immer einfach zu lösen sind.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Wie in den Vorjahren verwenden wir einen hohen Anteil der Mieterlöse für die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen. Hierfür haben wir 2020 rd. 1.527 TEUR investiert. Der Schwerpunkt liegt dabei in der energetischen Sanierung unserer Gebäude und in der Sanierung der Haustechnik in den Bereichen Sanitär und Elektrik. Diese Investitionen sind notwendig, um unsere Wohnungen attraktiv zu erhalten und gleichzeitig Anpassungen an geänderte Lebensumstände und Anforderungen an heutigen Wohnraum vornehmen zu können.

WEG-VERWALTUNG

In der Verwaltung nach Wohnungseigentumsgesetz verwalten wir zum Stichtag 31.12.2020 noch 21 Wohnanlagen mit 218 Wohneinheiten.

Die Kreisbaugenossenschaft hat 2020 in den turnusgemäßen Eigentümerversammlungen mit der Entlastung die Bestätigung für die Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung erhalten.

Aufgrund des ständig steigenden Verwaltungsaufwands bei gleichzeitig mangelnder Wirtschaftlichkeit wird dieser Bereich nach und nach reduziert und letztlich spätestens 2022 beendet werden.

BETEILIGUNGEN

Die Kreisbau Energie GmbH ist eine 100 %ige Tochter unserer Genossenschaft und hat im Wirtschaftsjahr 2020 ein sehr gutes Jahresergebnis i. H. v. 132.748,47 EUR erwirtschaftet, welches über die Gewinnabführungsregelung an die Genossenschaft fließt und somit für Investitionen in unseren Wohnungsbestand zur Verfügung steht.

Weitere geringere Beteiligungen hält die Kreisbau an der Volksbank Hohenzollern-Balingen eG mit 13 Mitgliedsanteilen in Höhe von 650 EUR und an der VDIV Service GmbH & Co KG mit 600 EUR.

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG ist weiterhin stabil. Die Bilanzsumme per 31. Dezember 2020 beträgt 29.742.012,57 EUR. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 1.230.000 EUR verringert. Die Vermögensstruktur der Genossenschaft ist unverändert vom Anlagevermögen geprägt. Das Anlagevermögen ist langfristig und ausgewogen finanziert.

Das **Eigenkapital** der Genossenschaft erhöhte sich im Berichtsjahr 2020 um 262.866,28 EUR auf nunmehr 11.145.850,69 EUR. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2020 ist damit von 35,1 % in 2019 auf nunmehr 37,5 % gestiegen.

Die **Liquiditätslage** der Genossenschaft war im ganzen Berichtsjahr 2020 positiv, sodass alle Zahlungsverpflichtungen immer termingerecht und uneingeschränkt erfüllt werden konnten.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum ist satzungsgemäß der vorrangige Zweck der Geschäftstätigkeit der Kreisbaugenossenschaft Hechingen. Zur Erreichung dieses Zieles vermieten und erwerben wir Wohnbauten und investieren stetig und mit hohem Niveau in den Erhalt und die Modernisierung unserer Wohnanlagen. Ferner planen wir weitere Neubauten zur Ergänzung, Verjüngung und Optimierung unseres Bestandes.

Am Standort Bodelshausen, Stettiner Straße 6 – 10/1 stocken wir die drei Gebäude um ein weiteres Stockwerk auf. Damit entstehen neun weitere Wohnungen. Ferner werden die drei Gebäude umfassend energetisch saniert und modernisiert. Der Baubeginn verzögerte sich, nachdem es außerordentlich schwer war, ausreichend Firmen zu finden und gleichzeitig die hohen Baukosten durch geeignete Maßnahme einzugrenzen.

Die Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes werden wir im Rahmen unserer Unternehmensstrategie in den nächsten Jahren mit einem konstant hohen Budgetansatz fortführen, um zeitgemäße Wohnwünsche erfüllen zu können. Dabei sind die energetische Verbesserung der Wohnanlagen, die Modernisierung der Bäder und der Elektroinstallationen, größere Balkone und der Abbau von Barrieren im besonderen Blickfeld. Alle Maßnahmen sichern letztlich die dauerhafte Vermietbarkeit unserer Wohnanlagen.

WOHNUNGSBESTAND

Die Risiken in unseren Wohnungsbeständen bestehen überwiegend im technischen Zustand und in der Anbindung an eine gute Infrastruktur. Daher müssen wir bei vielen Mieterwechseln die freiwerdenden Wohnungen umfassend renovieren, um heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden und somit eine gute Vermietbarkeit gewährleisten zu können. Dabei muss berücksichtigt werden, dass auch die Sanierungsaufwendungen deutlich mehr kosten, als dies noch vor einigen Jahren der Fall war, und somit auch nach Modernisierungen mit höheren Mieten zu rechnen sein wird.

Um den dafür anfallenden Renovierungs- und Modernisierungsbedarf abschätzen und in die jährlichen Wirtschafts- und Finanzplanungen einordnen zu können, untersuchen wir regelmäßig unsere Wohnanlagen.

FINANZ- UND KAPITALSTRUKTUR

Das Anlagevermögen ist ausgewogen und langfristig finanziert. Entsprechend den Vorjahren werden wir versuchen, das in den letzten Jahren deutlich gesunkene Zinsniveau zur Senkung unserer Zinsaufwendungen zu nutzen. Sofern es die Überschüsse zulassen, prüfen wir grundsätzlich auch, ob Darlehen vollständig zurückgezahlt werden können. Für die umfangreichen Investitionen im Wohnungsbestand und den geplanten Neubauten werden neue Kredite zur Finanzierung notwendig sein. Die Finanz- und Kapitalstruktur ist somit ausgewogen und langfristig gesichert. Es bestehen aus heutiger Sicht keine wesentlichen Risiken.

WOHNUNGSVERWALTUNG

Nach einer intensiven Prüfung und aus den engen Marktverhältnissen heraus haben wir bereits im Jahr 2018 beschlossen, diesen Geschäftsbereich aufzugeben. In 2020 wurde deshalb die Anzahl der Eigentümergemeinschaften nochmals deutlich reduziert.

RISIKOÜBERWACHUNG

Sämtliche unternehmensrelevante Risiken unterliegen einer laufenden Überwachung und Kontrolle. Aufsichtsrat und Vorstand werden von der Geschäftsführung unterjährig durch vier Quartalsberichte über die Entwicklung der Kreisbaugenossenschaft informiert. Ferner ist ein der Unternehmensgröße angemessenes Frühwarnsystem eingerichtet. Zum Bilanzstichtag sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zu erkennen. Zusätzliche besondere Risiken aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sind nicht zu erkennen. Die seit einigen Jahren gravierend angestiegenen Baukosten können sich jedoch auf die weitere Planung von Sanierungs- und Neubauvorhaben auswirken und eine zeitliche Streckung von Maßnahmen zur Folge haben.

PERSONAL UND INTERNE ORGANISATION

Personalstand am 31.12.2020
1 geschäftsführender Vorstand
1 nebenamtlicher Vorstand
7 kfm./techn. Mitarbeiter (Vollzeit)
3 kfm. Mitarbeiter (Teilzeit)
6 gewerbliche Mitarbeiter (Vollzeit)
2 kfm. Auszubildende
6 gew. Mitarbeiter (Teilzeit)

Auch im Berichtsjahr 2020 haben sich unsere MitarbeiterInnen über Fachseminare und Schulungen weiterqualifiziert. Dabei wurde pandemiebedingt auf Online-Seminare zurückgegriffen.

Die Bemühungen zur weiteren Digitalisierung haben in 2020 pandemiebedingt eine Beschleunigung erfahren. Insbesondere die elektronische Archivierung wurde erheblich beschleunigt, auch um allen MitarbeiterInnen das sog. Mobile Arbeiten zu ermöglichen. Während der Zeit des sog. Lockdowns konnten daher alle MitarbeiterInnen zeitweise mobil arbeiten und dabei auf alle bereits digital erfassten Akten und Vorgänge zurückgreifen. Wir werden daher unsere Bemühungen zur Digitalisierung verstärkt fortsetzen.

AUSBLICK

Nach dem sog. zweiten Lockdown ab November 2020 wird es sehr darauf ankommen wie sich die Pandemie weiter entwickeln wird. Dies hängt wiederum vom Erfolg der Impfkampagne ab.

Ferner wird sich zeigen, wie sich nach der Bundestagswahl die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie beispielsweise die Steuerbelastungen entwickeln. Personal- und Kapazitätsengpässe sind weiterhin gegeben, sodass weitere Belastungen und Kostensteigerungen für Bau- und Handwerkerleistungen zu erwarten sind. Ferner leiden viele Branchen unter Lieferengpässen. Trotz immer noch attraktiver Finanzierungsbedingungen wird es erkennbar schwierig, die von vielen geforderten günstigen Wohnungen in erhoffter Zahl zu bauen. Die Geschäftsentwicklung im Geschäftsgebiet der Kreisbaugenossenschaft Hechingen muss daher unter Berücksichtigung aller Faktoren im Jahresverlauf beobachtet werden. Für das Geschäftsjahr 2021 rechnen wir trotz weiterhin hoher Investitionen für die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestands und des geplanten Projekts mit Aufstockung in Bodelshausen mit einem positiven Jahresergebnis.

DANK

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr hohes Engagement zum erfolgreichen Geschäftsverlauf, insbesondere auch während der Zeit des sog. Lockdowns. Ebenso dankt der Vorstand den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit und die Unterstützung bei der Verfolgung unserer geschäftspolitischen Ziele. Unseren Mitgliedern danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen. Allen Geschäftspartnern danken wir für die gute Zusammenarbeit.

Hechingen, im August 2021

Der Vorstand:

Wilhelm Stiefet Jürgen Weber

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen und sich vom Vorstand regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichten lassen.

Der Vorstand berichtete über den Geschäftsverlauf, die laufenden Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die Vermietungssituation und die Finanzlage der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG. Insgesamt sind im Geschäftsjahr 2020 in zwei gemeinsamen Präsenzsitzungen und aufgrund der Corona-Pandemie in zwei schriftlichen Umlaufverfahren mit dem Vorstand die erforderlichen Beschlüsse gefasst worden. Der Vorstand wurde entsprechend den gesetzlichen satzungsgemäßen Aufgaben durch den Aufsichtsrat überwacht. Zudem wurde turnusgemäß eine Überwachungsprüfung zu bestimmten Themen durch die WTS Stuttgart durchgeführt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung durch den Vorstand konnte festgestellt werden.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurde im Auftrag des Vorstandes durch die WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhandgesellschaft Stuttgart GmbH, erstellt. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2020 und dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zu. Unter Berücksichtigung der besonderen Umstände durch die Einschränkungen im Rahmen der Pandemiebekämpfung wurde der Jahresabschluss 2020 gemäß Art. 2 §3 Abs. 2 CG in der Sitzung vom 15.06.2021 durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Die gesetzliche Prüfung für das Wirtschaftsjahr 2020 wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V. erstellt. Das Ergebnis der Prüfung und der Prüfungsbericht 2020 sind in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 15.06.2021 in Gegenwart des Abschlussprüfers behandelt worden. Über das Ergebnis der Sitzung wird in der Mitgliederversammlung am 19.10.2021 berichtet.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vorbehaltlich dem Ergebnis der Beratung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 867.501,97 EUR wie folgt zu verwenden: Auszahlung einer Dividende von 4 %, Billigung der Vorwegzuweisung von 231.300 EUR zu den Ergebnisrücklagen, Rest Gewinnvortrag auf das Jahr 2021.

Vorstand und Aufsichtsrat sind sich einig, dass der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit weiterhin auf der umfassenden Sanierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes liegt. Ferner wird der Wohnungsbestand in den nächsten Jahren durch Neubau von Wohnungen ergänzt und erweitert.

Im Berichtsjahr 2020 haben sich im Aufsichtsrat keine personellen Veränderungen ergeben.

Allen Mitgliedern und Geschäftspartnern dankt der Aufsichtsrat für die enge Verbundenheit mit unserer Genossenschaft. Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und den Vorständen der Kreisbaugenossenschaft Hechingen für ihr großes Engagement und für die erfolgreiche Arbeit.

Hechingen, im September 2021

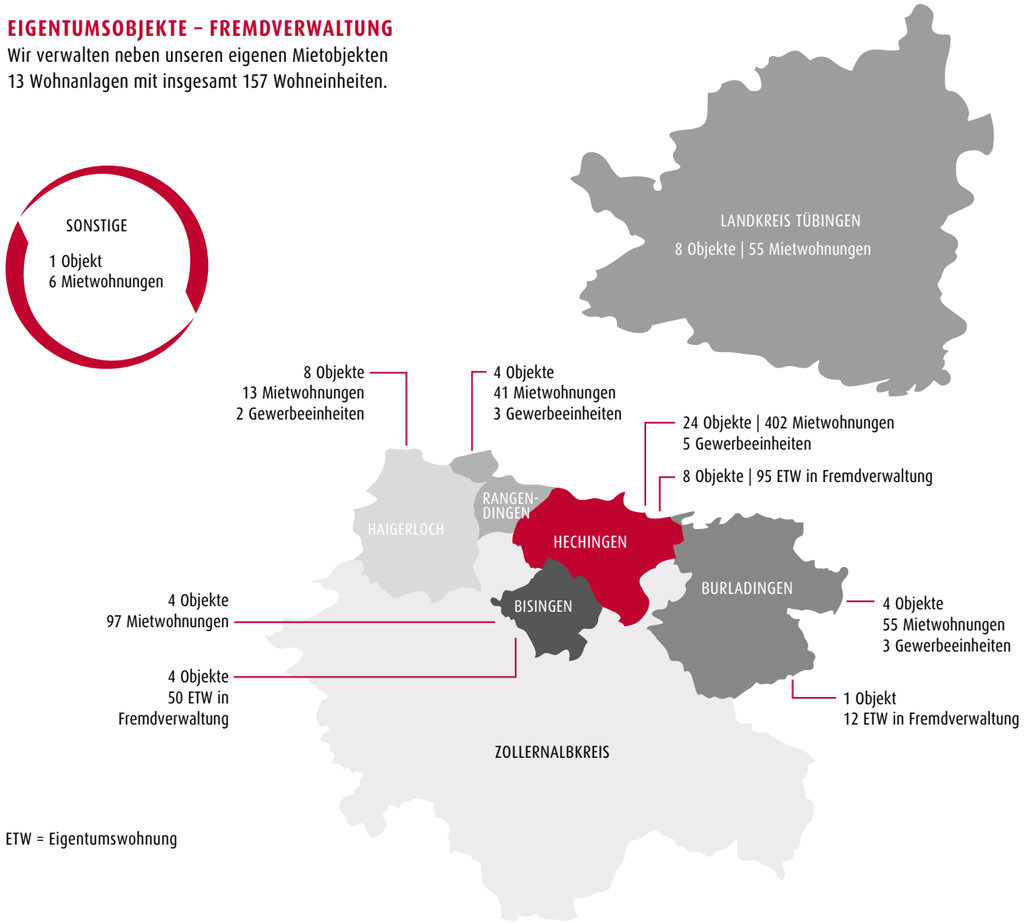
Rainer Neth
Vorsitzender des Aufsichtsrates

„Vorstand und Aufsichtsrat sind sich einig, dass der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit weiterhin auf der umfassenden Sanierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes liegt. Ferner wird der Wohnungsbestand in den nächsten Jahren durch Neubau von Wohnungen ergänzt und erweitert.“

DATEN UND FAKTEN WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN

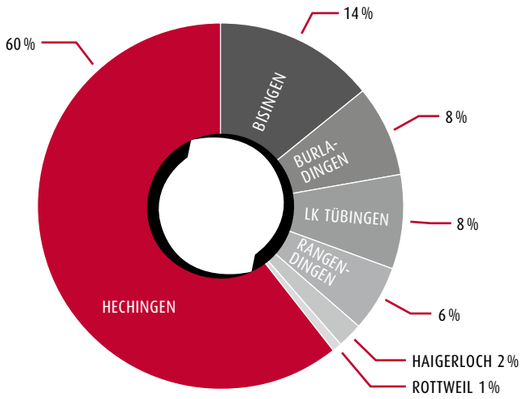
EIGENTUMSOBJEKTE – FREMDVERWALTUNG

Wir verwalten neben unseren eigenen Mietobjekten
13 Wohnanlagen mit insgesamt 157 Wohneinheiten.

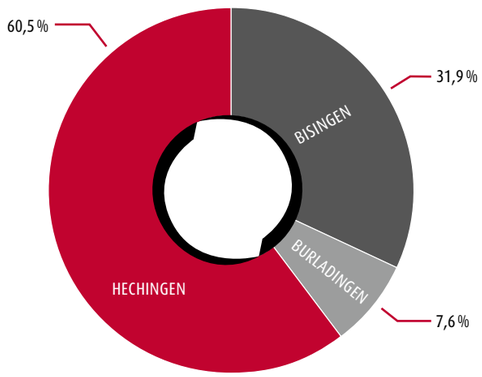


ETW = Eigentumswohnung

Wohn - und Gewerbeeinheiten



Eigentumswohnungen – Fremdverwaltung



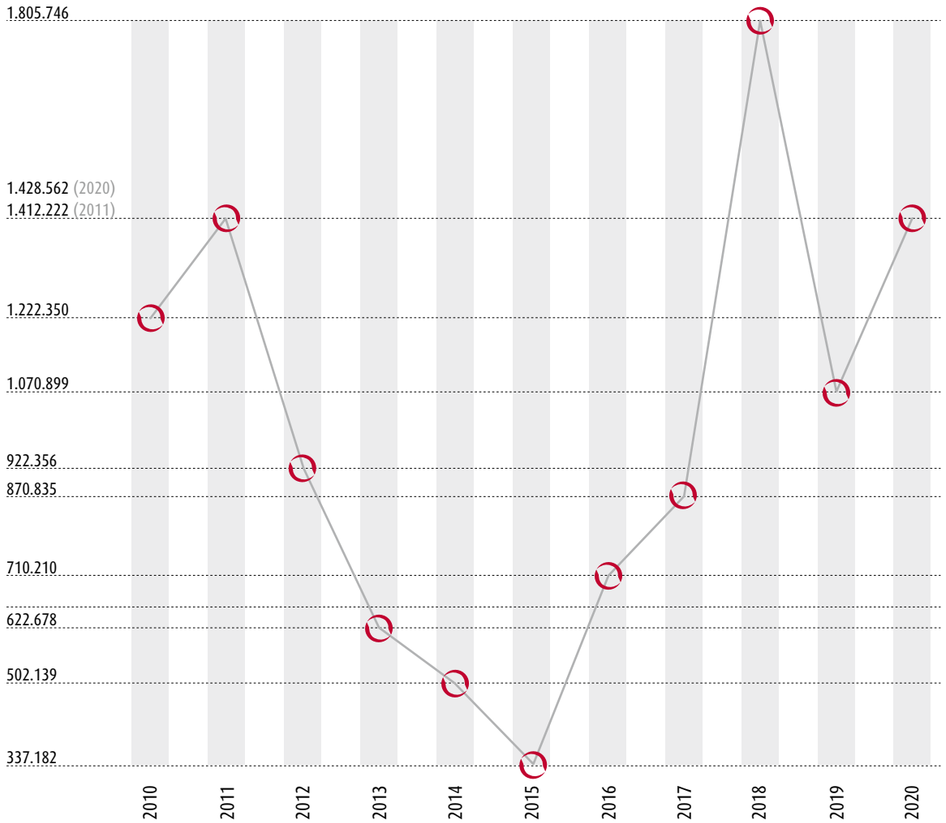
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Bewirtschaftet wurden 669 Mietwohnungen und 13 gewerbliche Einheiten.

Von den Wohnungen sind 665 mit moderner Zentralheizung ausgestattet und 473 Wohnungen auf aktuellem energetischem und zeitgemäßem Niveau.

Ausgaben für Instandhaltung

Die Investitionen der Kreisbau von 2010 bis 2020 für Instandhaltung und Modernisierung betragen rund 10,9 Mio. EUR.



Gesamte Miet- und Eigentumsobjekte in Verwaltung der Kreisbau

682
Mieteinheiten

157
Einheiten
ETW Fremd-
verwaltung

BILANZ – AKTIVA

	Geschäftsjahr 2020	Geschäftsjahr 2020	Geschäftsjahr 2019
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.696.397,58		24.106.694,84
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.083.725,55		1.204.667,89
Technische Anlagen und Maschinen	143.899,23		159.174,25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	45.920,19		63.545,18
Anlagen im Bau	224.713,07		1.326.952,46
Bauvorbereitungskosten	0,00	26.194.655,62	127.411,44
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
Beteiligungen	600,00		600,00
Andere Finanzanlagen	650,00	51.250,00	650,00
Anlagevermögen insgesamt		**26.245.905,62**	27.039.696,06
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	84.539,99		84.539,99
Unfertige Leistungen	1.154.396,93		1.137.619,46
Andere Vorräte	164.907,26	1.403.844,18	171.189,29
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	16.210,70		20.466,97
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		283,52
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		1.906,25
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	274.072,15		258.083,29
Sonstige Vermögensgegenstände	232.880,65	523.163,50	273.445,78
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.055.635,27		1.529.519,22
Bausparguthaben	507.085,47	1.562.720,74	449.622,75
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.378,53	2.102,87
Bilanzsumme		**29.742.012,57**	**30.968.475,45**

PASSIVA

	Geschäftsjahr 2020	Geschäftsjahr 2020	Geschäftsjahr 2019
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	62.000,00		66.650,00
der verbleibenden Mitglieder	1.149.376,87	1.211.376,87	1.148.726,97
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.543,13 EUR (Vorjahr: 6.333,03 EUR)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 31.300,00 EUR (Vorjahr: 102.300,00 EUR)	1.857.021,73		1.825.721,73
Bauerneuerungsrücklage	1.565.752,43		1.565.752,43
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 200.000,00 EUR (Vorjahr: 800.000,00 EUR)	5.644.197,69	9.066.971,85	5.444.197,69
		10.278.348,72	10.051.048,82
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	785.900,06		712.159,64
Jahresüberschuss	312.901,91		1.022.075,95
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	231.300,00	867.501,97	902.300,00
Eigenkapital insgesamt		**11.145.850,69**	10.882.984,41
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	20.210,00		20.210,00
Sonstige Rückstellungen	650.836,08	671.046,08	232.211,08
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.202.918,92		17.131.572,54
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.790,47		1.026.918,19
Erhaltene Anzahlungen	1.314.784,97		1.327.147,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.996,05		44.425,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	284.242,83		259.141,62
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 18.656,07 EUR (Vorjahr: 20.106,32 EUR)	31.885,56	17.908.618,80	25.088,73
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		16.497,00	18.776,00
Bilanzsumme		**29.742.012,57**	**30.968.475,45**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.–31.12.2020

	Geschäftsjahr 2020	Geschäftsjahr 2020	Geschäftsjahr 2019
	EUR	EUR	EUR
UMSATZERLÖSE			
a. aus der Hausbewirtschaftung	4.919.614,55		4.836.505,47
b. aus Verkauf von Grundstücken	0,00		195.000,00
c. aus Betreuungstätigkeit	47.652,22		84.975,98
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	501,04	4.967.767,81	2.752,02
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		16.777,47	–188.994,56
Sonstige betriebliche Erträge		701.165,76	1.181.498,82
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.706.419,85		2.254.020,58
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	2.706.419,85	5.014,68
Rohergebnis		2.979.291,19	3.852.702,47
Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	908.073,68		916.907,92
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 52.732,38 EUR (Vorjahr: 46.236,20 EUR)	213.538,12	1.121.611,80	226.752,69
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		830.103,60	828.246,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen		462.538,05	461.791,34
Erträge aus Beteiligungen	30,00		30,00
Erträge aus Gewinnabführung	132.748,47		105.922,77
Erträge aus anderen Finanzanlagen	00,00		22,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.662,60	136.441,07	3.036,31
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		309.126,26	400.034,49
Steuern vom Einkommen und Ertrag		–723,58	20.951,68
Ergebnis nach Steuern		393.076,13	1.107.029,57
Sonstige Steuern		80.174,22	84.953,62
Jahresüberschuss		312.901,91	1.022.075,95
Gewinnvortrag		785.900,06	712.159,64
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		231.300,00	902.300,00
Bilanzgewinn		**867.501,97**	**831.935,59**

„Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), hierbei stieg die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Baden-Württemberg von 40.192 in 2019 auf 42.780 des Jahres 2020.“

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020

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 Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 274a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht. Im Vorjahr war letztmalig unter dem GuV-Posten „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ die körperschaftsteuerliche Ausschüttungsbelastung nach § 34 Abs. 16 KStG auszuweisen (EUR 20,9 TSD). Insofern ist der Vorjahresausweis des Postens „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ nicht mit dem Ausweis des laufenden Jahres vergleichbar.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Anlagevermögen
Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Es wurden auch eigene Handwerker- und Verwaltungsleistungen aktiviert. Folgende lineare Abschreibungssätze wurden verrechnet:

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 %, bzw. Carports und Außenanlagen mit 4 % bzw. 5 % abgeschrieben.

Geschäftsbauten
Die Abschreibungen erfolgen linear auf die Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren. Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer bis auf 50 Jahre verlängert.

Technische Anlagen
linear auf eine Nutzungsdauer von 10 bzw. 20 Jahren

Betriebs- und Geschäftsausstattung:
linear auf eine Nutzungsdauer von 3 bis 14 Jahren

Bis zum Wirtschaftsjahr 2017 wurden Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150,00 EUR und und 1.000,00 EUR in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Ab 2018 werden Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten (netto) zwischen 250 EUR und 800 EUR im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Umlaufvermögen
Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind EUR 1.154.396,93 (Vorjahr EUR 1.137.619,46) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Die Bewertung der Vorräte erfolgte nach der Fifo-Methode. Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt: Forderungen aus Vermietung: Einzelwertberichtigung

Rückstellungen
Die Bildung von 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.

Verbindlichkeiten
Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	104.124,78 EUR	122.148,68 EUR

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen sonstige Vermögensgegenstände.

II. Gewinn- und Verlustrechnung
Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	20,00 EUR	23,00 EUR

Es ergaben sich folgende Erträge von außerordentlicher Größenordnung bzw. Bedeutung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus Anlagenabgängen	549.699,87 EUR	1.071.196,92 EUR
Versicherungsentschädigungen	116.560,77 EUR	44.544,65 EUR

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG ist zu 100 % an der Kreisbau Energie GmbH mit Sitz in Hechingen beteiligt. Das Stammkapital mit EUR 50.000,00 ist voll einbezahlt. Mit der Kreisbau Energie GmbH wurde ein Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wird das gesamte Jahresergebnis von EUR 132.748,47 (Vorjahr EUR 105.922,77) an die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG abgeführt. Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG hat für die Kreisbau Energie GmbH eine Patronatserklärung zur Absicherung eines Darlehens über EUR 140.000,00 abgegeben.

2. Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus jährlichen Erbbauzinsen in Höhe von 5.441,20 EUR für eine Restlaufzeit der Verträge von bis zu 70 Jahren.

3. Durchschnittlich waren 13 Vollzeit-, 3 Teilzeit-, 6 geringfügige Arbeitskräfte und 2 Auszubildende beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung

Anfang	2020	741
Zugang	2020	61
Abgang	2020	61
Ende	2020	741

5. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres erhöht um 649,90 EUR.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
   vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart.

   Mitglieder des Vorstandes:
   Wilhelm Stiefet — Geschäftsführender Vorstand
   Jürgen Weber — Bürgermeister a. D.

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:
   Rainer Neth — Aufsichtsratsvorsitzender
   Berthold Wiesner
   Philipp Hahn
   Harry Frick
   Johann Widmaier
   Alexandra Unger

Hechingen, den 18.05.2021
Der Vorstand:

Wilhelm Stiefet — Jürgen Weber

DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O. Ä. RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	in EUR	unter 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	über 5 Jahre in EUR	in EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.202.918,92 (17.131.572,54)	1.090.596,05 (1.525.034,38)	4.445.877,08 (5.279.014,44)	10.666.445,79 (10.327.523,72)	16.202.918,92 (17.131.572,54)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.790,47 (1.026.918,19)	511,29 (991.127,72)	2.045,16 (2.045,16)	33.234,02 (33.745,31)	35.790,47 (1.026.918,19)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.314.784,97 (1.327.147,60)	1.314.784,97 (1.327.147,60)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.996,05 (44.425,28)	38.996,05 (44.425,28)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	284.242,83 (259.141,62)	284.242,83 (259.141,62)				
Sonstige Verbindlichkeiten	31.885,56 (25.088,73)	31.885,56 (25.088,73)				
Gesamtbetrag	17.908.618,80 (19.814.293,96)	2.761.016,75 (4.171.965,33)	4.447.922,24 (5.281.059,60)	10.699.679,81 (10.361.269,03)	16.238.709,3 (18.158.490,73)	

GPR = Grundpfandrecht

MODERNISIERUNG

KÖNIGSBERGER STRASSE 17 BIS 17/3

Nachdem im Jahr 2019 bereits die Garagen der dazugehörigen Anlage saniert wurden, wurde nun das im Jahr 1974 erbaute Objekt auf Vordermann gebracht. An dem Gebäude wurde zum einen an der Fassade ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, inkl. Kellerdeckendämmung und neuer Heizungsanlage. Zum anderen wurden die alten Holzfenster durch neue Kunststofffenster, welche einen besseren Wärmeschutz gewährleisten, ersetzt. Neue Wohnungseingangstüren sowie Balkongeländer gehörten ebenfalls zum Plan.

Außerdem können sich unsere Mieter über eine Außenbeleuchtung samt Steckdose auf dem Balkon freuen. Die gesamtem Modernisierungsarbeiten wurden im März 2021 vollendet.

DAS FARBKONZEPT

Die beiden Wohnblöcke wurden farblich in Hell-/Dunkeltöne mit Weiß und Grau gegliedert. Fensterakzente in einem kräftigem Rotton setzen auf der hellen, mittleren Lochfassade einen schönen Kontrast. Die Loggien-Ansichten wurden in denselben Hell-/Dunkeltönen gehalten: Grau für die Brüstungen und Weiß für die Untersichten sowie für die Trenn-, Innen- und Seitenwände.

Sanierung und Modernisierung sind ständige Anliegen der Kreisbau – ein gutes Gefühl für alle aktuellen und zukünftigen Mieter!

AUFSTOCKUNG BODELSHAUSEN

STARTSCHUSS FÜR NEUN ATTRAKTIVE WOHNUNGEN

In Bodelshausen wird die Kreisbaugenossenschaft im Jahr 2021 ebenfalls neue Wohnungen errichten. Hierzu werden 3 Gebäude in der Stettiner Straße 6-10 umfassend saniert und um ein Geschoss erhöht. Damit ergänzt die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG ihr Wohnungsangebot in Bodelshausen um neun attraktive Wohnungen. Begonnen wurde im Frühjahr 2021.

Es entstehen 3-Zimmer-Wohnungen, die mit rd. 80 bis 95 m² Wohnfläche dem bestehenden Wohnungsmangel entgegenwirken. Das gesamte Projekt folgt den Vorstellungen modernen Wohnens. Dazu gehört nicht nur die hochwertige Ausstattung, sondern auch die attraktive Lage mit toller Aussicht auf Bodelshausen und Umgebung.

Perspektive aus Südwesten

Perspektive aus Nordosten

KREISBAU
Hechingen eG

Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG
Hofgartenstraße 27
72379 Hechingen
Tel.: +49 7471 9319-0
Fax: +49 7471 9319-99
www.kreisbau-hechingen.de
info@kreisbau-hechingen.de

Telefonzeiten

Mo – Do	09:00 – 12:00 Uhr
	14:00 – 16:00 Uhr
Freitag	09:00 – 12:00 Uhr