



Kreisbau
Künzelsau eG

Bauen und Wohnen für Generationen



GESCHÄFTSBERICHT

GESCHÄFTSJAHR | 2019



Im Überblick

Das Unternehmen	3
Aufsichtsrat und Vorstand	4
Das Kreisbau-Team	5
Bericht des Vorstandes	6
Aktuelle Bauprojekte	19
Modernisierung und Instandhaltung	20
Ehrungen/Events	23
Bilanz Aktiv	24
Bilanz Passiv	25
Gewinn/Verlust	26
Anhang	27
Bericht des Aufsichtsrates	34
Gewinnverwendung	36

Sitz der Genossenschaft

Komburgstraße 21
74653 Künzelsau
Telefon: 07940/9242-0
Telefax: 07940/9242-22
Homepage: www.kreisbau-kuen.de
Email: info@kreisbau-kuen.de

Gründung

am 07. März 1947

Eintragung

am 02. April 1947 in das Genossenschaftsregister
beim Amtsgericht Stuttgart unter Nr. 590039

Zulassung als Betreuungs- unternehmen (§ 37 Abs. 2 II WoBauG)

durch Erlass des Regierungspräsidiums Nord-
Württemberg vom 01. März 1993

Erlaubnis gemäß § 34c GewO

Schreiben vom 14. Dezember 1993 und vom 26. Februar 2019
Landratsamt Hohenlohekreis, Künzelsau

Bauleistungen seit Bestehen

1.975 Wohneinheiten
13 Gewerbeeinheiten
897 Garagen

Wohnungsverwaltung

86 Gebäude
664 Mietwohnungen
221 Garagen
3 Gewerbeeinheiten

Wohnungseigentums- verwaltung

85 Gebäude
796 Eigentumswohnungen
22 Gewerbeeinheiten

Daten aus der Bilanz 2019

Bilanzsumme	28,4 Mio. €
Anlagevermögen	16,8 Mio. €
Eigenkapital	18,6 Mio. €
Rücklagen	17,9 Mio. €
Umsatzerlöse	11,7 Mio. €
davon: Miet- und Pachterträge	3,8 Mio. €
Jahresüberschuss	0,7 Mio. €



Aufsichtsrat (von links nach rechts)

Emil Georg Kalmbach	Bürgermeister a.D.	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Werner Gassert	Sparkassendirektor a.D.	
Werner Sauter	Rechtsanwalt	
Klaus-Dieter Tittmann	Bauschlosser	
Uta Hütter	Architektin	
Werner Mugrauer	Stuckateurmeister	
Friedrich Popp	Zimmermeister	
Roland Gebhardt	Technischer Betriebswirt	
Hans-Günter Lang	Erster Landesbeamter a.D.	(Stv. Vorsitzender)



Vorstand

Rolf Hofacker
Albert Rüdinger

Kupferzell, Geschäftsführer
Künzelsau



Von links nach rechts: Rolf Hofacker, Albert Rüdinger, Roland Engert, Rolf Horndacher, Tanja Walter, Evelyn Gaab, Isabel Conrad, Silke Büchele, Lena Lotter, Ivana Zecevic, Marko Zecevic, Daniel Gillert, Nadja Heuschele, Arno Zintz

Vorstand

Rolf Hofacker Geschäftsführender Vorstand, Verkauf
Albert Rüdinger

Kaufmännische Abteilung

Roland Engert	Finanzbuchhaltung
Daniel Gillert	WEG-Verwaltung
Nadja Heuschele	WEG-Verwaltung, Maklerin
Lena Lotter	Mietverwaltung
Tanja Walter	Vorstandsassistentz
Ivana Zecevic	WEG-Buchhaltung
Arno Zintz	Finanzbuchhaltung

Technische Abteilung

Silke Büchele	Planung + Bauleitung EFH
Isabel Conrad	Instandhaltung
Evelyn Gaab	Bautechnik
Rolf Horndacher	Hausmeister
Marco Zecevic	Hausmeister



I. Unternehmensgrundlagen



Der satzungsgemäße Unternehmenszweck besteht vorrangig in einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Genossenschaftsmitglieder. Hierfür können Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichtet, erworben, betreut, bewirtschaftet, vermittelt und veräußert werden. Die Genossenschaft kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Das Kerngeschäftsfeld der Genossenschaft besteht somit in der mitgliederorientierten Vermietung und Bewirtschaftung ihres Bestandes von 664 Wohnungen. Dabei konzentriert sich der Gebäudebestand ausschließlich auf die Hohenloher Kreisstadt Künzelsau und die umliegenden Gemeinden und Städte. Grundsätzlich verfolgt die Kreisbau Künzelsau eG das Unternehmensziel einer guten und sozial ausgewogenen Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder. Dafür stehen Nachhaltigkeit und Langfristigkeit stets im Fokus der Unternehmensentscheidungen. Um eine langfristige Vermietbarkeit ihrer Wohnungsbestände zu aktuellen Wohnstandards zu gewährleisten, stellen zielorientierte Investitionen in Objektmodernisierungen einen weiteren Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit dar.

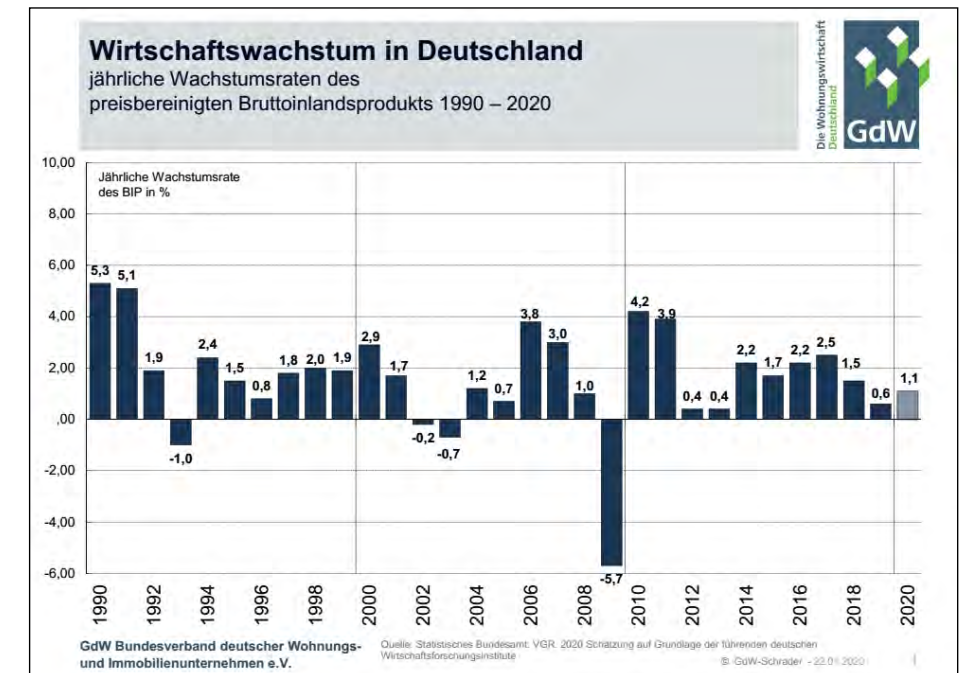
Ein zweites wesentliches Geschäftsfeld ist der Neubau und Verkauf von Wohnimmobilien. Hier bietet die Genossenschaft marktgerechte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser, Eigentumswohnungen und betreute Seniorenwohnungen mit der Konzentration auf gute innerstädtische Lagen zum Kauf an. Ergänzt werden diese Unternehmensschwerpunkte durch immobiliennahe Dienstleistungen, insbesondere durch die Verwaltung von Wohneigentum und die Vermittlung von Gebrauchtimmobilen.

II. Wirtschaftsbericht

1. Konjunkturelle Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Dynamik verliert an Fahrt

Die positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland setzte sich im Jahr 2019 das zehnte Mal in Folge fort, wenn auch auf niedrigerem Niveau als in den Vorjahren. Positiv beigetragen haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2019 um 0,6 % (Vorjahr: +1,5 %) gestiegen. Die Entwicklung hat damit an Schwung verloren und erreicht nicht den Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,3 %).



Die positiven Prognosen für ein weiteres Wachstum im Geschäftsjahr 2020 scheinen insbesondere durch Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Umfeld und durch die Problematik der COVID-19-Pandemie nicht mehr haltbar. Alle Wirtschaftsinstitute rechnen im Jahr 2020 mit einem deutlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung, zumal die Konjunktur auch durch die Auswirkungen des Brexit, des anhaltenden Handelskonflikts zwischen USA und China und durch den technologischen Wandel in der Autoindustrie belastet wird.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete einen Zuwachs von 1,4 %

Generell zeichnet sich die Immobilienbranche durch eine geringere Konjunkturabhängigkeit aus. So verzeichnete die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Jahr 2019 mit einem Zuwachs von 1,4 % (Vorjahr: 1,1 %) rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung.

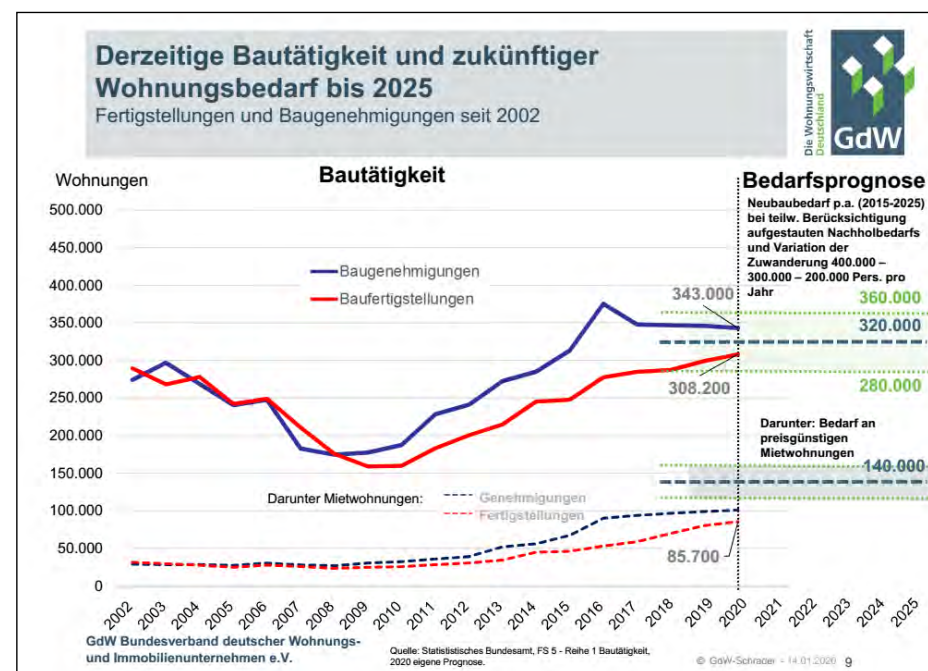
Überdurchschnittlich entwickelte sich wiederum das Baugewerbe mit einem Zuwachs von 4,0 % (Vorjahr: 3,6 %) und wird dies voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Den nominalen Steigerungen werden allerdings schwächere reale Zuwächse des Bauvolumens gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt der Wohnungsbau mit einem erwarteten realen Plus von gut 4,1 % im Jahr 2020. Die Folge der historisch hohen Kapazitätsauslastung sind steigende Preise für Bauleistungen, sowohl bei den Lohn- als auch bei den Materialkosten.



Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind weiterhin auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken, vor allem in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage. Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge des Wohnungsbauvolumens nicht auszuschließen.



Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine starke Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und in Verdichtungsräumen. Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baufertigstellungen steigen. Sie ist zwar hoch, liegt aber dennoch unter dem Bedarf. Gebremst wird die Entwicklung im Wesentlichen durch den Mangel an baureifen bzw. bezahlbaren Grundstücken und durch Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung. Auch die vorhandenen Kapazitäten bei Bau- und Handwerksunternehmen sind heute weitgehend ausgelastet und ein schneller Kapazitätsaufbau ist daher wenig wahrscheinlich. Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang, also die Anzahl der noch im Bau befindlichen bzw. genehmigten, aber noch nicht begonnenen Wohnungsbauten. Der seit 2008 anhaltende Anstieg dieses Bauüberhangs setzte sich auch im Jahr 2019 fort.



2. Geschäftsentwicklung



Die Wirtschaft in Hohenlohe hat seit der Mitte des 20. Jahrhunderts eine Entwicklung genommen, die sich als Erfolgsgeschichte auch in Zahlen darstellen lässt. Der Strukturwandel von der Landwirtschaft hin zum Standort für Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungen lässt sich an den Arbeitsplätzen ebenso ablesen wie an der Vielzahl der Unternehmen. International erfolgreich und regional verwurzelt hat diese Region auch viele Weltmarktführer hervorgebracht. Die Arbeitslosenquote im Hohenlohekreis ist eine der niedrigsten des ganzen Landes. Die gute Arbeitsmarktsituation im Hohenlohekreis hat zur Folge, dass trotz der ländlichen Prägung des Landkreises die Bevölkerung kontinuierlich zunimmt und voraussichtlich auch weiterhin wachsen wird.

Ländlich, aber kulturell und wirtschaftlich stark: Der Hohenlohekreis ist aufgrund dieser Kombination ein attraktiver Wohnort und Lebensmittelpunkt. Der Wohnungs- und Immobilienmarkt in Hohenlohe zeigt sich daher sehr dynamisch und ist durch eine hohe Nachfrage geprägt, vor allem in der Kreisstadt Künzelsau und in den Städten und Gemeinden entlang der Autobahn A6.

So schauen wir rückblickend auf ein sehr erfolgreiches und ereignisreiches Geschäftsjahr 2019 zurück, das in unserem Wohnungsbestand durch eine hohe Nachfrage in allen Größensegmenten geprägt war. Die seit Jahren laufende Modernisierungsoffensive mit hohen Investitionen zur Verbesserung der Gebäudeenergiebilanzen wurde in unseren Mietgebäuden in Künzelsau, Finkenweg 15 sowie in Niedernhall, Burgstallstr. 33 fortgeführt.

Außerdem konnten wir im Bauträgerbereich zwei anspruchsvolle Bauprojekte fertigstellen. In Ingelfingen ‚Am Mühlberg 31‘ entstanden in schönster Aussichtslage 18 Eigentumswohnungen, in Künzelsau wurden in der ‚Austr. 18‘ 11 exklusive Wohnungen an die Käufer übergeben. Beide Wohnanlagen konnten im Jahr 2019 fertiggestellt und abverkauft werden.

Somit ist es uns im Jahr 2019 gelungen, die Umsätze in unseren wichtigsten Geschäftsbereichen auszubauen und den Vorjahresumsatz von 4,2 Mio. € auf 11,7 Mio. € signifikant zu steigern. Analog zu dieser positiven Entwicklung konnte auch der Jahresüberschuss auf 702.770,49 € (Vorjahr: 282.668,57 €) gesteigert werden. Diese positive Entwicklung führte zu einer namhaften Reduzierung der Verbindlichkeiten und zu einer Stärkung des Eigenkapitals von 17,9 Mio. € auf 18,6 Mio. €.

Dadurch konnten wir die Eigenkapitalquote innerhalb eines Jahres von 55,4 % auf 65,6 % verbessern und können somit auf eine sehr solide Kapitalstruktur unserer Genossenschaft verweisen.

2.1. Hausbewirtschaftung

Genossenschaftliches Wohnen bedeutet für uns, unseren Mitgliedern ein qualitativvolles Wohnen und ein sicheres Zuhause zu bieten – und dies zu angemessenen Preisen deutlich unterhalb der Marktmieten. Während sich die Marktmieten vor allem im Neubaubereich oft über 10 €/m² bewegen, vermieten wir Wohnungen aus unserem weitgehend sanierten Wohnungsbestand zu einer Durchschnittsmiete von 5,77 €/m². Unsere sozial orientierte Preisgestaltung wirkt sich in der Neuvermietung ebenso positiv aus wie die hohen Modernisierungsinvestitionen der letzten Jahre.

Unser Gebäudebestand am 31.12.2019 umfasste unverändert 664 Mietwohnungen mit 40.845 m² Wohnfläche, 3 Gewerbeeinheiten und 221 Garagen, die ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet werden. Hiervon waren zum 31.12.2019 insgesamt noch 80 Wohnungen mit Preis- oder Belegungsbindungen versehen.

Die Fluktuationsrate ist auf 13,6 % (Vorjahr: 9,6 %) angewachsen. Von den 99 Mieterwechseln waren jedoch 30 Wechsel entweder auf Umzüge innerhalb des Wohnungsbestands oder auf Todesfälle zurückzuführen. Eine Auswertung der Kündigungsgründe ergab keine Hinweise auf strukturelle Probleme hinsichtlich Lage, Ausstattung oder Mietpreis. Aufgrund der hohen Nachfrage waren Anschlussvermietungen zu jeder Zeit möglich, sodass nennenswerte Vermietungsleerstände nicht zu verzeichnen waren und auch weiterhin nicht zu erwarten sind.

Dieser originäre Geschäftsbereich ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren oder Gewinnmaximierung ausgerichtet, vielmehr auf eine dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder. Trotzdem konnten die Grundmieten im Jahr 2019 auf 2,93 Mio. € (Vorjahr: 2,83 Mio. €) ausgebaut werden. Dieser Umsatzzuwachs erfolgte vorwiegend durch moderate Mietanpassungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete, nach Modernisierungen oder durch moderate Preisanpassungen bei Neuvermietung.

Ein wesentliches Unternehmensziel der letzten Jahre ist die kontinuierliche Sanierung und Verbesserung der Gebäudebestände. Diese Strategie wurde auch in 2019 durch energetische Sanierungen der Mietgebäude in Künzelsau, Finkenweg 15 und Niedernhall, Burgstallstr. 33 mit Investitionen von 397.000 € fortgeführt.



Für geplante Einzelmodernisierungen, Wohnraummodernisierungen nach Mieterwechsel und laufende Instandhaltungen wurden 783.000 € aufgewendet. Dies entspricht insgesamt einer Modernisierungsquote von 40,4 %.

2.2. Bauträgergeschäft

Im Geschäftsjahr 2019 herrschte eine unvermindert hohe Nachfrage nach Wohneigentum. Begünstigt durch ein nach wie vor historisch günstiges Zinsumfeld und fehlende Alternativen bei Kapitalanlagen sind Wohnimmobilien sowohl von Selbstnutzern, als auch von privaten und institutionellen Kapitalanlegern sehr gefragt, vor allem in attraktiven innerstädtischen oder stadtnahen Lagen.

Wir konnten in Künzelsau 2019 ein besonderes Wohnprojekt realisieren. In der ruhigen, aber dennoch zentralen Innenstadtlage der Austraße konnten wir im 2. Bauabschnitt unserer Gesamtkonzeption ‚Stadtvillen Kocheraue‘ die Austr.18 mit 11 Eigentumswohnungen für gehobene Wohnansprüche fertigstellen. Durch die Kombination einer herausragenden Architektursprache und einer erlesenen Ausstattung ist es uns gelungen, sämtliche Wohnungen vor Fertigstellung abzuverkaufen.



Ein zweites Neubauprojekt konnten wir in Ingelfingen in wunderschöner Panoramalage, Am Mühlberg 31 fertigstellen. Hier sind 18 Eigentumswohnungen in energiesparender KfW-55-Bauweise entstanden. Auch hier ist es aufgrund einer unvergleichlichen Aussichtslage und der Nähe zu mittelständischen Industrieunternehmen gelungen, alle Wohnungen vor Fertigstellung zu verkaufen.

Außerdem erstellten wir in Künzelsau ein modernes Einfamilienhaus, welches wir in der Planung ganz nach den Wünschen der Bauherren ausgerichtet haben. Mit der Baubetreuung eines weiteren Einfamilienhaus-Neubaus in Ingelfingen konnte begonnen werden.

Durch den guten Abverkauf unserer Wohnprojekte konnten wir einen hohen Umsatz von 7,4 Mio. € erzielen. Auch in den nächsten Jahren kann mit einem guten Immobilienmarkt gerechnet werden, da die zinspolitischen Rahmenbedingungen nach wie vor günstig sind und gleichsam renditestarke wie risikoarme Anlagealternativen fehlen.



Unsere weiteren Planungen richten wir vor allem auf Wohngebiete in der Nähe der Kreisstadt Künzelsau. In Gaisbach beginnen im Jahr 2020 die Erschließungsarbeiten für ein großes Baugebiet „Haselhöhe-I“. Durch den dort ansässigen Standort des Würth-Konzerns und die nahe Anbindung an die Autobahn A6 besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in diesem Teilort von Künzelsau. Wir verfügen dort über zahlreiche Bauplätze für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser, sowie für Reihen- und Doppelhäuser. Außerdem planen wir in Taläcker, dem größten Teilort von Künzelsau, eine attraktive Wohnanlage mit 21 Eigentumswohnungen.



2.3. Neubau von Mietwohnungen

Ein weiterer Aspekt einer zukunftsorientierten Mitgliederförderung ist die Schaffung neuen Wohnraums. Dabei verfolgen wir den Grundsatz, Neubauprojekte nur in ausgesuchten, attraktiven Lagen zu realisieren, die auch von unseren Mitgliedern stark nachgefragt werden.

Aus diesem Grund planen wir 2019/2020 in der Künzelsauer Innenstadt einen Neubau mit 9 freifinanzierten Mietwohnungen, die wir preisreduziert unterhalb der aktuellen Marktmiete anbieten wollen.

Der Bauantrag wurde am Jahresende 2019 eingereicht, wir rechnen daher mit einem Baubeginn in 2020.



2.4. Wohnungs- eigentumsverwaltung

Die Kreisbau Künzelsau eG bietet Wohnungseigentümergeinschaften einen umfassenden Verwaltungsservice nach dem WEG-Gesetz an, der sich sowohl auf den kaufmännischen als auch auf den technischen Bereich erstreckt. Daraus wurden in 2019 Umsatzerlöse von 182.258 € (Vorjahr: 189.982 €) erzielt.

Diese Dienstleistung wurde im Jahr 2019 für 85 Hausgemeinschaften mit 796 Wohn- und 22 Gewerbeeinheiten erbracht. Durch unsere Neubautätigkeit und weitere Akquisen kann zukünftig mit einem moderaten Wachstum in diesem Geschäftsbereich gerechnet werden.

2.5. Mitgliederentwicklung

Bedingt durch die Mieterwechsel im Jahr 2019 reduzierte sich die Anzahl der Mitglieder per 31.12.19 von 1.080 auf 1.077. Im Geschäftsjahr waren 77 neue Mitglieder und 80 Abgänge zu verzeichnen. Die Anzahl der Geschäftsanteile verringerte sich dementsprechend von 1.410 auf 1.407.

3. Lage der Genossenschaft

3.1. Vermögens- und Kapitalstruktur

Vermögensstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen	16.760,1	59,2	16.800,8	51,9	-40,7
Bautätigkeit	3.417,6	12,0	7.010,4	21,7	-3.592,8
Unfertige Leistungen	891,6	3,1	952,0	2,9	-60,4
Flüssige Mittel	7.012,6	24,7	7.076,8	21,9	-64,2
Sonstige Aktiva	288,2	1,0	513,6	1,6	-225,4
	28.370,1	100,0	32.353,6	100,0	-3.983,5

Das *Anlagevermögen* verringerte sich im Geschäftsjahr geringfügig durch Abschreibungen (T€ 520,1), denen Zugänge (T€ 382,8), vor allem aufgrund der energetischen Sanierungen der Objekte ‚Finkenweg 15‘ in Künzelsau (T€ 241,8) sowie Burgstallstr. 33‘ in Niedernhall (T€ 123,1) entgegenstehen.

Im Bereich der *Bautätigkeit des Umlaufvermögens* ergaben sich Abgänge durch Verkäufe in Höhe von T€ 6.899,4. Gegenläufig wirkten sich Fremdkostenzugänge von T€ 3.256,2 sowie aktivierte Eigenleistungen von T€ 52,5 aus.

Die *unfertigen Leistungen* betreffen noch mit den Mietern abzurechnende Betriebs- und Heizkosten (T€ 876,9) sowie Kosten für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf fremdem Grund und Boden (T€ 14,7).

Der Rückgang der *sonstigen Aktiva* resultiert vorwiegend aus den Erstattungszinsen aus der Rückabwicklung der Steuerschuldnerschaft nach § 13 b UstG für die Jahre 2012 und 2013 (T€ 258,0).

Kapitalstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Eigenkapital	18.602,2	65,6	17.922,0	55,4	680,2
Pensionsrückstellungen	1.377,4	4,9	1.196,9	3,7	180,5
Übrige Rückstellungen VB KI und andere	310,0	1,1	103,9	0,3	206,1
Kreditgeber	6.767,6	23,8	7.763,9	24	-996,3
Erhaltene Anzahlungen	1.072,1	3,8	4.925,8	15,2	-3.853,7
Übrige Passiva	240,8	0,8	441,1	1,4	-200,3
	28.370,1	100,0	32.353,6	100,0	-3.983,5

Die Erhöhung des *Eigenkapitals* ergibt sich aufgrund des erzielten Jahresüberschusses (T€ 702,8), der erfolgten Dividendenausschüttung (T€ 20,1) sowie der leichten Verringerung der Geschäftsguthaben (- T€ 2,4). Der Anstieg der *übrigen Rückstellungen* resultiert vorwiegend aus höheren Rückstellungen für noch zu erwartende Baukosten und höheren Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung. Die *Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern* reduzierten sich durch planmäßige (T€ 442,3) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 622,0) sowie Tilgungszuschüsse (T€ 47,5), denen Darlehensvalutierungen (T€ 116,4) gegenüberstehen. Die *erhaltenen Anzahlungen* setzen sich aus Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten (T€ 1.050,1) und Anzahlungen auf Baubetreuungsleistungen (T€ 22,0) zusammen.

3.2. Wirtschaftliche Lage und Jahresergebnis



Neben dem Bauträgergeschäft liegt unser Hauptaugenmerk auf der erfolgreichen und nachhaltigen Vermietung unserer Bestandsgebäude. Die energetischen Sanierungsmaßnahmen, die dafür unumgänglich sind, treiben wir kontinuierlich voran, um unsere Objekte technisch sowie optisch in einen zeitgemäßen, energieeinsparenden und ansprechenden Zustand zu versetzen. Diese Investitionen führen zu attraktivem Wohnraum, der unseren Mietern zugutekommt und uns eine schnellere Anschlussvermietung ermöglicht.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr von 3,72 Mio. € auf 3,78 Mio. € infolge von moderaten Mietanpassungen bei Neuvermietungen oder nach Modernisierungen. Dagegen verringerten sich die Erlösschmälerungen von 1,5 % auf 1,2 % ebenso wie die Mietforderungen von 0,8 % auf 0,5 %. Der Ergebnisbeitrag der Hausbewirtschaftung verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere durch höhere Modernisierungskosten von 1.637,8 T€ auf 1.562,1 T€.

Im Geschäftsjahr 2019 erzielte die Kreisbau Künzelsau eG Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 7.399,2 T€. Diese resultieren aus der Fertigstellung und der Übergabe von 29 Wohnungen an die Erwerber. Somit konnten die Projekte Am Mühlberg 31 sowie der 2. Bauabschnitt der ‚Stadtvillen Kocheraue‘, Austraße 18 abgeschlossen werden.

Die Umsatzerlöse aus dem Geschäftsfeld der WEG-Verwaltung sind mit 182,3 T€ (Vorjahr: 190,0 T€) nahezu konstant. Die leichte Verringerung ist hauptsächlich auf den Abgang von zwei Wohnungseigentümergemeinschaften zurückzuführen. Dagegen konnten die Umsätze aus anderen Lieferungen und Leistungen von 282,8 T€ auf 292,7 T€ ausgebaut werden. Diese resultieren im Geschäftsjahr ausschließlich aus Werkverträgen für die Erstellung von Einfamilienhäusern.

Durch eine insgesamt erfolgreiche Geschäftsentwicklung wurde im Jahr 2019 ein ordentliches Jahresergebnis erzielt, das positiv von der Bautätigkeit beeinflusst wurde. Dabei konnte ein Gesamtumsatz von 11,7 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €) und ein Jahresüberschuss von 702,8 T€ (Vorjahr: 282,7 T€) erreicht werden. Auch der EBITDA beläuft sich auf einem guten Niveau. Dieser erhöhte sich ähnlich wie die Entwicklung des Jahresüberschusses von 0,7 Mio. auf 1,3 Mio. €.

Durch das positive Jahresergebnis konnte der gute Rücklagen- und Eigenkapitalbestand weiter gestärkt werden. Das Eigenkapital beläuft sich zum Bilanzstichtag auf eine Höhe von 18,60 Mio. € (Vorjahr: 17,92 Mio. €) und stellt somit eine EK-Quote von 65,6 % (Vorjahr: 55,4 %) dar.

Die Genossenschaft hat ihre Vorgaben der Unternehmensplanung mit hohen Investitionen im Neubaubereich und in der Aufwertung der Gebäudebestände konsequent umgesetzt. Die Reduzierung der Bilanzsumme von 32,4 Mio. € auf 28,4 Mio. € ist hauptsächlich auf die Übergabe der verkauften Wohnungen aus dem Bauträgerbereich an die Erwerber zurückzuführen.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist gefestigt und steht mit einer geordneten und sehr soliden Vermögens- und Kapitalstruktur auf einem starken Fundament. Auch die Finanzlage ist sehr stabil und es sind langfristig keine Engpässe zu erwarten. Die flüssigen Mittel haben zu jedem Zeitpunkt ausgereicht, um unseren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Erforderliche Vorfinanzierungen in der Bautätigkeit konnten in vollem Umfang mit eigenen Mitteln abgedeckt werden. Die Finanzierung der energetischen Gebäudesanierungen erfolgte mit Eigen- sowie mit Darlehensmitteln der KfW-Bank.

4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

5. Erwartungen



Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Nach unseren Erwartungen werden jedoch der Handel, die Tourismus- und Hotelbranche sowie das produzierende Gewerbe schwerwiegendere Einschränkungen hinnehmen müssen als die Wohnungswirtschaft. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es jedoch schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Mögliche Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf sind denkbar im Hinblick auf Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen bzw. mit einem Anstieg der Mietausfälle. Die genannten Risiken könnten in Einzelfällen auftreten, sodass diese nicht als bestandsgefährdende oder entwicklungsbeeinträchtigende Risiken anzusehen sind.

In unserem originären Geschäftsbereich der Vermietung wird das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm auch in den kommenden Jahren fortgeführt. Trotz einer etwas geringeren Budgetplanung werden sich die Modernisierungen weiterhin auf einem hohen Niveau bewegen. Außerdem nehmen wir zunehmend wieder den Neubau von Mietwohnungen ins Blickfeld, um der hohen Nachfrage nachzukommen und um unseren Bestand substanziell zu stärken. Aufgrund der guten Marktsituation rechnen wir weiterhin mit einer stabilen Ertragslage.

Auch im Eigentumssektor des Immobilienmarktes sehen wir aufgrund der Bedarfslage und der fortwährenden Niedrigzinsphase gute Vermarktungschancen, vor allem in stadtnahen Lagen. Unser Fokus bei zukünftigen Projektplanungen richtet sich insbesondere auf das kommende Baugebiet „Haselhöhe-I“ in Gaisbach, in dem wir über zahlreiche Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und Geschossbauten verfügen. Wir rechnen somit in den nächsten Jahren mit einer guten Entwicklung in diesem Marktsegment, wenngleich im kommenden Jahr 2020 durch vorwiegende Projektplanungen und somit weniger Fertigstellungen mit einem Rückgang der Umsatzerlöse zu rechnen ist.

Wir planen daher in 2020 mit einem geringeren, aber dennoch positiven Jahresergebnis und einer insgesamt guten Unternehmensentwicklung. Somit kann eine weiterhin stabile Vermögens- und Finanzlage prognostiziert werden.

6. Risiken über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Unsere Wohnungsbestände sind langfristig finanziert, die Zinsbindungsfristen sind zur Risikominimierung breit gestreut. Finanzinstrumente bestehen im Wesentlichen in Form von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Mögliche Risiken ergeben sich hierbei insbesondere aus Zinsänderungs- und Liquiditätsrisiken. Sowohl Zinsentwicklung als auch Zinsbindungsfristen werden laufend überwacht.

Bei Finanzanlagen erfolgt eine rein sicherheitsorientierte Anlagestrategie ohne spekulativen Charakter. Als Anlagemedien dienen ausschließlich Tages-, Fest- und Termingelder deutscher Banken. Derivative Finanzinstrumente kommen nicht zum Einsatz. Die Anlagen erfolgen ausschließlich in Euro, es werden keine Währungsrisiken eingegangen.

7. Dank des Vorstandes

Ein ereignisreiches Jahr 2019 konnte mit einer positiven Entwicklung aller Geschäftsbereiche und einem insgesamt sehr guten Jahresergebnis erfolgreich abgeschlossen werden. Die erzielten Erträge tragen dazu bei, unseren Mitgliedern auch zukünftig modernen und gleichsam preisgünstigen Wohnraum bieten zu können.

Herzlichen
Dank

Der Vorstand bedankt sich bei allen, die zu dem guten Jahresergebnis beigetragen haben. Ganz besonders bedanken wir uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ohne deren Fleiß und Einsatzbereitschaft dieser Erfolg nicht möglich gewesen wäre. Ein herzlicher Dank gilt den Mitgliedern unseres Aufsichtsrates für die offene, kooperative und konstruktive Zusammenarbeit. Ebenso herzlich bedanken möchten wir uns auch bei unseren Mietern, Wohnungskäufern, Eigentümergemeinschaften, Architekten und Ingenieuren, Handwerkern, Dienstleistern sowie allen weiteren Geschäftspartnern.

Künzelsau, den 15. Mai 2020

Der Vorstand

Rolf Hofacker

Rolf Hofacker

Albert Rüdinger

Albert Rüdinger

Mehrfamilienhäuser

Künzelsau, Austraße



Ingelfingen, Am Mühlberg



Einfamilienhäuser

Künzelsau, Amrichshäuser Straße



Ingelfingen, Am Breter



Modernisierung bedeutet nachhaltige Sicherung preisgünstigen Wohnraums

Die kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands sichern nachhaltig die Attraktivität und somit auch die Vermietbarkeit unserer Objekte. Seit Beginn unserer Modernisierungsoffensive im Jahr 2008 wurden 20,5 Mio. € in den Gebäudebestand investiert, um den Bestand an energetische Anforderungen und an zeitgemäße Wohnansprüche anzupassen. Somit wurden in den letzten zwölf Jahren 67 % der vereinnahmten Nettokaltmieten wieder direkt zurück in den Wohnungsbestand investiert – ein sehr hohes Niveau im Branchenvergleich.



Investitionen im Gebäudebestand - seit 2008						
Jahr	Modernisierung / Instandhaltung	Investition -kumuliert-	Sollmiete	Sollmiete -kumuliert-	Modernisierungsquote	Mod.quote -kumuliert-
2008	1.619.245	1.619.245	2.091.653	2.091.653	77,4%	77,4%
2009	2.655.897	4.275.143	2.174.403	4.266.055	122,1%	100,2%
2010	2.248.294	6.523.437	2.318.440	6.584.495	97,0%	99,1%
2011	1.004.859	7.528.296	2.429.460	9.013.955	41,4%	83,5%
2012	1.431.844	8.960.139	2.455.532	11.469.486	58,3%	78,1%
2013	1.899.963	10.860.102	2.522.852	13.992.339	75,3%	77,6%
2014	1.592.458	12.452.560	2.635.234	16.627.572	60,4%	74,9%
2015	1.581.655	14.034.214	2.707.833	19.335.405	58,4%	72,6%
2016	1.735.058	15.769.273	2.754.498	22.089.903	63,0%	71,4%
2017	2.191.550	17.960.822	2.775.336	24.865.239	79,0%	72,2%
2018	1.330.056	19.290.878	2.836.225	27.701.465	46,9%	69,6%
2019	1.180.516	20.471.394	2.920.188	30.621.652	40,4%	66,9%

Die Fördermittel der KfW-Bank im Rahmen der energetischen Gebäudesanierungen helfen, die Mietbelastung unserer Mitglieder gering zu halten! Auch hierbei leben wir unsere soziale Prägung, denn statt der gesetzlich möglichen Kostenumlage von 8 % (bis 31.12.2018 11 %) wurden bei der Kreisbau lediglich 2 – 4 % der Modernisierungskosten auf die Mieten umgelegt.



NACHHER

VORHER

ENERGETISCHE SANIERUNG

SOZIALE UMSETZUNG

WIR BETEILIGEN UNS AKTIV AN DER ENERGIEWENDE

Mit unseren hohen Investitionen in die energetische Gebäudesanierung (10 Millionen Euro in 10 Jahren) werden die Energiekosten für unsere Mieter um bis zu 70 % reduziert.

Unsere Maßnahmen zur energetischen Sanierung

- Erneuerung Dach mit Ziegel und Wärmedämmung
- Wärmedämmverbundsystem an Außenfassade bis Kellerboden
- Neue Fenster, Rollläden, Dachentwässerung
- Anpassung des Heizsystems
- Erneuerung der Grundleitungen
- Zusätzlich Neugestaltung der Außenanlagen

VERBRAUCH GAS

2013 > 108.577 kwh > 6.845 Euro

2018 > 41.882 kwh > 2.165 Euro

Wir stehen für eine soziale Umsetzung der energetischen Sanierung: Statt der gesetzlich möglichen Kostenumlage von 11% wurden bei der Kreisbau lediglich 2–4% der Modernisierungskosten auf die Mieten umgelegt. Die Mieterhöhung wird durch Einsparung bei den Energiekosten weitgehend ausgeglichen!

Umlage der Modernisierungskosten auf die Miete (Modernisierungskosten: 471.258,63)	Gesetzlich möglich nach § 559 BGB	Praxis der Kreisbau Künzelsau	3-Zimmer-Wohnung mit 65 m²
Kostenumlage	11,00 %	2,46 %	VOR Sanierung
= Jährliche Kostenumlage für das Gebäude	51.838,45 €	11.588,16 €	Grundmiete
= Monatl. Mieterhöhung pro m² Wohnfläche	4,38 €	0,56 €	Nebenkosten
= Neue Grundmiete/m²	9,77 €	5,95 €	Gesamtmieter
= Neue Grundmiete pro Monat	635,00 €	386,75 €	NACH Sanierung
= Mieterhöhung pro Monat	285,00 €	36,75 €	Grundmiete
Gesamtmieter inkl. Nebenkosten			Nebenkosten
VOR Sanierung	502,61 €	502,61 €	Gesamtmieter
NACH Sanierung	762,61 €	514,36 €	
MEHRBELASTUNG	260,00 €	11,75 €	Mehrbelastung
			11,75 €

Im Geschäftsjahr 2019 wurden für energetische Gebäudesanierungen in Künzelsau, Finkenweg 15 und in Niedernhall, Burgstallstr. 22 insgesamt 397.000 € aufgewendet. Im Finkenweg 15 wurden zusätzlich neue Kfz-Stellplätze geschaffen, um die Parksituation in diesem Wohngebiet zu entlasten.



Künzelsau, Finkenweg 15
vor der Sanierung



Künzelsau, Finkenweg 15
nach der Sanierung



Niedernhall, Burgstallstraße 33
vor der Sanierung



Niedernhall, Burgstallstraße 33
nach der Sanierung

Außerdem wurden 429.000 € für geplante Einzelmodernisierungen, 192.000 € für Wohnraumsanierungen nach Mieterwechsel und 162.000 € für Reparaturen und Instandhaltung aufgewendet. Der Schwerpunkt lag insbesondere auf dem Austausch alter Holzfenster gegen isolierverglaste Kunststofffenster (Künzelsau, Ernst-Schmid-Str. 5 und 7 sowie in Ingelfingen, Uhlandstr. 43) sowie in der Erneuerung von Außenanlagen (Hohenlohestr. 5/7 und 9/11). Außerdem wurde eine umfangreiche Sanierung der Garagen in Garnberg, Am Buchs 33 durchgeführt.

Es wurden jedoch auch zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds, Dämmungen und Baderneuerungen durchgeführt! Auch die umfassende Sanierung von zahlreichen Wohnungen aus langjährigen Mietverhältnissen bedarf hoher Aufwendungen und beansprucht viel Zeit.

Diese Zahlen untermauern unser genossenschaftliches Selbstverständnis, erwirtschaftete Erträge in die Bestände zu reinvestieren, um unseren Mitgliedern auch in Zukunft lebenswerten Wohnraum zu fairen Mieten bieten zu können. Auch für 2020 sind umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen geplant!

20. Jubiläum von Herrn Rolf Hofacker bei der Kreisbau Künzelsau eG



Am 01. September 2019 feierte Herr Rolf Hofacker das 20jährige Betriebsjubiläum als geschäftsführender Vorstand bei der Kreisbau Künzelsau eG. In einer Feierstunde dankte der Aufsichtsratsvorsitzende Emil G. Kalmbach für die erfolgreiche Leitung unserer Genossenschaft und die gute Zusammenarbeit und wünschte Herrn Hofacker für die Zukunft weiterhin viel Erfolg und alles Gute.

Hohenloher Immobilientage



Die Sparkasse Künzelsau hat am 23. und 24. März 2019 zu den Hohenloher Immobilientagen eingeladen. Die Kreisbaugenossenschaft informierte über ihre zahlreichen sozialen Leistungen im Bereich der Vermietung sowie über energetische Sanierungsprojekte und diverse Neubauvorhaben. Es konnten auch in diesem Jahr viele Interessen registriert werden.

Hohenloher Wirtschaftsmesse



Im Berichtsjahr 2019 fand die 6. Hohenloher Wirtschaftsmesse auf den Wertwiesen in Künzelsau statt. Vom 20. bis 23. September 2019 informierte unsere Genossenschaft über aktuelle und neue Projekte, über zahlreiche soziale Leistungen im Bereich der Vermietung sowie über energetische Sanierungsprojekte. Wie auch in den vergangenen Jahren war das Interesse sehr groß und es konnten interessante Gespräche geführt werden.

Bilanz Aktiv

	2019 €	2018 €
AKTIVSEITE		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Software	13.067,55	0,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.146.358,05	16.222.375,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	480.462,16	498.628,65
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	90.903,77	69.989,46
Bauvorbereitungskosten	28.416,11	8.936,90
	16.746.140,09	16.799.930,78
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	900,00	900,00
Anlagevermögen insgesamt	16.760.107,64	16.800.830,78
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	2.734.053,42	2.368.698,42
Bauvorbereitungskosten	134.822,50	14.803,60
Grundstücke mit unfertigen Bauten	548.685,19	4.626.872,02
Unfertige Leistungen	891.591,96	951.964,16
Andere Vorräte	133.274,32	125.017,57
	4.442.427,39	8.087.355,77
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	17.345,75	28.845,27
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	115.864,24	8.695,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.251,88	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.102,72	26.574,42
Sonstige Vermögensgegenstände	12.405,74	324.549,64
	154.970,33	388.664,33
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.012.594,66	7.076.752,11
Bilanzsumme	28.370.100,02	32.353.602,99

Bilanz Passiv

	2019 €	2018 €
PASSIVSEITE		
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des GJ ausgeschiedenen Mitglieder	24.180,00	25.730,00
der verbleibenden Mitglieder	436.170,00	437.100,00
	460.350,00	462.830,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (VJ 0,00 €)		
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.881.062,42	1.810.062,42
Bauerneuerungsrücklage	9.253.575,94	8.653.575,94
Andere Gewinnrücklagen	6.745.038,67	6.745.038,67
	17.879.677,03	17.208.677,03
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	230.442,74	267.864,46
Jahresüberschuss	702.770,49	282.668,57
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-671.000,00	-300.000,00
	262.213,23	250.533,03
Eigenkapital insgesamt	18.602.240,26	17.922.040,06
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.377.435,00	1.196.895,20
Sonstige Rückstellungen	310.012,92	103.855,09
	1.687.447,92	1.300.750,29
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.764.302,01	7.752.918,26
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.323,34	10.941,63
Erhaltene Anzahlungen	1.072.133,69	4.925.809,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	163.772,92	295.182,58
Sonstige Verbindlichkeiten	72.973,25	143.656,20
	8.076.505,21	13.128.508,37
Rechnungsabgrenzungsposten	3.906,63	2.304,27
Bilanzsumme	28.370.100,02	32.353.602,99

Gesetzliche Rücklage
davon aus
Jahresüberschuss GJ
eingestellt: 71.000 €
(VJ 29.000 €)

Bauerneuerungs-
rücklage
davon aus
Jahresüberschuss GJ
eingestellt: 600.000 €
(VJ 271.000 €)

Sonstige
Verbindlichkeiten
davon aus Steuern:
70.544,05 €
(VJ 141.686,04 €)
davon im Rahmen
der sozialen
Sicherheit:
2.156,87 €
(VJ 0,00 €)

A. Allgemeine Aufgaben

1. Die Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG, Komburgstr. 21, 74653 Künzelsau ist beim Amtsgericht Stuttgart unter Nr. GnR 590039 eingetragen.
2. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gem. §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.
3. Die Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG erfüllt die Größenmerkmale einer kleinen Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde teilweise Gebrauch gemacht.
4. Für die Gliederung des Jahresabschlusses wurde das Formblatt in der Fassung vom 17. Juli 2015 beachtet. Das Gliederungsschema wurde um die Posten andere Finanzanlagen ergänzt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.
5. Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.
6. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
7. Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.



**B. Bilanzierungs- und
Bewertungsmethoden**

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

1. Bewertungsmethoden Anlagevermögen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden mit ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Personalaufwand
davon für
Altersversorgung
182.150,52 €
(VJ 146.595,17 €)

	2019 €	2018 €
Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	3.777.064,38	3.721.185,80
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.399.179,09	-1.345,02
c) aus Betreuungstätigkeit	182.257,94	189.981,76
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	292.727,68	282.816,94
	11.651.229,09	4.192.639,48
Bestandsveränderungen	-4.018.540,13	3.578.383,32
Andere aktivierte Eigenleistungen	11.450,00	15.700,00
Sonstige betriebliche Erträge	18.792,89	55.260,89
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.684.188,34	1.413.418,84
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.060.926,81	4.084.493,53
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	76.118,17	202.262,88
	4.821.233,32	5.700.175,25
	10.878.778,79	2.141.808,44
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	866.445,55	855.768,18
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	340.425,57	303.400,01
	1.206.871,12	1.159.168,19
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	520.141,00	500.767,98
Sonstige betriebliche Aufwendungen	270.740,94	246.807,40
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	45,00	63,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	48.602,05	258.397,95
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	112.000,31	133.483,56
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-28,52	-1.313,41
Ergebnis nach Steuern	780.620,73	361.355,67
Sonstige Steuern	77.850,24	78.687,10
Jahresüberschuss	702.770,49	282.668,57
Gewinnvortrag	230.442,74	267.864,46
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklagen	671.000,00	300.000,00
Bilanzgewinn	262.213,23	250.533,03

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Neben Fremdkosten wurden auch eigene Architekten- und Bauleiterkosten aktiviert.

Die zum 31.12.2009 bestehenden niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze wurden gem. Art. 67 Abs. 4 EGHGB beibehalten.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden Verbesserung führten. In diesen Fällen wurde die Restnutzungsdauer um 25 Jahre verlängert.

Folgende Abschreibungssätze wurden angewendet:

Immaterielle Vermögensgegenstände

- Lineare Abschreibung auf die Restnutzungsdauer, ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 4 Jahren

Wohngebäude

- Grundsätzlich lineare Verteilung auf die Restnutzungsdauer, ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 75 bzw. 100 Jahren
- Lineare Abschreibung mit 2 % der Anschaffungs-/Herstellungskosten bei Gebäude „Hindenburgstr. 15“
- Degressive Abschreibung mit 1,25 % bei Gebäuden „Am Buchs 35, 45“ und „Konrad-Hornschuch-Str. 72“
- Die Gesamtnutzungsdauer des generalsanierten Gebäudes „Finkenweg 15“ wurde von 75 auf 100 Jahre verlängert.

Außenanlagen

- Lineare Abschreibung mit 10 %

Andere Bauten

- Bei einem Objekt werden 2 Tiefgaragenstellplätze mit einer Laufzeit von 75 Jahren abgeschrieben.



- Bei einer Lagerhalle in „Kupferzell“ wird die restliche Abschreibung auf eine Restnutzungsdauer von 3 Jahren für die Wirtschaftsjahre 2018 und 2021 verteilt.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

- Lineare Abschreibung entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren.

Geringwertige Vermögensgegenstände

- Bei Anschaffungskosten bis 250 € erfolgt eine sofortige Abschreibung in voller Höhe.
- Bei Anschaffungskosten von 250,01 – 1.000 € werden in jahrgangsbezogenen Sammelposten über 5 Jahre linear abgeschrieben. Nach 5 Jahren erfolgt ein fiktiver Abgang.



Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

2. Bewertungsmethoden Umlaufvermögen

Bauvorbereitungskosten und zum Verkauf bestimmte Grundstücke wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Neben Fremdkosten wurden auch eigene Architekten- und Bauleiterkosten aktiviert.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten erfasst. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt nach der FiFo-Methode (First in -First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Flüssige Mittel sind zu Nominalwerten am Bilanzstichtag bilanziert.

3. Bewertungsmethoden Rückstellungen

Pensionsrückstellungen wurden nach einem versicherungsmathematischen Gutachten in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

Bewertungsverfahren:

Ratierlich degressives Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) bei aktiven Berechtigten, Barwertverfahren bei Rentenbeziehern und mit unverfallbarem Anspruch Ausgeschiedene

Die Bewertung erfolgte nach den versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Geschäftsjahre auf Basis einer pauschal angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren.

Rechnungszinssatz: 2,71 % p. a. (Vorjahr: 3,21 %)

Künftige Einkommenssteigerung: 1,50 % p. a. (Vorjahr: 1,50 %)

Künftige Rentensteigerung: 1,50 % p. a. (Vorjahr: 1,50 %)

Künftige Fluktuation: 5,00 % p. a. (Vorjahr: 5,00 %)

Der Unterschiedsbetrag zu der Bewertung der Pensionsrückstellung auf Basis eines durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 7 Geschäftsjahre (1,97 %) beträgt 187.046,00 €. Der Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in der Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

4. Bewertungsmethoden Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

5. Bewertungsmethoden Rechnungsabgrenzungskosten

Als Passive Rechnungsabgrenzungskosten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Im Posten ‚Unfertige Leistungen‘ sind € 876.899,69 (Vorjahr: € 778.681,44) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.
3. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 187.046,00. Der Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.
4. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten, sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2019 €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.764.302,01 (7.752.918,26)	507.408,51 (748.207,11)	2.085.308,09 (2.335.608,94)	4.171.585,41 (4.669.102,21)	6.764.302,01 (7.752.918,26)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.323,34 (10.941,63)	3.323,34 (7.618,25)	0,00 (3.323,38)		3.323,34 (10.941,63)	GPR
Erhaltene Anzahlungen*	1.072.133,69 (4.925.809,70)	1.072.133,69 (4.925.809,70)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	163.772,92 (295.182,58)	163.772,92 (295.182,58)				
Sonstige Verbindlichkeiten	72.973,25 (143.656,20)	72.973,25 (143.656,20)				
Gesamtbetrag	8.076.505,21 (13.128.508,37)	1.819.611,71 (6.120.473,84)	2.085.308,09 (2.338.932,32)	4.171.585,41 (4.669.102,21)	6.767.625,35 (7.763.859,89)	

GPR = Grundpfandrecht

* = steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung



1. Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten € 7.864,68 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Erträge aus früheren Jahren und aus früheren Jahren abgeschrieben Forderungen über € 10.285,78.
2. Es ergaben sich folgende Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung: Erstattungs-zinsen aus der Rückabwicklung der Steuerschuldnerschaft nach § 13 b UStG für die Jahre 2012 und 2013 in Höhe von € 48.287,35 (Vorjahr: € 257.993,25).
3. Der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen beträgt € 37.824,00 (Vorjahr: € 37.979,00)

D. Sonstige Angaben

1. Per 31.12.2019 bestehen folgende Haftungsverhältnisse:
 - a) aus der Bestellung fremder Verbindlichkeiten (Grundschulden) für verkaufte Wohnungen, die noch nicht aufgelassen sind. Das Risiko einer Inanspruchnahme des Unternehmens ist gering, da in den Kaufverträgen eine Auszahlung dieser Finanzierungsmittel nur direkt an das Wohnungsunternehmen vereinbart wurde:
€ 1.348.000,00 (Vorjahr: € 950.000,00)
 - b) aus selbstschuldnerischen Bürgschaften zur Absicherung der Fertigstellungssicherheit von Bauvorhaben gem. § 632 s Abs. 3 BGB. Das Risiko einer Inanspruchnahme sehen wir nicht, da die Bürgschaften nach Fertigstellung der Bauvorhaben von den Käufern zurückgegeben werden:
€ 313.067,50 (Vorjahr: € 302.242,50)

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen zum 31.12.2019 noch nicht bilanzierte Restbaukosten in Höhe von € 45.758,18 für die im Geschäftsjahr vorgenommenen energetischen Sanierungsmaßnahmen.

3. Mitgliederbewegung im Jahr 2019

Anfangsbestand	1.080 Mitglieder
Zugang	77 Mitglieder
Abgang	80 Mitglieder
Endbestand	1.077 Mitglieder



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 930,00 auf € 436.170,00 verringert. Die Haftsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 23.250,00 verringert und beträgt € 460.350,00.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilien-unternehmen e.V., Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

5. Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft folgende Arbeitnehmer:

in Vollzeit	11,5	(Vorjahr: 12,2)
in Teilzeit	2,0	(Vorjahr: 2,0)
als Geringfügig Beschäftigte	2,0	(Vorjahr: 2,0)

6. Mitglieder des Vorstandes

Rolf Hofacker	- Geschäftsführer -
Albert Rüdinger	

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Emil Georg Kalmbach, Niedernhall	- Vorsitzender -
Hans-Günter Lang, Niedernhall	- stellv. Vorsitzender -
Werner Gassert, Künzelsau	
Roland Gebhardt, Künzelsau	
Uta Hütter, Neuenstein	
Werner Mugrauer, Niedernhall	
Friedrich Popp, Ingelfingen	
Werner Sauter, Künzelsau	
Klaus-Dieter Tittmann, Künzelsau	

Künzelsau, den 15. Mai 2020

Der Vorstand

Rolf Hofacker
Rolf Hofacker

Albert Rüdinger
Albert Rüdinger





Der Aufsichtsrat hat den Vorstand auch im Jahr 2019 in seiner Geschäftsführung begleitet. Dabei wurde das Gremium vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über den aktuellen Geschäftsverlauf und bedeutsame Geschäftsvorgänge informiert. Im Rahmen einer sozial- und mitgliederorientierten Unternehmensausrichtung waren dabei die aktuelle Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage, das Bau- und Modernisierungsprogramm, der Wirtschaftsplan sowie einzelne Investitionsvorhaben und Grunderwerbsmaßnahmen die wesentlichen Themenschwerpunkte.

Zur Wahrnehmung seiner satzungs- und gesetzmäßigen Aufgaben hat der Aufsichtsrat aufgrund schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstands zustimmungspflichtige Vorgänge diskutiert, geprüft und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Das weiterhin hohe Investitionsvolumen und die damit verbundene Bautätigkeit sowohl bei Modernisierungs- als auch bei Neubauprojekten haben den Aufsichtsrat 2019 intensiv beschäftigt. Besonders hervorzuheben waren dabei folgende Projekte:

- Energetische Sanierung der Mietgebäude ‚Finkenweg 15‘ in Künzelsau und ‚Burgstallstr. 33‘ in Niedernhall
- Umsetzung des Modernisierungsplans 2019 mit einer Vielzahl an Einzelmaßnahmen
- Fertigstellung von 29 Eigentumswohnungen in Ingelfingen ‚Am Mühlberg 31‘ und in der ‚Austr. 18‘ in Künzelsau
- Vorbereitende Planungen für den Neubau von 21 Eigentumswohnungen in Taläcker und 9 Mietwohnungen in Künzelsau

Der Wohnungsmarkt war 2019 in allen Größensegmenten von einer hohen Nachfrage gekennzeichnet. In diesem Umfeld gelang es der Genossenschaft mit marktgerechten Wohnbau-Projekten ein sehr gutes Jahresergebnis zu erzielen. Die Rücklagen konnten ausgebaut und die solide Finanzstruktur weiter gestärkt werden. Auf der Basis dieser wirtschaftlichen Grundlage kann sich die Genossenschaft mit der Planung für den Neubau von Mietwohnungen in Künzelsau befassen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 erfolgte durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart. Außerdem beauftragte der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH zu einer Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Aufsichtsrat und Vorstand haben die Berichte zu diesen Prüfungen eingehend beraten. Bei beiden Prüfungen haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss und den Bericht des Vorstands. Nach dem Gesetz über Maßnahmen zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 25.06.2020 den Jahresabschluss zum Geschäftsjahr 2019 festgestellt, sowie den Bericht des Aufsichtsrates und die Auszahlung einer Vorab-Dividende in Höhe von 4,55 % auf die am 01.01.2019 eingezahlten Geschäftsguthaben beschlossen.

Der am 17. November 2020 vorgesehenen Mitgliederversammlung wird empfohlen

- dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2019 Entlastung zu erteilen

Namens des gesamten Aufsichtsrates danke ich dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreich geleistete Arbeit des vergangenen Jahres. Als Vorsitzender des Aufsichtsrates danke ich den Mitgliedern des Gremiums für Ihr Engagement und das entgegengebrachte Vertrauen.

Künzelsau, im Juni 2020



Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Emil G. Kalmbach

Gewinnverwendung

Der Jahresüberschuss 2019 beträgt	702.770,49 €
Der Gewinnvortrag aus 2018 beträgt	<u>230.442,74 €</u>
	933.213,23 €

Zuführung zur gesetzlichen Rücklage gem. § 38 der Satzung	71.000,00 €
--	-------------

Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage auf Beschluss des Vorstandes und des Aufsichtsrates gem. § 27 der Satzung	<u>600.000,00 €</u>
--	---------------------

Der verbleibende Bilanzgewinn beträgt	262.213,23 €
---------------------------------------	--------------

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung einvernehmlich folgende Verteilung des Bilanzgewinns vor:

Ausschüttung einer Dividende von 4,55 % auf die am 01.01.2019 eingezahlten Geschäftsguthaben:	19.893,24 €
---	-------------

Gewinnvortrag auf neue Rechnung:	242.319,99 €
----------------------------------	--------------

Besonderer Hinweis:

Da eine Durchführung der Mitgliederversammlung im Kalenderjahr 2020 aufgrund der Corona-Kontaktbeschränkungen unsicher erscheint, hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 25.06.2020 beschlossen, die volle Dividende vor Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung vorab auszuzahlen. Die Auszahlung an die Mitglieder erfolgte am 09.07.2020.





**Kreisbau
Künzelsau eG**

Bauen und Wohnen für Generationen



Weitere Informationen und Beratung:

Kreisbau Künzelsau eG

Komburgstraße 21 | 74653 Künzelsau

Telefon 07940/9242-0 | info@kreisbau-kuen.de

www.kreisbau-kuen.de

VON DER IDEE BIS ZUR FERTIGSTELLUNG. **KREISBAU**