KREISBAU
Hechingen eG

2021

GESCHÄFTSBERICHT

WILLKOMMEN ZUHAUSE

INHALTSVERZEICHNIS

VERWALTUNGSORGANE	**02**
KURZPORTRAIT	**03**
BERICHT DES VORSTANDES	
Gesamtwirtschaftliche Lage 2021	04
Bericht	06
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	**12**
DATEN UND FAKTEN	**14**
JAHRESABSCHLUSS 2021	
Bilanz	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang zum Jahresabschluss 2021	20
NEUIGKEITEN	**22**

VERWALTUNGSORGANE

VORSTAND
Wilhelm Stiefet
Geschäftsführender Vorstand

Jürgen Weber
Bürgermeister a. D.

AUFSICHTSRAT
Rainer Neth
Geschäftsführer a. D.,
Aufsichtsratsvorsitzender

Johann Widmaier
Bürgermeister a. D.,
Stellv. AR-Vorsitzender

Harry Frick
Bürgermeister a. D.

Philipp Hahn
Bürgermeister

Alexandra Unger
Rechtsanwältin

Berthold Wiesner
Beigeordneter

Bildnachweise
Fotolia (S. 2–3), Kreisbau Hechingen (Titelbild, S. 8–9, S. 22–23), Shutterstock (S. 6–7, 12–13, 19), Unsplash (S. 5, 11)

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 2021 besaß die Genossenschaft 670 Mietwohnungen, 12 Gewerbeeinheiten, 301 Garagen und 377 Stellplätze.

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet die Genossenschaft 35 Wohnungen und 9 Garagen.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt. Im vierten Quartal 2021 ist das baden-württembergische Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem dritten Quartal 2021 preis- und saisonbereinigt um 0,3 % zurückgegangen. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO2-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10-jähriger Zinsfestschreibung. Für das Jahr 2022 wird ein Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte erwartet.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60-jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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.

„Die enorme Baupreisentwicklung in Baden-Württemberg wirkt sich problematisch auf Wohnungsunternehmen aus. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat, Preise für Instandhaltungsarbeiten erhöhten sich um 14,0 %. Die Nettokaltmieten dagegen stiegen im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %."

GESCHÄFTSVERLAUF 2021

Die Region Zollernalb wurde auch im Jahr 2021 von den negativen Auswirkungen der Pandemie beeinflusst. Nach einem Rückgang der Infektionszahlen bis zur Jahresmitte stiegen diese dann zum Jahresende deutlich an. Trotz alledem zeigte sich der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg mit 3,4 % Arbeitslosenquote sehr robust.

Die Teuerungsraten sind demgegenüber sorgenvoll zu betrachten. Bereits in 2021 sind die Preise auf breiter Front deutlich gestiegen. Der Verbraucherpreisindex lag im Dezember 2021 um 5 % höher als im Dezember 2020. Dies lag größtenteils an den im Laufe des Jahres 2021 gestiegenen Energie- und Materialkosten. Darüber hinaus hat die Bau- und Wohnungswirtschaft mit weiteren Problemen wie Lieferverzögerungen bei Baumaterialien und Kapazitätsengpässen der Handwerksbetriebe zu kämpfen. Diese Umstände treiben die Baupreise weiter nach oben. Diese Tendenz wird durch die von Politik und Gesellschaft geforderten höheren Energieeinsparmaßnahmen und die Umstellung auf erneuerbare Energien gesteigert.

So war auch das Jahr 2021 von deutlich steigenden Baukosten und Verzögerungen bei der Auftragserfüllung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen gekennzeichnet. Unsere Gesellschaft wird sich dauerhaft auf höhere Miet- und Nebenkosten einstellen müssen. Staat und Politik werden daher in den nächsten Jahren gefordert sein, verschiedene Gesellschaftsgruppen mit geringem oder mittlerem Einkommen und Ältere mit geringen Renten zu entlasten bzw. zu unterstützen.

Für Neubauten hat das Land Baden-Württemberg im Jahr 2021 ein Landeswohnraumförderprogramm verabschiedet, um den Bau von günstigeren Mietwohnungen zu fördern. Für unsere geplanten Projekte werden wir prüfen, ob und in welchem Umfang das Förderprogramm genutzt werden kann.

In den einzelnen Geschäftsfeldern der Kreisbaugenossenschaft zeigten sich folgende Entwicklungen:

NEUBAUTÄTIGKEIT

Der für das Frühjahr vorgesehene Projektstart der Sanierung und Aufstockung der drei Gebäude in Bodelshausen, Stettiner Straße 6-10/1 verzögerte sich zunächst. Der Baubeginn erfolgte dann im Herbst 2021. Die Bestandsgebäude wurden dabei grundlegend energetisch verbessert und die Wohnqualität z. B. durch den Anbau von deutlich vergrößerten Balkonen erhöht. Durch die Aufstockung entstehen weitere neun Wohnungen in einer attraktiven Lage.

VERMIETUNG

Unser Wohnungsbestand umfasste zum Stichtag 31.12.2021 insgesamt 682 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die Nachfrage nach Mietwohnungen blieb auch Geschäftsjahr 2021 weiter auf stabilem Niveau.

Die Mieteinnahmen stiegen gegenüber 2020 von rd. 3.693.000 EUR um rd. 80.000 EUR auf rd. 3.773.000 EUR im Jahr 2021. Das Mietniveau über den gesamten Wohnungsbestand ist von 6,25 EUR/m² auf nunmehr 6,35 EUR/m² Wohnfläche monatlich gestiegen. Die Leerstandsquote hat sich von 2,8 % in 2020 auf 3,7 % erhöht. Hierin ist der Leerstand in der Silberburgstraße 2 aufgrund des geplanten Neubaus und somit Ersatz des bisherigen Gebäudes enthalten.

Bei Kündigungen von langjährigen Mietverhältnissen zeigt sich, dass freiwerdende Wohnungen grundsätzlich renoviert werden müssen. Dies betrifft vor allem die Gewerke Sanitär, Elektroinstallation, Bodenbeläge und Fliesen. Aufgrund der hohen Auslastung der Handwerksbetriebe, insbesondere der Technikgewerke, kommt es daher immer wieder zu längeren Leerstandszeiten. Ein Teil der genannten Arbeiten wird von unserem Regiebetrieb übernommen.

Die Forderungen aus Vermietung haben sich erhöht. Die Ursache hierfür sind weniger die Auswirkungen der Covid19-Pandemie, sondern der Anstieg der Betriebs- und Heizkosten.

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. So sind die Vorstellungen über ein gemeinsames Zusammenwohnen oft sehr unterschiedlich und führen unter der Mieterschaft zu Konflikten, die nicht immer einfach zu lösen sind.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Wie bereits in den vergangenen Jahren verwenden wir einen hohen Anteil der Mieterlöse für die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen. Hierfür haben wir 2021 rd. 903.000 EUR investiert. Der Schwerpunkt liegt dabei in der energetischen Sanierung unserer Gebäude und in der Sanierung der Haustechnik in den Bereichen Sanitär und Elektrik.

„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.“

Diese Investitionen sind notwendig, um unsere Wohnungen attraktiv zu halten und gleichzeitig Anpassungen an geänderte Lebensumstände und Anforderungen an den heutigen Wohnraum vorzunehmen.

WEG-VERWALTUNG

In der Verwaltung nach Wohnungseigentumsgesetz verwalten wir zum Stichtag 31.12.2021 noch 3 Wohnanlagen mit 35 Wohneinheiten. Die Kreisbaugenossenschaft hat 2021 in den turnusgemäßen Eigentümerversammlungen mit der Entlastung die Bestätigung für die Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung erhalten.

Aufgrund des ständig steigenden Verwaltungsaufwands bei gleichzeitig anhaltendem Personalmangel und der fehlenden Wirtschaftlichkeit haben wir bereits in den Vorjahren begonnen, dieses Geschäftsfeld sukzessive zu beenden.

BETEILIGUNGEN

Die Kreisbau Energie GmbH ist eine 100 %ige Tochter unserer Genossenschaft und hat im Wirtschaftsjahr 2021 ein sehr gutes Jahresergebnis i. H. v. 110.505,55 EUR erwirtschaftet, welches über die vereinbarte Gewinnabführungsregelung an die Genossenschaft fliest 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 2021 beträgt 29.245.870,35 EUR. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Investition in Neubauten und Verkäufen aus dem Bestand um rd. 496.000 EUR verringert. Die Vermögensstruktur der Genossenschaft ist unverändert vom Anlagevermögen geprägt. Das Anlagevermögen sowie die Finanz- und Kapitalstruktur sind langfristig und ausgewogen finanziert.

Das **Eigenkapital** der Genossenschaft erhöhte sich im Berichtsjahr 2021 um rd. 500.000 EUR auf nunmehr 11.645.537 EUR. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2021 ist demnach von 37,5 % in 2020 auf nunmehr 39,8 % gestiegen.

Die **Liquiditätslage** der Genossenschaft war im ganzen Berichtsjahr 2021 positiv, so dass 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 Ziels vermieten und erwerben wir Wohnbauten und investieren stetig auf 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 werden drei Gebäude um jeweils ein weiteres Stockwerk ergänzt. Ferner werden die drei Gebäude umfassend energetisch saniert und modernisiert. Der Baubeginn verzögerte sich aufgrund von Lieferschwierigkeiten von Baumaterialien um mehrere Monate.

Die Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes werden wir im Rahmen unserer Unternehmensstrategie in den nächsten Jahren mit einem konstant hohen Budgetansatz fortführen. Der Schwerpunkt wird wie bisher auf der energetischen Verbesserung der Wohnanlagen, der Modernisierung der Bäder und der Elektroinstallationen, größeren Balkonen und dem Abbau von Barrieren liegen. Alle Maßnahmen dienen der dauerhaften Vermietbarkeit unserer Wohnanlagen.

WOHNUNGSBESTAND

Die Risiken in unseren Wohnungsbeständen bestehen überwiegend im technischen Zustand und in der Anbindung an eine gute Infrastruktur. Aufgrund der weiter steigenden Bau- und Investitionskosten werden künftige Maßnahmen nochmals speziell auf den Prüfstand gestellt werden müssen. Dies gilt in besonderer Weise auch für die daraus resultierenden Mietsteigerungen, über welche die Investitionen finanziert werden.

FINANZ- UND KAPITALSTRUKTUR

Das Anlagevermögen ist ausgewogen und langfristig finanziert. 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. Mit dem Auslauf der letzten Verwalterverträge in 2022 werden wir diesen Geschäftsbereich endgültig beenden.

RISIKOÜBERWACHUNG

Sämtliche unternehmensrelevanten Risiken unterliegen einer laufenden Überwachung und Kontrolle. Aufsichtsrat und Vorstand werden von der Geschäftsführung unterjährig durch 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 31.12.2021
1 geschäftsführender Vorstand
1 nebenamtlicher Vorstand
7 kfm./techn. Mitarbeiter:in (Vollzeit)
3 kfm. Mitarbeiter:in (Teilzeit)
4 gewerbliche Mitarbeiter:in (Vollzeit)
2 kfm. Auszubildende
6 gew. Mitarbeiter:in (Teilzeit)

Auch im Berichtsjahr 2021 haben sich unsere MitarbeiterInnen über Fachseminare und Schulungen weiterqualifiziert.

Die Digitalisierung unserer Geschäftsabläufe wird auch in 2022 weitergeführt.

Ergänzt wird dies durch eine notwendige Umstellung des bisherigen zentralen ERP-EDV-Systems. Die Umstellung wird mit zusätzlichem Engagement unserer MitarbeiterInnen in 2022 /2023 erfolgen.
Die Vorbereitungen hierfür sind getroffen, so dass eine möglichst reibungslose Umstellung erfolgen kann.

AUSBLICK

Nach den heftigen Entwicklungen im politischen und wirtschaftlichen Umfeld seit Beginn 2022 werden in naher Zukunft besondere Umsicht und Vorsicht für alle geschäftspolitischen Entscheidungen gefordert. Investitionsentscheidungen werden erkennbar schwieriger zu treffen sein. Gegebenenfalls müssen auch geplante Neubauvorhaben zeitlich gestreckt oder zurückgestellt werden.

DANK

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeiter:innen für ihr hohes Engagement, das wesentlich zum erfolgreichen Geschäftsverlauf beigetragen hat. 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 Geschäftspartner:innen danken wir für die gute Zusammenarbeit.

Hechingen, im August 2022

Der Vorstand:

Wilhelm Stiefet Jürgen Weber

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2021 kam der Aufsichtsrat seinen Pflichten gemäß der Satzung der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG seiner Geschäftsordnung und den gesetzlichen Bestimmungen nach.

Der Aufsichtsrat informierte sich in 2 Umlaufverfahren und 2 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über die Lage und den Geschäftsverlauf der Genossenschaft. Der Vorstand berichtete über die laufenden Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und informierte regelmäßig über die Vermietungssituation und die Finanzlage der Kreisbaugenossenschaft. 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 2021 wurde im Auftrag des Vorstandes durch die WTS, Wohnungswirtschaftliche Treuhandgesellschaft Stuttgart GmbH erstellt. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2021 und dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zu. Der Vorschlag zur Gewinnverwendung wird den Mitgliedern in der Mitgliederversammlung 2021 zur Abstimmung vorgelegt.

Die gesetzliche Prüfung für das Wirtschaftsjahr 2021 wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V. erstellt. Das Ergebnis der Prüfung und der Prüfungsbericht 2021 sind in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 21.06.2022 in Gegenwart des Abschlussprüfers behandelt worden. Über das Ergebnis der Sitzung wird in der Mitgliederversammlung am 18.10.2022 berichtet.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vorbehaltlich des Ergebnisses der Beratung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 924.552,99 EUR wie folgt zu verwenden: Auszahlung einer Dividende von 4 %, Billigung der Vorwegzuweisung von 455.900 EUR zu den Ergebnisrücklagen, Rest Gewinnvortrag auf das Jahr 2022.

Vorstand und Aufsichtsrat sind sich einig, dass der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit weiterhin auf der umfassenden Sanierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes liegt. Ferner soll der Wohnungsbestand in den nächsten Jahren durch Neubau von Wohnungen ergänzt und erweitert werden. Dabei wird auf die sorgfältige Prüfung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen besonders zu achten sein. Im Berichtsjahr 2021 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 Mitarbeiter:innen und den Vorständen der Kreisbaugenossenschaft Hechingen für ihr großes Engagement und für die erfolgreiche Arbeit.

Hechingen, im September 2022

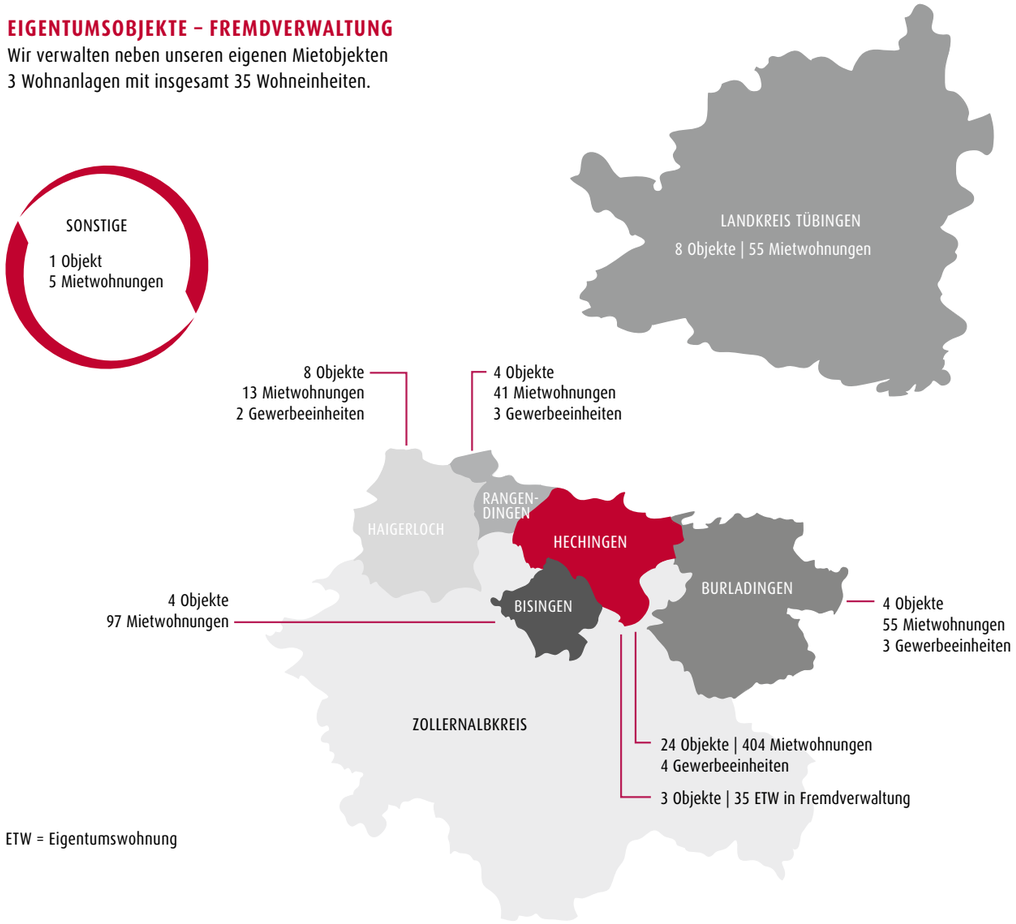
Rainer Neth
Vorsitzender des Aufsichtsrates

„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

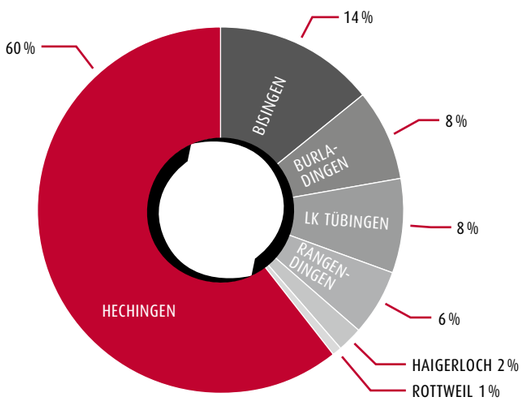
EIGENTUMSOBJEKTE – FREMDVERWALTUNG

Wir verwalten neben unseren eigenen Mietobjekten
3 Wohnanlagen mit insgesamt 35 Wohneinheiten.

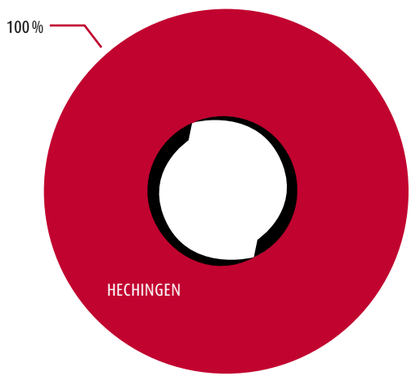


ETW = Eigentumswohnung

Wohn- und Gewerbeeinheiten



Eigentumswohnungen – Fremdverwaltung



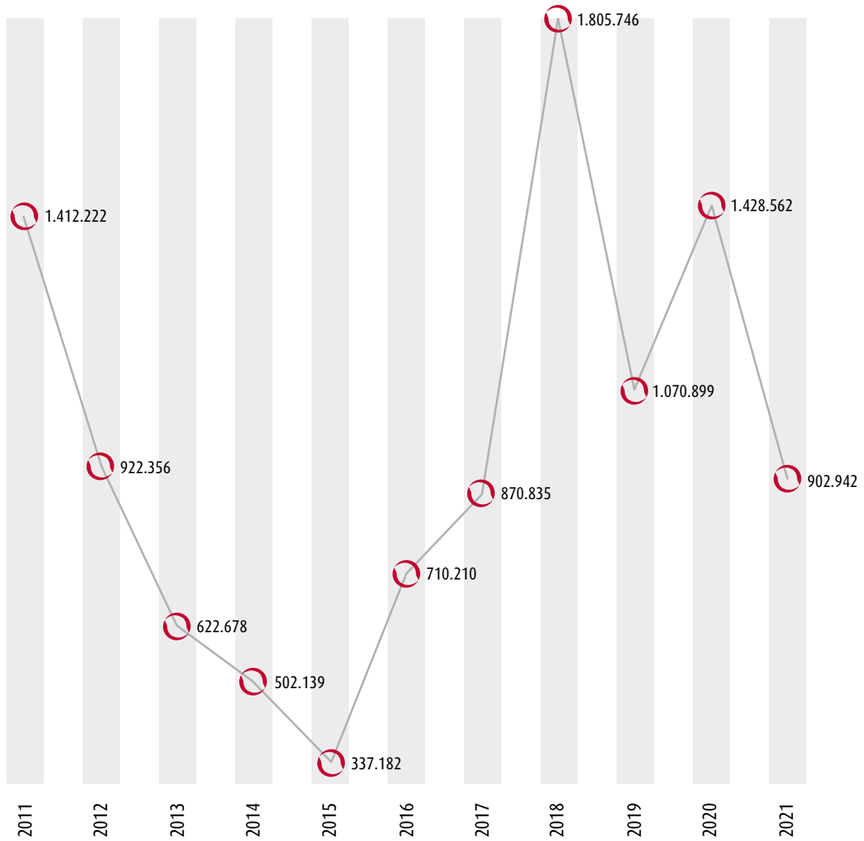
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Bewirtschaftet wurden 670 Mietwohnungen und 12 gewerbliche Einheiten.

Von den Wohnungen sind 666 mit moderner Zentralheizung ausgestattet und 474 Wohnungen auf aktuellem energetischem und zeitgemäßem Niveau.

Ausgaben für Instandhaltung

Die Investitionen der Kreisbau von 2011 bis 2021 für Instandhaltung und Modernisierung betragen rund 10,6 Mio. EUR.



Gesamte Miet- und Eigentumsobjekte in Verwaltung der Kreisbau

682
Mieteinheiten

35
Einheiten
ETW Fremd-
verwaltung

BILANZ – AKTIVA

	Geschäftsjahr 2021	Geschäftsjahr 2021	Geschäftsjahr 2020
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.737.561,73		24.696.397,58
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.050.870,50		1.083.725,55
Technische Anlagen und Maschinen	128.624,21		143.899,23
Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.311,31		45.920,19
Anlagen im Bau	944.559,86		224.713,07
Bauvorbereitungskosten	9.401,00	25.944.328,61	0,00
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		**25.995.578,61**	26.245.905,62
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	84.539,99		84.539,99
Unfertige Leistungen	1.280.872,53		1.154.396,93
Andere Vorräte	183.889,88	1.549.302,40	164.907,26
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	26.009,84		16.210,70
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	314.176,73		274.072,15
Sonstige Vermögensgegenstände	246.328,76	586.515,33	232.880,65
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	491.662,43		1.055.635,27
Bausparguthaben	617.428,12	1.109.090,55	507.085,47
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.383,46	6.378,53
Bilanzsumme		**29.245.870,35**	**29.742.012,57**

PASSIVA

	Geschäftsjahr 2021	Geschäftsjahr 2021	Geschäftsjahr 2020
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	51.150,00		62.000,00
der verbleibenden Mitglieder	1.146.962,16	1.198.112,16	1.149.376,87
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 3.447,84 EUR (Vorjahr: 7.543,13 EUR)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 55.900,00 EUR (Vorjahr: 31.300,00 EUR)	1.912.921,73		1.857.021,73
Bauerneuerungsrücklage	1.565.752,43		1.565.752,43
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 400.000,00 EUR (Vorjahr: 200.000,00 EUR)	6.044.197,69	9.522.871,85	5.644.197,69
		10.720.984,01	10.278.348,72
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	821.552,92		785.900,06
Jahresüberschuss	558.900,07		312.901,91
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	455.900,00	924.552,99	231.300,00
Eigenkapital insgesamt		**11.645.537,00**	11.145.850,69
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	20.210,00		20.210,00
Sonstige Rückstellungen	223.636,08	243.846,08	650.836,08
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.691.638,35		16.202.918,92
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.279,18		35.790,47
Erhaltene Anzahlungen	1.327.368,64		1.314.784,97
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.485,05		38.996,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	203.999,75		284.242,83
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 19.196,51 EUR (Vorjahr: 18.656,07 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 703,83 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)	28.582,30	17.336.353,27	31.885,56
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		20.134,00	16.497,00
Bilanzsumme		**29.245.870,35**	**29.742.012,57**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.–31.12.2021

	Geschäftsjahr 2021	Geschäftsjahr 2021	Geschäftsjahr 2020
	EUR	EUR	EUR
UMSATZERLÖSE			
a. aus der Hausbewirtschaftung	5.011.633,59		4.919.614,55
b. aus Betreuungstätigkeit	10.440,00		47.652,22
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.164,26	5.023.237,85	501,04
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		126.475,60	16.777,47
Sonstige betriebliche Erträge		232.142,52	701.165,76
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.235.651,43	2.706.419,85
Rohergebnis		3.146.204,54	2.979.291,19
Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	849.713,91		908.073,68
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 51.442,40 EUR (Vorjahr: 52.732,38 EUR)	214.781,76	1.064.495,67	213.538,12
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		936.406,43	830.103,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen		372.109,48	462.538,05
Erträge aus Beteiligungen	30,00		30,00
Erträge aus Gewinnabführung	110.505,55		132.748,47
Erträge aus anderen Finanzanlagen	26,00		0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.710,21	112.271,76	3.662,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		243.689,16	309.126,26
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	–723,58
Ergebnis nach Steuern		641.775,56	393.076,13
Sonstige Steuern		82.875,49	80.174,22
Jahresüberschuss		558.900,07	312.901,91
Gewinnvortrag		821.552,92	785.900,06
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		455.900,00	231.300,00
Bilanzgewinn		**924.552,99**	**867.501,97**

„Trotz der Pandemie herrschten auch 2021 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 42.780 in 2020 auf 45.944 des Jahres 2021.“

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021

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.

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.

Wegen geplantem Abriss bzw. schlechtem Gebäudezustand wurden im Geschäftsjahr außerplanmäßige Abschreibungen von 108.144,90 EUR verrechnet.

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 1.280.872,53 (Vorjahr EUR 1.154.396,93) 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	89.061,05 EUR	104.124,78 EUR

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen sonstige Vermögensgegenstände.

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	0,00 EUR	20,00 EUR

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus Anlagenabgängen	114.056,39 EUR	549.699,87 EUR
Versicherungsentschädigungen	48.823,88 EUR	116.560,77 EUR

D. SONSTIGE ANGABEN

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 wurde das gesamte Jahresergebnis von EUR 110.505,55 (Vorjahr EUR 132.748,47) an die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG abgeführt. Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG hat für die Kreisbau Energie GmbH eine Patronatserklärung zur Absicherung eines Darlehens über 140.000,00 EUR abgegeben.

1. Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus jährlichen Erbbauzinsen in Höhe von EUR 5.441,20 für eine Restlaufzeit bis zum 31.12.2089, bzw. aus der laufenden Bautätigkeit in Höhe von 3,0 Mio. EUR.

2. Durchschnittlich waren 12 Vollzeit-, 3 Teilzeit-, 6 geringfügige Arbeitskräfte und 2 Auszubildende beschäftigt.

3. Mitgliederbewegung

Anfang	2021	741
Zugang	2021	47
Abgang	2021	54
Ende	2021	734

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 2.414,71 EUR vermindert.

5. 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.

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rainer Neth	Aufsichtsratsvorsitzender
Berthold Wiesner	
Philipp Hahn	
Harry Frick	
Johann Widmaier	
Alexandra Unger	

Hechingen, den 19. Mai 2022
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	15.691.638,35 (16.202.918,92)	1.087.396,47 (1.090.596,05)	5.059.009,94 (4.445.877,08)	9.545.231,94 (10.666.445,79)	15.691.638,35 (16.202.918,92)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.279,18 (35.790,47)	35.279,18 (511,29)	0,00 (2.045,16)	0,00 (33.234,02)	35.279,18 (35.790,47)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.327.368,64 (1.314.784,97)	1.327.368,64 (1.314.784,97)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.485,05 (38.996,05)	49.485,05 (38.996,05)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	203.999,75 (284.242,83)	203.999,75 (284.242,83)				
Sonstige Verbindlichkeiten	28.582,30 (31.885,56)	28.582,30 (31.885,56)				
Gesamtbetrag	17.336.353,27 (17.908.618,80)	2.732.111,39 (2.761.016,75)	5.059.009,94 (4.447.922,24)	9.545.231,94 (10.699.679,81)	15.726.917,53 (16.238.709,39)	

GPR = Grundpfandrecht

MODERNISIERUNG STEINÄCKERSTRASSE 7 – 13

30 MODERNE PARKFLÄCHEN SOWIE MÜLLEINHAUSUNGEN

Die im Jahr 1960 erbauten Objekte in der Steinäckerstraße 7 – 13 wurden Ende 2021 optisch aufgewertet. Der mittlerweile in die Jahre gekommene Außenbereich zwischen den beiden Gebäuden wurde dabei erneuert, die Parkplätze vor den Gebäuden 7 – 9 wurden neu gestaltet. Durch diese Maßnahmen entstanden 30 moderne Parkflächen, welche der problematischen Parksituation in der Steinäckerstraße entgegenwirken. Unseren Mietern wurde die Möglichkeit geboten, ausreichend Stellplätze anzumieten. Die beiden Gebäude mit insgesamt 24 Wohneinheiten erhielten außerdem einen modernen Fassadenanstrich. Durch die Errichtung zweier Mülleinhausungen wurden die Mülltonnen der Bewohner ordnungsgemäß verstaut. All die vorgenannten Maßnahmen trugen in erster Linie zur Verschönerung des Objektes bei.

NEUGESTALTUNG DER PARKPLÄTZE

MÜLLEINHAUSUNG

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

REGIEBETRIEB DER KREISBAU

Um unseren Wohnungsbestand auf einem aktuellen Niveau zu halten und langfristige Leerstände zu vermeiden, werden unsere Wohnungen durch den eigenen Regiebetrieb saniert. Da es in den letzten Jahren immer schwieriger wurde, Aufträge an externe Firmen zu vergeben, sind wir immer mehr auf die Leistungen unserer eigenen Mitarbeiter angewiesen. Diese verrichten sämtliche Arbeiten, die nötig sind, um eine Wohnung zu modernisieren oder instand zu setzen. Maler- und Fliesenarbeiten, aber auch Elektro- und Sanitärinstallationen können somit durch unseren Regiebetrieb abgedeckt werden. Lediglich im Bereich Elektronik und Sanitär erhalten wir Unterstützung durch regionale Handwerksfirmen, mit denen wir schon etliche Jahre gut zusammenarbeiten. In dieser Konstellation kann ein reibungsloser Ablauf gewährleistet und die rechtzeitige Fertigstellung sichergestellt werden.

GUTE FORTSCHRITTE IN DER STETTINER STRASSE

AUFSTOCKUNG UND MODERNISIERUNG

Der Baubeginn der Aufstockungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Stettiner Straße 6 – 10/1 in Bodelshausen hat sich aufgrund coronabedingter Einschränkungen vom Frühjahr auf den Herbst 2021 verschoben. Trotz der damaligen und anhaltenden widrigen Umstände wie Materialengpässe, Lieferschwierigkeiten und Fachkräftemangel, kann das Bauvorhaben bis jetzt gut umgesetzt werden. In der dreimonatigen Bauzeit wurde das Gebäude aufgestockt, die Fenster eingebaut und die Grundinstallationen für Wasser- und Elektrik fertiggestellt.

FRONTANSICHT STETTINER STRASSE 6 – 6/1

EINGANGSBEREICH STETTINER STRASSE 6 – 6/1

FERTIGGESTELLTES OBJEKT STETTINER STRASSE 10 – 10/1

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