KREISBAU
Hechingen eG

2022

GESCHÄFTSBERICHT

WILLKOMMEN ZUHAUSE

INHALTSVERZEICHNIS

VERWALTUNGSORGANE	**02**
KURZPORTRAIT	**03**
BERICHT DES VORSTANDES	
Gesamtwirtschaftliche Lage 2022	04
Bericht	06
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	**12**
DATEN UND FAKTEN	**14**
JAHRESABSCHLUSS 2022	
Bilanz	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang zum Jahresabschluss 2022	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
Unsplash (S. 2-3), Shutterstock (S. 12–13, S. 19),
Kreisbau Hechingen (restliche Bilder)

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 2022 besaß die Genossenschaft 654 Mietwohnungen, 12 Gewerbeeinheiten, 296 Garagen und 397 Stellplätze.

Nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes verwaltet die Genossenschaft 12 Wohnungen und 7 Garagen. Ab 01.01.2023 wurde das Geschäftsfeld der WEG-Verwaltung vollständig aufgegeben.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6.

Die Bundesregierung versucht, Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. EUR, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 %, stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet.

Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

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.

Mit den Baumaterialpreisen stiegen auch die Preise für Arbeiten am Bau. Insgesamt verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt 2022 um 16,4 % gegenüber dem Vorjahr. Das ist die höchste gemessene Veränderung gegenüber einem Vorjahr seit Beginn der Erhebung im Jahr 1958. Angesichts der steigenden Preise stockt der Wohnungsbau in Deutschland.

BERICHT DES VORSTANDES

GESCHÄFTSVERLAUF 2022

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im Jahr 2022 weiter angestiegen. Dies gilt sowohl für Neubauten als auch für Bestandsimmobilien. Dabei sind aber regionale Unterschiede zu beachten. Auch wenn für unser Geschäftsgebiet nicht von einer akuten Wohnungsnot gesprochen werden kann, so ist ebenfalls eine in den letzten Jahren gestiegene Nachfrage festzustellen. Um hier entgegenzuwirken, hat die Kreisbau in den letzten Jahren mit Neubauwohnungen und Aufstockungsmaßnahmen reagiert.

Leider haben sich jedoch die Rahmenbedingungen, unter denen gebaut werden kann, deutlich verschlechtert. Die Baukosten steigen unvermindert an, während sich die Finanzierungsbedingungen durch den deutlichen Zinsanstieg erheblich verschlechtert haben. Hinzu kommen fehlende Handwerkerkapazitäten, Engpässe bei den Baumaterialien, Energiekostensteigerungen und die insgesamt gestiegene Inflation.

Die Regierung wiederum betreibt eine undurchsichtige Förderpolitik und hat mit den ständig verschärften Bauvorschriften und zusätzlichen Anforderungen an Energieeinsparmaßnahmen, Barrierefreiheit, Schallschutz und weiteren zur Verteuerung der Gestehungskosten für Wohnraum beigetragen.

Dies bezieht sich auch auf den Wohnungsbestand, in welchen wir in den nächsten Jahren erheblich investieren müssen, um die angestrebten Klimaziele einhalten zu können.

Letztlich führt dies zu steigenden Mietpreisen und wird die Zahl sogenannter günstiger Mietwohnungen immer weiter reduzieren.

Schon heute ist es für Haushalte mit kleinem und mittlerem Einkommen zunehmend problematisch, sich mit Wohnraum zu tragbaren Preisen zu versorgen. Erschwerend hinzu kommt der gleichzeitige Anstieg der Betriebs- und Heizkosten. Wir werden daher im Jahr 2023 auf geplante Mietpreisanpassungen verzichten. Angesichts der anstehenden Investitionen können wir dies aber nicht dauerhaft. Wir orientieren uns daher auch zukünftig an der bisherigen Strategie einer ausgewogenen und fairen Mietpreisgestaltung.

In den einzelnen Geschäftsfeldern der Kreisbaugenossenschaft zeigten sich folgende Entwicklungen:

NEUBAUTÄTIGKEIT

Quartier Bodelshausen, Stettiner Strasse 6 – 10/1

Das Quartier umfasst insgesamt 3 Gebäude mit insgesamt 27 Wohnungen. Diese 3 Gebäude werden energetisch saniert und erhalten mit deutlich größeren Balkonen einen wesentlich höheren Wohnwert. Zusätzlich werden durch Aufstockungen weitere 9 Wohnungen geschaffen. Somit wird das Quartier anschließend insgesamt 36 Wohnungen umfassen.

Nach erfolgreichem Projektstart Ende 2020 kam es mit Beginn des Ukraine-Kriegs im Frühjahr 2022 zu erheblichen Problemen durch Lieferkettenstörungen und extremen Energiekostensteigerungen. Vor Ort bedeutete dies plötzliche und erhebliche Verzögerungen im Bauablauf, die sich im Laufe der 2. Jahreshälfte dann etwas reduzierten. Zwischenzeitlich dürfen wir von einer Fertigstellung im Herbst 2023 ausgehen. Die Wohnungen sollen dann baldmöglichst vermietet werden.

WOHNRAUMBEWIRTSCHAFTUNG

Unser Wohnungsbestand umfasste zum Stichtag 31.12.2022 insgesamt 654 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten. Die Nachfrage nach Mietwohnungen blieb kontinuierlich auf hohem Niveau, allerdings mit regionalen Unterschieden.

Die Mieteinnahmen stiegen gegenüber 2021 von rd. 3.773 TEUR um rd. 38 TEUR auf rd. 3.811 TEUR im Jahr 2022. Das Mietniveau über den gesamten Wohnungsbestand ist von 6,51 EUR/m² Wfl. auf nun mehr 6,72 EUR/m² Wfl. monatlich gestiegen. Die Leerstandsquote ist mit 2,6 % gegenüber 3,7 % im Vorjahr deutlich gesunken, worin sich die erhöhte Nachfrage zeigt. Bei Kündigungen von langjährigen Mietverhältnissen zeigt sich, dass die freiwerdenden 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 Arbeiten kann dabei von unserem Regiebetrieb übernommen werden.

Die Fluktuationsrate ist mit 6,3 % in 2021 auf 9,2 % im Jahr 2022 angestiegen. Die Zahlungsrückstände haben sich leicht erhöht. Die Ursachen hierfür sind im Wesentlichen 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. Und so sind die Vorstellungen über das Zusammenwohnen oft sehr unterschiedlich und führen unter der Mieterschaft zu Konflikten, die nicht immer einfach zu lösen sind.

In 2022 haben sich die Rahmenbedingungen, unter denen gebaut werden kann deutlich verschlechtert. Während die Baukosten stark angestiegen sind, haben sich die Finanzierungsbedingungen durch den deutlichen Zinsanstieg erheblich verschlechtert. Hinzu kommen fehlende Handwerkerkapazitäten, Engpässe bei den Baumaterialien, Energiekostensteigerungen und die gestiegene Inflation. Nebenbei trägt die Regierung durch eine undurchsichtige Förderpolitik zur Verteuerung der Gestehungskosten für Wohnraum bei.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Wie in den Vorjahren verwenden wir einen hohen Anteil der Mieterlöse für die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen. Hierfür haben wir 2022 rd. 2.395 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 2018 wurde beschlossen, das Geschäftsfeld mangels Wirtschaftlichkeit mit Auslauf der Verwalterbestellungen zu beenden. Im Jahr 2022 verwalteten wir noch eine Eigentümergemeinschaft. Für die Tätigkeit als Verwalter nach Wohnungseigentumsgesetz erhielten wir die Entlastung. Mit Auslauf der Bestellung zum 31.12.2022 wurde daher dieses Geschäftsfeld geschlossen.

BETEILIGUNGEN

Die Kreisbau Energie GmbH ist eine 100%-ige Tochter unserer Genossenschaft und hat im Wirtschaftsjahr 2022 ein sehr gutes Jahresergebnis i. H. v. 120.269,54 EUR erwirtschaftet, das über die vereinbarte Gewinnabführung 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 2022 beträgt 31.673.025,86 EUR. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund der Investitionen in Neubauten und im Wohnungsbestand um rd. 2.4 Mio EUR erhöht. Die Vermögensstruktur der Genossenschaft ist unverändert vom Anlagevermögen geprägt. Das Anlagevermögen ist langfristig und ausgewogen finanziert.

ERTRAGSLAGE

Das Eigenkapital der Genossenschaft erhöhte sich im Berichtsjahr 2022 um rd. 962 TEUR auf nunmehr 12.608 TEUR. Die Eigenkapitalquote in 2022 beträgt damit unverändert 39,8 %.

Der Jahresüberschuss von rd. 1.005 TEUR ermöglicht nach den Einstellungen in die Ergebnisrücklagen die erneute Ausschüttung einer Dividende von 4 %. Diese liegt damit über den am Kapitalmarkt zu erzielenden Zinsen und bedeutet damit neben einer soliden Wohnraumbewirtschaftung eine weitere Form der Mitgliederförderung.

LIQUIDITÄTSLAGE

Die Liquiditätslage der Genossenschaft war im ganzen Berichtsjahr 2022 positiv, so dass alle Zahlungsverpflichtungen immer termingerecht und uneingeschränkt erfüllt werden konnten.

SONSTIGE AKTIVITÄTEN

Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen hat im Geschäftsjahr 2022 mehrere soziale Projekte unterstützt.

Die Kreisbau lobt seit 2011 den „Kreisbau-Wirtschaftspreis“ für die zwei besten Abiturient:innen im Wahlfach „Wirtschaft“ aus. Der Preis ist mit je 250 EUR dotiert und wird zusammen mit einer Urkunde verliehen.

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 auf hohem Niveau in den Erhalt und die Modernisierung unserer Wohnanlagen. Ferner planen wir weitere Neubauten zur Ergänzung, Verjüngung und Optimierung unseres Bestandes.

Nach dem Abschluss der Maßnahmen im Quartier in Bodelshausen, Stettiner Straße 6 – 10/1, planen wir die Realisierung eines weiteren Neubauvorhabens in Hechingen, Silberburgstraße 2, mit 14 Wohnungen. Aufgrund der sich stark geänderten Rahmenbedingungen müssen wir vor Beginn der Maßnahme die Wirtschaftlichkeit und die nachhaltige Vermietbarkeit genau prüfen. Dies gilt grundsätzlich auch für alle Modernisierungs- und Sanierungsprojekte. Trotzdem wollen wir mit unserem Sanierungs- und Modernisierungsprogramm auch weiterhin mit einem hohen Budgetansatz fortfahren. Neben dem Schwerpunkt der energetischen Verbesserung unserer Wohnanlagen und der Reduzierung der CO^2-Emmissionen müssen wir auch die Alterung unserer Wohnanlagen bedenken. Dies kann weitere Investitionen bedeuten, um die jeweiligen Versorgungsinstallationen zu erneuern. Alle Maßnahmen sind letztlich notwendig, um die dauerhafte Vermietbarkeit unserer Wohnanlagen zu gewährleisten.

FINANZ- UND KAPITALSTRUKTUR

Das Anlagevermögen ist ausgewogen und langfristig finanziert. Entsprechend den Vorjahren werden wir versuchen, die in den letzten Jahren deutlich gesunkenen Zinsaufwendungen trotz des ansteigenden Zinsniveaus möglichst lange beizubehalten.

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. Die ökonomischen Randbedingungen in Form weiter steigender Bau- und Finanzierungskosten werden sich jedoch auf die Planung von Sanierungs- und Neubauvorhaben auswirken und eine zeitliche Streckung von Maßnahmen zur Folge haben.

PERSONAL UND INTERNE ORGANISATION

Personalstand am 31.12.2022
1 geschäftsführender Vorstand
1 nebenamtlicher Vorstand
6 kfm./techn. Mitarbeiter:innen (Vollzeit)
3 kfm. Mitarbeiter:innen (Teilzeit)
4 gewerbliche Mitarbeiter (Vollzeit)
4 kfm. Auszubildende
4 Hausmeister:innen (Teilzeit)

Auch im Berichtsjahr 2022 haben sich unsere Mitarbeiter:innen über Fachseminare und Schulungen weiterqualifiziert.

Die Digitalisierung unsere Geschäftsabläufe wurde auch im Jahr 2022 weitergeführt.

Ergänzt wird dies durch die in 2022 begonnene Umstellung des bisherigen zentralen ERP-EDV-Systems, welche in 2023 abgeschlossen wird. Bislang lief die Umstellung weitestgehend planmäßig.

AUSBLICK

Nach den heftigen Entwicklungen im politischen und wirtschaftlichen Umfeld ab dem Jahresbeginn 2022 sind in der nächsten Zukunft besondere Umsicht und Vorsicht bei allen geschäftspolitischen Entscheidungen gefordert. Dies gilt besonders im Hinblick auf die Entwicklungen der Bau- und Investitionskosten, der Personalsituation und der Zinsentwicklung.

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, die sich täglich mit hohem Engagement den Herausforderungen einer Wohnungsbaugenossenschaft stellen. Ebenso dankt der Vorstand den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und 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 2023

Der Vorstand:

Wilhelm Stiefet Jürgen Weber

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 umfassend mit der Geschäftspolitik und der Entwicklung der Kreisbaugenossenschaft befasst. Insbesondere Fragen zur Geschäftsentwicklung, weitere Investitionen sowohl im Bestand als auch im Neubau und die Abschätzung möglicher Risiken waren regelmäßig Gegenstand der Beratungen. Damit kam der Aufsichtsrat seinen Pflichten gemäß der Satzung der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG, seiner Geschäftsordnung und den gesetzlichen Bestimmungen nach.

Der Aufsichtsrat informierte sich in 4 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über die Lage und den Geschäftsverlauf der Genossenschaft. Der Vorstand berichtete und informierte regelmäßig über die laufenden Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie über die Vermögens- und Finanzlage der Kreisbaugenossenschaft. Der Vorstand wurde entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben durch den Aufsichtsrat überwacht, zudem wurde turnusgemäß eine Überwachungsprüfung zu bestimmten Themen durch die WTS Stuttgart, Wohnungswirtschaftliche Treuhandgesellschaft Stuttgart GmbH, durchgeführt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung durch den Vorstand konnte festgestellt werden.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde im Auftrag des Vorstandes durch die WTS erstellt. Der Aufsichtsrat stimmte dem Jahresabschluss zum 31.12.2022 und dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zu.

Die gesetzliche Prüfung für das Wirtschaftsjahr 2022 wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V. erstellt. Das Ergebnis der Prüfung und der Prüfungsbericht 2022 sind in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 20.06.2022 in Gegenwart des Abschlussprüfers behandelt worden. Über das Ergebnis der Sitzung wird in der Mitgliederversammlung am 24.10.2023 berichtet.

Der Aufsichtsrat empfiehlt deshalb der Mitgliederversammlung vorbehaltlich des Ergebnisses der Beratung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2022 festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 882.861,91 EUR wie folgt zu verwenden: Auszahlung einer Dividende von 4 %, Billigung der Vorwegzuweisung von 1.001.000,00 EUR zu den Ergebnisrücklagen, Rest Gewinnvortrag auf das Jahr 2023.

Vorstand und Aufsichtsrat sind sich einig, dass der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit weiterhin auf der umfassenden Sanierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes liegt. Sofern die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dies zulassen, soll auch weiterhin die Realisierung von Neubauten vorgenommen werden und somit Wohnungsbestand in den nächsten Jahren ergänzt und erweitert werden.

Im Berichtsjahr 2022 haben sich im Aufsichtsrat keine personellen Veränderungen ergeben.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitgliedern, Geschäftspartnern, Behörden und Kommunen für die enge Verbundenheit mit unserer Genossenschaft. Allen Mitarbeiter:innen und dem Vorstand der Kreisbaugenossenschaft Hechingen dankt der Aufsichtsrat für die engagierte und konstruktive Zusammenarbeit.

Hechingen, im August 2023

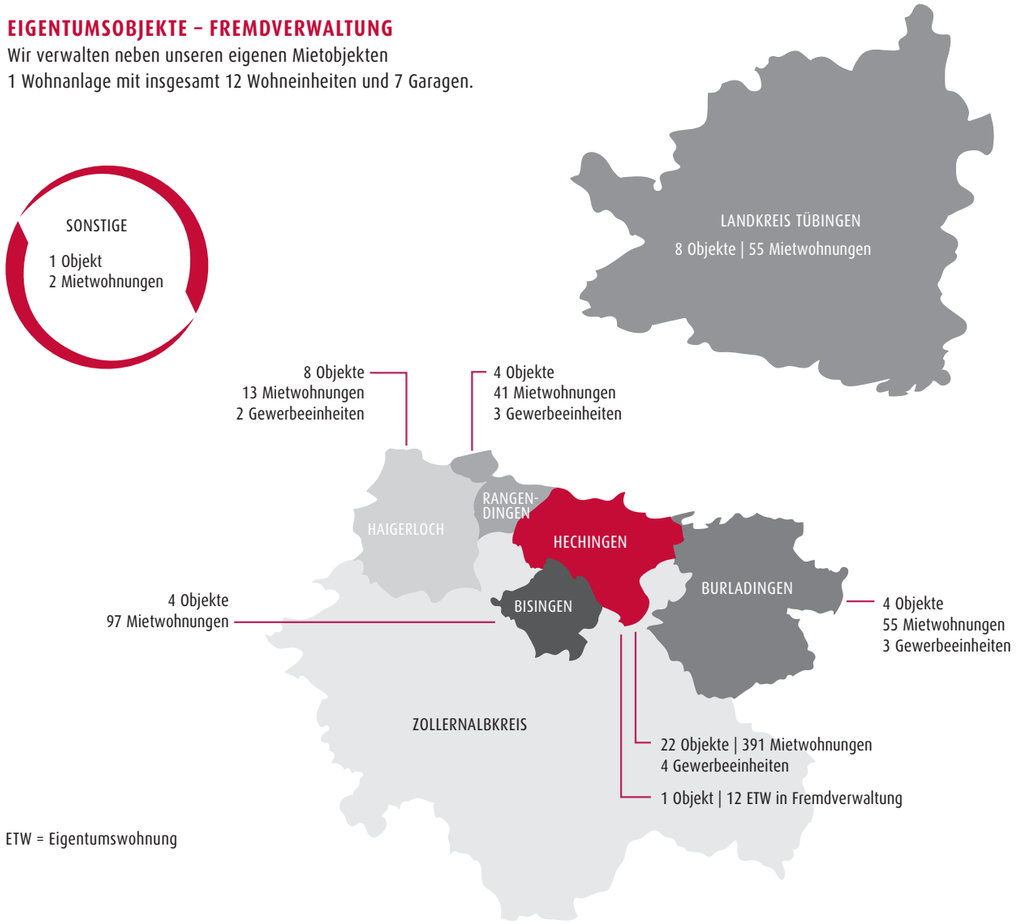
Rainer Neth
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Vorstand und Aufsichtsrat sind sich einig, dass der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit weiterhin auf der umfassenden Sanierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes liegt. Sofern die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dies zulassen, soll auch weiterhin die Realisierung von Neubauten vorgenommen werden und somit Wohnungsbestand in den nächsten Jahren ergänzt und erweitert werden.

DATEN UND FAKTEN WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN

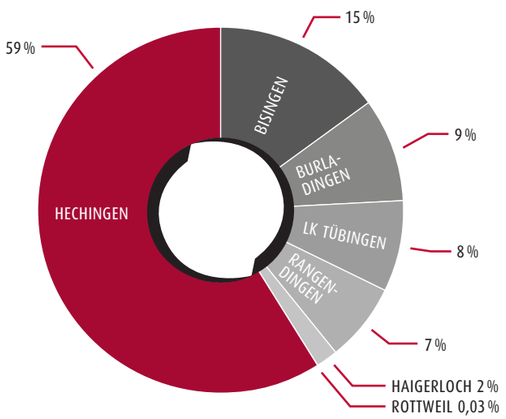
EIGENTUMSOBJEKTE – FREMDVERWALTUNG

Wir verwalten neben unseren eigenen Mietobjekten
1 Wohnanlage mit insgesamt 12 Wohneinheiten und 7 Garagen.

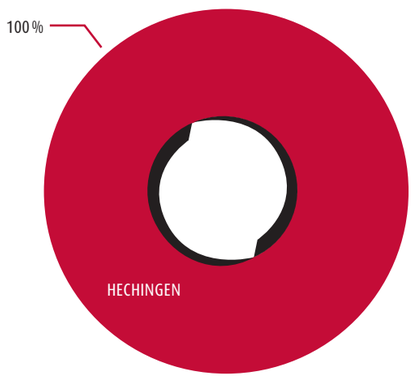


ETW = Eigentumswohnung

Wohn- und Gewerbeeinheiten



Eigentumswohnungen – Fremdverwaltung



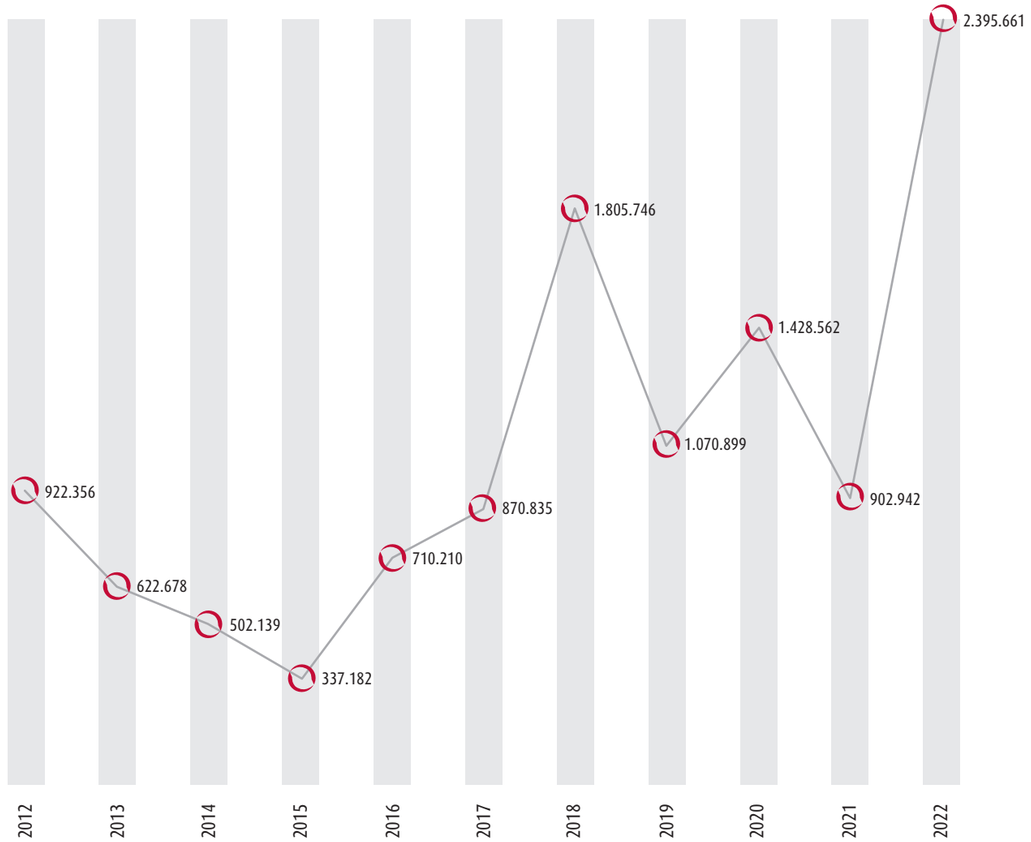
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Bewirtschaftet wurden 654 Mietwohnungen und 12 gewerbliche Einheiten.

Von den Wohnungen sind 651 mit moderner Zentralheizung ausgestattet und 470 Wohnungen auf aktuellem energetischem und zeitgemäßem Niveau.

Ausgaben für Instandhaltung

Die Investitionen der Kreisbau von 2012 bis 2022 für Instandhaltung und Modernisierung betragen rund 11,6 Mio. EUR.



Gesamte Miet- und Eigentumsobjekte in Verwaltung der Kreisbau

666
Mieteinheiten

19
Einheiten
ETW Fremd-
verwaltung

BILANZ – AKTIVA

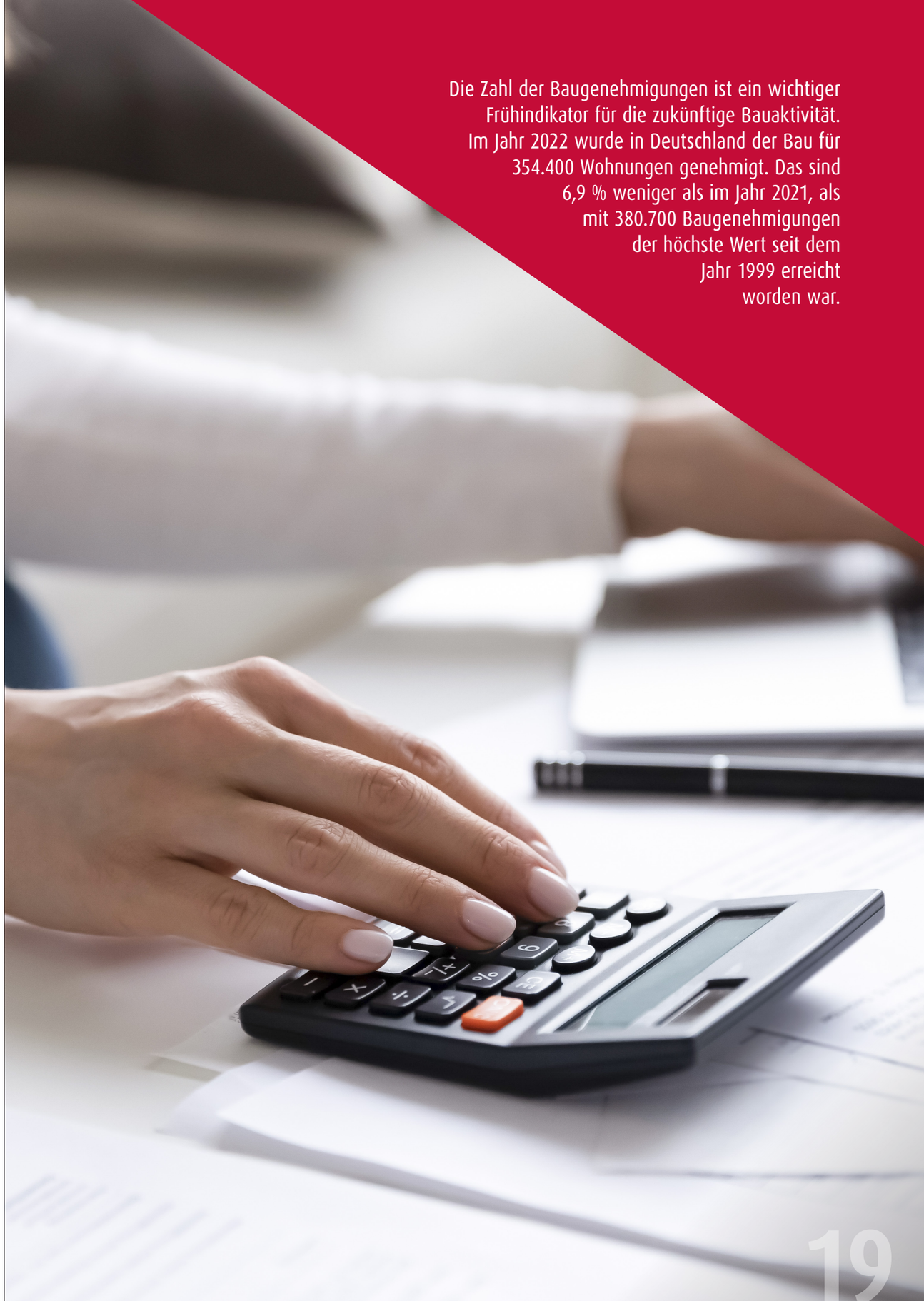
	Geschäftsjahr 2022	Geschäftsjahr 2022	Geschäftsjahr 2021
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	22.715.090,49		23.737.561,73
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.018.015,45		1.050.870,50
Technische Anlagen und Maschinen	116.498,33		128.624,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	63.415,18		73.311,31
Anlagen im Bau	2.572.740,32		944.559,86
Bauvorbereitungskosten	234.431,90		9.401,00
Geleistete Anzahlungen	1.190,00	26.721.381,67	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		**26.772.631,67**	25.995.578,61
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	84.539,99		84.539,99
Unfertige Leistungen	1.216.754,39		1.280.872,53
Andere Vorräte	273.095,96	1.574.390,34	183.889,88
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	33.688,73		26.009,84
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	303.239,25		314.176,73
Sonstige Vermögensgegenstände	270.018,60	606.946,58	246.328,76
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.981.198,27		491.662,43
Bausparguthaben	727.909,34	2.709.107,61	617.428,12
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		9.949,66	5.383,46
Bilanzsumme		**31.673.025,86**	**29.245.870,35**

PASSIVA

	Geschäftsjahr 2022	Geschäftsjahr 2022	Geschäftsjahr 2021
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	68.510,00		51.150,00
der verbleibenden Mitglieder	1.132.717,26	1.201.227,26	1.146.962,16
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 5.602,74 EUR (Vorjahr: 3.447,84 EUR)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 101.000,00 EUR (Vorjahr: 55.900,00 EUR)	2.013.921, 73		1.912.921,73
Bauerneuerungsrücklage	1.565.752,43		1.565.752,43
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 900.000,00 EUR (Vorjahr: 400.000,00 EUR)	6.944.197,69	10.523.871,85	6.044.197,69
		11.725.099,11	10.720.984,01
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	878.577,93		821.552,92
Jahresüberschuss	1.005.283,98		558.900,07
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.001.000,00	882.861,91	455.900,00
Eigenkapital insgesamt		**12.607.961,02**	11.645.537,00
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	20.210,00		20.210,00
Sonstige Rückstellungen	139.736,08	159.946,08	223.636,08
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.131.145,37		15.691.638,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		35.279,18
Erhaltene Anzahlungen	1.425.807,76		1.327.368,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.957,47		49.485,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	256.998,49		203.999,75
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 17.859,37 EUR (Vorjahr: 19.196,51 EUR) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 670,07 EUR (Vorjahr: 703,83 EUR)	25.510,67	18.882.419,76	28.582,30
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		22.699,00	20.134,00
Bilanzsumme		**31.673.025,86**	**29.245.870,35**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.–31.12.2022

	Geschäftsjahr 2022	Geschäftsjahr 2022	Geschäftsjahr 2021
	EUR	EUR	EUR
UMSATZERLÖSE			
a. aus der Hausbewirtschaftung	5.155.756,00		5.011.633,59
b. aus Betreuungstätigkeit	4.404,51		10.440,00
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.882,64	5.165.043,15	1.164,26
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-64.118,14	126.475,60
Sonstige betriebliche Erträge		543.326,00	232.142,52
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.038.669,30	2.235.651,43
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.549,38	2.040.218,68	0,00
Rohergebnis		3.604.032,33	3.146.204,54
Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	813.603,42		849.713,91
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 52.837,83 EUR (Vorjahr: 51.442,40 EUR)	206.912,34	1.020.515,76	214.781,76
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		820.168,89	936.406,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen		538.710,96	372.109,48
Erträge aus Beteiligungen	30,00		30,00
Erträge aus Gewinnabführung	120.269,54		110.505,55
Erträge aus anderen Finanzanlagen	13,00		26,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.907,10	122.219,64	1.710,21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		258.709,16	243.689,16
Ergebnis nach Steuern		1.088.147,20	641.775,56
Sonstige Steuern		82.863,22	82.875,49
Jahresüberschuss		1.005.283,98	558.900,07
Gewinnvortrag		878.577,93	821.552,92
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.001.000,00	455.900,00
Bilanzgewinn		**882.861,91**	**924.552,99**



Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator für die zukünftige Bauaktivität. Im Jahr 2022 wurde in Deutschland der Bau für 354.400 Wohnungen genehmigt. Das sind 6,9 % weniger als im Jahr 2021, als mit 380.700 Baugenehmigungen der höchste Wert seit dem Jahr 1999 erreicht worden war.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

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.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten (netto) zwischen 250 EUR und 800 EUR im Jahr werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Umlaufvermögen
Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.216.754,39 EUR (Vorjahr 1.280.872,53 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Die Bewertung der Vorräte erfolgte nach der Fifa-Methode. Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt: Forderungen aus Vermietung Einzelwertberichtigung.

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

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	87.617,40 EUR	89.061,05 EUR

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen sonstige Vermögensgegenstände.

II. Gewinn- und Verlustrechnung
Es ergaben sich folgende Erträge von außerordentlicher Größenordnung bzw. Bedeutung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus Anlagenabgängen	407.228,85 EUR	114.056,39 EUR
Versicherungs-entschädigungen	91.906,78 EUR	48.823,88 EUR

bzw. folgende Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung bzw. Bedeutung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Abbruchkosten	103.791,80 EUR	0,00 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 120.269,54 EUR (Vorjahr 110.505,55 EUR) 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.

2. Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus jährlichen Erbbauzinsen in Höhe von 5.441,20 EUR für eine Restlaufzeit bis zum 31.12.2089, bzw. aus der laufenden Bautätigkeit in Höhe von 1,4 Mio. EUR (Vorjahr: 3,0 Mio. EUR).

3. Durchschnittlich waren 11 Vollzeit-, 2 Teilzeit-, 7 geringfügige Arbeitskräfte und 3 Auszubildende beschäftigt.

4. Mitgliederbewegung

Anfang	2022	734
Zugang	2022	58
Abgang	2022	64
Ende	2022	728

5. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 14.244,90 EUR vermindert.

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, 26. Mai 2023
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	17.131.145,37 (15.691.638,35)	1.091.896,58 (1.087.396,47)	5.799.690,57 (5.059.009,94)	10.239.558,22 (9.545.231,94)	17.131.145,37 (15.691.638,35)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (35.279,18)	0,00 (35.279,18)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (35.279,18)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.425.807,76 (1.327.368,64)	1.425.807,76 (1.327.368,64)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.957,47 (49.485,05)	42.957,47 (49.485,05)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	256.998,49 (203.999,75)	256.998,49 (203.999,75)				
Sonstige Verbindlichkeiten	25.510,67 (28.582,30)	25.510,67 (28.582,30)				
Gesamtbetrag	18.882.419,76 (17.336.353,27)	2.843.170,97 (2.732.111,39)	5.799.690,57 (5.059.009,94)	10.239.558,22 (9.545.231,94)	17.131.145,37 (15.726.917,53)	

GPR = Grundpfandrecht

RÜCKBAU AUS WIRTSCHAFTLICHEN GRÜNDEN

SILBERBURGSTRASSE

Das in den 50er-Jahren erbaute Gebäude (12-Familien-Haus) in der Silberburgstraße 2 in Hechingen, welches im Jahre 2008 durch uns erworben wurde, war sowohl aus technischer wie auch aus wirtschaftlicher Sicht nicht mehr tragbar. So waren die Elektroinstallation, das Leitungsnetz für Frisch- und Abwasser als auch die Gebäudesubstanz selbst schadhaft. Das Gebäude nachhaltig auf den aktuellen Stand der Technik (insbesondere unter Berücksichtigung energetischer Gesichtspunkte) zu bringen, wäre wirtschaftlich nicht vertretbar gewesen.

Über Jahre hinweg gab es auch immer wieder massive Probleme mit nassen bzw. feuchten Kellerwänden. Um den Keller dauerhaft trocken zu legen, hätte man das ganze Gebäude bis zur Fundamentsohle aufgraben und die Kellerwände von außen neu abdichten müssen.

Auch die Grundrisse der Wohnungen selbst waren nicht mehr zeitgemäß. So lag beispielsweise die Wohnfläche einer 3-Zimmerwohnung bei ca. 35 m². Somit war eine Sanierung/Modernisierung des Gebäudes wirtschaftlich nicht darstellbar. Ab dem Jahr 2019 wurde beschlossen, Wohnungen nach Kündigung durch den Mieter nicht mehr neu zu vermieten.

Ab dem Jahr 2021 wurden die noch verbliebenen Mieter in anderen Wohnungen aus unserem Bestand untergebracht. Mitte des Jahres 2022 wurde das Gebäude schließlich innerhalb von 3 Wochen abgerissen. Der Rückbau wurde so durchgeführt, dass die Materialien recycelt werden konnten.

AUFSTOCKUNG UND MODERNISIERUNG

STETTINER STRASSE

Die Arbeiten an den Aufstockungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Stettiner Straße 6-10/1 in Bodelshausen werden trotz vielfältiger Schwierigkeiten, die auch in 2022 den gesamten Bausektor betrafen, fortgesetzt. Mit der endgültigen Fertigstellung der Maßnahme ist bis Ende 2023 zu rechnen.

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

TIEFGARAGENSANIERUNG

RICHARD-BIENER-STRASSE

2022 hat die Kreisbau die erste ihrer Tiefgaragen in der Richard-Biener-Straße 1-3 in Burladingen saniert. Mit insgesamt 10 Stellplätzen gehört diese zu den kleineren Tiefgaragen in unserem Bestand. Die Maßnahme wurde nötig, da über die Jahre Salz und andere Stoffe den Beton und vor allem den im Beton verbauten Stahl angegriffen haben. Dies führte dazu, dass die Standsicherheit der Tiefgarage beeinträchtigt wurde. In den kommenden Jahren werden wir alle unsere Tiefgaragen hinsichtlich dieser Problematik untersuchen lassen und wenn nötig, tätig werden.

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