

# **INHALTSVERZEICHNIS**

VERWALTUNGSORGANE	0
KURZPORTRAIT	0
BERICHT DES VORSTANDES	
Gesamtwirtschaftliche Lage 2017	04
Bericht	00
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	1
DATEN UND FAKTEN	1
AHRESABSCHLUSS 2017	
Bilanz	10
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang zum Jahresabschluss 2017	20
NEUBAUVORHABEN	2



# **VERWALTUNGSORGANE**

# **VORSTAND**

Wilhelm Stiefet Geschäftsführender Vorstand

Jürgen Weber Bürgermeister a. D.

# **AUFSICHTSRAT**

Rainer Neth Geschäftsführer, Aufsichtsratsvorsitzender

Johann Widmaier Bürgermeister, Stellv. AR-Vorsitzender

Karl-Heinz Bogenschütz Oberstudienrat a. D.

Harry Frick Bürgermeister

Philipp Hahn Erster Beigeordneter

Berthold Wiesner Beigeordneter

# **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. September 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
- 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**

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungformen 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 1661 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 2017 besaß die Genossenschaft 687 Mietwohnungen, 4 Doppelhaushälften, 24 Gewerbeeinheiten, 340 Garagen und 381 Stellplätze

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet die Genossenschaft 464 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten.



# **GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE**

# WIRTSCHAFTLICHER AUFSCHWUNG

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

# STEIGENDE ERWERBSTÄTIGKEIT

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt
der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in
Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu
(bundesweit +1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl
der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt
2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2
Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den
Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400
Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum
um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die
Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).

### **INSOLVENZEN**

In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rund 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, ihre Verbindlichkeiten betrugen rund 228 Mio. EUR. Rund 1.300 Unternehmen meldeten in Baden-Württemberg in den ersten 8 Monaten 2017 Insolvenz an.

# VERBRAUCHERPREISE

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten 10 Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten, ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex "Wohnen" in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr -0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

# **GUTE BAUKONJUNKTUR**

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

# **BEVÖLKERUNGSWACHSTUM**

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit 11 Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

# STEIGENDE ZAHL DER HAUSHALTE BIS 2030

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

# **LEITZINS AUF NULL PROZENT**

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

"Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht."





# **GESCHÄFTSVERLAUF 2017**

Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG darf für das Wirtschaftsjahr 2017 auf eine weitere positive Geschäftsentwicklung zurückblicken. Basierend auf den guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Konjunkturdaten blieb auch die Nachfrage nach unseren Mietwohnungen weiterhin positiv. Als zunehmend problematisch zeigen sich die seit 2017 stark ansteigenden Kosten für Bauund Handwerkerleistungen. Die sehr hohe Auslastung der Handwerksbetriebe führt dazu, dass wir oft nur einen geringen Rücklauf auf Ausschreibungen für Bauleistungen erhalten. Da dies zudem noch mit Angebotspreisen einhergeht, die deutlich über den Schätzwerten liegen, ist in manchem Fall ein echter Angebotsvergleich nur eingeschränkt möglich. Dies spiegelt sich dann letztlich auch in steigenden Mieten und Kaufpreisen wider. Zwischenzeitlich berichten die Medien beinahe täglich von steigenden Miet- und Kaufpreisen, von Wohnraummangel und Wohnraumnot in vielen Städten und Regionen. Auch wir wollen zur Schaffung neuen Wohnraums beitragen und haben daher unser Neubauprojekt in der Gemeinde Bisingen vorangetrieben. Das Baugenehmigungsverfahren befindet sich in der Endphase. Der Baubeginn ist für Herbst 2018 geplant. Auch in 2019 und in den Folgejahren wollen wir weitere Projekte folgen lassen.

Nach einer Konsolidierungsphase im Jahr 2016 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat anlässlich einer Klausursitzung mit den weiteren Entwicklungsmöglichkeiten der Kreisbaugenossenschaft befasst. Anhand der Themen "Modernisierungs- und Sanierungserfordernisse, wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen und Entwicklungspotentiale" wurde eine Unternehmensstrategie und ein Handlungsrahmen für die nächsten 5 Jahre ausgearbeitet. So

wurde beispielsweise ein jährliches Instandhaltungsbudget von rd. 650–700 TEUR festgelegt. In den einzelnen Geschäftsfeldern der Kreisbaugenossenschaft zeigten sich folgende Entwicklungen:

# NEUBAUTÄTIGKEIT

Nach langjähriger Abstinenz in der Neubautätigkeit hatten wir in 2016 mit der Sanierung und Aufstockung der Wohnanlage Ermelesstrasse 71+73 in Hechingen begonnen und eine erste Neubaumaßnahme in Form einer Dachaufstockung durchgeführt. Die Bestandswohnungen wurden umfassend energetisch modernisiert, mit neuen deutlich größeren Balkonen ergänzt und die Freianlagen neugestaltet. Damit hat sich die Wohnqualität insgesamt deutlich erhöht. Das bisher ungenutzte Dachgeschoß wurde abgetragen. Entstanden sind nun helle und modern geschnittene Mietwohnungen mit ieweils 3 Zimmern und rd. 78 m² bzw. rd. 87 m² Wohnfläche. Die Loggien haben eine tolle Aussichtslage auf die Burg Hohenzollern. Insgesamt haben wir rd. 1,2 Mio. EUR investiert und konnten die Wohnungen zum März 2017 an unsere neuen Mieter und Mitglieder übergeben. Die Wohnungen sind sehr gut angenommen worden. Die durchweg zufriedene Resonanz unserer Mieter und die positiven Berichte der Öffentlichkeit haben uns bestärkt, diesen Weg aus Sanierung und Aufstockung auch für andere Wohnanlagen unseres Bestandes zu prüfen.

# **ERWERB UND VERTRIEB VON HANDELSIMMOBILIEN**

Mit dem sehr erfolgreichen Verkauf eines großen Teils unserer Objekte aus dem Handelsbestand im Jahr 2016 ist die Anzahl der noch veräusserbaren Objekte aus dem Geschäftsfeld An- und Verkauf von Immobilien stark gesunken. Aktuell umfasst der Handelsbestand

noch 10 Objekte. Eine weitere Ersteigerung von Immobilien für einen späteren gewinnbringenden Verkauf ist aufgrund der hohen Einstandspreise derzeit nicht sinnvoll.

Im Geschäftsjahr 2017 haben wir 1 Wohneinheit und 1 Doppelhaushälfte mit Gewinn veräußert. Hieraus konnte ein Deckungsbeitrag von rd. 125 TEUR erzielt werden, den wir in unseren eigenen Wohnungs- und Immobilienbestand wieder investieren werden. 2017 war somit ein für den Verkauf von Gebrauchtimmobilien lohnendes Jahr, wenn auch auf niedrigerem Niveau gegenüber 2016. Für das Jahr 2018 sind zunächst nur einzelne Verkäufe von Streubesitz vorgesehen.

# **VERMIETUNG**

Unser Wohnungsbestand umfasste zum Stichtag 31.12.2017 insgesamt 695 Wohn- und 24 Gewerbeeinheiten. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist im Jahresverlauf 2017 weiter angestiegen. Dies gilt jedoch nicht für alle Standorte im gleichen Maße. Leicht bevorzugt und somit stärker nachgefragt sind unsere Objekte an den Standorten Hechingen, Bisingen, Rangendingen und Bodelshausen. Dabei spielen Lage, Anbindung und das Infrastrukturangebot an den Standorten eine große Rolle.

Die Mieteinnahmen stiegen gegenüber 2016 von rd. 3.427 TEUR um rd. 101 TEUR auf rd. 3.528 TEUR im Jahr 2017. Das Mietniveau über den gesamten Wohnungsbestand ist von 5,46 EUR auf nunmehr 5,56 EUR/m² Wfl./monatlich gestiegen. Die Leerstandsquote ist aufgrund der höheren Nachfrage weiterhin sehr gering und ergibt sich im Regelfall nur aus den Maßnahmen zur Renovierung und Sanierung vor der Wiedervermietung freiwerdender Wohnungen.

"Die durchweg zufriedene Resonanz unserer Mieter und die positiven Berichte der Öffentlichkeit Die haben uns bestärkt, diesen Fluktu-Weg aus Sanierung und ationsrate hat sich stark Aufstockung auch für reduziert und andere Wohnanist von 9.1 % in 2016 auf 6,7 % im lagen unseres Jahr 2017 gesunken. Die Bestandes Mietrückstände sind leicht zurückgegangen, allerdings sind zu prüimmer wieder Fälle von schlechter fen." Zahlungsmoral und in Einzelfällen damit verbundene hohe Mietrückstände zu verzeichnen.

Das Mahnwesen und die Verfolgung von Zahlungsrückständen erfordern nach wie vor einen hohen zeitlichen und persönlichen Einsatz unserer MitarbeiterInnen. Dies gilt auch für den Umgang mit Konflikten innerhalb
unserer Hausgemeinschaften. Hierin zeigt sich, dass unsere
Gesellschaft zwischenzeitlich vielschichtiger geworden ist und die
Regeln des Zusammenwohnens nicht immer eingehalten werden.
Zudem stellen wir einen Anstieg von Wohnungswechseln aus
Gründen von geänderten Lebenssituationen wie z. B. im Fall von
Trennungen fest. In allen Fällen stehen wir unseren Mitgliedern
und Mietern beratend zur Seite, um eine möglichst gut umsetzbare
Lösung zu finden. Wir gehen davon aus, dass sich zukünftig der
Beratungsbedarf hieraus weiter erhöhen wird.

BERICHT DES VORSTANDES

### INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Einen erheblichen Anteil unserer Mieteinnahmen verwenden wir für die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen. Diese Investitionen betrugen im Jahr 2017 rd. 870 TEUR und konnten somit nach rd. 710 TEUR im Jahr 2016 nochmals erheblich gesteigert werden. Umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen stehen dabei im Vordergrund, um die energetische Situation unserer Objekte im Hinblick auf wieder ansteigende Energiepreise zu verbessern. Des Weiteren sanieren wir im Falle von Mieterwechsel die freiwerdenden Wohnungen, insbesondere die Bäder und Sanitäreinrichtungen, die Elektroinstallation und die Bodenbeläge. Auch hierfür sind erhebliche Investitionen erforderlich. Dies ist eine notwendige Voraussetzung, um zum einen unsere Wohnungen zeitgemäß und attraktiv zu halten und zum anderen, um erforderliche Anpassungen an geänderte Lebensumstände und Anforderungen an heutigen Wohnraum vorzunehmen.

### **WEG-VERWALTUNG**

In der Verwaltung nach Wohnungseigentumsgesetz verwalten wir zum Stichtag 31.12.2017 insgesamt 44 Wohnanlagen mit 464 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten. Dies ist ein leichter Rückgang an Verwaltungseinheiten im Vergleich zum Vorjahr 2016.

Auch die Anforderungen an den Tätigkeitsumfang des Verwalters steigt von Jahr zu Jahr an. Die Kreisbaugenossenschaft hat 2017 in den turnusgemäßen Eigentümerversammlungen alle Formalien erfüllt und mit der Entlastung, die Bestätigung für die Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung erhalten. Ein Schwerpunkt der Investitionen ist auch im Bereich der WEG-Verwaltung die energetische Sanierung der Wohnanlagen. Hier können die von uns betreuten Eigentümergemeinschaften von unseren Erfahrungen aus den Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im eigenen Wohnungsbestand profitieren.

# BETEILIGUNGEN

Die Kreisbau Energie GmbH ist eine 100%ige Tochter unserer Genossenschaft. Ein Ergebnisabführungsvertrag ist abgeschlossen;

Die Kreisbaugesellschaft Hechingen mbH i.L. ist eine weitere 100%ige Tochter der Kreisbau. Gegenstand des Unternehmens ist der Kauf und Verkauf von Immobilien aller Art sowie die Errichtung und Sanierung von Gebäuden, einschließlich der Tätigkeit als Generalunternehmen und Bauträger sowie alle mit diesen Tätigkeitsfeldern und der Baubranche zusammenhängenden Geschäfte. Anlässlich der Festlegung der Unternehmensstrategie und in Abstimmung mit dem vbw Stuttgart Prüfungsverband zeigte sich ein Optimierungspotential, wenn diese Geschäftsbereiche zukünftig ebenfalls direkt von der Genossenschaft abgewickelt werden. Vorstand und Aufsichtsrat haben deshalb die Auflösung der Gesellschaft zum 31.12.2017 beschlossen. Dies wird zum 31.12.2018 rechtsverbindlich.

Weitere geringere Beteiligungen hält die Kreisbau an der Volksbank Hohenzollern-Balingen eG mit 13 Mitgliedsanteilen in Höhe von 650.00 EUR und an der VDIV Service GmbH & Co KG mit 600.00 EUR.

# VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG ist weiterhin stabil. Die Bilanzsumme per 31. Dezember 2017 beträgt 31.909.040,15 EUR. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Bestandsinvestitionen und der Aufstockungsmaßnahme in Hechingen, Ermelesstraße 71+73 um rd. 210 TEUR erhöht. Die Vermögensstruktur der Genossenschaft ist unverändert vom Anlagevermögen geprägt. Das Anlagevermögen ist langfristig und ausgewogen finanziert.

Das Umlaufvermögen beläuft sich zum Jahresende auf insgesamt 4.194.160 EUR und setzt sich im Wesentlichen aus den liquiden Mitteln, Bausparguthaben und dem Handelsbestand an Immobilien

In der Position "Unfertige Leistungen" sind 1.328.537,79 EUR noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Das gesamte Eigenkapital der Genossenschaft erhöhte sich im Berichtsjahr 2017 deutlich um 433.183,77 EUR auf nunmehr

Die Liquiditätslage der Genossenschaft war im ganzen Berichtsjahr 2017 geordnet, so dass alle Zahlungsverpflichtungen immer termingerecht und uneingeschränkt erfüllt werden konnten.

### SONSTIGE AKTIVITÄTEN

Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen hat im Geschäftsjahr 2017 mehrere soziale Projekte unterstützt. Die Kreisbau lobt seit 2011 den "Kreisbau-Wirtschaftspreis" für die zwei besten Abiturienten im Wahlfach "Wirtschaft" aus. Der Preis ist mit je 250,00 EUR dotiert und wird zusammen mit einer Urkunde verliehen. An den in unseren Hauptstandorten jährlich stattfindenden Veranstaltungen wie Hechingen Aktiv, Bisingen Frühlingserwachen und Bisingen LIVE haben wir erneut teilgenommen. Die Kreisbau stellt dem Verein Stadtmarketing Hechingen e.V. eine Büroeinheit kostenfrei zur Verfügung und unterstützt die jährliche Stadtputzaktion Hechingen mit der Kostenübernahme der dafür notwendigen Handschuhe für die helfenden Hände der Schüler.

# CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Zweck unserer Genossenschaft ist die Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Zieles vermieten und erwerben wir Wohnbauten und planen zur Verjüngung und Optimierung unseres Bestandes für die nächsten Jahre Neubauprojekte. Wir haben deshalb zunächst unseren eigenen Grundstücks- und Wohnungsbestand auf Aufstockungs- und Neubaupotentiale geprüft.

Am Standort Bisingen, Untere Koppenhalde 4 ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses geplant. Das Grundstück ist bereits seit längerem im Eigentum der Kreisbaugenossenschaft Hechingen. Die Planung ist in den wesentlichen Punkten abgeschlossen. Der Baubeginn ist für Herbst 2018 vorgesehen. Aufgrund der hohen Auslastung der Handwerksunternehmen muss mit deutlichen Baukostensteigerungen gerechnet werden.

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 und somit die Zukunftsfähigkeit unserer Wohnungen sichern zu können. Dabei sind die energetische Verbesserung der Wohnanlagen, die Modernisierung der Bäder und der Elektroinstallation, größere Balkone und der Abbau von Barrieren im besonderen Blickfeld. Alle Maßnahmen sichern letztlich die dauerhafte Vermietbarkeit unserer Wohnanlagen.

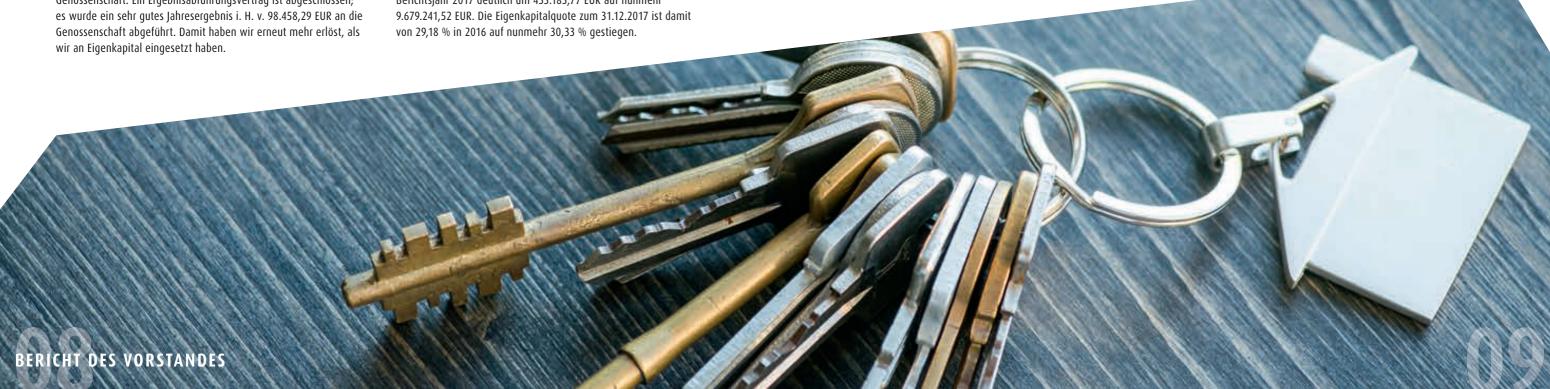
Mit unseren Dienstleistungen und unserer WEG- und Drittwohnungsverwaltung bieten wir auch weiterhin Serviceleistungen für unsere Kunden und Mitglieder rund ums Wohnen an.

In unserem Geschäftsfeld "Handelsimmobilien" können derzeit keine gewinnversprechenden Ankäufe getätigt werden, da das Kaufpreisniveau stark angestiegen ist.

### WOHNUNGSBESTAND

Die Risiken in unseren Wohnungsbeständen bestehen überwiegend im technischen Zustand und in der Anbindung an eine gute Infrastruktur. Dies zeigt sich in einzelnen Wohnanlagen unseres Bestandes, die noch nicht den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entsprechen und deshalb vor der Weitervermietung umfassend renoviert werden müssen.

Zur frühen Erkennung von Renovierungs- und Modernisierungsbedarf untersuchen wir regelmäßig unsere Wohnanlagen und schreiben die zu erwartenden technischen Erneuerungen zeitlich fort. Hierzu werden wir in 2018 eine Portfolioanalyse durchführen und diese Ergebnisse in die jährliche Instandhaltungsund Modernisierungsplanung übernehmen.



# FINANZ- UND KAPITALSTRUKTUR

Das Anlagevermögen ist ausgewogen und langfristig finanziert. Durch das in den letzten Jahren deutlich gesunkene Zinsniveau können wir im Falle auslaufender Zinsfestschreibungen deutlich günstigere Anschlussfinanzierungen vereinbaren. Sofern es Überschüsse zulassen prüfen wir grundsätzlich auch, ob Darlehen vollständig zurückgezahlt werden können. Aus dem Darlehensbestand rechnen wir weiterhin mit sinkenden Zinsaufwendungen. Für die umfangreichen Investitionen im Wohnungsbestand und den geplanten Neubauten sind Neuaufnahmen von Darlehen vorgesehen. Es sind zwei Erbbaurechte vorhanden, deren Restlaufzeit sich über ca. 70 Jahre beläuft. Die anfallenden laufenden Erbbauzinsen haben sich mit 5.441,20 EUR nicht verändert. Die Finanz- und Kapitalstruktur ist somit ausgewogen und langfristig gesichert. Es bestehen aus heutiger Sicht keine wesentlichen Risiken.

# WOHNUNGSVERWALTUNG

Im Bereich Verwaltung von Wohnungseigentum erwarten wir für 2018 eine stabile Entwicklung. Bei Verträgen, für die eine Verlängerung der Verwaltertätigkeit ansteht, werden wir eine Anpassung des Verwalterhonorars anstreben.

# RISIKOÜBERWACHUNG

Sämtliche unternehmensrelevanten 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. Insgesamt liegen bei der Kreisbau weder bestandsgefährdende noch entwicklungsbeeinträchtigende Risiken zum Bilanzstichtag vor. Zusätzliche besondere Risiken aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit liegen nicht vor. Die in den letzten Monaten eingetretenen deutlichen Baukostensteigerungen sind jedoch zu beobachten. Sofern sich die Kostensteigerungen für Bau- und Handwerksleistungen weiterhin so fortsetzen, muss in der Unternehmensplanung hierauf mit einer zeitlichen Streckung der Sanierungs- und Neubauvorhaben reagiert werden.

# PERSONALSTAND AM 31.12.2017

1 Geschäftsführender Vorstand

1 nebenamtlicher Vorstand

8 kfm./techn. Mitarbeiter (Vollzeit)

2 kfm. Mitarbeiter (Teilzeit)

4 gew. Mitarbeiter (Vollzeit)

1 kfm. Auszubildender

5 gew. Mitarbeiter (Teilzeit)

Auch im Berichtsjahr 2017 haben sich unsere Mitarbeiter in externen Fachseminaren und Inhouse-Schulungen weiterqualifiziert.

# **AUSBLICK**

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und insbesondere das günstige Zinsniveau bieten derzeit grundsätzlich für die Finanzierung von Immobilien gute Ausgangsbedingungen. Die sehr deutlich anwachsenden Kosten für Bau- und Handwerksleistungen werden sich mittelfristig auch in Form von höheren Mieten und Kaufpreisen niederschlagen. Hierin besteht ein Spannungsfeld, das sowohl für die Genossenschaft als auch für die Gesellschaft insgesamt eine besondere Herausforderung darstellt. Die hohen Baukosten müssen zudem auch in der langfristigen Finanzierungsplanung der Genossenschaft berücksichtigt werden. Für das Geschäftsjahr 2018 rechnen wir trotz steigender Investitionen für die Modernisierung und Instandhaltung in unseren Wohnungsbestand und dem geplanten Neubauprojekt mit einem positiven Jahresergebnis.

### DANK

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das erfolgreiche Engagement und die gute Zusammenarbeit. Ebenso dankt der Vorstand den Mitgliedern des Aufsichtsrates für das konstruktive und vertrauensvolle Miteinander und die Unterstützung bei der Verfolgung unserer geschäftspolitischen Ziele. Allen Mitgliedern danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen. Unseren Geschäftspartnern und den für uns zuständigen Behördenvertretern danken wir für die gute Zusammenarbeit.

Hechingen, im Mai 2018

Der Vorstand

Wilhelm Stiefet

urgen weber



# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2017 kam der Aufsichtsrat seinen Pflichten gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sowie der Satzung und der Geschäftsordnung der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG nach.

Der Aufsichtsrat informierte sich im Berichtsjahr 2017 in 6 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und in drei weiteren alleinigen Sitzungen des Aufsichtsrates über die Lage und den Geschäftsverlauf der Genossenschaft. Der Vorstand berichtete über die laufenden Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und informierte laufend über die Vermietungssituation und die Finanzlage der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG. Erforderliche Beschlüsse wurden nach Vorlage des Vorstandes gefasst. 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 2017 wurde im Auftrag des Vorstandes durch die WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhandgesellschaft Stuttgart GmbH erstellt. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2017 und dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zu.

Die gesetzliche Prüfung für das Wirtschaftsjahr 2017 wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V. erstellt. Das Ergebnis der Prüfung und der Prüfungsbericht 2017 sind in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 06.06.2018 in Gegenwart des Abschlussprüfers behandelt worden. Über das Ergebnis der Sitzung wird in der Mitgliederversammlung am 27.06.2018 berichtet.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vorbehaltlich dem Ergebnis der Beratung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 1.056.170,14 EUR wie folgt zu verwenden: Auszahlung einer Dividende von 4 %, Zuweisung von 46.100 EUR zu der gesetzlichen Rücklage, Rest Gewinnvortrag auf das Jahr 2018.

Vorstand und Aufsichtsrat haben die Gesamtsituation, die Handlungsfelder und die Entwicklungspotentiale der Kreisbaugenossenschaft Hechingen untersucht und erörtert. In einer Klausursitzung wurde hieraus ein Entwicklungskonzept und ein Handlungsrahmen für die nächsten Jahre aufgestellt und beschlossen. Der Schwerpunkt wird dabei auf den umfassenden Sanierungen unseres Wohnungsbestandes liegen. Ferner soll der Wohnungsbestand durch Neubauten von Wohnungen ergänzt und erweitert werden.

Im Berichtsjahr 2017 haben sich im Vorstand und Aufsichtsrat keine personellen Veränderungen ergeben. Herr Bogenschütz wird nach Erreichen der Altersgrenze und mit der Mitgliederversammlung 2018 aus dem Aufsichtsrat ausscheiden. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei Herrn Bogenschütz für seine langjährige und engagierte Tätigkeit.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kreisbaugenossenschaft für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit und das hohe Engagement in 2017.

Hechingen, im Juni 2018

Our feet

Rainer Neth

Vorsitzender des Aufsichtsrates

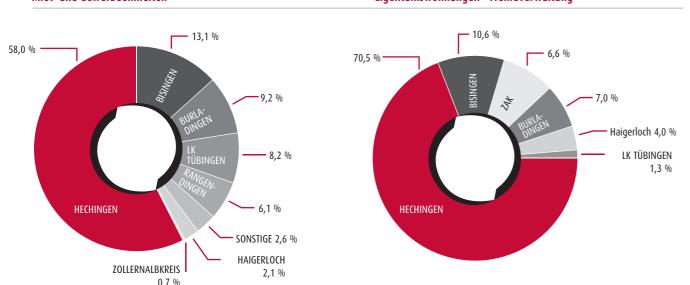
"In einer Klausursitzung wurde ein Entwicklungskonzept und ein Handlungsrahmen für die nächsten Jahre aufgestellt und beschlossen. Der Schwerpunkt wird dabei auf den umfassenden Sanierungen unseres Wohnungsbestandes liegen."

# **DATEN UND FAKTEN**

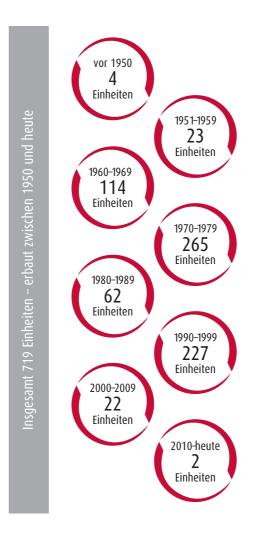
# **EIGENTUMSOBJEKTE - FREMDVERWALTUNG** Wir verwalten derzeit neben unseren eigenen Mietobjekten 44 Wohnanlagen mit insgesamt 464 Wohneinheiten und 6 gewerblichen Objekten. SONSTIGE 1 Obiekt | 6 ETW in Fremdverwaltun 7 Objekte 19 Mietwohnunger 8 Objekte RANGENDINGEN 4 Objekte 15 Mietwohnungen 44 Mietwohnungen 27 Objekte | 417 Mietwohnungen 2 Objekte 31 Objekte | 331 ETW in Fremdverwaltung 19 ETW in Fremdverwaltung HECHINGEN 6 Objekte 6 Objekte 66 Mietwohnungen 94 Mietwohnungen 4 Objekte 50 ETW in 2 Objekte ZOLLERNALBKREIS Fremdverwaltung 33 ETW in Fremdverwaltung 4 Objekte | 5 Mietwohnungen 4 Objekte | 31 ETW in Fremdverwaltung ETW = Eigentumswohnung

# Miet- und Gewerbeeinheiten

# Eigentumswohnungen – Fremdverwaltung



# WOHNUNGSBESTAND DER KREISBAU-GENOSSENSCHAFT HECHINGEN EG



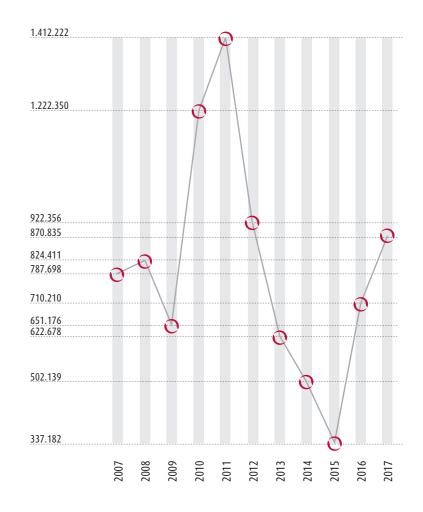
Von den Wohnungen sind 706 mit moderner Zentralheizung ausgestattet und 449 Wohnungen auf aktuellem energetischem und zeitgemäßem Niveau.

# **HAUSBEWIRTSCHAFTUNG**

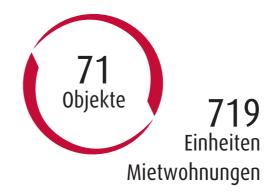
Bewirtschaftet wurden 687 Mietwohnungen, 4 Doppelhaushälften (mit insgesamt 8 Wohnungen) und 24 gewerbliche Einheiten.

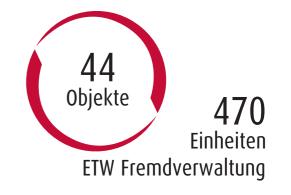
# Ausgaben für Instandhaltung

Die Investitionen der Kreisbau von 2007 bis 2017 für Instandhaltung und Modernisierung betragen rund 8,9 Mio.



# Gesamte Miet- und Eigentumsobjekte in Verwaltung der Kreisbau





DATEN UND FAKTEN

# BILANZ - AKTIVA

	Geschäftsjahr 2017	Geschäftsjahr 2016
ANLAGEVERMÖGEN	EUR	EUR
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	25.568.387,73	25.380.849,51
Grundstücke und grundstücksgleiche	23.300.301,13	23.300.047,31
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.671.592,99	1.713.461,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	95.681,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	111.482,84	119.590,70
Betriebs-und Geschäftsausstattung	124.020,07	133.253,13
Anlagen im Bau	0,00	577.310,07
Bauvorbereitungskosten	40.598,11	0,00
	27.611.762,74	
Finanzanlagen	400.000.00	100 000 00
Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00	100.000,00
Beteiligungen	600,00	600,00
Andere Finanzanlagen	650,00	650,00
	101.250,00	
Anlagevermögen insgesamt	27.713.012,74	28.025.714,58
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	84.539,99	84.539,99
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte		
mit fertigen Bauten	123.149,79	123.149,79
Unfertige Leistungen	1.328.537,79	1.290.810,64
Andere Vorräte	128.889,79	110.331,25
	1.665.117,36	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	,	
Forderungen aus Vermietung	39.763,82	41.068,19
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.661,73	79,74
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	136.327,46	103.907,32
Sonstige Vermögensgegenstände	341.174,96	346.316,99
sonstige reimogensgegenstande		310.310///
	518.927,97	
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.738.931,79	1.306.224,02
Bausparguthaben	271.183,72	251.507,34
	2.010.115,51	
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.866,57	5.293,41
	31.909.040,15	31.688.943,26

# **PASSIVA**

	Geschäftsjahr 2017	Geschäftsjahr 2016
EIGENKAPITAL	EUR	EUR
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	64.170,00	65.410,00
der verbleibenden Mitglieder	1.153.129,53	1.133.929,74
	1.217.299,53	,
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 6.580,47 EUR (Vorjahr: 17.100,26 EUR)	1.217.277,33	
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.695.821,73	1.649.721,73
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 46.100,00 EUR (Vorjahr: 89.200,00 EUR)		
Bauerneuerungsrücklage	1.565.752,43	1.565.752,43
Andere Ergebnisrücklagen	4.144.197,69	4.144.197,69
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 EUR (Vorjahr: 802.641,15 EUR)		,
	7.405.771,85	
	8.623.071,38	8.559.011,59
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	641.284,04	884.405,01
Jahresüberschuss	460.986,10	891.841,15
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	46.100,00	1.089.200,00
	1.056.170,14	
Eigenkapital insgesamt	9.679.241,52	9.246.057,75
RÜCKSTELLUNGEN		
Steuerrückstellungen	20.000,00	19.797,00
Sonstige Rückstellungen	292.275,08	332.260,00
	312.275,08	
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.264.473,03	19.280.469,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.079.149,43	1.103.709,95
Erhaltene Anzahlungen	1.344.500,15	1.303.555,47
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.235,82	31.549,85
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeiten	0,00	167.586,16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	155.857,32	157.440,10
Sonstige Verbindlichkeiten	40.823,80	33.288,63
davon aus Steuern: 21.373,63 EUR (Vorjahr: 15.305,73 EUR)	21.903.039,55	
COTON COS SICUCIA. E 1137 3/05 EON (TOTJUIN. 13.303/13 EON)		
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	14.484,00	13.229,00
Bilanzsumme	31.909.040,15	31.688.943,26

BILANZ - AKTIVA

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.-31.12.2017

	Geschäftsjahr 2017	Geschäftsjahr 2016
	EUR	EUR
UMSATZERLÖSE		
a. aus der Hausbewirtschaftung	4.802.656,78	4.704.381,95
b. aus Verkauf von Grundstücken	0,00	372.530,00
c. aus Betreuungstätigkeit	91.940,51	95.990,97
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	500,00	3.430,03
Edithus //tomisdown dos Dostos dos os sura Vadouf	4.895.097,29	
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen		
Bauten sowie unfertigen Leistungen	37.727,15	-277.038,58
Andere aktivierte Eigenleistungen	17.120.26	7.644,15
Sonstige betriebliche Erträge	267.124,33	758.383,24
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		,
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.155.321,95	1.946.659,76
b. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	2.350,00
c. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	19.452,98
	2.155.321,95	
Rohergebnis	3.061.747,08	3.696.859,02
Personalaufwand		
a. Löhne und Gehälter	698.075,82	707.741,58
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für		
Altersversorgung und Unterstützung	183.362,01	202.973,76
	881.437,83	
davon für Altersversorgung: 30.647,42 EUR (Vorjahr 29.521,84 EUR)		
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände		
des Anlagevermögens und Sachanlagen	799.304,43	856.004,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen	305.202,85	302.573,20
Erträge aus Beteiligungen	30,00	30,00
Erträge aus Gewinnabführung	98.458,29	71.146,99
Erträge aus anderen Finanzanlagen	26,00	29,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.454,44	4.381,86
	104.986,73	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	614.530,39	705.248,21
Steuern vom Einkommen und Ertrag	20.683,59	20.725,90
Ergebnis nach Steuern	545.556,99	977.179,89
Sonstige Steuern	84.570,89	85.338,74
Jahresüberschuss	460.986,10	891.841,15
Gewinnvortrag	641.284,04	884.405,01
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	46.100,00	1.089.200,00
Bilanzgewinn	1.056.170,14	687.046,16



# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017

# A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungs- unternehmen. 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.

# 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:

Immaterielle linear auf eine Nutzungsdauer

Vermögensgegenstände: von 3 Jahren

Technische Anlagen: linear auf eine Nutzungsdauer

von 20 Jahren

Betriebs- und linear auf eine Nutzungsdauer

Geschäftsausstattung: von 3 bis 14 Jahren

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

# Wohnbauten

Die Abschreibungen erfolgen auf die Restnutzungsdauer, ausgehend von einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren. Bei der Mehrzahl der Objekte wurde im 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 20 bzw. 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.

# Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

- Forderungen aus Vermietung: Einzelwertberichtigung
- Grundstücke mit fertigen Bauten: Verlustfreie Bewertung
- die Bewertung der Vorräte erfolgte nach der Fifo-Methode

# Rückstellungen

Die Bildung von Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preisund 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

In der Position "Unfertige Leistungen" sind 1.328.537,79 EUR (Vorjahr 1.290.810,64 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige		
Vermögensgegenstände	175.810,42 EUR	160.306,19 EUR

# II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich Folgendes:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	0,00 EUR	35,47 EUR
Zinsaufwendungen	104,00 EUR	0,00 EUR

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus Anlagenabgänge	122.122,77 EUR	428.525.10 EUR
Auflösung von Rückstellungen	10.036,24 EUR	251.615,59 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 50.000,00 EUR ist voll einbezahlt. Mit der Kreisbau Energie GmbH wurde ein Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde das gesamte Jahresergebnis von 98.458,29 EUR (Vorjahr 71.146,99 EUR) an die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG abgeführt. Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG hat für die Kreisbau Energie GmbH eine Patronatserklärung zur Absicherung von Darlehen über 480.000,00 EUR abgegeben. Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG ist zu 100 % an der Kreisbaugesellschaft Hechingen mbH i.L. beteiligt, die mit notariell beglaubigtem Gesellschafterbeschluss vom 12.12.2017 aufgelöst wurde. Das Stammkapital beträgt 50.000,00 EUR und ist voll einbezahlt. Als Liquidator wurde der bisherige Geschäftsführer Herr Stiefet bestellt. Das Wirtschaftsjahr 2017 schloss mit einem Jahresfehlbetrag über 760,14 EUR (Vorjahr: -2.107,52 EUR) ab.

- Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus j\u00e4hrlichen Erbbauzinsen in H\u00f6he von 5.441,20 EUR f\u00fcr eine Restlaufzeit der Vertr\u00e4ge von bis zu 72 Jahren.
- 3. Durchschnittlich waren 12 Vollzeit-, 2 Teilzeit-, 5 geringfügige Arbeitskräfte und 1 Auszubildender beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung

Anfang 2017 749 Zugang 2017 74 Abgang 2017 68 Ende 2017 755

5. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres erhöht um 19.199,79 EUR.

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Wilhelm Stiefet Geschäftsführender Vorstand Jürgen Weber Bürgermeister a.D.

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rainer Neth Aufsichtsratsvorsitzender

Johann Widmaier Karl-Heinz Bogenschütz

Harry Frick Philipp Hahn Berthold Wiesner

Hechingen, den 28.05.2018 Der Vorstand:

Wilhelm Stiefet

üraen Weber

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon				
		Restlaufzeit		gesiche	rt	
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	<b>19.264.473,03</b> (19.280.469,35)	1.340.534,45 (2.362.723,28)	<b>10.399.001,72</b> (3.178.832,58)	<b>7.524.936,86</b> (13.738.913,49)	<b>19.264.473,03</b> (19.280.469,35)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.079.149,43 (1.103.709,95)	<b>25.582,78</b> (24.560,52)	1.018.798,76 (999.158,75)	<b>34.767,89</b> (79.990,68)	1.079.149,43 (1.103.709,95)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.344.500,15 (1.303.555.47)	1.344.500,15 (1.303.555,47)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.235,82 (31.549,85)	<b>18.235,82</b> (31.549,85)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	<b>0,00</b> (167.586,16)	<b>0,00</b> (167.586,16)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	155.857,32 (157.440,10)	<b>155.857,32</b> (157.440,10)				
Sonstige Verbindlichkeiten	40.823,80 (33.288,63)	<b>40.823,80</b> (33.288,63)				
Gesamtbetrag	<b>21.903.039,55</b> (22.077.599,51)	2.925.534,32 (4.080.704,01)	<b>11.417.800,48</b> (4.177.991,33)	<b>7.559.704,75</b> (13.818.904,17)	<b>20.343.622,46</b> (20.384.179,30)	

GPR = Grundpfandrecht

ANHANG 71

# 2 hn-u. Geschäftshaus Untere Koppenhalde **NEUBAUVORHABEN**

# **AUSBLICK: NEUBAUVORHABEN IN BISINGEN**

# STARTSCHUSS FÜR ACHT ATTRAKTIVE WOHNUNGEN

In Bisingen soll ein neues Kreisbauobjekt entstehen. Auf der Unteren Koppenhalde 4, einem Grundstück in zentraler Lage, das schon länger im Besitz der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG ist, ist ein Mehrfamilienhaus mit acht attraktiven Wohnungen geplant. Die Baupläne sind ausgearbeitet und der Bauantrag soll in Kürze genehmigt werden.

Die Kreisbaugenossenschaft möchte damit ihren Bestand an Mietwohnungen erweitern. Es soll ein Mix aus sechs kleineren Wohnungen mit 2,5 Zimmern und rd. 60 m² Wohnfläche sowie zwei großzügigen 3- Zimmer-Wohnungen mit rd. 100 m² Wohnfläche entstehen. Die 3-Zimmer-Wohnungen sind als Maissonette-Wohnungen mit Balkon im Dachgeschoss konzipiert.

Mit diesem Wohnungsmix will die Kreisbaugenossenschaft einen großen Kundenkreis ansprechen. So erhält das Gebäude auch einen Aufzug und berücksichtigt somit den Trend einer älter werdenden Bevölkerung.

Das gesamte Projekt folgt den Vorstellungen modernen Wohnens.

Dazu gehört nicht nur die hochwertige Ausstattung, sondern auch die Ausrichtung nach Süden sowie die zentrale Lage im Ort mit Anschluss an die Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe.

# LINKS: GRUNDRISS UNTERE KOPPENHALDE 4

# **ANSICHT SÜDSEITE**



# ANSICHT WESTSEITE





# 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

# Öffnungszeiten

Montag 09:00-13:00 Uhr 15:00-18:00 Uhr Dienstag 09:00-13:00 Uhr Donnerstag 09:00-13:00 Uhr 15:00-18:00 Uhr