

GESCHÄFTSBERICHT



Kreisbau
Künzelsau eG

Bauen und Wohnen für Generationen



**GESCHÄFTS
JAHR
2021**



INDIVIDUELL WOHNEN. **KREISBAU**

Das Unternehmen	4
Aufsichtsrat und Vorstand	5
Das Kreisbau-Team	6
Bericht des Vorstandes	8
Aktuelle Bauprojekte	22
Modernisierung und Instandhaltung	23
Ehrungen / Events	25
Bilanz Aktiv	26
Bilanz Passiv	27
Gewinn / Verlust	28
Anhang	29
Bericht des Aufsichtsrates	36
Gewinnverwendung	38

Sitz der Genossenschaft

Komburgstraße 21
74653 Künzelsau
Telefon: 07940/9242-0
Telefax: 07940/9242-22
Homepage: www.kreisbau-kuen.de
E-Mail: 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

1.979 Wohneinheiten
13 Gewerbeeinheiten
900 Garagen

Wohnungsverwaltung

86 Gebäude
662 Mietwohnungen
219 Garagen
3 Gewerbeeinheiten

Wohnungseigentums- verwaltung

87 Gebäude
840 Eigentumswohnungen
32 Gewerbeeinheiten

Daten aus der Bilanz 2021

Bilanzsumme	30,7 Mio. €
Anlagevermögen	15,7 Mio. €
Eigenkapital	19,6 Mio. €
Rücklagen	18,9 Mio. €
Umsatzerlöse	5,2 Mio. €
davon: Miet- und Pächterträge	3,9 Mio. €
Jahresüberschuss	0,6 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	Kupferzell, Vorstandsvorsitzender
Arno Zintz	Abstatt-Happenbach, Mitglied des Vorstandes



Von links nach rechts:

Tanja Walter	Vorstandsassistentin
Daniel Gillert	WEG-Verwaltung
Kai Fuchs	WEG-Verwaltung
Isabel Conrad	Instandhaltung
Nicole Rein	Finanzbuchhaltung
Yasmine Mebarkaoui	Assistenz Projektsteuerung
Constanze Kruck	Projektsteuerung
Rolf Horndacher	Hausmeister
Lena Gumbel	Mietverwaltung
Marco Zecevic	Hausmeister
Ivana Zecevic	WEG-Buchhaltung (fehlt auf dem Bild)

Vorstand

Arno Zintz	Mitglied des Vorstandes, Finanzbuchhaltung
Rolf Hofacker	Vorstandsvorsitzender, Verkauf

A high-angle, close-up photograph of several people's hands and forearms stacked in a circular formation. The individuals are wearing dark blue or navy business shirts. One person's wrist features a gold-toned watch with a black dial and a black leather strap. Another person's hand has a thin gold ring on the ring finger. The background is a blurred, light blue-grey surface, possibly a table or floor. The text "TEAM-WORK. KREISBAU" is overlaid in white, sans-serif, uppercase letters on the left side of the image.

TEAM-WORK.
KREISBAU

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 in der mitgliederorientierten Vermietung und Bewirtschaftung ihres Bestandes von 662 Wohnungen. Dabei konzentriert sich der Gebäudebestand ausschließlich auf die Hohenloher Kreisstadt Künzelsau und die umliegenden Städte und Gemeinden. Unser vorrangiges und satzungsgemäßes Ziel ist dabei nur durch kontinuierliche und umfangreiche Modernisierungen zu erreichen. Die Modernisierungstätigkeit ist somit regelmäßiger Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit.

Die Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG ist darüber hinaus stark im Bauträgerbereich aktiv. Als Bauträger realisieren und veräußern wir neben attraktiven Eigentumswohnungen marktgerechte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser. Weitere Unternehmensschwerpunkte bilden immobiliennahe Dienstleistungen wie insbesondere die Verwaltung von Wohneigentum.

II. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Wie auch bereits im Jahr 2020 war die wirtschaftliche Entwicklung 2021 maßgeblich durch die Corona-Pandemie geprägt. Die konjunkturelle Entwicklung war somit abermals stark vom aktuellen Infektionsgeschehen abhängig. Das Bruttoinlandsprodukt konnte trotz zunehmender Liefer- und Materialengpässe gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden. Vor allem Unternehmensdienstleister, das Produzierende Gewerbe oder der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe konnten eine höhere Wirtschaftsleistung verzeichnen.

Das Baugewerbe dagegen, das im ersten Pandemiejahr kaum von den Auswirkungen betroffen war, musste aufgrund von Kapazitätsengpässen bei Material und Personal einen Rückgang der Bruttowertschöpfung hinnehmen. Dies führte zu stark anziehenden Baupreisen, was die negative Entwicklung verschärfte.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich nach dem Corona-Einbruch im Jahr 2020 wieder stabil, liegt jedoch noch nicht wieder auf Vorkrisenniveau des Jahres 2019. Die Anzahl der Erwerbstätigen ist gegenüber 2020 nahezu unverändert, bemerkbar ist jedoch, dass viele Erwerbstätige in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor arbeiten. Die Zahl der Arbeitslosen ist um drei Prozent zurückgegangen, dementsprechend verringerte sich die Arbeitslosenquote nach dem deutlichen Anstieg im Jahr 2020.



Nachdem die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Jahr 2020 erstmals seit sieben Jahren einen Rückgang ihrer Bruttowertschöpfung hinnehmen musste, zeigte sich die Immobilienwirtschaft im zurückliegenden Jahr einmal mehr als Stabilitätsanker. Die Bruttowertschöpfung konnte um ein Prozent gesteigert werden – dies entspricht der Wachstumsrate aus dem Vorkrisenjahr 2019. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steht damit nach wie vor an dritter Stelle der gesamten Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen.

Der Wohnungsbau stemmte sich dabei weiterhin erfolgreich gegen die Auswirkungen der Coronakrise und bewies sich damit erneut als Triebfeder des Bausektors und dies trotz hoher Steigerungsraten bei den Bau- und Energiepreisen. Hinzu gekommen ist ein starker Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten, wodurch die Inflation im Dezember 2021 auf einen historischen Höchststand von 5,3 % emporschnellte. Durch das Abflauen der Coronakrise ist die Nachfrage nach Baustoffen und hier insbesondere nach Holz, Stahl und Dämmstoffen sprunghaft angestiegen. Dies führte zu einer Materialknappheit und zu einem durchschnittlichen Anstieg der Baupreise um 9,1 %, der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren.



Die Nachfrage nach Wohnraum war im zurückliegenden Jahr trotz drastisch gestiegener Baupreise ungehalten hoch. Vor allem Inflationsängste und das historisch geringe Zinsniveau dürften den Anlagedrang in Wohnimmobilien befeuert haben.

Auch im aktuellen Jahr 2022 haben sich die allgemeinen Lebenshaltungskosten sowie Energiekosten dramatisch erhöht. Der andauernde Anstieg der Inflation bis in den Mai diesen Jahres haben bei der Europäischen Zentralbank (EZB) zu einem Umdenken geführt. Der Leitzins wurde daher zum 27. Juli 2022 erstmals nach langen Jahren auf 0,5 % angehoben. Die monatelange Ankündigung dieses Zinsentscheides sowie der Anstieg der Renditen auf dem Anleihemarkt haben zu markant höheren Darlehenszinsen für Baufinanzierungen geführt.

2. Geschäftsentwicklung

Gemessen an seiner Einwohnerzahl haben sich im Hohenlohekreis zahlreiche Unternehmen niedergelassen und etabliert, darunter auch besonders viele international agierende Weltmarktführer. Ausgehend von einer in der Vergangenheit überwiegend landwirtschaftlich geprägten Region, hat sich der Hohenlohekreis seit Mitte des 20. Jahrhunderts äußerst erfolgreich zu einem Standort für Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungen hin entwickelt. Dementsprechend bietet die Region zahlreiche Arbeitsplätze, die für gute Beschäftigungszahlen sorgen und die ausgesprochen geringe Arbeitslosenquote von 2,9 % erklären. 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.

Anlehnend an die Planungs- und Entwicklungsarbeiten aus dem Vorjahr, war das Geschäftsjahr 2021 durch den Baubeginn mehrerer Bauträgermaßnahmen geprägt. So konnte im April vergangenen Jahres mit der Realisierung von 21 Eigentumswohnungen in der Taläckerallee in Künzelsau begonnen werden. Drei Monate später folgte die Errichtung von neun weiteren Eigentumswohnungen in der Seestraße in Künzelsau.

Im Hinblick auf die derzeit entstehenden Neubauvorhaben im Baugebiet Gaisbach, Haselhöhe I wurden die Erschließungsarbeiten durch den Erschließungsträger abgeschlossen sowie die erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen im Rahmen der Bauvorbereitung erbracht.

Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten wurden im vergangenen Jahr weiter vorangetrieben, um eine nachhaltige und langfristige Nutzung unseres Wohnungsbestandes gewährleisten zu können. Ein ansprechender Ausstattungsstandard sowie eine hohe Nachfrage nach unseren Mietwohnungen sorgten für eine reibungsfreie und umgehende Wiedervermietung.



Trotz der anhaltenden Corona-Pandemie und den damit verbundenen Einschränkungen sehen wir das vergangene Geschäftsjahr als ein ordentliches und erfolgreiches Jahr. Die Gewinn- und Verlustrechnung unserer Genossenschaft schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 626.349,23 € (Vorjahr: 406.278,54), wodurch sich unser Eigenkapital weiter erhöht hat. Dieses bemisst sich inzwischen auf 19,6 Mio. € (Vorjahr: 19,0 Mio. €). Der Anstieg unserer Verbindlichkeiten ist nicht auf höhere Bankverbindlichkeiten zurückzuführen, sondern auf vereinnahmte Anzahlungen der Erwerber unserer bereits verkauften im Bau befindlichen Eigentumswohnungen. Erstgenannte konnten wir durch hohe planmäßige Tilgungen um 0,5 Mio. auf nunmehr 5,3 Mio. € senken. Die Verringerung der Eigenkapitalquote von 68,2 % auf 63,8 % kommt, aufgrund hoher Anzahlungen auf Verkaufsgrundstücke, durch ein insgesamt höheres Fremdkapital und der gestiegenen Bilanzsumme zu Stande. Trotzdem verfügen wir weiterhin über eine sehr solide Kapitalstruktur.

2.1. Hausbewirtschaftung

Die Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG besitzt zum Bilanzstichtag 662 Mietwohnungen (Vorjahr: 663), wovon 75 Wohnungen mit einer Preis- oder Belegungsbindung versehen sind. Hinzu kommen unverändert drei Gewerbeeinheiten, die Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt 42.690 m² (VJ: 42.771 m²). Im Geschäftsjahr wurde damit eine Wohnung mit zugehörigem Garagenstellplatz aus dem Anlagevermögen veräußert. Diese wurde zur Vermietung vorübergehend dem Anlagevermögen zugeführt und war die letzte verbliebene Wohneinheit aus einer ehemaligen Bauträgermaßnahme.



Die allgemein hohe Nachfrage nach Immobilien lässt sich auch an unserem Wohnungsbestand ablesen. Leerstände waren im abgelaufenen Geschäftsjahr nur vorübergehend aufgrund von Sanierungsmaßnahmen zu verzeichnen, die im Anschluss von Kündigungen vorgenommen wurden.

Diese Wohnungen konnten nach Fertigstellung umgehend und problemfrei vermietet werden. Die Fluktuationsrate, die die Anzahl der Mieterwechsel zu unserem Mietwohnungsbestand angibt, ist mit 11,3 % (Vorjahr 11,4 %) nahezu unverändert. Ein Drittel der eingegangenen 72 Kündigungen sind auf interne Wohnungswechsel bzw. auf Todesfälle zurückzuführen. Nach unseren Einschätzungen können wir auch zukünftig von einer Vollvermietung ausgehen.



Der derzeitige Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten hat bei großen Teilen der Gesellschaft zu einem sensibleren Umgang mit Geld in verschiedenen Bereichen geführt. Die Wohnkosten haben dabei oftmals einen nicht unerheblichen Anteil, sodass der Fördergedanke im Genossenschaftswesen noch stärker in den Fokus rückt. Neben dem mitgliedschaftsbegründenden Dauernutzungsrecht an unseren Wohnungen, das die Bewohner vor einer Eigenbedarfskündigung schützt, steht für uns vor allem die Zufriedenheit der Mieter im Vordergrund. Dies wollen wir durch eine möglichst langfristige Nutzung erreichen. Hierfür bieten wir unseren Mitgliedern attraktiven Wohnraum zu fairen Preisen. Darunter verstehen wir Mietpreise, die sich deutlich unterhalb der Marktmieten bewegen. Unsere Durchschnittsmiete beläuft sich auf 6,06 €/m² und dies trotz umfangreicher und regelmäßiger Investitionen in unseren Mietwohnungsbestand, die bewusst nur durch moderate Mieterhöhungen getragen werden. Diese sind der Grund für die Umsatzsteigerung im Geschäftsjahr, die Grundmieten haben sich nach Abzug der Erlösschmälerungen leicht von 2,97 Mio. € auf 3,04 Mio. € erhöht.

In unserer Vorgehensweise sehen wir uns bestätigt, da wir auf eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung und eine anhaltend hohe Nachfrage an unseren Wohnungen verweisen können.

2.2. Bauträgergeschäft

Mit der Corona-Pandemie hat eine Krise mit vielen Ausprägungen in unsere Lebensqualität Einzug gehalten, ob als Gesundheitskrise, als Gesellschaftskrise oder als Wirtschaftskrise. Auf dem Immobilienmarkt war dieses Krisenszenario im Berichtsjahr 2021 hingegen noch nicht angekommen. Betongold hat sich als krisensichere Währung bemerkenswert bewährt. Die Wohnungsmärkte blieben allen Prognosen zum Trotz stabil und nahmen an Dynamik und Nachfrage sogar noch zu.

Die Gründe für diese Entwicklung sind vielschichtig. Erstens hat das Homeoffice im Verlauf der Pandemie den Aufenthalt in den eigenen vier Wänden erhöht und den Fokus auf die Wohnung als Lebensmittelpunkt gelenkt.



Zweitens stieg die Sorge vor einer möglichen Finanz- und Wirtschaftskrise, was viele Kapitalanleger dazu veranlasste, unsichere Aktienmärkte zu meiden und stattdessen in möglichst sichere Anlageformen zu investieren. Immobilien bieten sich hier besonders an, weil sie neben Wertstabilität in Krisenzeiten durch Vermietung eine Wertschöpfung erwirtschaften und für die Zukunft ein Wertzuwachs zu erwarten ist.

Der dritte Grund für eine lohnende Investition in Immobilien lag in der beständigen Niedrigzinspolitik der EZB und im Verlangen der Banken nach Verwarentgelten für höhere Einlagen. Dies machte eine Immobilieninvestition attraktiv und sorgte für eine weiterhin hohe Nachfrage und stetig steigende Immobilienpreise.

Im Berichtsjahr wurden durch den Verkauf von 2 Einfamilienhäuser Umsatzerlöse von 992 T€ erzielt. Alle weiteren Bauprojekte befanden sich entweder in Planung oder in Bebauung.

Seit Februar 2022 hat sich der Immobilienmarkt jedoch rasant verschlechtert. Auslöser war der Beginn des Ukrainekriegs, durch den die Energiepreise explodierten und in der Folge ebenso die Inflationsrate. Hinzu kommen Lieferengpässe, deutliche Preisanstiege und ein dramatischer Fachkräftemangel. Dies führte zu enormen Preissteigerungen in allen Baugewerken.



Besonders relevant für den Nachfragerückgang war jedoch das Ende der Niedrigzinspolitik. In kurzer Zeit verteuerten sich die Immobilienfinanzierungen durch höhere Kreditzinsen merklich, was es in der Kombination mit den gestiegenen Baukosten insbesondere jungen Familien erheblich erschwert hat, in Wohneigentum zu investieren. Trotzdem ist der Bedarf an Wohnraum nach wie vor vorhanden. Gefragt sind insbesondere Immobilien in guten Lagen, um eine nachhaltige Vermietbarkeit zu gewährleisten. Wohnqualität, Nähe zum Arbeitgeber, eine gute Verbindung zu Mittelzentren – diese Qualitätskriterien bietet der Wohnungsmarkt im Hohenlohekreis. Wir rechnen damit weiterhin mit einer ordentlichen Nachfrage nach Immobilien – insbesondere als Kapitalanlage.

2.3. Unsere aktuellen Wohnbauprojekte

21 Eigentumswohnungen in Taläcker, Taläckerallee 53/1+2

Im größten Künzelsauer Teilort ‚Taläcker‘ hoch über der Kernstadt haben wir im Frühjahr 2021 mit dem Bau einer Wohnanlage, bestehend aus 2 Gebäuden mit 21 Eigentumswohnungen, begonnen. Durch ein moderates Preisgefüge, die zentrale Lage und die florierende Entwicklung

des Wohnbaugebiets konnten zum Berichtszeitpunkt bereits 18 Wohnungen verkauft werden.



9 Eigentumswohnungen in Künzelsau, Seestr. 18

Auch in der Künzelsauer Innenstadt haben wir 2021 mit dem Bau von 9 Eigentumswohnungen begonnen. Durch die hohe Wohnungsnachfrage in dieser zentralen Innenstadtlage konnten bis zur Berichterstellung bereits 8 Wohnungen verkauft werden. Bis zur Fertigstellung im Frühjahr 2023 rechnen wir auch mit dem Verkauf der letzten verfügbaren Wohnung.



2.4. Unsere zukünftigen Wohnbauprojekte

7 Doppelhäuser ‚Familienglück‘

Im Gaisbacher Baugebiet ‚Haselhöhe-I‘ planen wir 7 attraktive Doppelhäuser im energiesparenden KfW 55-Standard auf flächenreduzierten Baugrundstücken, um jungen Familien eine kostengünstige Alternative zum teuren Einfamilienhaus zu bieten. Die Häuser verfügen über 154 m² Wohnfläche auf 2 Vollgeschossen zuzüglich einer Voll-Unterkellerung. Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten können in vielfacher Weise umgesetzt werden. Aufgrund der vergleichsweise

günstigen Preise und dem hohen Nutzen für junge Familien können wir eine hohe Nachfrage nach diesen Doppelhäusern verzeichnen.



Erlesen Wohnen in 52 Eigentumswohnungen im Haselcarré

Entlang der Haselallee planen wir die Wohnanlage 'Haselcarré', bestehend aus 4 modernen Gebäuden mit 42 Wohnungen, 10 Penthouses, 66 TG-Stellplätzen und 6 Außenstellplätzen. Moderne Architektur, großzügige Grundrisse, ein elegantes Design und eine hochwertige Ausstattung versprechen ein erlesenes Wohngefühl. Großflächige Fenster bringen lichtdurchflutete Wohnungen, innenliegende Loggien bedeuten Wohngenuss im Freien, bieten Wetterschutz und sorgen für Privatsphäre. Die direkte Nähe zu großen Unternehmen, die gute Infrastruktur und die optimalen Verbindungen zu weiteren Städten und Autobahnen macht Gaisbach zu einem TOP-Standort für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen. Aufgrund der hohen Nachfrage kann mit einem Baubeginn in 2022 gerechnet werden.



2.5. Wohnungs- eigentumsverwaltung

Neben den Geschäftsfeldern der Hausbewirtschaftung sowie der Bau- und Verkaufstätigkeit ist die Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Insgesamt verwalten wir 840 Eigentumswohnungen (Vorjahr: 828) in 87 (Vorjahr: 88) Eigentümergemeinschaften und übernehmen dabei sowohl die kaufmännische als auch technische Wohnungsverwaltung.

Durch unsere Neubautätigkeit kann zukünftig mit einem moderaten Wachstum in diesem Geschäftsbereich gerechnet werden.

2.6. Mitgliederentwicklung

Unserer Genossenschaft gehören zum Bilanzstichtag 1.063 Mitglieder an. Innerhalb des abgelaufenen Geschäftsjahres sind aufgrund von Mieterwechseln 54 Mitglieder der Genossenschaft beigetreten, 68 Mitglieder sind ausgeschieden, sodass sich die Gesamtzahl der Mitglieder zum Bilanzstichtag um 14 Personen reduziert hat. Analog verringerte sich die Anzahl der Geschäftsanteile von 1.387 auf 1.373.

3. Lage der Genossenschaft

3.1. Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Immaterielle Güter	8,7	0,0	15,6	0,0	-6,9	-44,2%
Sachanlagen	15.728,5	51,3	16.545,8	59,5	-817,3	-4,9%
Finanzanlagen	0,9	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0%
Anlagevermögen	15.738,0	51,3	16.560,4	59,5	-822,4	-5,0%
Bauträgertätigkeit	8.407,0	27,4	4.727,8	17,0	3.679,2	77,8%
Unfertige Leistungen	872,5	2,8	914,3	3,3	-41,8	-4,6%
Flüssige Mittel	5.278,2	17,2	5.415,0	19,5	-136,8	-2,5%
Sonstige Aktiva	389,4	1,3	208,2	0,7	181,2	87,0%
Umlaufvermögen	14.947,1	48,7	11.265,3	40,5	3.681,8	32,7%
Rechnungsabgrenzung	0,0	0,0	2,6	0,0	-2,6	-100,0%
	30.685,1	100,0	27.828,3	100,0	2.856,8	10,3%



Die Veränderung des Anlagevermögens ist auf planmäßige Abschreibungen (T€ 541,0), Buchwertabgänge aus Verkäufen (T€ 108,9) und auf Umbuchungen ins Umlaufvermögen (T€ 276,8) zurückzuführen. Den Abgängen stehen Fremdkostenzugänge (T€ 54,0) für Modernisierungsmaßnahmen entgegen.

Im Bereich der Bautätigkeit des Umlaufvermögens ergaben sich neben den Umbuchungen aus dem Anlagevermögen insbesondere Fremdkostenzugänge für die Neubauvorhaben Künzelsau-Taläcker, Taläckerallee 53/1 und 53/2, Kupferzell, Kirchhofgärten 10, sowie Künzelsau, Seestraße 18 (T€ 2.830,6) sowie Planungskosten für den Geschosswohnungsbau im ‚Haselcarré‘ und für die Doppelhausbebauung in Gaisbach, Haselhöhe (T€ 547,0). Gegenläufig wirkten sich Abgänge durch Verkäufe (T€ 429,1) aus.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch mit den Mietern abzurechnende Betriebs- und Heizkosten (T€ 872,5).

Die Zunahme der sonstigen Aktiva resultiert vorwiegend aus höheren und stichtagsbedingten Forderungen aus Grundstücksverkäufen sowie aus anderen Lieferungen und Leistungen.

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Kapital						
Geschäftsguthaben	445,5	1,5	459,7	1,7	-14,3	-3,1%
Ergebnisrücklagen	18.883,7	61,5	18.300,7	65,8	583,0	3,2%
Bilanzgewinn	251,1	0,8	227,6	0,8	23,5	10,3%
Eigenkapital	19.580,2	63,8	18.988,0	68,2	592,2	3,1%
Pensionsrückstellungen	1.672,4	5,5	1.500,7	5,4	171,7	11,4%
Übrige Rückstellungen	181,3	0,6	183,7	0,7	-2,4	-1,3%
Kreditverbindlichkeiten	5.344,5	17,4	5.857,2	21,1	-512,7	-8,8%
Erhaltene Anzahlungen	3.387,6	11,0	1.094,8	3,9	2.292,8	209,4%
Übrige Passiva	515,4	1,7	200,7	0,7	314,7	156,8%
Fremdkapital	11.101,2	36,2	8.837,1	31,8	2.264,1	25,6%
Rechnungsabgrenzung	3,7	0,0	3,2	0,0	0,5	15,6%
	30.685,1	100,0	27.828,3	100,0	2.856,8	10,3%

Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr um 592,2 T€ erhöht. Die Zunahme resultiert aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss (T€ 626,3), abzüglich der erfolgten Dividendenausschüttung (T€ 19,8) sowie der leichten Verringerung der Geschäftsguthaben (- T€ 14,3).



Die übrigen Rückstellungen haben sich geringfügig vermindert. Geringeren Rückstellungen für noch zu erwartende Baukosten stehen höhere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen entgegen.

Die Verringerung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betrifft ausschließlich planmäßige Tilgungen (T€ 512,7). Darlehensvalutierungen waren nicht notwendig.

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten (T€ 1.055,7) sowie Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke seitens der Erwerber (T€ 2.331,9).

Der Anstieg der übrigen Passiva ist stichtagsbedingt und geht auf höhere Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie auf die dafür abzuführenden Steuern zurück.

3.2. Wirtschaftliche Lage und Jahresergebnis

Als Wohnungsbaugenossenschaft bewirtschaften und vermieten wir unseren eigenen Wohnungsbestand, mit dem Ziel, diesen durch regelmäßige Modernisierungen zu erhalten und zu optimieren. Vor dem Hintergrund der Klimaneutralität und dem Verzicht auf fossile Brennstoffe, spielen energieeffiziente und bedarfsgerechte Wohnungen eine immer stärker werdende Rolle. Aus diesem Grund haben wir bereits große Teile unseres Wohnungsbestandes energetisch saniert und führen dies fortlaufend weiter. Nur so ist eine nachhaltige und erfolgreiche Vermietbarkeit unserer Mietwohnungen sichergestellt.

Neben unseren Mieteinnahmen weisen wir die abgerechneten Betriebs- und Heizkosten unter den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung aus. Diese haben sich um rund 32 T€ auf 3,94 Mio. € erhöht. Die offenen Mietforderungen betragen 0,4 % der Sollmieten und sind damit etwas geringer als noch im Jahr 2020 in Höhe von 0,6 %. Erlösschmälerungen ergaben sich infolge vorübergehender, instandhaltungsbedingter Leerstände. Diese belaufen sich auf 1,8 % der Sollmieten bzw. Umlagen und liegen damit unverändert zum Vorjahr. Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung beträgt 1,76 Mio. € (Vorjahr: 1,72 Mio. €). Dieser hat sich hauptsächlich durch höhere Mieterlöse sowie niedrigere Zinsaufwendungen gegenüber Kreditinstituten und trotz gestiegener Instandhaltungsaufwendungen verbessert.

Neben der Vermietung und Bewirtschaftung unserer Mietwohnungen realisieren wir regelmäßig Neubauvorhaben. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde ein Einfamilienhaus in Kupferzell fertiggestellt und an die Erwerber übergeben. Zudem wurde der Bau eines weiteren Einfamilienhauses in Morsbach auf fremdem Grund und Boden erfolgreich abgeschlossen und übergeben.



Inklusive eines veräußerten unbebauten Grundstückes in Künzelsau, „Am Gaisberg“ konnten die Umsatzerlöse aus dem Verkauf gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden, sie betragen 624,4 T€ (Vorjahr 494,0 T€). Bedingt durch den Planungs- und Herstellungsprozess rechnen wir für das aktuelle Jahr mit deutlich höheren Umsatzerlösen aus diesem Geschäftsbereich.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit umfassen die Geschäftsbereiche der WEG-Verwaltung sowie der Baubetreuung. Durch die höhere Anzahl an verwalteten Wohneinheiten und die Erbringung von Sonderdienstleistungen konnten die Umsatzerlöse im vergangenen Geschäftsjahr auf 212.476 € (Vorjahr: 194.574 €) ausgebaut werden.

Baubetreuungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr keine begonnen bzw. fertiggestellt.

Die Umsätze aus anderen Lieferungen und Leistungen sind deutlich auf T€ 373,8 gestiegen, da im Geschäftsjahr Erlöse in Höhe von T€ 367,5 für die Fertigstellung eines Einfamilienhauses ausgewiesen wurden.

Im zurückliegenden Wirtschaftsjahr konnte ein ordentlicher Jahresüberschuss in Höhe von T€ 626,3 (Vorjahr T€ 406,3) erzielt werden. Die Kreisbau Künzelsau eG blickt somit auf ein gutes und erfolgreiches Jahr zurück. Es wurde ein Gesamtumsatz von 5,2 Mio. € erreicht, nachdem im Vorjahr 4,6 Mio. € erwirtschaftet wurden. Der EBITDA, das Jahresergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, beträgt 1,2 Mio. € und liegt damit nahe dem Vorjahreswert von 1,1 Mio. €.



Die Erhöhung der Bilanzsumme von 27,8 Mio. € auf 30,7 Mio. € ist dabei vorwiegend auf die Zunahme der Bautätigkeit im Umlaufvermögen zurückzuführen, die aus Eigenmitteln und durch die vereinnahmten Anzahlungen der Erwerber finanziert wurde. Dies hatte einen Rückgang der Eigenkapitalquote von 68,2% auf 63,8 % zur Folge.

Der erzielte Jahresüberschuss kommt unserem Eigenkapitalbestand zugute, der sich weiter erhöht hat und zum Bilanzstichtag 19,6 Mio. € (Vorjahr: 19,0 Mio. €) beträgt.

Die Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG ist ein wirtschaftlich gesundes und solides Unternehmen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Banken sind fast gänzlich durch die vorhandenen flüssigen Mittel gedeckt. Laufende Zahlungsverpflichtungen konnten wir zu jedem Zeitpunkt uneingeschränkt nachkommen.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert, die Kapitalstruktur zeichnet sich durch ein hohes Eigenkapital aus, sodass die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft geordnet ist. Auf dieser Basis sehen wir uns gerüstet, unsere aktuellen Neubauvorhaben „Taläckerallee“, „Haselhöhe-I“ sowie „Seestraße“ auch bei derzeitig schwierigen wirtschaftlichen Voraussetzungen zu realisieren.

4. Nachtragsbericht

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

5. Risiken über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Spekulative Vereinbarungen und Geschäfte wie Forward-Darlehen oder sonstige derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von steigenden Zinsen werden nicht abgeschlossen. Die Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG nutzt Finanzinstrumente lediglich im Rahmen von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die langfristig zur Finanzierung ihrer Wohnungsbestände ausgelegt sind. Daraus resultierende Risiken bestehen in Form von steigenden Kreditzinsen, die bei Auslaufen der Zinsbindungsfristen zu einem höheren Liquiditätsbedarf führen. Diesen Risiken und der Vermeidung eines Klumpenrisikos wirken wir durch eine breite Streuung der Zinsbindungsfristen entgegen.

Ebenso werden keine spekulativen Anlagen liquider Mittel getätigt. Unsere Anlagestrategie ist auf Sicherheit und kurzfristige Verfügbarkeit ausgerichtet, sodass lediglich Tages-, Fest- und Termingelder in Frage kommen. Die Anlagen erfolgen ausschließlich in Euro, es werden keine Währungsrisiken eingegangen.

6. Dank des Vorstandes

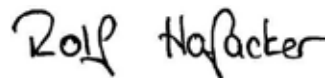
Herzlichen
Dank

Ohne die herausragende Einsatzbereitschaft, Motivation und Fleiß wären die guten Arbeitsergebnisse und der wirtschaftliche Erfolg nicht möglich gewesen. Der Vorstand bedankt sich daher in erster Linie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die zu der positiven Geschäftsentwicklung beigetragen haben. Nur auf diese Weise können wir unseren Mitgliedern auch weiterhin attraktiven, aber dennoch preisgünstigen Wohnraum anbieten.

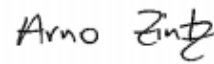
Ein herzlicher Dank gilt den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die vertrauensvolle, qualifizierte und konstruktive Zusammenarbeit. Ebenfalls bedanken wir uns bei sämtlichen Mietern, Erwerbern, Eigentümergemeinschaften, Architekten und Ingenieuren, Handwerkern, Dienstleistern sowie allen weiteren Geschäftspartnern.

Künzelsau, den 30. Juni 2022

Der Vorstand



Rolf Hofacker



Arno Zintz

Einfamilienhäuser

Kupferzell, Kirchhofgärten



Morsbach, Im Herrenberg



Ausblick auf zukünftige Bauprojekte

Gaisbach, Haselhöhe – Doppelhäuser



Künzelsau, Seestraße



Gaisbach, Haselhöhe - Eigentumswohnungen



Modernisierung und Instandhaltung

Preisgünstigen und attraktiven Wohnraum erhalten

Mit der kontinuierlichen Instandsetzung und Modernisierung unseres Wohnbestandes stellen wir sicher, dass wir unseren Mitgliedern attraktiven Wohnraum zu günstigen Mietpreisen deutlich unterhalb der Marktmieten bieten können – sowohl heute als auch in der Zukunft!



Ein Großteil unserer 662 Mietwohnungen wurde in den 50er- und 60er-Jahren erstellt. Der Modernisierung und Instandsetzung unseres Gebäude- und Wohnungsbestandes kommen somit eine hohe Bedeutung zu, damit wir unseren Mitgliedern auch in der Zukunft attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum bieten können.

Im Berichtsjahr wurden dafür insgesamt 763.355 € aufgewendet. Im Vergleich zu den Vorjahren fielen die Modernisierungsinvestitionen somit etwas geringer aus, denn aufgrund der Neustrukturierung der Förderrichtlinien und der Belastungen in der Coronapandemie mussten einige Modernisierungen zeitlich verschoben werden.

Die Coronapandemie stellte die Genossenschaft und unsere Mitglieder bei der Durchführung von Modernisierungsarbeiten vor eine Herausforderung. Insbesondere die Arbeiten in den Wohnungen mussten mit großer Umsicht und Achtsamkeit durchgeführt werden.

Bei einer Betrachtung der letzten 15 Jahre wurden jedoch Bestandsinvestitionen von über 23 Mio. € getätigt, was einer Modernisierungsquote von 60 % entspricht – ein weiterhin sehr hohes Niveau im Branchenvergleich. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 6,06 €/m² Wohnfläche und Monat, davon fließen 3,60 €/m² und Monat direkt wieder in den Bestand zurück!



Der hohe Einsatz für die Pflege unserer Objekte ist Ausdruck unseres genossenschaftlichen Selbstverständnisses: Die erwirtschafteten Erträge werden in die Bestände reinvestiert, um unseren Mitgliedern eine hohe Wohnqualität zu fairen Mieten bieten zu können.

Ausblick auf Klimaziele und Energiewende

Das Bundeswirtschaftsministerium setzt das Förder-Fiasko des vergangenen Jahres fort. Im Juli 2022 wurden die KfW-Förderanträge für Komplettisanierungen vollkommen umgestellt. Die 2021 eingeführte Zuschussförderung wurde eingestellt und stattdessen auf Kredite mit Tilgungszuschüssen umgestellt, wobei die Fördersätze deutlich abgesenkt wurden.

Modernisierung und Instandhaltung

Auch für Einzelmaßnahmen, wie den Fenster- oder Heizungstausch wurden die Förderbedingungen bei der BAFA neu geregelt. Die Folge ist, dass Klimaschutzinvestitionen zukünftig unterbleiben werden oder nur über höhere Mieten refinanzierbar sein werden. Die Ziele für ein klimaschonendes und gleichzeitig bezahlbares Wohnen sind dadurch in weite Ferne gerückt!

Energetische Sanierung
„Am Buchs 39“ in Garnberg



Energetische Sanierung
„Hofstr. 3“ in Weißbach



Energetische Sanierung
„Hofstr. 4“ in Weißbach



Wohnungsmodernisierung
„Konrad-Hornschuch-Str. 72“ in
Weißbach



Badsanierung
„Am Buchs 47“ in Garnberg



Badsanierung
„Egelgraben 14“ in Niedernhall



**WEGEN
CORONA
ABGESAGT**

	2021 €	2020 €
AKTIVSEITE		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Software	8.674,55	14.578,90
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.203.423,79	15.745.193,26
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	449.171,20	464.816,68
Grundstücke ohne Bauten	0,00	207.875,44
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	75.873,51	67.157,89
Bauvorbereitungskosten	0,00	49.559,32
Geleistete Anzahlungen	0,00	10.284,81
	15.728.468,50	16.544.887,40
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	900,00	900,00
Anlagevermögen insgesamt	15.738.043,05	16.560.366,30
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	4.088.226,45	3.970.797,52
Bauvorbereitungskosten	816.583,31	596.360,70
Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.502.146,17	160.594,32
Unfertige Leistungen	872.476,39	914.296,46
Andere Vorräte	126.769,76	144.093,42
	9.406.202,08	5.786.142,42
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	17.007,59	24.652,78
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	74.489,58	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.816,94	1.431,78
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	148.933,32	24.981,76
Sonstige Vermögensgegenstände	20.363,99	13.215,90
	262.611,42	64.282,22
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.278.230,25	5.414.959,18
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	2.562,40
Bilanzsumme	30.685.086,80	27.828.312,52

Gesetzliche Rücklage
davon aus
Jahresüberschuss GJ
eingestellt: 63.000 €
(VJ 41.000 €)

**Bauerneuerungs-
rücklage**
davon aus
Jahresüberschuss GJ
eingestellt: 520.000 €
(VJ 380.000 €)

**Sonstige
Verbindlichkeiten**
davon aus Steuern:
143.853,58 €
(VJ 55.936,67 €)
davon im Rahmen
der sozialen
Sicherheit:
422,43 €
(VJ 400,17 €)

PASSIVSEITE	2021 €	2020 €
<i>Eigenkapital</i>		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des GJ ausgeschiedenen Mitglieder	19.840,00	29.760,00
der verbleibenden Mitglieder	425.630,00	429.970,00
	445.470,00	459.730,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (VJ 0,00 €)		
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.985.062,42	1.922.062,42
Bauerneuerungsrücklage	10.153.575,94	9.633.575,94
Andere Gewinnrücklagen	6.745.038,67	6.745.038,67
	18.883.677,03	18.300.677,03
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	207.747,62	242.319,99
Jahresüberschuss	626.349,23	406.278,54
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-583.000,00	-421.000,00
	251.096,85	227.598,53
Eigenkapital insgesamt	19.580.243,88	18.988.005,56
<i>Rückstellungen</i>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.672.445,00	1.500.691,00
Sonstige Rückstellungen	181.299,27	183.662,20
	1.853.744,27	1.684.353,20
<i>Verbindlichkeiten</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.344.465,86	5.857.184,72
Erhaltene Anzahlungen	3.387.556,97	1.094.819,49
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	358.779,94	143.802,34
Sonstige Verbindlichkeiten	156.572,39	56.904,67
	9.247.375,16	7.152.711,22
<i>Rechnungsabgrenzungsposten</i>	3.723,49	3.242,54
Bilanzsumme	30.685.086,80	27.828.312,52

	2021 €	2020 €
Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	3.939.529,25	3.907.898,64
b) aus Verkauf von Grundstücken	624.435,59	494.019,72
c) aus Betreuungstätigkeit	212.475,94	224.574,46
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	373.834,03	11.662,12
	5.150.274,81	4.638.154,94
Bestandsveränderungen	3.460.110,26	96.151,83
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	697,50
Sonstige betriebliche Erträge	106.480,01	107.380,69
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.597.523,88	1.510.236,06
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.085.446,51	639.691,87
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	236.109,28	76.908,75
	5.919.079,67	2.226.836,68
Personalaufwand	2.797.785,41	2.615.548,28
a) Löhne und Gehälter	852.178,81	887.129,01
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	338.055,45	289.807,96
	1.190.234,26	1.176.936,97
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	541.048,09	602.246,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen	288.789,12	256.629,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	36,00	45,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	335,45	41,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	72.962,55	93.838,35
Steuern vom Einkommen und Ertrag	73,14	-72,07
Ergebnis nach Steuern	705.049,70	486.055,99
Sonstige Steuern	78.700,47	79.777,45
Jahresüberschuss	626.349,23	406.278,54
Gewinnvortrag	207.747,62	242.319,99
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnsrücklagen	583.000,00	421.000,00
Bilanzgewinn	251.096,85	227.598,53

Personalaufwand
davon für
Altersversorgung
175.369,23 €
(VJ 126.985,08 €)

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 Positionen 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. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

a) Anlagevermögen

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

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 2019 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.
- 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.

b) 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.

c) 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: 1,87 % p. a. (Vorjahr: 2,30 %)

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

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

Der Unterschiedsbetrag zu der Bewertung der Pensionsrückstellung auf Basis eines durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen 7 Geschäftsjahre (1,35 %) beträgt 165.531,00 €. 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.

d) Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

e) 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.

2. Außerplanmäßige Abschreibungen sind im Bereich des Anlagevermögens vorgenommen worden:

Bauvorbereitungskosten € 0,00 (Vorjahr: € 70.000,00)

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Im Posten ‚Unfertige Leistungen‘ sind € 872.476,39 (Vorjahr: € 832.387,71) 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 € 165.531,00. 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 31.12.2021 €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.344.465,86 (5.857.184,72)	504.716,83 (512.118,94)	2.012.380,90 (2.010.221,09)	2.827.368,13 (3.334.844,69)	5.344.465,86 (5.857.184,72)	GPR
Erhaltene Anzahlungen*	3.387.556,97 (1.094.819,49)	3.387.556,97 (1.094.819,49)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	358.779,94 (143.802,34)	358.779,94 (143.802,34)				
Sonstige Verbindlichkeiten	156.572,39 (56.904,67)	156.572,39 (56.904,67)				
Gesamtbetrag	9.247.375,16 (7.152.711,22)	4.407.626,13 (1.807.645,44)	2.012.380,90 (2.010.221,09)	2.827.368,13 (3.334.844,69)	5.344.465,86 (5.857.184,72)	

GPR = Grundpfandrecht

* = steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge angefallen. Diese betreffen Buchgewinne aus der Veräußerung von Gebäuden des Anlagevermögens in Höhe von € 76.145,44. Zudem sind in den sonstigen betrieblichen Erträgen € 14.578,83 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen sowie Erträge aus früheren Jahren und aus früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen über € 15.120,01 enthalten.
2. Der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen beträgt € 34.095,00 (Vorjahr: € 36.640,00)

D. Sonstige Angaben

1. Per 31.12.2021 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: € 3.792.000,00 (Vorjahr: € 370.000,00)
 - 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: € 356.351,00 (Vorjahr: € 21.500,00)



2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen zum 31.12.2021 noch nicht bilanzierte Baukosten aus abgeschlossenen Bauverträgen in Höhe von € 4.052.989,17 für das im Geschäftsjahr begonnene Neubauvorhaben.

3. Mitgliederbewegung im Jahr 2021

Anfangsbestand	1.077 Mitglieder
Zugang	54 Mitglieder
Abgang	68 Mitglieder
Endbestand	1.063 Mitglieder



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 4.340,00 auf € 425.630,00 verringert. Die Haftsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 14.260,00 verringert und beträgt € 445.470,00.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft folgende Arbeitnehmer:

in Vollzeit	10	(Vorjahr: 11,0)
in Teilzeit	2	(Vorjahr: 2,0)
als Geringfügig Beschäftigte	2	(Vorjahr: 2,0)

6. Mitglieder des Vorstandes

Rolf Hofacker	-Vorstandsvorsitzender-
Albert Rüdinger	bis 31.03.2021
Arno Zintz	ab 01.03.2021

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 28. April 2022

Der Vorstand

Rolf Hofacker

Rolf Hofacker

Arno Zintz

Arno Zintz



Das Jahr 2021 war erneut sehr stark durch Corona geprägt. Trotz der starken Einschränkungen konnten wir gemeinsame Sitzungen durchgehend in Präsenz durchführen. Dies ist für die gemeinsame Arbeit ausgesprochen förderlich gewesen. Viele Bereiche wurden durch die fortwährende Pandemielage stark beeinflusst. Das betraf nicht nur den Neubau und Modernisierungsvorhaben, sondern schlug auch auf viele Bereiche der Verwaltung durch. Dank des großartigen Einsatzes aller Beteiligten konnte ein vernünftiger Ablauf in allen Geschäftsbereichen aufrechterhalten werden.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand auch im Jahr 2021 in seiner Geschäftsführung begleitet. Dabei hat sich das Gremium in zweckmäßigen Abständen über den alltäglichen Geschäftsverlauf, wesentliche Geschäftsvorfälle und über Planungen berichten lassen sowie wesentliche Sachverhalte mit dem Vorstand erörtert.

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

Die Schwerpunkte der Beratungen waren die Abwicklung aktueller Modernisierungs- und Neubauvorhaben sowie das umfassende Wohnungsbauprogramm der kommenden Jahre. Besonders hervorzuheben waren folgende Projekte:

- Umsetzung des Modernisierungsplans 2021 mit einer Vielzahl an Einzelmaßnahmen
- Vorbereitung einer energetischen Gebäudesanierung „Am Buchs 35“ in Garnberg
- Neubau von 21 Eigentumswohnungen in Taläcker sowie 9 Eigentumswohnungen in Künzelsau
- Vorbereitende Planungen für 52 Eigentumswohnungen und 7 Doppelhäuser in Gaisbach, Baugebiet „Haselhöhe-I“

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 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.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Vorstand die Geschäfte einwandfrei geführt hat und billigt den vorgelegten Jahresabschluss, den Bericht des Vorstandes und den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes. Der Mitgliederversammlung wird daher empfohlen,

- den Jahresabschluss 2021 festzustellen
- dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2021 Entlastung zu erteilen

Namens des gesamten Aufsichtsrates danke ich dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und die erfolgreich geleistete Arbeit. Als Vorsitzender des Aufsichtsrates danke ich den Mitgliedern des Gremiums für ihr Engagement und das entgegengebrachte Vertrauen.

Künzelsau, im Juli 2022



Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Emil G. Kalmbach

Gewinnverwendung

Der Jahresüberschuss 2021 beträgt	626.349,23 €
Der Gewinnvortrag aus 2020 beträgt	<u>207.747,62 €</u>
	834.096,85 €

Zuführung zur gesetzlichen Rücklage gem. § 38 der Satzung	63.000,00 €
--	-------------



Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage auf Beschluss des Vorstandes und des Aufsichtsrates gem. § 27 der Satzung	<u>520.000,00 €</u>
--	---------------------

Der verbleibende Bilanzgewinn beträgt	251.096,85 €
---------------------------------------	--------------

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

Ausschüttung einer Dividende von 5,55 % auf die am 01.01.2021 eingezahlten Geschäftsguthaben:	23.868,52 €
---	-------------

Gewinnvortrag auf neue Rechnung:	227.228,33 €
----------------------------------	--------------

Besonderer Hinweis:

Anlässlich des 75-jährigen Firmenjubiläums der Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG im März 2022, sprechen sich Vorstand und Aufsichtsrat dafür aus, der Mitgliederversammlung eine einmalige, um einen Prozentpunkt höhere Dividendenausschüttung vorzuschlagen.

WOHNLÜCK. **KREISBAU**





**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



WIR GEBEN WOHNRAUM-PERSPEKTIVEN. **KREISBAU**