

KREISBAU
Hechingen eG



2023
GESCHÄFTSBERICHT
WIR FEIERN 75 JAHRE

INHALTSVERZEICHNIS

VERWALTUNGSORGANE	02
KURZPORTRAIT	03
BERICHT DES VORSTANDES	
Gesamtwirtschaftliche Lage 2023	04
Bericht	06
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	12
DATEN UND FAKTEN	14
JAHRESABSCHLUSS 2023	
Bilanz	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang zum Jahresabschluss 2023	20
NEUIGKEITEN	22

VERWALTUNGSORGANE

VORSTAND

Wilhelm Stiefet
Geschäftsführender Vorstand

Jürgen Weber
Bürgermeister a. D.

AUFSICHTSRAT

Rainer Neth
Geschäftsführer a. D.,
Aufsichtsratsvorsitzender

Johann Widmaier
Bürgermeister a. D.,
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Harry Frick
Bürgermeister a. D.

Philipp Hahn
Bürgermeister

Alexandra Unger (bis 24.10.2023)
Rechtsanwältin

Berthold Wiesner
Beigeordneter

Matthias Fecker (seit 24.10.2023)
Steuerberater

Bildnachweise

Unsplash (S. 2-3, S. 5), Shutterstock (S. 12-13, S. 19),
Kreisbau Hechingen (restliche Bilder)

KURZPORTRAIT

GRÜNDUNG

Am 12. April 1949

EINTRAGUNG

Am 11. September 2008 in das Genossenschaftsregister beim
Amtsgericht Stuttgart unter der Nr. 420023 mit Änderungen gemäß
Beschlussfassung in der Mitgliederversammlung vom 25. Juni 2019.

- Mitglied des Verbandes baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
- Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW)
- Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e. V.
- Haus & Grund ZAK
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften
Deutschland e. V. und Baden-Württemberg

SITZ

72379 Hechingen, Hofgartenstraße 27

INTERNET

www.kreisbau-hechingen.de

E-MAIL

info@kreisbau-hechingen.de

AUFGABE

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder
vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare
Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungs-
formen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, verwalten,
vermitteln und veräußern. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs-
wirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden
Aufgaben übernehmen. Seit ihrer Gründung hat die Genossenschaft
1669 Wohnungen und Gewerbeeinheiten erstellt.

PRÜFUNGSVERBAND

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e. V. in Stuttgart, Herdweg 52.

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Für jedes Jahr ist eine ordentliche Mitgliederversammlung abzuhal-
ten. In der Mitgliederversammlung hat jedes Mitglied eine Stimme.
Das Mitglied kann schriftlich Stimmvollmacht erteilen. Ein Bevoll-
mächtigter kann nicht mehr als zwei Mitglieder vertreten.

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Am 31. Dezember 2023 besaß die Genossenschaft
651 Mietwohnungen, 11 Gewerbeeinheiten, 294 Garagen
und 413 Stellplätze.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden EUR verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden EUR.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen.

Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Trotz der teilweise sinkenden Preise für einzelne Baustoffe lag das Preisniveau im Jahr 2023 für nahezu alle Baumaterialien – bis auf Holz – über dem Niveau vor der Energiekrise. Mineralische Baustoffe wie Zement oder Bausand waren deutlich teurer als im Jahr 2022. Dies führte zu einem Rückgang von Bauvorhaben.

BERICHT DES VORSTANDES



DER WOHNUNGSMARKT

Wohnen ist zu einem zentralen Thema in unserer Gesellschaft geworden. Gut und sicher wohnen und dies zu vertretbaren Mieten und Nebenkosten, ist für viele Haushalte zu einer der wichtigsten Fragen des Alltags geworden. Eine steigende Bevölkerungszahl und der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten erfordern insgesamt mehr zusätzlichen Wohnraum, der letztlich nur über Neubauten erfolgen kann.

Die Kreisbau wird sich deshalb auch weiterhin im Segment Mietwohnungen engagieren, um im Rahmen ihrer Möglichkeiten Wohnraum für möglichst breite Einkommensschichten anbieten zu können.

GESCHÄFTSVERLAUF

Der Wohnungsmarkt in der Raumschaft Hechingen war, mit örtlichen Unterschieden, auch im Jahr 2023 von einer guten Nachfrage geprägt. Ferner ist bei vielen Mietern der Dienstleistungsgedanke stark präsent. Verpflichtungen, wie beispielsweise „Kehrwoche“ oder „Treppenhausreinigung“ sollen möglichst durch Fremdfirmen erledigt werden, obwohl dies höhere Betriebskosten zur Folge hat.

Trotz höherer Inflationsraten zeigte sich der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg mit 5,7% Arbeitslosenquote weiterhin robust. Die Teuerungsraten sind demgegenüber sorgenvoll zu betrachten. Wie in den Vorjahren ist das Preisniveau auf breiter Front deutlich gestiegen. Dies betraf nicht nur die Energiekosten, sondern auch die

Bau- und Materialkosten. Darüber hinaus hat die Bau- und Wohnungswirtschaft mit weiteren Problemen durch Lieferverzögerungen bei Baumaterialien und Kapazitätsengpässen der Handwerksbetriebe zu kämpfen. Diese Tendenz wird durch die von Politik und Gesellschaft geforderten höheren Energieeinsparmaßnahmen und die Umstellung auf erneuerbare Energien gesteigert.

Wir spüren dies im Bereich der Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen besonders. Unsere Mieter und Genossenschaftsmitglieder werden sich daher dauerhaft auf höhere Miet- und Nebenkosten einstellen müssen. Staat und Politik werden daher in den nächsten Jahren gefordert sein, verschiedene Gesellschaftsgruppen mit geringen oder mittleren Einkommen und Ältere mit geringen Renten zu entlasten bzw. zu unterstützen.

In den einzelnen Geschäftsfeldern der Kreisbaugenossenschaft zeigten sich folgende Entwicklungen:

NEUBAUTÄTIGKEIT

Die Sanierung und Aufstockung der drei Gebäude in Bodelshausen, Stettiner Straße 6-10/1 kam in 2023 gut voran. Die Bestandsgebäude wurden dabei grundlegend energetisch verbessert und die Wohnqualität z. B. durch den Anbau von deutlich vergrößerten Balkonen erhöht. Durch die Aufstockung entstehen weitere neun Wohnungen in einer attraktiven Lage.

VERMIETUNG

Die Nachfrage nach Mietwohnungen blieb auch im Geschäftsjahr 2023 weiter auf stabilem Niveau. Unser Wohnungsbestand umfasste zum Stichtag 31.12.2023 insgesamt 662 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Die Mieteinnahmen stiegen gegenüber 2022 von rd. 3.811 TEUR um rd. 50 TEUR auf rd. 3.860 TEUR im Jahr 2023. Das Mietniveau über den gesamten Wohnungsbestand ist von 6,72 EUR/m² auf nunmehr 6,76 EUR/m² Wfl. monatlich gestiegen. Die Leerstandsquote hat sich von 2,6 % auf 3,2 % leicht erhöht. Bei Mieterwechsel nach langjährigen Mietverhältnissen zeigt sich, dass die freiwerdenden Wohnungen grundsätzlich renoviert werden müssen. Dies betrifft vor allem die Gewerke Sanitär, Elektroinstallation, Bodenbeläge und Fliesen. Aufgrund der hohen Auslastung der Handwerksbetriebe, insbesondere der Technikgewerke, kommt es daher immer wieder zu längeren Leerstandszeiten. Ein Teil der Arbeiten kann dabei von unserem Regiebetrieb übernommen werden.

Die Fluktuationsrate hat sich weiter reduziert und ist von 9,2 % in 2022 auf 5,9 % im Jahr 2023 gesunken. Die Zahlungsrückstände haben sich reduziert. Die durch den Ukraine-Krieg in den Jahren 2022 und 2023 deutlich gestiegenen Energiekosten konnten etwas gemildert werden. Zum einen durch die staatlichen Entlastungszuschüsse, die wir im Rahmen der Heizkostenabrechnungen weitergegeben haben. Ferner haben wir für die meisten Mietverhältnisse eine Erhöhung der Vorauszahlungen erreichen können.

Am 1. Januar 2023 ist die Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) in Kraft getreten. Es bringt für Bauherren vor allem höhere Anforderungen im Neubau mit sich – das Effizienzhaus 55 ist der neue gesetzliche Mindeststandard. Gleichzeitig wird die Anrechnung von am Gebäude erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien auf den Primärenergiebedarf deutlich vereinfacht, was den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen beschleunigen soll. Neben Baden-Württemberg (Solarpflicht schon seit 2022) gilt seit dem 1.1.2023 auch in Berlin eine Solardachpflicht!

Das Rückstandsmanagement und die Verfolgung von Zahlungsrückständen sind unverändert sehr zeitintensiv und erfordern einen hohen internen Bearbeitungs- und Beratungsaufwand. Dies gilt zudem auch für den Umgang mit Konflikten innerhalb unserer Hausgemeinschaften. Die Gesellschaft hat sich in den letzten Jahrzehnten in ihrer Zusammensetzung stark verändert. Und so sind die Vorstellungen über das Zusammenwohnen oft sehr unterschiedlich und führen unter der Mieterschaft zu Konflikten, die nicht immer einfach zu lösen sind.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Entsprechend unserer bisherigen Geschäftspolitik haben wir mit rd. 2.038 TEUR auch im Jahr 2023 wieder einen hohen Anteil der Mieterlöse in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen investiert. Der Schwerpunkt liegt dabei in der

energetischen Sanierung unserer Gebäude und in der Sanierung der Haustechnik in den Bereichen Sanitär und Elektrik. Diese Investitionen sind notwendig, um unsere Wohnungen attraktiv zu erhalten und gleichzeitig Anpassungen an geänderte Lebensumstände und höhere Anforderungen an die Ausstattung vornehmen zu können. Zunehmend sind auch Aufwendungen für die Betonisierung von Balkonen und Garagenanlagen notwendig.

BETEILIGUNGEN

Die Kreisbau Energie GmbH ist eine 100%ige Tochter unserer Genossenschaft und hat im Wirtschaftsjahr 2023 ein sehr gutes Jahresergebnis i. H. v. 99.858,73 EUR erwirtschaftet, das über die vereinbarte Gewinnabführung an die Genossenschaft fließt und somit für Investitionen in unseren Wohnungsbestand zur Verfügung steht.

Weitere geringere Beteiligungen hält die Kreisbau an der Volksbank Hohenzollern-Balingen eG mit 13 Mitgliedsanteilen in Höhe von 650 EUR.

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG ist weiterhin stabil. Die Bilanzsumme per 31. Dezember 2023 beträgt 32.350.158,16 EUR. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 677.000 EUR erhöht. Die Vermögensstruktur der Genossenschaft ist unverändert vom Anlagevermögen geprägt. Das Anlagevermögen ist langfristig und ausgewogen finanziert.

Das **Eigenkapital** der Genossenschaft erhöhte sich im Berichtsjahr 2023 um rd. 566.000 EUR auf nunmehr 13.174.732 EUR. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2023 ist damit von 39,8 % in 2022 auf nunmehr 40,7 % gestiegen.

Die **Liquiditätslage** der Genossenschaft war im ganzen Berichtsjahr 2023 positiv, so dass alle Zahlungsverpflichtungen immer termingerecht und uneingeschränkt erfüllt werden konnten.

SONSTIGE AKTIVITÄTEN

Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen hat im Geschäftsjahr 2023 mehrere soziale Projekte unterstützt.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Versorgung unserer Mitglieder mit Wohnraum ist satzungsgemäß der vorrangige Zweck der Geschäftstätigkeit der Kreisbaugenossenschaft Hechingen. Zur Erreichung dieses Zieles investieren wir stetig und auf hohem Niveau in den Erhalt und die Modernisierung unserer Wohnanlagen. Ferner planen wir weitere Neubauten zur Ergänzung, Verjüngung und Optimierung unseres Bestandes.

Wir beabsichtigen daher in 2024 mit einem Neubau mit 12 Wohnungen in der Silberburgstraße 2 in Hechingen zu beginnen. Das Grundstück befindet sich in guter Lage in der Hechinger Oberstadt.

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

WOHNUNGSBESTAND

Die Risiken in unseren Wohnungsbeständen sind baujahresbedingt. Insbesondere die technischen Einrichtungen und Betonsanierungen werden von uns geprüft und in die weitere Instandhaltungs- und Investitionsplanung miteinbezogen. Um auch zukünftig die hohen Investitionen leisten zu können und die Gesamt-Wirtschaftlichkeit sicher zu stellen, sind moderate Mietsteigerungen auch weiterhin notwendig.

Wir beabsichtigen in 2024 mit einem Neubau mit 12 Wohnungen in der Silberburgstraße 2 in Hechingen zu beginnen. Das Grundstück befindet sich in guter Lage in der Hechinger Oberstadt.

FINANZ- UND KAPITALSTRUKTUR

Das Anlagevermögen ist ausgewogen und langfristig finanziert. Entsprechend den Vorjahren werden wir versuchen, die in den letzten Jahren deutlich gesunkenen Zinsaufwendungen trotz des ansteigenden Zinsniveaus möglichst lange beizubehalten. Die Finanz- und Kapitalstruktur ist somit ausgewogen und langfristig gesichert. Es bestehen aus heutiger Sicht keine wesentlichen Risiken.

RISIKOÜBERWACHUNG

Sämtliche unternehmensrelevanten Risiken unterliegen einer laufenden Überwachung und Kontrolle. Aufsichtsrat und Vorstand werden von der Geschäftsführung unterjährig durch vier Quartalsberichte über die Entwicklung der Kreisbaugenossenschaft informiert. Ferner ist ein der Unternehmensgröße angemessenes Frühwarnsystem eingerichtet. Zum Bilanzstichtag sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zu erkennen. Zusätzliche besondere Risiken aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sind ebenfalls nicht zu erkennen. Die seit einigen Jahren gravierend angestiegenen Baukosten können sich jedoch auf die weitere Planung von Sanierungs- und Neubauvorhaben auswirken und eine zeitliche Streckung von Maßnahmen zur Folge haben.

PERSONAL UND INTERNE ORGANISATION

Personalstand am 31.12.2023

- 1 geschäftsführender Vorstand
- 1 nebenamtlicher Vorstand
- 8 kfm./techn. Mitarbeiter (Vollzeit)
- 3 kfm. Mitarbeiter (Teilzeit)
- 4 gewerbliche Mitarbeiter (Vollzeit)
- 2 kfm. Auszubildende
- 3 Hausmeister (Teilzeit)

Auch im Berichtsjahr 2023 haben sich unsere MitarbeiterInnen über Fachseminare und Schulungen weiterqualifiziert.

Die Digitalisierung unserer Geschäftsabläufe werden wir auch in 2024 weiterführen.

Das Jahr 2023 war geprägt durch die notwendige Umstellung des bisherigen zentralen ERP-EDV-Systems auf das neue Programm „Wowi-Port“. Die Umstellung wird noch im Jahr 2024 andauern und erfordert einen hohen Einsatz aller MitarbeiterInnen.

AUSBLICK

Mit den umfangreichen Modernisierungen verbessern wir die energetische Situation unserer Wohnungsbestände und verfügen daher auch zukünftig über ein marktfähiges Wohnungsangebot für breite Schichten der Bevölkerung.

Für die weitere Zukunft ist zudem noch eine differenziertere Klimaschutzstrategie geplant. Der Vorstand erwartet jedoch, dass die Vorgaben und Richtlinien für die angestrebte Dekarbonisierung der Wohnungsbestände noch überarbeitet und angepasst werden.

Die Entwicklungen der Rahmenbedingungen, insbesondere der Bau- und Investitionskosten, der Personalsituation und der Zinsen werden vom Vorstand genau beobachtet und fließen damit in die Entscheidungsfindung zukünftiger Investitionen ein.


DANK

Der Vorstand bedankt sich bei allen MitarbeiterInnen, die mit hohem Engagement zum erfolgreichen Geschäftsverlauf beitragen. Ebenso dankt der Vorstand den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit und die Unterstützung bei der Verfolgung unserer geschäftspolitischen Ziele. Unseren Mitgliedern danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen. Allen Geschäftspartnern danken wir für die gute Zusammenarbeit.

Hechingen, im August 2024

Der Vorstand:


Wilhelm Stiefert Jürgen Weber



Mit den umfangreichen Modernisierungen verbessern wir die energetische Situation unserer Wohnungsbestände und verfügen daher auch zukünftig über ein marktfähiges Wohnungsangebot für breite Schichten der Bevölkerung.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2023 regelmäßig und umfassend mit der Geschäftspolitik und der Entwicklung der Kreisbaugenossenschaft befasst. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat umfassend und rechtzeitig über alle geplanten Maßnahmen, Planungen, die Geschäftsentwicklung und die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft. Alle nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zur Prüfung und Zustimmung notwendigen Beschlüsse wurden gefasst. Damit kam der Aufsichtsrat seinen Pflichten gemäß der Satzung der Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG, seiner Geschäftsordnung und den gesetzlichen Bestimmungen nach.

Der Aufsichtsrat informierte sich in 4 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über die Lage und den Geschäftsverlauf der Genossenschaft. Der Vorstand wurde entsprechend den gesetzlichen satzungsgemäßen Aufgaben durch den Aufsichtsrat überwacht, zudem wurde turnusgemäß eine Überwachungsprüfung zu bestimmten Themen durch die WTS Stuttgart durchgeführt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung durch den Vorstand konnte festgestellt werden. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde im Auftrag des Vorstandes durch die WTS erstellt. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2023 und dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverwendung zu.

Das Ergebnis der Prüfung und der Prüfungsbericht 2023 sind in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 17.09.2024 in Gegenwart des Abschlussprüfers behandelt worden. Über das Ergebnis der Sitzung wird in der Mitgliederversammlung am 22.10.2024 berichtet.

Der Aufsichtsrat empfiehlt deshalb der Mitgliederversammlung vorbehaltlich des Ergebnisses der Beratung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2023 festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 840.753,52 EUR wie folgt zu verwenden: Auszahlung einer Dividende von 4%, Billigung der Vorwegzuweisung von 633.800,00 EUR zu den Ergebnismrücklagen, Rest Gewinnvortrag auf das Jahr 2024.

Vorstand und Aufsichtsrat sind sich einig, dass der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit weiterhin auf der umfassenden Sanierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes liegt. In 2024 soll zudem mit dem Neubau einer Wohnanlage mit 12 Wohnungen in Hechingen, Silberburgstraße 2 begonnen werden. Sofern die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dies zulassen, sollen auch darüber hinaus weitere Neubauten entstehen.

In der Mitgliederversammlung 2023 wurde der Aufsichtsrat durch Wiederwahl im Amt bestätigt. Nachdem Frau Alexandra Unger aus persönlichen Gründen nicht mehr kandidierte, hat die Mitgliederversammlung Herrn Matthias Fecker in den Aufsichtsrat gewählt.

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

Hechingen, im August 2024

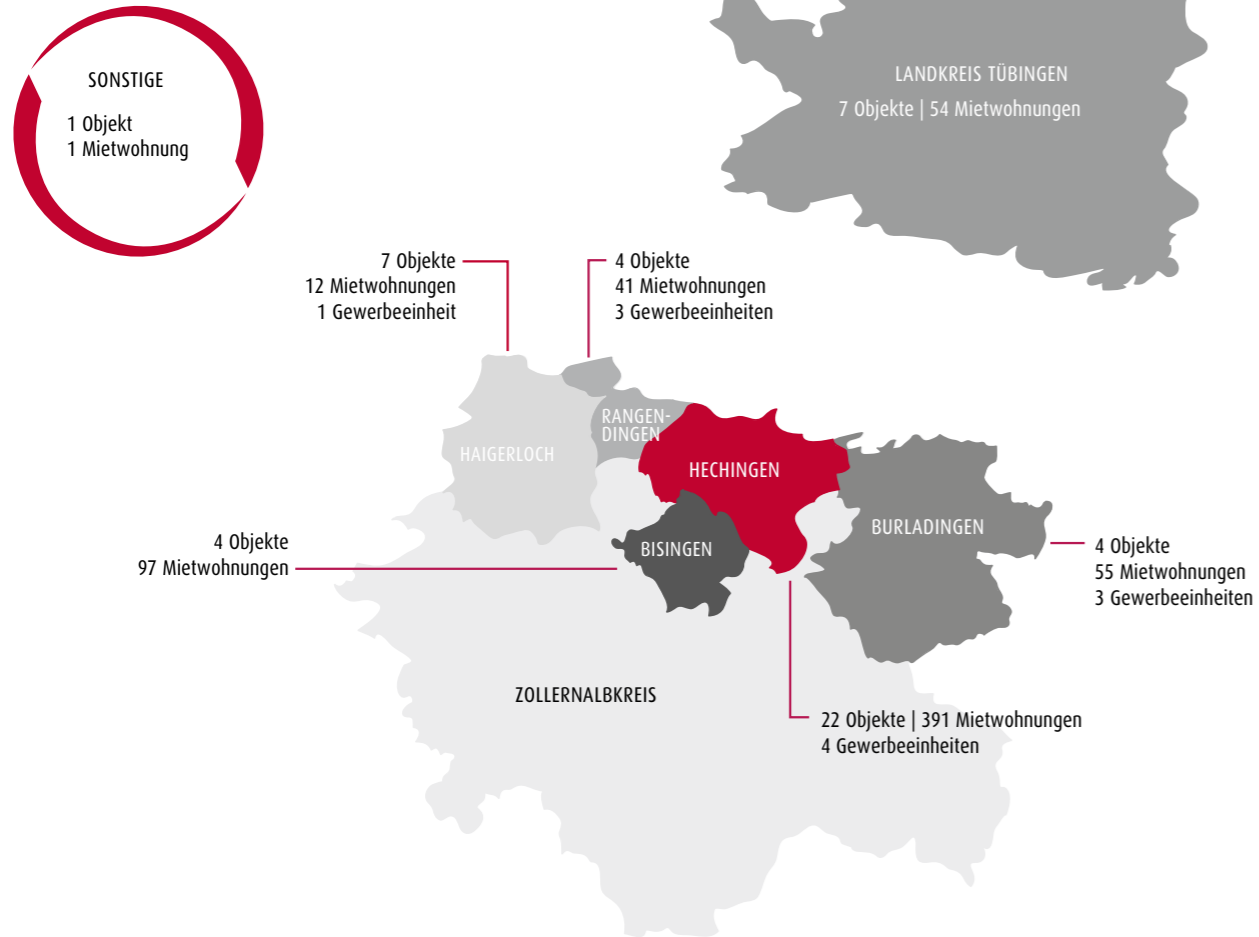


Rainer Neth
Vorsitzender des Aufsichtsrates

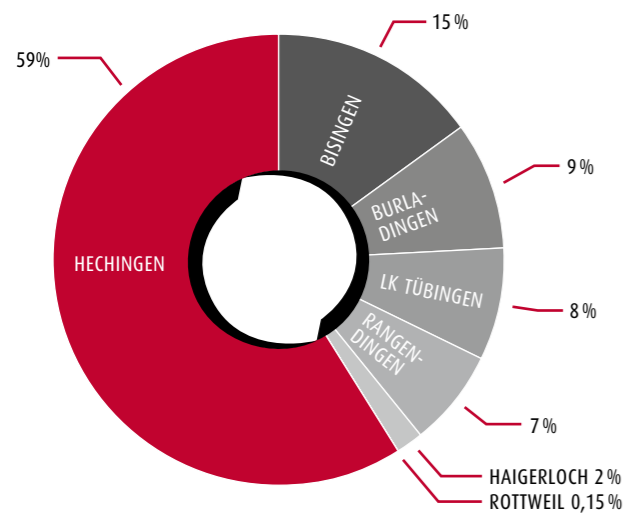
Entlastung bei den Energiekosten:
Aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten hat sich der Gesetzgeber entschieden, Gas-, Strom- und Wärmekunden zu entlasten. 2023 wurden die Preise für Erdgas, Strom und Wärme für ein Grundkontingent ihres Verbrauchs gebremst. Geregelt ist dies im Strompreisbremsegesetz (StromPBG) und im Erdgas-Wärme-Preisbremsegesetz (EWPBG).

DATEN UND FAKTEN WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN

EIGENTUMSOBJEKTE



Wohn- und Gewerbeeinheiten



Gesamte Miet- und Eigentumsobjekte in Verwaltung der Kreisbau



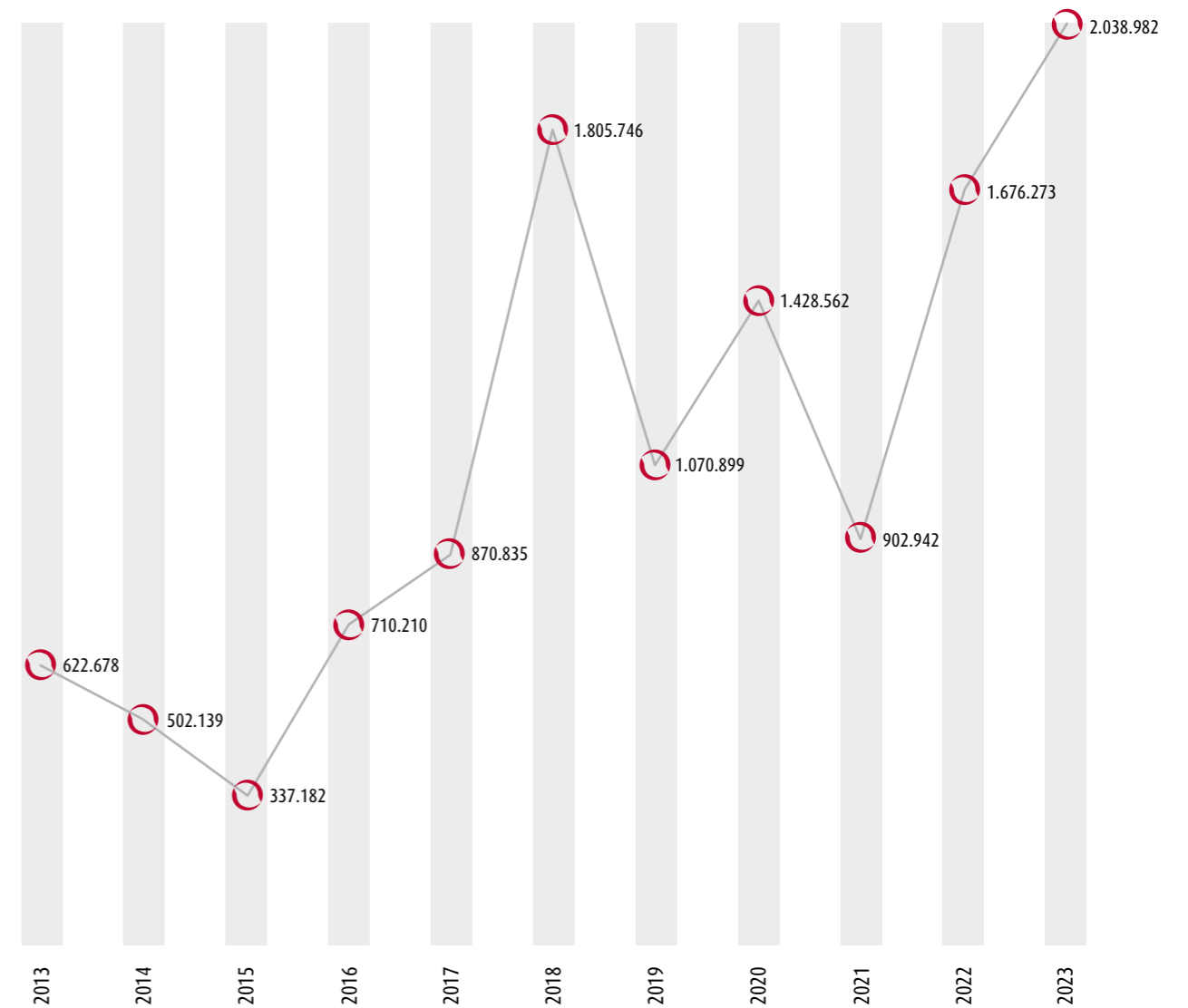
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Bewirtschaftet wurden 651 Mietwohnungen und 11 gewerbliche Einheiten.

Von den Wohnungen sind 648 mit moderner Zentralheizung ausgestattet und 499 Wohnungen auf aktuellem energetischem und zeitgemäßem Niveau.

Ausgaben für Instandhaltung

Die Investitionen der Kreisbau von 2013 bis 2023 für Instandhaltung und Modernisierung betragen rund 12,6 Mio. EUR.



BILANZ – AKTIVA

	Geschäftsjahr 2023	Geschäftsjahr 2023	Geschäftsjahr 2022
	EUR	EUR	EUR
ANLAGEVERMÖGEN			
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.794.098,16		22.715.090,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	985.160,00		1.018.015,45
Technische Anlagen und Maschinen	100.878,00		116.498,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	131.674,00		63.415,18
Anlagen im Bau	4.203.980,72		2.572.740,32
Bauvorbereitungskosten	235.740,90		234.431,90
Geleistete Anzahlungen	0,00	27.451.531,78	1.190,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
Beteiligungen	0,00		600,00
Andere Finanzanlagen	650,00	50.650,00	650,00
Anlagevermögen insgesamt		27.502.181,78	26.772.631,67
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	84.539,99		84.539,99
Unfertige Leistungen	1.648.545,77		1.216.754,39
Andere Vorräte	250.660,49	1.983.746,25	273.095,96
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	18.927,24		33.688,73
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.121,82		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	289.219,07		303.239,25
Sonstige Vermögensgegenstände	270.497,10	606.946,58	270.018,60
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.409.799,25		1.981.198,27
Bausparguthaben	838.552,25	2.709.107,61	727.909,34
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		13.113,40	9.949,66
Bilanzsumme		32.350.158,16	31.673.025,86

PASSIVA

	Geschäftsjahr 2023	Geschäftsjahr 2023	Geschäftsjahr 2022
	EUR	EUR	EUR
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	41.230,00		68.510,00
der verbleibenden Mitglieder	1.135.076,70	1.176.306,70	1.132.717,26
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 6.653,30 EUR (Vorjahr: 5.602,74 EUR)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.077.721,73		2.013.921,73
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 63.800,00 EUR (Vorjahr: 101.000,00 EUR)			
Bauerneuerungsrücklage	1.565.752,43		1.565.752,43
Andere Ergebnisrücklagen			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 570.000,00 EUR (Vorjahr: 900.000,00 EUR)	7.514.197,69	11.157.671,85	6.944.197,69
		12.333.978,55	11.725.099,11
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	836.983,42		878.577,93
Jahresüberschuss	637.570,10		1.005.283,98
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	633.800,00	840.753,52	1.001.000,00
Eigenkapital insgesamt		13.174.732,07	12.607.961,02
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	0,00		20.210,00
Sonstige Rückstellungen	198.011,86	198.011,86	139.736,08
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.144.204,91		17.131.145,37
Erhaltene Anzahlungen	1.479.502,98		1.425.807,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.239,55		42.957,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	226.559,91		256.998,49
Sonstige Verbindlichkeiten			
davon aus Steuern:			
22.185,49 EUR (Vorjahr: 17.859,37 EUR)	40.067,22	18.968.574,57	25.510,67
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 847,37 EUR (Vorjahr: 670,07 EUR)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		8.839,66	22.699,00
Bilanzsumme		32.350.158,16	31.673.025,86

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.–31.12.2023

	Geschäftsjahr 2023	Geschäftsjahr 2023	Geschäftsjahr 2022
	EUR	EUR	EUR
UMSATZERLÖSE			
a. aus der Hausbewirtschaftung	5.279.841,23		5.155.756,00
b. aus Betreuungstätigkeit	0,00		4.404,51
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	209,48	5.280.050,71	4.882,64
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		431.791,38	-64.118,14
Sonstige betriebliche Erträge		486.538,85	543.326,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.918.005,46		2.038.669,30
b. Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	2.918.005,46	1.549,38
Rohergebnis			
		3.280.375,48	3.604.032,33
Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	885.981,64		813.603,42
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 53.650,90 EUR (Vorjahr: 52.837,83 EUR)	230.635,57	1.116.617,21	206.912,34
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		820.054,17	820.168,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen		500.731,87	538.710,96
Erträge aus Beteiligungen	30,00		30,00
Erträge aus Gewinnabführung	99.858,73		120.269,54
Erträge aus anderen Finanzanlagen	14,63		13,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.691,76	105.595,12	1.907,10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		249.879,04	258.709,16
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-20.210,00	0,00
Ergebnis nach Steuern			
		718.898,31	1.088.147,20
Sonstige Steuern		81.328,21	82.863,22
Jahresüberschuss			
		637.570,10	1.005.283,98
Gewinnvortrag		836.983,42	878.577,93
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		633.800,00	1.001.000,00
Bilanzgewinn			
		840.753,52	882.861,91



Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator für die zukünftige Bauaktivität. Im Jahr 2023 wurde in Deutschland der Bau von 260.100 Wohnungen genehmigt. Das waren 26,6 % oder 94.100 Wohnungen weniger als im Jahr 2022. Niedriger war die Zahl der Baugenehmigungen zuletzt mit 241.100 Wohnungen im Jahr 2012.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 274a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Es wurden auch eigene Handwerker- und Verwaltungsleistungen aktiviert. Folgende lineare Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Wohnbauten

Die Abschreibungen erfolgen auf die Restnutzungsdauer, ausgehend von einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 80 Jahren. Bei der Mehrzahl der Objekte wurde im Jahr 1991 die Restnutzungsdauer zur Anpassung an die steuerliche Abschreibung auf 50 Jahre reduziert. Objekte, die nach 1990 fertiggestellt oder angeschafft wurden, werden linear mit 2 %, bzw. Carports und Außenanlagen mit 4 % bzw. 5 % abgeschrieben.

Geschäftsbauten

Die Abschreibungen erfolgen linear auf die Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren. Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer bis auf 50 Jahre verlängert.

Technische Anlagen

linear auf eine Nutzungsdauer von 10 bzw. 20 Jahren

Betriebs- und Geschäftsausstattung:

linear auf eine Nutzungsdauer von 3 bis 14 Jahren

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

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.648.545,77 (Vorjahr EUR 1.216.754,39) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Die Bewertung der Vorräte erfolgte nach der Fifa-Methode. Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt: Forderungen aus Vermietung Einzelwertberichtigung.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige Vermögensgegenstände	94.104,60 EUR	87.617,40 EUR

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen sonstige Vermögensgegenstände.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	187,00 EUR	0,00 EUR

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus Anlagenabgängen	389.305,49 EUR	407.228,85 EUR
Versicherungsentschädigungen	58.697,28 EUR	91.906,78 EUR

bzw. folgende Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung bzw. Bedeutung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Abbruchkosten	0,00 EUR	103.791,80 EUR

D. SONSTIGE ANGABEN

- Die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG ist zu 100 % an der Kreisbau Energie GmbH mit Sitz in Hechingen beteiligt. Das Stammkapital mit 50.000,00 EUR ist voll einbezahlt. Mit der Kreisbau Energie GmbH wurde ein Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages wurde das gesamte Jahresergebnis von 99.858,73 EUR (Vorjahr 120.269,54 EUR) an die Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG abgeführt.
- Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus jährlichen Erbbauzinsen in Höhe von 6.006,50 EUR für eine Restlaufzeit bis zum 31.12.2089, bzw. aus der laufenden Bautätigkeit in Höhe von 0,3 Mio. EUR (Vorjahr: 1,4 Mio. EUR).
- Durchschnittlich waren 11 Vollzeit-, 3 Teilzeit-, 4 geringfügige Arbeitskräfte und 3 Auszubildende beschäftigt.
- Mitgliederbewegung

Anfang 2023	728
Zugang 2023	45
Abgang 2023	42
Ende 2023	731
- Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 2.359,44 EUR erhöht.

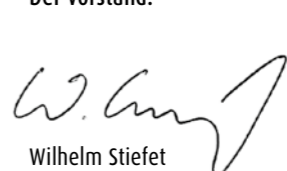

- Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart.

Mitglieder des Vorstandes:
 Wilhelm Stiefet – Geschäftsführender Vorstand
 Jürgen Weber – Bürgermeister a. D.

- Mitglieder des Aufsichtsrates:
 Rainer Neth – Aufsichtsratsvorsitzender
 Berthold Wiesner
 Philipp Hahn
 Harry Frick
 Johann Widmaier
 Alexandra Unger (bis 24.10.2023)
 Matthias Fecker (ab 24.10.2023)

Hechingen, 3. September 2024

Der Vorstand:

 Wilhelm Stiefet
 Jürgen Weber

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr in EUR	1 bis 5 Jahre in EUR	über 5 Jahre in EUR	in EUR	Art der Sicherung
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	in EUR					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.144.204,91 (17.131.145,37)	1.093.579,53 (1.091.896,58)	6.248.085,16 (5.799.690,57)	9.802.540,22 (10.239.558,22)	17.144.204,91 (17.131.145,37)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.479.502,98 (1.425.807,76)	1.479.502,98 (1.425.807,76)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	78.239,55 (42.957,47)	78.239,55 (42.957,47)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	226.559,91 (256.998,49)	226.559,91 (256.998,49)				
Sonstige Verbindlichkeiten	40.067,22 (25.510,67)	40.067,22 (25.510,67)				
Gesamtbetrag	18.968.574,57 (18.882.419,76)	2.917.949,19 (2.843.170,97)	6.248.085,16 (5.799.690,57)	9.802.540,22 (10.239.558,22)	17.144.204,91 (17.131.145,37)	

GPR = Grundpfandrecht

UMFASSENDE SANIERUNG UNSERES WOHNUNGSBESTANDES

Obwohl die Kreisbau in 2023 wieder mehr Angebote für ausgeschriebene Arbeiten erhalten hat, war das Preisniveau immer noch sehr hoch. Auch die Umsetzung der Arbeiten lief oft schleppend, da es vielen Handwerksfirmen an den erforderlichen MitarbeiterInnen fehlt.

Aufgrund dieser anhaltenden schlechten Verfügbarkeit von Handwerksfirmen haben wir 2023 das Augenmerk auf die umfassende Sanierung von Bestandswohnungen gelegt. Gerade die Gebäude aus den 60er- und 70er-Jahren sind in vielen Bereichen in die Jahre gekommen und bedürfen einer umfangreichen Überarbeitung. Nicht nur im energetischen Bereich, sondern auch andere Komponenten betreffend, wie zum Beispiel veraltete elektrische Anlagen, schlecht schließende Fenster und Türen. Insgesamt wurden 31 Wohnungen auf diese Art und Weise saniert. Unser Regiebetrieb wurde dabei durch externe Firmen unterstützt.

Bei jedem Wohnungswechsel in Objekten aus diesen Baujahren wurden die Wohnungen weitgehend entkernt. Die gesamte Elektrik

wurde ausgetauscht und damit den aktuellen Richtlinien, Vorschriften und Anforderungen angepasst. Ebenso wurden die Bäder renoviert, Wände und Decken frisch tapeziert und Bodenbeläge erneuert. In der Friedrich-List Straße in Hechingen sowie der Stettiner Straße in Bodelshausen wurden die alten Wohnungseingangstüren gegen hochwertige Türen der Schallschutzklasse 3 getauscht. Dieser Austausch bewirkt einen positiven energetischen Effekt, einen besseren Schallschutz und eine höhere Einbruchssicherheit.

In der Zollerstraße in Bisingen und der Schalksburgstraße in Hechingen wurden die alten Holzfenster gegen neue Fenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrahmen getauscht. Auch aus dieser Maßnahme ergibt sich ein positiver energetischer Effekt, zusätzlich verringert sich der Aufwand durch die Pflege der Holzfenster, die regelmäßig gestrichen werden mussten.

Auch Außenanlagen unserer Objekte aus den genannten Baujahren wurden überarbeitet. So wurden beispielsweise abgesenkte Terrassen begradigt, Stützmauern erneuert und Zuwegungen angelegt.



Vor allem die Gebäude aus den 60er- und 70er-Jahren sind in vielen Bereichen in die Jahre gekommen und bedürfen einer umfangreichen Überarbeitung. Insgesamt wurden 31 Wohnungen saniert, wodurch sich auch viele positive energetische Effekte ergeben.



VORHER



VORHER



NACHHER



NACHHER





Kreisbaugenossenschaft Hechingen eG

Hofgartenstraße 27
72379 Hechingen
Tel.: +49 7471 9319-0
Fax: +49 7471 9319-99
www.kreisbau-hechingen.de
info@kreisbau-hechingen.de

Telefonzeiten

Mo-Do	09:00 – 12:00 Uhr 14:00 – 16:00 Uhr
Freitag	09:00 – 12:00 Uhr