

Geschäftsbericht 2019



2019



	Seite
Lagebericht	4 – 26
I. Allgemeiner Teil	4
II. Analyse der wirtschaftlichen und organisatorischen Verhältnisse	
Vermögens- und Finanzlage	5
Ertragslage	6
Zinsrisiken	7
Risiken- und Chancenmanagement	7
Organisation und Personal	8
III. Organe und Organisation der Genossenschaft	
Mitgliederversammlung	9
Aufsichtsrat	9
Vorstand	9
Mitgliederstatistik des Jahres 2019	9
Mitgliederentwicklung	9
IV. Analyse einzelner Geschäftsfelder	
1. Gebäudewirtschaft	10
a) Wohnungsbewirtschaftung im Eigenbestand	10
Mietbewegungen bei Wohnungen im Geschäftsjahr	11
b) Modernisierung und Instandhaltung	13
2. Immobilienmanagement für Dritte	14
a) Facility-Management	14
b) Mietverwaltung	14
c) Zwischenvermietung	14
d) WEG-Verwaltung	15
3. Bauträgertätigkeit	15
4. Maklertätigkeit	21
5. Gutachtertätigkeit	21
V. Nachhaltigkeitsdarlegung	21
VI. Ausblick	24
VII. Dank	26
Bericht des Aufsichtsrats	27
Jahresabschluss	28 – 39
1. Bilanz zum 31. Dezember 2019	28
2. Gewinn- und Verlustrechnung	30
3. Anhang des Jahresabschlusses 2019	32

I. Allgemeiner Teil

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen 2019

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 % liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. Euro wieder aufgenommen.

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,0 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20,0 % bis 2030 auf voraussichtlich 24,0 % ansteigen.

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

Die oben genannten gesamtwirtschaftlichen branchenbezogenen Rahmenbedingungen betreffen ausschließlich das Jahr 2019. 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. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietrückstände sowie mit Mietausfällen zu rechnen.

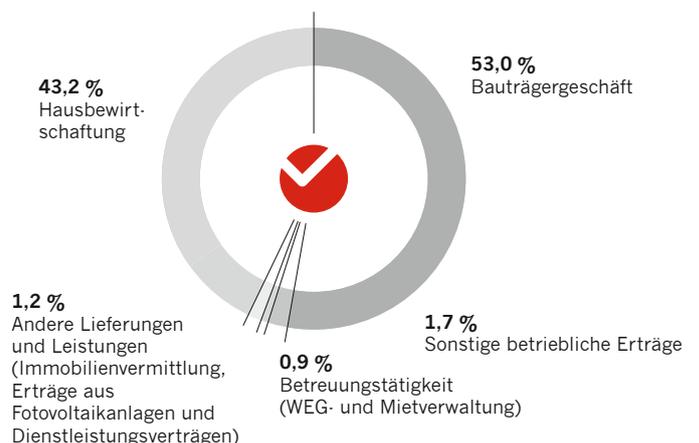
II. Analyse der wirtschaftlichen und organisatorischen Verhältnisse

Vermögens- und Finanzlage

Die Finanzen der Genossenschaft sind geordnet. Die Eigenkapitalquote liegt bei 30,67 % (Vorjahr 28,69 %) der Bilanzsumme. Der Anstieg begründet sich im Wesentlichen mit dem Jahresüberschuss in Höhe von 850.407 Euro sowie einem Zuwachs bei den Geschäftsguthaben der Mitglieder in Höhe von 345.833 Euro.

Das Unternehmen war jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Aufgrund der guten Liquiditätslage mussten im Jahr 2019 keine Kontokorrentkredite in Anspruch genommen werden. Liquiditätssengpässe haben ganzjährig zu keiner Zeit des Berichtsjahres bestanden. Die bereitstehende Kreditlinie wurde zu keinem Zeitpunkt in Anspruch genommen. Mögliche Skonti wurden jederzeit ausgeschöpft.

Leistungsherkunft



Ertragslage

Die Ertragslage des Jahres 2019 spiegelt sich in den Handlungsaktivitäten des Unternehmens wider. In der Gesamtheit bleibt es das Ziel des Vorstands, die Ertragslage der Genossenschaft weiter nachhaltig zu stärken und weiterhin ein positives Betriebsergebnis ohne Bestandsverkäufe zu erzielen. Dies war in den Jahren 2003 bis 2011 nie der Fall. Der durchschnittliche Bilanzverlust betrug in diesem Zeitraum jährlich rund 670.000 Euro. Der „Turnaround“ konnte bereits im Jahr 2012 erreicht und in den Jahren 2013 bis 2019 gefestigt werden.

Seit mehreren Jahren finden keine wesentlichen Bestandsverkäufe mehr statt. Es werden lediglich sogenannte Restanten verkauft. Hierbei handelt es sich um „junge Bestände“ im Streubesitz, die bei vormaligen Bauträgergeschäften ins Eigentum übernommen wurden. Im Berichtsjahr wurde eine Wohneinheit aus diesem Segment sowie eine Gewerbeeinheit verkauft. Darüber hinaus konnte eine einzelne Wohneinheit, die sich bereits seit Längerem im Bestand der Genossenschaft befand, veräußert werden.

Hinsichtlich der Ertragslage werden die einzelnen Geschäftssparten gesondert gewertet. Ein nachhaltig stabiler Faktor ist die Hausbewirtschaftung.

Im Maklergeschäft konnte im Jahr 2019 seitens der Kreisbau gegenüber den Vorjahren weiter eine stärkere Marktpräsenz erzeugt werden. Im Hinblick auf die weiteren Bauträgerobjekte wird der Bereich Marketing und vor allem die Maklertätigkeit weiterhin verstärkt.

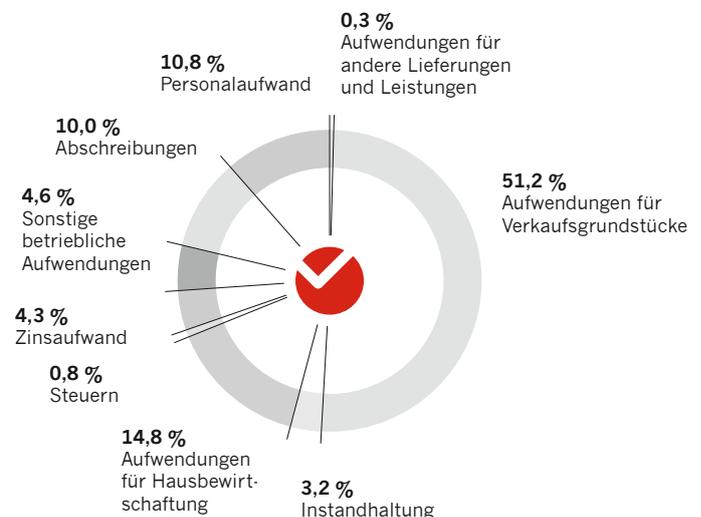
Zum Bilanzstichtag verwaltete die Genossenschaft 40 (VJ 39) Eigentümergeinschaften mit 513 (VJ 448) Einheiten. Hierin sind zehn gewerbliche Einheiten und drei Senioreneinrichtungen enthalten. Die Wohnungseigentümersammlungen wurden im Berichtsjahr planmäßig durchgeführt. Um die WEG-Verwaltung der Objekte aus der eigenen Bauträgertätigkeit zu gewährleisten, wurden im Berichtsjahr auslaufende Verwalterverträge von kleineren WEG-Verwaltungen nicht verlängert. Im Gegenzug wurden im Jahr 2019 die Objekte aus der eigenen Bauträgertätigkeit in der Spessartstraße 3 + 5 in Wasseralfingen mit

22 Einheiten und in der Jägerstraße 2, 2/1 und 2/2 in Heubach mit 20 Einheiten in die Verwaltung übernommen. Weiterhin konnte die Genossenschaft einen Verwaltervertrag mit einem Bauträger über insgesamt 44 Einheiten im Aalener Stadt oval abschließen. Der Vorstand strebt auch für die Zukunft an, eine weitere Ausweitung dieser Geschäftstätigkeit zu erreichen. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass es sich hier zwar einerseits um einen risikoarmen und nachhaltigen Geschäftszweig handelt. Andererseits ist die Fluktuation von Eigentümergeinschaften nicht die Regel. Neben verstärkter Akquise ist das Unternehmen in zahlreichen Bereichen engagiert, neue Kunden zu gewinnen. Bei Bedarf wird auch die Aufstockung des Personals ins Auge gefasst.

Im Geschäftsbereich Immobilienmanagement für Dritte konnte eine weitere Kompetenzsteigerung erreicht werden. Hier wird angestrebt auch in Zukunft weitere Objekte zu übernehmen.

Auf einem stabilen Kurs befindet sich die Sparte der Bauträgertätigkeit. Die Kreisbaugenossenschaft Ostalb wird hier eindeutig als bedeutender regionaler Player wahrgenommen. Insbesondere die vor einigen Jahren angegangene

Leistungsverwendung



Ausdehnung des Geschäftsgebiets auf den Mittelbereich Schwäbisch Gmünd, kann als strategisch richtig bezeichnet werden. Die organisatorische Abwicklung der einzelnen Baumaßnahmen ist absolut kompetent. Dies gilt sowohl für die Projektentwicklung wie auch für die Bauablauforganisation und die dazu gehörige Qualitätssicherung.

Das bereits im Herbst 2016 begonnene Vorhaben „Wohnen am Rosenstein“ in der Jägerstraße 2, 2/1 und 2/2 in Heubach wurde planmäßig umgesetzt. Das Vorhaben konnte entsprechend dem Bauzeitenplan im Februar 2019 an die neuen Eigentümer übergeben werden. Begonnen wurde im Jahr 2017 mit dem 2. Bauabschnitt „Wohnen im Park“ in der Spessartstraße 3 + 5 in Aalen-Wasseralfingen. Alle Wohnungen konnten im Dezember 2018 an die Eigentümer übergeben werden. Im selben Objekt wurde eine Musterwohnung ausgestattet, um künftigen Kunden den Qualitätslevel der Kreisbau im Neubaubereich eindrucksvoll präsentieren zu können.

Im Frühjahr 2018 wurde mit dem Bau des Vorhabens „Exklusiv im Stadtoval“ in Aalen begonnen. Die Bauarbeiten wurden im Jahr 2019 fortgeführt. Bereits vor Baubeginn konnte das gesamte Ensemble an die Württembergische Gemeinde-Versicherung a.G. als Investor veräußert werden. Die Kreisbau hat in diesem Zuge mit der WGV einen Generalmiet- und Verwaltungsvertrag für die Neubaugebäude abgeschlossen. Somit hat die Kreisbau nach der Fertigstellung in diesem Jahr die Vermietung und die komplette Verwaltung des Gebäudes übernommen.

Im Juni 2019 wurde mit dem Bau „Wohnen an der Lindensteige“ von zwei Mehrfamilienhäusern mit integrierter Ambulant Betreuten Wohngruppe an der Lindensteige 3 in Essingen begonnen. Bereits vor dem ersten Spatenstich zeigte sich eine rege Nachfrage nach Wohnungen. Mit der Johanniter-Unfall-Hilfe e. V. wurde bereits vor Baubeginn ein Mietvertrag für die Ambulant Betreute Wohngruppe geschlossen.

Derzeit befinden sich weitere Vorhaben in der Vorplanung bzw. in der konkreten Bauvorbereitung.

Zinsrisiken

Mögliche Zinsänderungsrisiken werden durch gestreute Zinsbindungsfristen minimiert. Das niedrige Zinsniveau wurde genutzt, um auslaufende Darlehensverträge zu günstigeren Zinssätzen neu abzuschließen. Dies zeigt sich im Zinsaufwand der vergangenen Jahre, welcher von rund 1,2 Mio. Euro im Jahr 2010 auf rund 606.000 Euro im Jahr 2019 zurückgegangen ist. Zum Bilanzstichtag waren zwei Zins-Swaps mit einer Gesamtbezugsgröße von 4,22 Mio. Euro vereinbart. Fundamental wurde jedoch in den letzten Jahren durch Regel- aber auch Sondertilgungen die Reduzierung der Darlehensbestände erreicht. Dies bringt selbstverständlich eine verstärkte Reduzierung des Zinsaufwands mit sich.

Die Kreisbau überwacht die bestehenden und neu anstehenden Darlehen durch ein eigenes Finanzmanagement. Mittelfristig ist nicht auszuschließen, dass sich die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten. Deshalb bleibt der Finanzierungsbereich als Schwerpunkt im Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Zinsänderungsrisiken und Liquiditätsengpässen vorbeugen zu können. Eines der Unternehmensziele muss es jedoch sein, neben den genannten operativen Handlungsfeldern, das Kreditvolumen weiter zu reduzieren. Die Finanzierungen, auch der Objekte im Umlaufvermögen, sind stets innerhalb des Finanzrahmens gesichert.

Risiken- und Chancenmanagement

Die Kreisbaugenossenschaft betrachtet das Risiken- und Chancenmanagement als zentrale Aufgabe des Aufsichtsrats, des Vorstands, der Führungskräfte und aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Damit wird eine frühzeitige Identifikation von Risiken, aber auch Chancen gewährleistet. Das Risiken- und Chancenmanagement der Kreisbau umfasst im Wesentlichen vier Schritte: Identifikation, Bewertung, Steuerung und Überwachung. Für jeden dieser Schritte hat die Kreisbau geeignete Instrumente entwickelt. Dazu gehören auch standardisierte Vorgaben, die unter anderem auch relative Vergleichswerte und ein geeignetes Benchmarking einschließen. Zentrales Instrument ist die fest etablierte regelmäßige Risiken- und Chancenberichterstattung und ein ständiges Controlling.

Darüber hinaus informieren die einzelnen Abteilungen den Vorstand über unerwartet auftretende Risiken und Chancen.

Das Risiken- und Chancenmanagement ist kein abgeschlossener Vorgang, sondern ständige Herausforderung und Aufgabe. Daher wird das Risiken- und Chancenmanagement auch agierend an sich verändernde Rahmenbedingungen angepasst.

Organisation und Personal

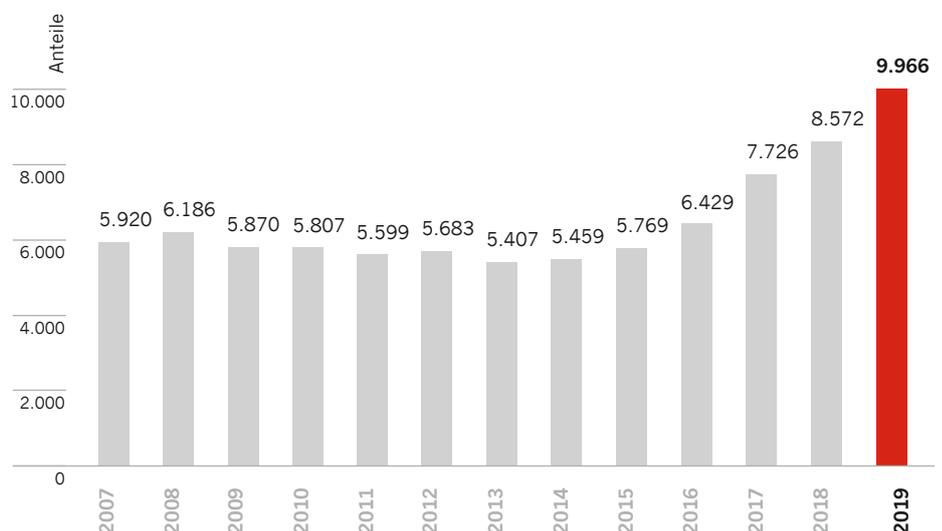
Als innovatives und nachhaltig ausgerichtetes Unternehmen ist die Kreisbaugenossenschaft auf hochqualifizierte Mitarbeiter angewiesen. In den Jahren 2011/2012 wurde die Aufbau- und Ablauforganisation neu gegliedert. Nach wie vor kann festgestellt werden, dass sich diese Maßnahmen als effizient und richtig erwiesen haben. Die notwendigen Anpassungen werden bedarfsgemäß durchgeführt. Aufgrund der Ausweitung des Geschäftsbetriebs in nahezu allen Sparten wurden in den Jahren 2012 bis 2014 mehrere Mitarbeiter zusätzlich eingestellt. Die Personalmehrung hat in allen Bereichen zu einer höheren Effektivität und Qualität beigetragen. Der Vorstand sieht auch für die Zukunft noch Potential für weitere Geschäftsausweitungen. Hier ist jedoch derzeit das limitierte Raumangebot am Standort Maiergasse in Wasseralfingen ein Hemmnis. Der Vorstand sieht deshalb mittelfristig die Notwendigkeit den jetzigen Standort kritisch zu hinterfragen. Bei einer Standortverlagerung muss jedoch nicht nur auf die Raum-

kapazität des Gebäudes, sondern auch auf die Standortqualität größten Wert gelegt werden. Der Vorstand beobachtet hierfür den Markt insbesondere in zentrumsnahen Lagen in Aalen.

Eine akute Herausforderung stellt auch bei der Kreisbaugenossenschaft die Gewinnung von Fachkräften dar. Fachlich qualifiziertes branchenspezifisches Personal ist auf dem Markt kaum zu generieren. Die Akquise aus anderen Regionen des Landes oder Bundes gelingt nur in seltenen Fällen. Um hier mittel- und langfristig Vorsorge zu treffen, hat die Kreisbau ihre Ausbildungsaktivität verstärkt. Neben den klassischen Ausbildungsplätzen der Immobilienkauffrau bzw. des Immobilienkaufmanns bietet die Kreisbau seit 2016 Studienplätze für ein duales Studium an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) in Stuttgart, Studienrichtung: Betriebswirtschaftslehre, Fachrichtung: Immobilienwirtschaft, an.

Das Risiko eines Verlustes von Know-how durch Fluktuation wird mit konsequenter Förderung und Weiterbildung der Mitarbeiter im Hinblick auf die ständige Qualifizierung reduziert. In verschiedenen Bereichen wird ein branchenübliches, leistungsbezogenes Vergütungssystem gewährt. Im Jahr 2019 waren durchschnittlich 29 (VJ 31) Mitarbeiter bei der Kreisbaugenossenschaft beschäftigt. Darunter 4 (VJ 5) Teilzeitkräfte und 10 (VJ 10) Mitarbeiter in geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen.

Anteile



III. Organe und Organisation der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Am 18. September 2019 fand die 9. Ordentliche Mitgliederversammlung der Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG statt. Veranstaltungsort war der Bürgersaal beim Rathaus in Oberkochen. Die Mitglieder beschlossen einstimmig die Feststellung des Jahresabschlusses und die Ausschüttung einer Dividende von 3,0 % auf die Geschäftsguthaben. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig von den Mitgliedern entlastet.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2019 insgesamt sechsmal getagt. Die Sitzungen fanden jeweils gemeinsam mit dem Vorstand statt.

In der Mitgliederversammlung am 18. September 2019 standen die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Gunter Bühler, Franz Xaver Ladenburger, Carl Trinkl und Prof. Dr. Werner Ziegler zur Wahl. Herr Dr. Bühler wurde einstimmig wiedergewählt. Herr Ladenburger und Herr Trinkl stellten sich aus persönlichen Gründen nicht mehr zur Wahl. Herr Prof. Dr. Ziegler konnte gem. § 24 Abs. 1 der Satzung aufgrund Vollendung des 67. Lebensjahres nicht wiedergewählt werden. Von den vakanten drei Sitzen wurden nach Beratung im Aufsichtsrat vorläufig nur zwei wiederbesetzt. Die Mitglieder haben die Reduzierung der Mitgliederzahl von bisher neun auf künftig acht Aufsichtsratsmitglieder einstimmig beschlossen.

Zur Neuwahl stellten sich Andreas Götz (Generalbevollmächtigter Privatkunden- und Sparkassengeschäft LBBW) aus Aalen und Thomas Bareiß (Bankvorstand der Raiffeisenbank Mutlangen) aus Mögglingen. Beide wurden einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

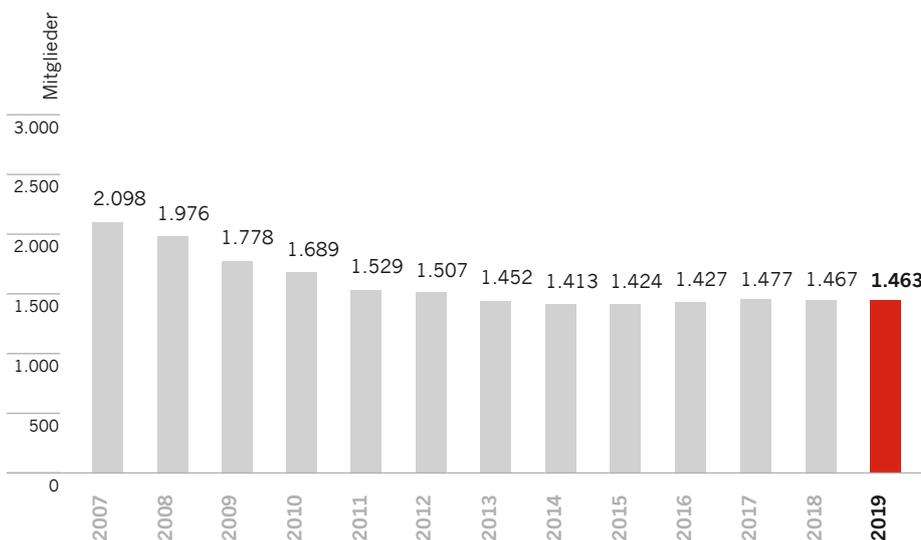
Vorstand

Der Vorstand tagte im Jahr 2019 insgesamt 16-mal. Personelle Wechsel im Vorstand waren im Jahr 2019 nicht zu verzeichnen.

Mitgliederstatistik des Jahres 2019

	Mitglieder	Anteile
Bestand 01.01.2019	1.467	8.572
Beitritte inkl. weiterer Anteile und Übertragungen	85	1.819
Kündigungen inkl. Übertragungen	- 56	- 314
Todesfälle	- 25	- 82
Ausschlüsse	- 8	- 29
Bestand 31.12.2019	1.463	9.966

Mitgliederentwicklung



Die Mitgliederzahl der Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG ist in den Jahren 2007–2015 stark gesunken. Hintergrund ist der Verkauf zahlreicher Bestandsimmobilien bis zum Jahr 2010 einerseits und der hohe Altersdurchschnitt der Mitglieder andererseits. Seit 2015 sind die Mitgliederzahlen stabil. Insgesamt konnte in den vergangenen Jahren wieder ein leichter Anstieg der Mitgliederzahlen verzeichnet werden. Ursächlich dafür ist insbesondere die verstärkte Neubautätigkeit. Aber auch Kapitalanleger investieren vermehrt bei der Genossenschaft, was einen erfreulich deutlichen Anstieg der Geschäftsanteile zur Folge hat.

Neben der geringen Veränderung bei den Mitgliederzahlen ist im Geschäftsjahr 2019 erneut ein deutlicher Anstieg von Anteilszeichnungen zu spüren. Einerseits zeigt dies ein hohes Maß an Vertrauen in die Genossenschaft, andererseits lässt sich dies auf die derzeit sehr niedrige Zinslage am Kapitalmarkt und der von der Kreisbaugenossenschaft Ostalb kontinuierlich ausgeschütteten 3,0 %igen Dividende in den Vorjahren zurückführen. Die zusätzlich gezeichneten Anteile verstärken die Eigenkapitalausstattung der Kreisbaugenossenschaft.

IV. Analyse einzelner Geschäftsfelder

1. Gebäudewirtschaft

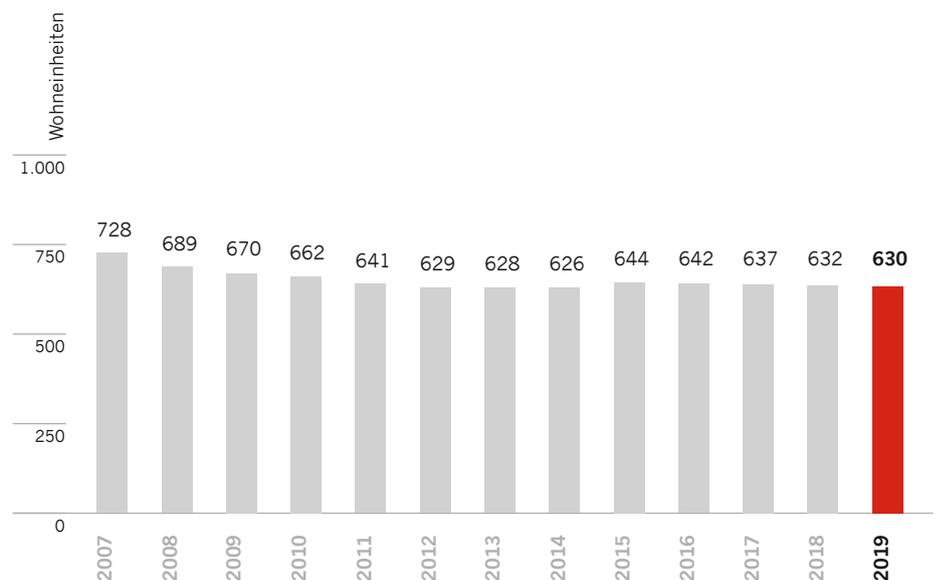
a) Wohnungsbewirtschaftung im Eigenbestand

Zum 31.12.2019 befanden sich im Bestand der Kreisbaugenossenschaft 630 (VJ 632) Wohnungen und 32 (VJ 33) gewerblich genutzte Einheiten.

Bis zum Jahr 2010 wurden großzügig Gebäude aus dem Bestand der Kreisbau heraus verkauft. Bereits im Jahr 2011 wurde einvernehmlich zwischen Vorstand und Aufsichtsrat festgelegt, dass diese Bestandsreduzierung im großen Stil so nicht weitergeführt wird. Die Bestandsbereinigung aufgrund mangelhafter Bausubstanz kann nach Auffassung des Vorstands als abgeschlossen betrachtet werden. In den kommenden Jahren wird es nur noch vereinzelt zu Veräußerungen kommen. Insbesondere handelt es sich dabei um sogenannte „junge Bestände“ im Streubesitz, die bei vormaligen Bauträgergeschäften ins Eigentum übernommen wurden. Der Grundsatz dieser Geschäftspolitik wurde auch im Berichtsjahr fortgesetzt. Im Jahr 2019 konnten aus dem Segment „junge Bestände“ eine Wohneinheit und eine Gewerbeeinheit veräußert werden. Darüber hinaus konnte eine einzelne Wohneinheit, die sich bereits seit längerem im Bestand der Genossenschaft befand, veräußert werden.

Wohneinheiten

Die Grafik zeigt die Bestandsentwicklung an genossenschaftseigenen Wohnungen. Eine weitere Bestandsreduzierung wie in den Jahren 2006 – 2010 ist nicht mehr geplant. Für die Zukunft rechnet die Genossenschaft mit einer Stabilisierung bzw. einem leicht steigenden Wohnungsbestand.



Mietbewegungen bei Wohnungen im Geschäftsjahr

	2019	2018
Wohnungskündigungen Eigenbestand	48	65
Wohnungskündigungen Zwischenvermietung	20	21
Mieterfluktuation im Eigenbestand	7,6 %	10,3 %
Bundesdurchschnitt Genossenschaften	7,2 %	7,6 %
Bundesdurchschnitt Kapitalgesellschaften	6,6 %	6,8 %
Leerstand Eigenbestand zum 31.12.	6	3
Durchschnittliche Gesamtleerstandsquote	1,1 %	1,2 %
Gesamtleerstandsquote zum 31.12.	0,9 %	0,5 %
Bundesdurchschnitt Genossenschaften zum 31.12.	3,7 %	3,7 %
Bundesdurchschnitt Kapitalgesellschaften zum 31.12.	3,9 %	3,4 %

Zum Bilanzstichtag standen 6 (VJ 3) Wohnungen leer. Dieser Leerstand fällt aufgrund notwendiger Sanierungen komplett in den gewollten Bereich.

In der Gesamtbetrachtung konnte die Leerstandssituation in den letzten Jahren erheblich reduziert werden. Noch im Jahr 2010 verzeichnete die Kreisbau einen Leerstand von 8,1 %. Hintergrund sind ganz sicher die umfangreichen Sanierungen der vergangenen Jahre. Die genannten Zahlen zeigen auf, dass eine weitere Optimierung nur noch schwer möglich sein wird.

Die Fluktuationsrate von 7,6 % (VJ 10,3 %) ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken. Dies lässt darauf schließen, dass sich die umfangreichen Sanierungen der letzten Jahre im Bestand positiv auswirken. Die Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG wirbt mit dem Nimbus des „lebenslangen Wohnens“. Dies zeigt sich in der verhältnismäßigen Langfristigkeit der Mietverhältnisse. Die durchschnittliche Mietdauer beträgt 10,6 Jahre. Mietverhältnisse mit 40, 50 oder 60 Jahren sind durchaus an der Tagesordnung. Dies führt jedoch auch zu einem relativ hohen Durchschnittsalter der Mieter. Insbesondere beim Auszug dieser Mieter fallen dann ganz selbstverständlich erhöhte Sanierungsaufwendungen vor einer Neuvermietung an. Im Zuge von Neuvermietungen werden die Mieten an das ortsübliche Niveau sowie bei Modernisierungen nach den gesetzlichen Bestimmungen angepasst. Bei Neuvermietungen wird in der Regel bereits im Mietvertrag eine Staffelmiete für fünf Jahre vereinbart.

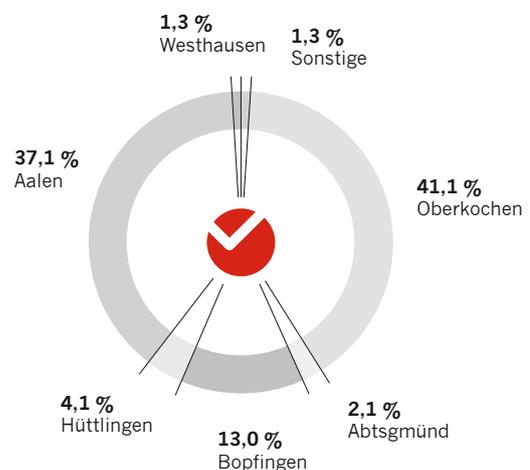
Dies gibt den beiden Vertragsparteien Sicherheit hinsichtlich der künftigen Mietpreisentwicklung. Bei Erstellung des Geschäftsberichts sind von den rund 630 Bestandsmietverträgen ca. 41,0 % als Staffelmietverträge abgeschlossen. Die Durchschnittsmiete der Bestandswohnungen zum 31.12.2019 betrug 6,35 Euro (VJ 6,18 Euro). Bei Gewerbeimmobilien ist die Miete größtenteils an den Verbraucherpreisindex gekoppelt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein aktives Forderungsmanagement betrieben. Die Forderungen aus der Vermietung konnten 2019 nochmals reduziert werden. Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus der Vermietung 54.723,03 Euro (VJ 64.409,63 Euro). Hintergrund dieser Zahl ist jedoch auch ein behutsames Auswahlverfahren beim Abschluss neuer Mietverträge.

Breiten Raum nahm im Geschäftsjahr 2019 die Digitalisierung von Geschäftsabläufen in der Verwaltung und für die Mieterinnen und Mieter ein. Die digitale Wohnungsabnahme und -übergabe sowie das digitale Bewerbungsverfahren für Mietinteressenten und die Ausarbeitung einer Mieter-App waren zentrale Themen. Letztere wird im Sommer 2020 online gehen.

Nicht zuletzt war der Relaunch der Website der Kreisbaugenossenschaft ein spannendes Thema im Jahr 2019. Alles in allem ein gelungener neuer Auftritt des Traditionsunternehmens.

Wohnungsstandorte



KREISBAU OSTALB

Lebenslanges Wohnen

Genossenschaftlicher Wohnungsbestand sichert lebenslanges Zuhause.

VERMIETEN & MIETEN
 PLANEN & BAUEN
 VERKAUFEN & KAUFEN
 IMMO-MANAGEMENT

MEHR UNTER WWW.KREISBAU-OSTALB.DE/VERMIETEN-MIETEN

KREISBAU OSTALB

Höchste Bauqualität

Qualität, Transparenz und Sicherheit – von der Planung bis zur Umsetzung.

VERMIETEN & MIETEN
PLANEN & BAUEN
 VERKAUFEN & KAUFEN
 IMMO-MANAGEMENT

MEHR UNTER WWW.KREISBAU-OSTALB.DE/PLANEN-BAUEN

KREISBAU OSTALB

Beste Beratung

Von langjähriger Erfahrung und seriöser Beratung profitieren.

VERMIETEN & MIETEN
 PLANEN & BAUEN
VERKAUFEN & KAUFEN
 IMMO-MANAGEMENT

MEHR UNTER WWW.KREISBAU-OSTALB.DE/VERKAUFEN-KAUFEN

KREISBAU OSTALB

Effizientes Verwalten

Rundum-sorglos-Service für Immobilien – Immo-Management modern gemacht.

VERMIETEN & MIETEN
 PLANEN & BAUEN
 VERKAUFEN & KAUFEN
IMMO-MANAGEMENT

MEHR UNTER WWW.KREISBAU-OSTALB.DE/IMMO-MANAGEMENT

b) Modernisierung und Instandhaltung

Die Kreisbau hat im Zeitraum 2010 bis 2019 insgesamt ca. 12,0 Mio. Euro in den eigenen Wohnungsbestand investiert. Dieser Weg wird konsequent fortgesetzt. Der vorhandene Sanierungsstau, insbesondere in Oberkochen, wurde dadurch nahezu vollständig beseitigt.

Wird eine Gebäudebetrachtung als Grundlage genommen, hat der Immobilienbestand der Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG ein Durchschnittsalter von 48 Jahren, bezogen auf das ursprüngliche Baujahr der Gebäude. Diese Zahl zeigt selbstredend den permanenten Handlungsbedarf im Hinblick auf den Vermögenserhalt des Unternehmens. Auch hinsichtlich der nachhaltigen, grundsätzlichen Vermietbarkeit ist kontinuierliches Handeln angesagt. Auch die Verweildauer der einzelnen Mieter in den jeweiligen Wohnungen sowie der Mieterkreis hängt naturgemäß von der Qualität des Wohnraums ab.

Aus diesem Grund ist es Ziel des Vorstands, die Modernisierung des Wohnungsbestands, insbesondere in Form von vollumfänglichen energetischen Gebäudesanierungen, kontinuierlich weiterzuführen. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2019 rund 923.000 Euro in die Bestandsgebäude der Kreisbaugenossenschaft investiert.

Umgesetzt wurde die Sanierung des Gebäudes Rembrandtstraße 49 in Aalen-Wasseralfingen. Das Gebäude umfasst

zehn Wohnungen und wurde einer umfassenden Sanierung unterzogen. Es wurden im Wesentlichen folgende Arbeiten durchgeführt: Dämmung der Fassade, der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke, Erneuerung der Dachdeckung, Installation einer solarthermischen Anlage mit Pufferspeicher, Installation einer Fotovoltaikanlage, teilweise Erneuerung der Fenster und Wohnungstüren, sofern dies nicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt im Zuge von Wohnungsmodernisierungen erfolgt ist, Erneuerung der Haustüre sowie der Briefkasten- und Sprechanlage, Sanierung der Balkon- und Laubengangbrüstungen, Erneuerung der Elektroinstallation im Allgemeinbereich sowie die Neugestaltung der Außenanlage. Der Kostenrahmen für die Gesamtmaßnahme zu Beginn der Bauarbeiten wurde mit 470.000 Euro veranschlagt. Die Bauarbeiten wurden zwischenzeitlich abgeschlossen. Auch im Jahr 2020 wird die Sanierungsserie fortgeführt. In den nächsten Wochen wird mit der Sanierung des Gebäudes Reutestraße 16 in Aalen-Westheim begonnen.

Der Vorstand betrachtet diese Investitionen gem. § 2 der Satzung als einen wertvollen Beitrag zur Qualitätserhaltung des Wohnungsbestands und damit als Förderung der Mitglieder im Sinne einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung.

Entsprechend wird die Kreisbaugenossenschaft Ostalb weiterhin in den eigenen Bestand investieren. Der Vorstand bedankt sich jedoch auch ausdrücklich bei den Mieterinnen



☑ Die Sanierung des Mehrfamilienhauses Rembrandtstraße 49 in Aalen-Wasseralfingen wurde im Berichtsjahr 2019 umgesetzt.



☑ Auch im Jahr 2020 wird die Generalsanierung des Bestands fortgeführt. Im Sommer 2020 ist mit dem Beginn der Bauarbeiten am Gebäude Reutestraße 16 in Aalen-Westheim geplant.

und Mietern für deren Verständnis für so manche Einschränkung während der einzelnen Sanierungsphasen. Das Ergebnis – hier besteht Einigkeit – kann sich in jedem Fall sehen lassen.

2. Immobilienmanagement für Dritte

a) Facility-Management

Die Kreisbaugenossenschaft Ostalb bereitete im Jahr 2012 den strategischen Einstieg in dieses neue Geschäftsfeld vor. Gegenüber der klassischen Miet- bzw. WEG-Verwaltung handelt es sich hier jedoch um einen wesentlich komplexeren Geschäftsbereich. Entsprechende Nachfrage in Ostwürttemberg ist weiterhin zu spüren. Vorstand und Aufsichtsrat haben deshalb beschlossen, diesen Geschäftszweig weiter auszubauen. Derzeit konzentriert sich die Kreisbau auf die Akquise weiterer Objekte.

b) Mietverwaltung

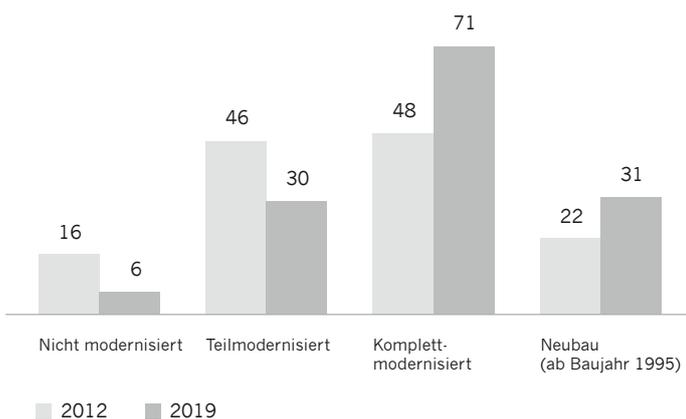
Zum 31.12.2019 hatte die Kreisbaugenossenschaft Ostalb insgesamt 29 (VJ 29) Wohnungen von privaten Eigentümern zu verwalten bzw. zu vermieten. Das Unternehmen bietet hier einen ausgezeichneten Service, insbesondere für Kapitalanleger an, welche alle Belange ihrer Immobilie ganz auf die Kreisbaugenossenschaft als zuverlässigen Dienstleister übertragen. Entsprechend entwickelt sich die Mietverwaltung immer mehr zum modernen Property Management. Die Kreisbaugenossenschaft geht hierbei auf alle Bedürfnisse des Eigentümers ein, um ihm möglichst einen risikolosen Volls-service zu bieten. Dies beginnt bei der

Vermietung der Wohnung bzw. des Gebäudes, Betreuung der Mieter bis hin zur Erstellung der jährlichen Hausgeldabrechnungen. Diesen Service bietet kein anderes Unternehmen in vergleichbarer Art im Geschäftsbereich an. Das Angebot der Mietverwaltung ist auch im Bauträgerbereich für die Kreisbau von Vorteil. Unter dem Motto „Sale and lease back“ werden immer wieder ganze Neubauprojekte an Investoren verkauft, anschließend komplett von der Kreisbau als Generalmieter zurückgemietet und sowohl kaufmännisch als auch technisch umfassend betreut. Jüngstes Beispiel hierfür ist das Bauvorhaben im Aalener Stadtoval, welches von der Württembergische Gemeinde-Versicherung a.G. erworben wurde. Das gesamte Objekt mit 26 Wohnungen wird nun von der Kreisbaugenossenschaft vollumfänglich betreut.

c) Zwischenvermietung

Die Zwischenvermietung stellt einen weiteren Geschäftszweig der Kreisbaugenossenschaft Ostalb dar. Hierbei handelt es sich um angemietete Objekte, die durch die Kreisbaugenossenschaft weitervermietet werden. Zum 31.12.2019 wurden 113 (VJ 91) Einheiten von der Kreisbaugenossenschaft angemietet und auch erfolgreich weitervermietet. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus Neuverträgen mit Eigentümern der von der Genossenschaft erstellten Bauvorhaben Jägerstraße 2, 2/1 und 2/2 in Heubach und Spessartstraße 3 + 5 in Aalen-Wasseralfingen.

Anzahl Gebäude nach Alter und Modernisierungsgrad



Die Jahre 2010 bis 2020 können als Jahrzehnt der Generalsanierungen bezeichnet werden. Schwerpunkt war hier zunächst der Standort Oberkochen. 2019 wurde die Sanierung des Gebäudes Rembrandtstraße 49 in Aalen-Wasseralfingen realisiert. Mit diesen Investitionen beugt die Genossenschaft aktiv dem Risiko einer steigenden Fluktuation, erhöhten Leerständen und rückläufigen Mieten vor. Parallel dazu werden im Rahmen der laufenden Instandhaltung regelmäßig Wohnungsmodernisierungen vorgenommen.

d) WEG-Verwaltung

Dieses Geschäftsfeld wird sowohl vom Aufsichtsrat wie auch vom Vorstand nach wie vor als nachhaltig und risikoarm eingeschätzt. Die Kompetenz der Verwaltung wurde im Berichtsjahr weiter vertieft. Dem zusätzlichen Raumbedarf der Verwaltung konnte im Jahr 2017 durch die Anmietung von Geschäftsräumen in der Maiergasse 15, dem Nachbargebäude der Hauptstelle, begegnet werden.

Der Vorstand ist weiter bestrebt, die Verwaltertätigkeit der Kreisbau auszuweiten. Zur Ausweitung der Geschäftstätigkeit in der WEG-Verwaltung ist jedoch ein langer Atem notwendig. Aufgrund der jährlich nur einmal stattfindenden WEG-Versammlungen verbirgt sich hier eine natürliche Trägheit dieses Geschäftsbereichs. Auch die Qualität der zu verwaltenden WEG's wird die Kreisbau weiter kritisch prüfen. Die Verwaltung von naturgemäß streitbaren und sehr kleinen Gemeinschaften kann künftig nicht mehr übernommen werden. Zu einer starken wohnungswirtschaftlichen Genossenschaft, wie sie die Kreisbau darstellt, gehört dieses Geschäftsfeld jedoch zu den unverzichtbaren Kernaufgaben.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2019 verwaltete die Kreisbaugenossenschaft 40 (VJ 39) Eigentümergemeinschaften mit 513 (VJ 448) Einheiten. Hierin sind zehn gewerbliche Einheiten und drei Senioreneinrichtungen enthalten.

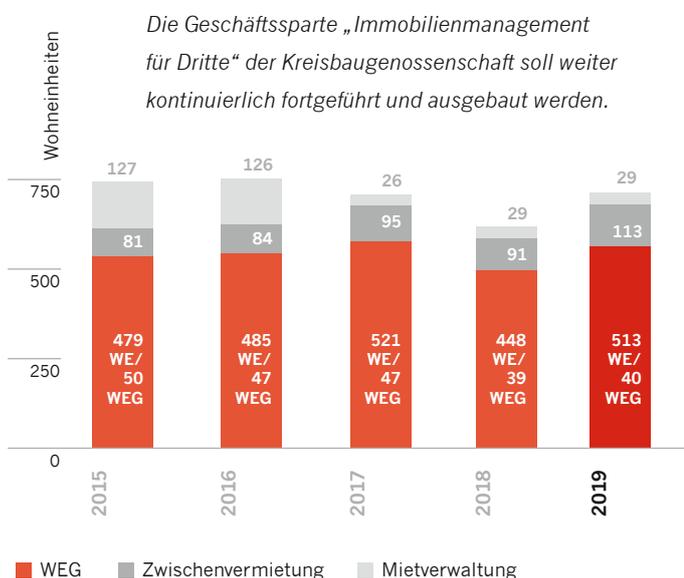
Zu Beginn des Jahres 2019 wurden die Objekte aus der eigenen Bauträgertätigkeit in der Spessartstraße 3 + 5 mit 22 Einheiten und in der Jägerstraße 2, 2/1 und 2/2 mit 20 Einheiten in die Verwaltung übernommen. Weiterhin konnte die Genossenschaft einen Verwaltervertrag mit einem Bauträger über insgesamt 44 Einheiten im Aalener Stadtteil abschließen. Hinzukommen werden künftig die im Rahmen der eigenen Bauträgertätigkeit fertiggestellten Objekte, sodass allein schon hierdurch mit einem weiteren Wachstum in dieser Geschäftssparte zu rechnen ist.

Im Ausblick ist anzumerken, dass das Jahr 2020 durch die Corona-Pandemie einen besonderen Akzent bekommen hat. Dies betrifft alle Teilbereiche der Geschäftssparte Gebäudewirtschaft. Hinsichtlich der Bestandsvermietung kam es bei Wohnungswechseln teilweise zu Verzögerungen in der Ausführung von Handwerkerleistungen. Auch kam es bei Wohnungsinteressenten zu Verunsicherungen bei der Vereinbarung von Besichtigungsterminen. Zahlungsausfälle waren bis dato glücklicherweise kaum zu verzeichnen. In der WEG-Verwaltung konnten aufgrund der von der Bundes- bzw. Landesregierung erlassenen Versammlungsbeschränkungen, wie sonst üblich, im ersten Halbjahr keine Eigentümerversammlungen durchgeführt werden. Dies wurde mit den Eigentümergemeinschaften so kommuniziert. Die steuerrelevanten Abrechnungsunterlagen wurden den einzelnen Eigentümern jedoch bereits vorab zur Verfügung gestellt.

3. Bauträgertätigkeit

Aufsichtsrat und Vorstand sind sich in der Geschäftsausrichtung einig, dass das Bauträgergeschäft weiterhin verstetigt werden soll. Dieses Geschäftsfeld soll auch in Zukunft mit dem Namen der Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG identifiziert werden. Durch die erfolgreichen Aktivitäten der vergangenen Jahre hat sich das Unternehmen eindrucksvoll am Markt platziert. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses

Immobilienmanagement für Dritte



Geschäftsberichts sind 39 Wohneinheiten und eine Ambulant Betreute Wohngruppe mit zwölf Appartements mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 16 Mio. Euro an verschiedenen Standorten im Bau. Rund 60 Wohneinheiten befinden sich in den unterschiedlichsten Planungs- und Entwicklungsphasen. Nach wie vor ist die Nachfrage nach Immobilien vor allem im Geschosswohnungsbau rege. Diese konzentriert sich jedoch vor allem auf die Mittel- und Unterzentren im Ostalbkreis. Vorstand und Aufsichtsrat sind sich der Verantwortung in diesem Geschäftsfeld bewusst. Standort-, Baupreis-, Zinsänderungs-, Marktpreis-, Absatz- und weitere operationelle Risiken erfordern ein behutsames Vorgehen und müssen einem ständigen aktiven Controlling unterzogen werden. Entsprechend sensibel wird auch dieses Geschäftsfeld betrieben.

Interessant ist es, einen Blick auf die Preisentwicklung im Neubau zu richten. So konnten beispielsweise in den Jahren 2014 bis 2016 Neubauwohnungen noch zu einem Preis von unter 3.000 Euro pro Quadratmeterwohnfläche angeboten werden. Zwischenzeitlich hat sich in den beiden Mittelzentren Aalen und Schwäbisch Gmünd ein Quadratmeterpreis von deutlich über 4.000 Euro etabliert. Ein Ende dieser Preisspirale ist derzeit nicht in Sicht. Steigende Handwerkerpreise, aber auch steigende Grundstückspreise, sind hierfür die Ursachen. Auch die glücklicherweise immer besser werdende verkehrliche Anbindung, sowohl im Schienenverkehr wie auch im Hinblick auf den vierspurigen Ausbau der B 29 an die Region Stuttgart, wird das ihrige zu dieser Entwicklung beitragen.



© Peter Schlipf

☑ Die neu eingerichtete Musterwohnung in Aalen-Wasseralfingen dient künftigen Kunden vor dem Kauf einer Eigentumswohnung als repräsentatives Beispiel der Kreisbauqualität.



☑ Aalen-Wasseralfingen: Der 2. Bauabschnitt „Wohnen im Park“ wurde im Dezember 2018 an die neuen Eigentümer übergeben.

Wasseralfingen

Ein sehr enger Flaschenhals stellt der Grundstücksmarkt dar. Qualitativ gute und baureife Grundstücke sind absolut rar. Gerade in den Mittelzentren und dem unmittelbaren Umland, vor allem entlang der Entwicklungsachse B 29, ist dringend die Ausweisung zusätzlichen Baulands zu fordern. Aus kommunalpolitischer Sicht werden hier auch Chancen für die Entwicklung der betroffenen Gemeinden gesehen. Chancen alleine genügen jedoch nicht. Chancen muss man auch nutzen. Die dringend notwendige Fortschreibung der Flächennutzungspläne wird zeigen, ob die Möglichkeiten der Planungshoheit in den einzelnen Gemeinden kreativ genutzt werden.

Die einzelnen Bauvorhaben des Geschäftsjahres 2019 stellen sich wie folgt dar:

Aufgrund des Erfolges des 1. Bauabschnitts des Neubaus „Wohnen im Park“ in Aalen-Wasseralfingen wurde im Frühjahr 2017 mit dem 2. Bauabschnitt begonnen. Gebaut wurden zwei Gebäude mit insgesamt 22 Eigentumswohnungen. Qualitativ hat dieses Neubauprojekt gegenüber dem 1. Bauabschnitt nochmals eine Aufwertung erhalten. Die Wohnungen wurden mit einer KNX-Verkabelung versehen, welche die Möglichkeit zu unterschiedlichen Smart-Home-Anwendungen schafft. Auch bei diesem Bauabschnitt zeichnete sich von Anfang an eine äußerst rege Nachfrage ab. Bis auf eine in den Bestand übernommene Musterwohnung, wurden alle Einheiten verkauft. Die Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen erfolgte bereits im Dezember 2018. Die Außenanlagen wurden im Frühjahr 2019 fertiggestellt. Das Investitionsvolumen für diesen Bauabschnitt betrug rund 5,7 Mio. Euro. Wie bei allen Kreisbauvorhaben ergingen auch hier nahezu alle Bauaufträge an regionale Firmen.

Im Herbst 2016 wurde mit dem Neubau einer Wohnanlage, bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern, in der Stadtmitte von Heubach begonnen.



© Peter Schlipf

- ✔ Heubach: Die Wohnanlage „Wohnen am Rosenstein“ mit integrierter Amubulant Betreuten Wohngruppe konnte im Frühjahr 2019 fertiggestellt werden.

Heubach



In der Stadt am Rosenstein entstanden 19 Wohnungen und eine Amubulant Betreute Wohngemeinschaft. Betreiber der Wohngemeinschaft ist die Stiftung Haus Lindenhof, welche im März 2019 ihren Betrieb aufgenommen hat. Die Wohnanlage wurde technisch äußerst innovativ ausgestattet. Alle Wohnungen wurden mit einer KNX-Verkabelung versehen, welche die Möglichkeit zu unterschiedlichen Smart-Home-Anwendungen schafft. Die Kreisbau Ostalb gehört in diesem Segment zu den Marktführern in der Region. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug rund 7,4 Mio. Euro. Im Februar 2019 konnten alle Einheiten den neuen Eigentümern übergeben werden.

Im Juni 2017 hat die Kreisbaugenossenschaft Ostalb in zentraler Lage des Stadtovals von der Stadt Aalen ein Grundstück erworben. Das ehemalige Baustahlgelände ist das derzeit größte Entwicklungsgebiet der Stadt Aalen. Die Kreisbau hat sich zum Ziel gesetzt, mit der Realisierung des dortigen Vorhabens ein neues Kapitel im Geschosswohnungsbau im Ostalbkreis aufzuschlagen. Mit dem international renommierten und gebürtigen Aalener Architekten Werner Sobek wurde ein Planer beauftragt,

der diesem Qualitätslevel gerecht werden wird. Nachhaltigkeit, Ästhetik und Technologie – das sind die drei Pfeiler, auf die Werner Sobek seine Architektur aufbaut. Das Besondere an der Arbeit von Werner Sobek ist die starke Durchdringung der Gebäude mit Know-how und Technik, die man von außen nicht unbedingt sehen wird. Werner Sobek ist Architekt und Bauingenieur in einer Person und die Kombination der jeweils spezifischen Herangehensweisen definiert den Charakter seiner Gebäude. Funktion und Design haben den gleichen Stellenwert. Auch das für die Kreisbau zentrale Thema der Nachhaltigkeit wird in der Arbeit von Werner Sobek einen prominenten Stellenwert einnehmen. Es sind die Themen Ressourcenschonung und ökologische Baustoffe, die offensiv verfolgt und realisiert werden sollen. Das Gesamtensemble konnte bereits vor Baubeginn im Februar 2018 an die Württembergische Gemeinde-Versicherung a.G. als Generalinvestor veräußert werden. Die Kreisbau hat nach Baufertigstellung die komplette Vermietung und Verwaltung übernommen. Hierfür wurde ein langfristiger Vertrag abgeschlossen. Mit dem Bau wurde im März 2018 begonnen und spätestens im Herbst 2020 sollen die Arbeiten abgeschlossen sein.



- ✔ Aalen: „Exklusiv im Stadtoval“ – Neubau von 26 Eigentumswohnungen. Das Vorhaben wurde bereits vor Baubeginn komplett verkauft.

Aalen



- ✔ Stadtoval Aalen: Stand der Bauarbeiten Juli 2020





✔ Essingen: „Wohnen an der Lindensteige“ – Neubau von 13 Eigentumswohnungen und einer Ambulant Betreuten Wohngemeinschaft. Mit dem Bau wurde im Mai 2019 begonnen.

✔ Essingen: Stand der Bauarbeiten Juli 2020

Essingen

Im Zentrum von Essingen wurde im Jahr 2018 ein Grundstück zur Projektierung eines Vorhabens erworben. In enger Kooperation mit der Gemeinde Essingen wurde der Neubau einer Ambulant Betreuten Wohngruppe und 13 Eigentumswohnungen geplant. Insgesamt umfasst die Wohnanlage eine Wohnfläche von 1.730 Quadratmeter. Die Ambulant Betreute Wohngemeinschaft wurde bereits vor Baubeginn langfristig an die Johanniter-Unfall-Hilfe e. V. vermietet. Die Johanniter betreiben bereits seit vielen Jahren erfolgreich ein klassisches Pflegeheim in Essingen. Das Bauvolumen des vom Architekturbüro Sonntag aus Schwäbisch Gmünd entworfenen Vorhabens beläuft sich auf rund 7,2 Mio. Euro. Mit den Bauarbeiten wurde im Mai 2019 begonnen. Alle Wohnungen wurden bereits verkauft. Auch die Ambulant Betreute Wohngemeinschaft konnte bereits an einen Investor veräußert werden.

Im Jahr 2019 wurde der Neubau von 13 Wohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung und acht Seniorenappartements geplant. Die Senioreneinrichtungen werden vom DRK-Kreisverband Schwäbisch Gmünd nach deren Fertigstellung betrieben. Mit dem Bau wurde im Juli 2020 begonnen. Das Bauvolumen beläuft sich auf rund 6,4 Mio. Euro.

Im Rahmen der Bauträgertätigkeit nahm im Geschäftsjahr 2019 die Projektentwicklung einen breiten Raum ein. In Iggingen bei Schwäbisch Gmünd konnte im Jahr 2018 ein interessantes Baugrundstück erworben werden.

In Schwäbisch Gmünd-Lindach konnte im Jahr 2019 im Baugebiet Täferroter Straße / Repaweg ein Baugrundstück von der Stadt Schwäbisch Gmünd erworben werden. Die Projektierung konnte zwischenzeitlich abgeschlossen werden. Geplant sind der Bau von 18 Wohnungen und einer Ambulant Betreuten Wohngemeinschaft. Die Wohngemeinschaft wird ebenfalls vom DRK-Kreisverband Schwäbisch Gmünd betrieben. Mit dem Bau soll im September 2020 begonnen werden. Das Bauvolumen beläuft sich auf rund 9,3 Mio. Euro.



✔ Iggingen: „Wohnen mit guten Aussichten“ – Neubau von 13 Eigentumswohnungen, einer Senioren-Wohngemeinschaft und einer Tagespflege. Mit dem Bau wurde im Juli 2020 begonnen.

✔ Lindach: „Wohnen mit Zukunft“ – Neubau von 18 Eigentumswohnungen und einer Ambulant Betreuten Wohngemeinschaft. Mit dem Bau wird voraussichtlich im September 2020 begonnen.

Iggingen

Lindach

Im Zentrum der Gemeinde Möggingen konnte sich die Kreisbau durch notariellen Vertrag Grundstücke für ein ganzes Baugebiet sichern. Die Projektierung sieht vor, dass die Kreisbau in enger Abstimmung mit der Gemeinde einen sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt. Der Aufstellungsbeschluss gemäß Baugesetzbuch hierfür wurde noch im Dezember 2019 gefasst.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans – dies sollte im Sommer 2021 sein – kann mit den Erschließungsarbeiten begonnen werden. Das Gebiet kann danach sukzessive durch die Kreisbaugenossenschaft bebaut werden. Aufgrund der attraktiven Lage der Gemeinde Möggingen an der Entwicklungsachse B 29 und aufgrund der Nähe des Baugebiets zum Bahnhof dürfte sich hier ein interessantes Entwicklungspotential auftun.

Die Kreisbaugenossenschaft Ostalb entwickelt derzeit im Baugebiet „Karl-Stirner-Straße“ in Ellwangen ein ganzheitliches Wohnquartier mit vier Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage. Ziel ist es dabei, sowohl Mietwohnungen für den genossenschaftlichen Bestand zu bauen als auch Eigentumswohnungen, die zum Verkauf stehen werden. Ab Frühjahr 2021 sollen die geplanten Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 32 Wohnungen entstehen.

Neben den genannten Projektentwicklungen sind noch weitere Vorhaben in unterschiedlichen Phasen der Vorbereitung. Vorstand und Aufsichtsrat werden sich jeweils zeitgerecht mit den einzelnen Vorhaben befassen.

Nachdem die Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG anfangs der 2000er Jahre im Bauträgergeschäft eher zurückhaltend agierte, wurde dieser Geschäftszweig in den letzten Jahren stark intensiviert. Die Kreisbau wird heute im gesamten Ostalbkreis als leistungsfähiger, qualitätsorientierter und nachhaltiger Investor wahrgenommen. Diese vorhandene Kompetenz wird auf Dauer ein Mehrwert am Markt sein.

Sämtliche Vorhaben werden seitens des Vorstands und Aufsichtsrats hinsichtlich ihrer Standortqualität und den Marktchancen detailliert geprüft. Die Strategie in dieser Geschäftspolitik hat sich bewährt und wird weiterentwickelt.

Vorstand und Aufsichtsrat werden die Anfang des Jahres 2020 aufgetretene Corona-Pandemie und deren weitere Entwicklung insbesondere im Hinblick auf die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland stets kritisch bewerten. Aufgrund der Investitionssummen im Bauträgerbereich ist hier besondere Sensibilität erforderlich. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichts lässt sich noch keine Prognose für die zukünftige Nachfrage nach Neubauwohnungen ablesen. Insbesondere die beiden Vorhaben Iggingen und Lindach können hier als eine Art Testfall betrachtet werden. Aufgrund der erfreulicherweise zwischenzeitlich auf über 30,0 % gestiegenen Eigenkapitalquote der Kreisbaugenossenschaft kann hier im Bedarfsfall auch die Übernahme von Wohnungen in den Bestand ins Auge gefasst werden.



☛ Möggingen: Entwicklung eines Baugebiets mit mehreren Wohngebäuden.





KREISBAU OSTALB

Visionen realisieren – Vertrauen schaffen



ONLINE-BEWERTUNG UND
PROFESSIONELLE IMMOBILIENVERMARKTUNG

Online-Bewertung schnell, kostenlos, unverbindlich

Wir wissen Ihre Immobilie zu schätzen!

Mit wenigen Klicks Ihre Immobilie unter www.kreisbau-ostalb.de online bewerten und den Immobilienwert sofort erfahren. Oder lassen Sie sich ein ausführliches Verkehrswertgutachten bzw. ein aussagekräftiges Kurzwertgutachten durch unser Vertriebsteam erstellen.

Kreisbau Ostalb – Der Makler!



Wir beraten Sie gerne!

Eva Schäfer
Tel. 07361 9772-25
info@kreisbau-ostalb.de

Mehr Infos unter
www.kreisbau-ostalb.de

4. Maklertätigkeit

Die Kreisbaugenossenschaft betätigt sich seit 1993 als Makler nach der Makler- und Bauträgerverordnung. Im Geschäftsjahr 2019 konnten 7 (VJ 14) Objekte für Dritte mit einem Gesamtvolumen von rund 1.496.400 Euro (VJ 3.209.500 Euro) vermittelt werden. Nach wie vor ist anzumerken, dass sich verhältnismäßig wenig Gebrauchtimmobiliien am Markt befinden. Dies lässt sich insbesondere auf die anhaltende Niedrigzinsphase im Anlagesektor zurückführen, was dazu führt, dass sich Immobilieneigentümer kaum von ihren Beständen trennen. Selbstverständlich gehört zu diesem Geschäftsfeld auch der Verkauf der im eigenen Bauträgerbereich errichteten Objekte. Hier gibt es in Verbindung mit der Belegung des Bauträgergeschäfts eine rege Geschäftstätigkeit. Im Geschäftsjahr wurden 12 (VJ 10) Kaufverträge mit einem Gesamtvolumen von 4.032.300 Euro (VJ 14.186.600 Euro) beurkundet.

Nach Eintreten der Corona-Pandemie ist im Maklerbereich überall eine Erstarrung des Geschäftsbetriebs eingetreten. Hier bleibt die Entwicklung spannend. Anhaltende Kurzarbeit oder steigende Arbeitslosenzahlen könnten dazu führen, dass mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung quasi gezwungenermaßen wieder mehr Gebrauchtimmobiliien auf den Markt kommen.

5. Gutachtertätigkeit

Die Kreisbaugenossenschaft bietet dem Kunden auch unabhängig von der Maklertätigkeit die kompetente Bewertung seiner Immobilie an. Im Jahr 2019 wurden 6 (VJ 8) Gutachten gefertigt. Die Mitarbeiter werden in diesem Segment ständig weiter qualifiziert. Die Gutachtertätigkeit stellt oftmals ein interessantes Verbundgeschäft mit der Maklertätigkeit dar und wird deshalb weiter zum Angebotsportfolio der Kreisbau zählen.

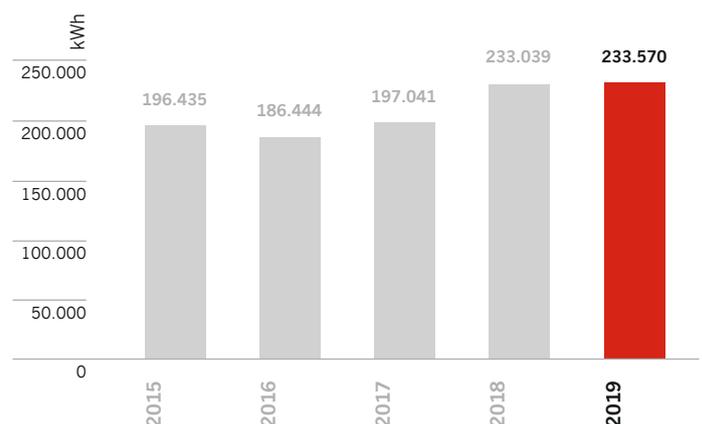
V. Nachhaltigkeitsdarlegung

Nachhaltiges Handeln hat in den vergangenen Jahren in Politik und Medien große Bedeutung erlangt. Nachhaltigkeit wird heute auf den Begriff „Corporate Social Responsibility“ erweitert. Diese umfasst die gesellschaftliche Verantwortung, die ein Unternehmen trägt. Konkret geht es um die gesellschaftliche Verantwortung im Sinne eines freiwilligen, nachhaltigen Handelns und Wirtschaftens, welches über die gesetzlichen Forderungen hinausgeht. Zunehmend werden vor allem solche Unternehmen als gesellschaftlich wertvoll eingeschätzt, deren Aktivitäten von diesen Werten geprägt sind. Die Kritik an nicht nachhaltig orientierten Unternehmen setzt daran an, dass diese den eigenen Vorteil zu Lasten anderer Gesellschaftsgruppen und insbesondere den zukünftigen Generationen suchen. Mit Fug und Recht kann deshalb die Position vertreten werden, dass Genossenschaften, schon wegen ihrer jahrzehntelangen Tradition, das klassisch nachhaltige Geschäftsmodell darstellen. Der Vorstand der Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG interpretiert den Begriff Nachhaltigkeit umfassend: ökologisch – ökonomisch – sozial.

Auch im Geschäftsjahr 2019 prägte die ökologische Ausrichtung der Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG weiter die Geschäftspolitik des Unternehmens.

In den Jahren 2011 und 2012 wurden seitens der Kreisbaugenossenschaft auf eigenen Dachflächen Solaranlagen mit einer Gesamtfläche von 1.163 m² installiert. Aus der unten stehenden Grafik können die Erträge abgelesen werden.

Stromerzeugung durch Fotovoltaikanlagen der Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG





☑ *Oberkochen: Auf den Gebäuden Heinz-Küppenbender-Straße 35-39 und 47+49 wurden im Frühjahr/Sommer 2020 neue PV-Anlagen angebracht.*

Oberkochen



Im Zuge der Generalsanierungen der Gebäude Spenglerstraße 4 + 6 in Aalen im Jahr 2017 und Rembrandtstraße 49 in Aalen-Wasseralfingen im Jahr 2019 wurden auf den sanierten Dachflächen weitere Fotovoltaikanlagen mit einer Fläche von 167 m² und 172 m² installiert. Auch im aktuellen Jahr 2020 wurden weitere Anlagen auf Gebäuden in der Heinz-Küppenbender-Straße in Oberkochen angebracht. Die Gesamtfläche beträgt somit inzwischen 1.804 m². Die Vorausberechnungen lassen erwarten, dass in normalen Jahren künftig 325.000 kWh Strom erzeugt werden können. Insgesamt werden durch diese Initiative jährlich rund 195 t/CO₂ eingespart. Gerade dieser ökologische Aspekt soll neben der erzielten Einspeisevergütung hervorgehoben werden.

Im Hinblick auf die ökologische Nachhaltigkeit soll nochmals auf die energetischen Gebäudesanierungen hingewiesen werden. Die sanierten Gebäude sind damit sowohl aus wirtschaftlicher aber auch aus ökologischer Sicht ein wertvoller Baustein im Gebäudebestand der Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG. Im Hinblick auf die Sanierung weiterer Gebäude wird dies künftig Maßstab des Handelns sein. Die überwiegende Verwendung nachhaltiger, insbesondere recyclingfähiger Materialien, wird sowohl beim Neubau wie auch bei der Gebäudeunterhaltung, als selbstverständlich betrachtet.

Auch die ökonomische Nachhaltigkeit nimmt bei der Kreisbau breiten Raum ein. Hierbei verknüpfen wir Nachhaltigkeit mit Digitalisierung. Die Digitalisierung von Verwaltungsvorgängen macht Abläufe oftmals nicht nur wesentlich schneller und effizienter, sondern vermeidet auch umfangreiche klassische Archivierungssysteme in Printversionen und wirkt damit ressourcenschonend. Hierzu zählen gleichermaßen die digitale Wohnungsabnahme bzw. Wohnungsübergabe wie auch die Online-Bewerbung für eine Kreisbauwohnung. All diese Angebote werden sehr transparent und nutzerorientiert auf unseren digitalen Plattformen dargestellt. Selbst digitale Wohnungsbesichtigungen gehören heute zum Standard eines modernen Wohnungsunternehmens. Das „Schwarze Brett“ der Zukunft wird die Entwicklung einer Mieter-App sein. Diese wird die Kommunikation zwischen Verwaltung und Mieter direkter und effizienter gestalten.

Aber auch die Philosophie bei der Vergabe von Aufträgen

an die Bauwirtschaft steht bei der Kreisbau Ostalb auf der Grundlage der Nachhaltigkeit. Wenn immer möglich, werden Aufträge an heimische Unternehmen ausgereicht. Dies spart einerseits lange Transportwege, schafft aber auch Vertrauen in die Qualität der Bauleistungen. Hinter jedem Gewerk steht ein „Gesicht“. Die Philosophie einer fairen und dauerhaften Partnerschaft mit den Bauunternehmen wird von diesen auch spürbar wertgeschätzt. In der Praxis bedeutet dies, dass die Kreisbau auch in Phasen, in denen die Unternehmen stark ausgelastet sind, Angebote auf Ausschreibungen bekommt und ein entsprechender Wettbewerb stattfindet. Im Geiste der ökonomischen Nachhaltigkeit sieht der Vorstand weitere wertschaffende Effekte wie Kundenzufriedenheit, Identifikation, Glaubwürdigkeit und Risikominimierung bis hin zur Kundenloyalität.

Soziale Nachhaltigkeit wird zunehmend wichtiger. Die Kreisbaugenossenschaft war seit ihrer Gründung daran interessiert, den sozial schwächeren Bürgern günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Öffentlich geförderten Wohnraum hat die Kreisbau derzeit nicht in ihrem Portfolio. Dennoch vermietet die Kreisbaugenossenschaft stetig Wohnungen an Personenkreise, die Gelder vom Staat in Anspruch nehmen müssen. Allein 37 (VJ 42) Nutzungsverträge sind aktuell mit Personen abgeschlossen, die Leistungen über das Jobcenter erhalten. Das bedeutet 5,9 % (VJ 6,6 %) unseres Eigenbestands. Darüber hinaus werden einige unserer Mieter vom Sozialamt unterstützt. Die genauen Zahlen sind aus Datenschutzgründen nicht festgehalten.

Ein Beleg für die sozialpolitisch nachhaltige Geschäftspolitik ist die Tatsache, dass rund 22,7 % der Mieter bereits länger als 15 Jahre in einer Kreisbauwohnung leben. Dies liegt nicht nur an den nur moderat wachsenden, aber dennoch günstigen Mietpreisen, sondern auch an der stetig guten Betreuung der Mieter in technischen, kaufmännischen und sozialen Angelegenheiten. Mehrere Mietverhältnisse bestehen bereits seit über 60 Jahren. Die durchschnittliche Mietdauer einer Kreisbauwohnung beträgt 10,6 Jahre. Dies spricht für eine ausgesprochene Beziehungsorientierung der Kreisbaugenossenschaft Ostalb. Grundsätzlich gilt, dass die Kreisbaugenossenschaft ihren Mietern beim Einzug das Recht auf lebenslanges Wohnen in Aussicht stellen kann. In Zeiten, in denen wie derzeit Wohnraum ein knappes Gut darstellt, ein unschätzbare Wert.



☛ Mieterjubiläum: Vorstand Ruf gratuliert Angelika und Harald Herzberg zum 30-jährigen Mieterjubiläum.
v.l.: Harald Herzberg, Vorstand Georg Ruf, Angelika Herzberg

Gerade das Thema Sozialer Wohnungsbau ist nach wie vor in aller Munde. Jeder, der derzeit eine Mietwohnung sucht, spürt es – Wohnraum ist knapp und die Mieten steigen. Dies ist ein bundesweiter Trend. Auch im Ostalbkreis ist diese Tendenz deutlich zu erkennen. Allerdings muss hier differenziert werden. Auf der Ostalb verdichtet sich der Wohnraumbedarf stark auf die Mittelzentren, deren unmittelbare Umlandkommunen sowie auf die Unterzentren. Im ländlichen Raum hingegen zeigt sich ein wesentlich entspannteres Bild. Gerade im ländlichen Raum ließen sich ohnehin Investitionen im Geschosswohnungsbau kaum darstellen, da die Baukosten einerseits nicht wesentlich niedriger sind als im Verdichtungsraum, andererseits aber die zu erwartenden Mieterlöse bei Weitem keine nachhaltige Bewirtschaftung eines Gebäudes ermöglichen.

In den städtischen Bereichen des Ostalbkreises ist weiterhin starke Nachfrage im Geschosswohnungsbau zu spüren. Aber auch hier lohnt sich eine differenzierte Betrachtungsweise, vor allem hinsichtlich der Qualität der zu erstellen Wohnungen. Nachgefragt werden fast ausschließlich qualitativ sehr hochwertig ausgestattete Wohnungen, sowohl von Eigennutzern als auch von Kapitalanlegern. Angeregt wird dieser Trend jedoch auch durch die preislichen Rahmenbedingungen was die Herstellungskosten anbelangt. Anspruchsvolle Grundstückspreise, welche insbesondere durch die Kommunen geprägt werden, eine starke Auslastung des Bauhandwerks, aber auch immer höhere staatliche Auflagen in energetischer und technischer Hinsicht, verteuern den Wohnungsbau deutlich. Die Summe dieser Fakten macht deutlich, dass Investitionen in den Sozialen Wohnungsbau derzeit oftmals bilanziell problematisch darzustellen sind. Nach wie vor gibt es keine entsprechenden steuerlichen Anreize für private Kapitalanleger, um in diesem Segment zu investieren. Die kommunalen Förderprogramme stellen allenfalls einen Tropfen auf den heißen Stein der hohen Baukosten dar. Auch der Handlungsrahmen eines institutionellen Immobilienplayers, wie der Kreisbau, ist hier beschränkt. Jede Investition in diesem Segment wird die Eigenkapitalausstattung des Unternehmens belasten. Gegenüber den Vorjahren konnte jedoch gerade diese Eigenkapitalausstattung der Kreisbau Ostalb wieder deutlich gestärkt werden. Waren dies vor Jahren noch knapp 20,0 % stehen heute über 30,0 % in den Büchern.

Vorstand und Aufsichtsrat sind deshalb bestrebt, im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus tätig zu werden. Allerdings braucht es hierzu auch attraktive Baugrundstücke, um mit Vorhaben des klassischen Bauträgergeschäfts eine Quersubventionierung zu erreichen. Grundsätzlich bleibt es dabei, dass die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus eindeutig Aufgabe der staatlichen Ebenen – Bund, Land und Kommunen – ist und nicht die Aufgabe der Unternehmen.

In ihrer über 80-jährigen Geschichte wurde die Kreisbau schon immer als regional angesiedeltes Unternehmen ihrer hohen sozialen Verantwortung gerecht. So ist in der Satzung der sozialpolitische Ansatz festgehalten, dass der Zweck der Genossenschaft die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ist. Unser Unternehmen ist deshalb bereit, in diesem Segment zu investieren. Nur wenn also die entsprechenden gesetzlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, wenn Impulse kommen, kann investiert werden. Hier wurde bislang viel angekündigt, jedoch keine wirksamen Instrumente geschaffen. Ausdrücklich festgehalten werden sollte, dass die Kreisbau Ostalb gerade im Angebotssegment des preisgünstigen Wohnraums ein beispielgebendes Unternehmen ist und als einziger institutioneller Bauträger kreisweit am Markt Präsenz zeigt. Rund 40.000 m² vermietete Wohnfläche mit einer Durchschnittsmiete von rund 6,35 Euro pro Quadratmeter zum 31.12.2019 sind hierfür ein eindrucksvolles Zeugnis. Übrigens – private Bauträger treten nicht mit dem Ziel an, Wohnungen für Mietzwecke im Bestand zu halten. Hier stehen ausschließlich der Verkauf und die kurzfristige Gewinnmaximierung im Vordergrund. Nach wie vor findet dieser Gedanke bei der Bauplatzvergabe in den Städten und Gemeinden häufig leider keine Berücksichtigung.

Soziale Verantwortung definiert sich bei der Kreisbaugenossenschaft auch durch ein starkes Förderengagement. Über 50.000 Euro sind im Geschäftsjahr 2019 als Freiwilligenleistung in schulische, ökologische, kulturelle, sportliche und soziale Projekte in der Region geflossen. Einerseits eine Steigerung der Reputation des Unternehmens in der Öffentlichkeit, andererseits ein starkes Signal der Kreisbau und gut angelegtes Geld in die Lebensqualität und das Gemeinwohl unserer Heimat.

VI. Ausblick

Das Geschäftsjahr 2019 war für die Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG erneut ein sehr gutes Jahr.

Im Jahr 2011 wurde von Vorstand und Aufsichtsrat eine Konsolidierungsphase eingeleitet. Hier konnte die Kreisbau im Jahr 2019 wieder einen großen Schritt nach vorne machen. Die Unternehmenszahlen zeigen, dass vor allem die Geschäftsbereiche Bestandsvermietung und das Bauträgergeschäft außerordentlich gute Ergebnisse vorweisen.

Im Bereich der Bestandsvermietung zeigen die großen Sanierungsschübe der vergangenen Jahre ihre Wirkung. Kontinuierlich konnte die durchschnittliche Gesamtleerstandsquote in diesem Zeitraum gesenkt werden. Diese liegt heute bei 1,1 % – ein Wert der realistisch betrachtet nicht mehr unterschritten werden kann. Im Jahr 2010 standen hier noch 8,1 % zu Buche. Die positive Folge dieser Leerstands-beseitigung sind steigende Mieteinnahmen. Bei der derzeitigen Nachfrageprognose ist dies ein stabiles, wertvolles und relativ risikoarmes Einnahmepotenzial des Unternehmens.

Auch das Bauträgergeschäft weist im Jahr 2019 erneut einen starken Verlauf auf. Im Geschäftsjahr wurden zwölf Kaufverträge mit einem Gesamtvolumen von 4.032.300 Euro beurkundet. Sämtliche Kaufverträge betreffen das Bauvorhaben „Wohnen an der Lindensteige“ in Essingen. Damit konnten bei diesem Bauvorhaben bereits mit dem Baubeginn nahezu alle Wohneinheiten verkauft werden. Der Vorstand sieht hierfür mehrere Gründe. Zum einen hat sich die Kreisbau mittlerweile als Bauträger im gesamten Ostalbkreis fest am Markt etabliert. Zum anderen war und ist die Ausdehnung des Geschäftsgebiets auf den Mittelbereich Schwäbisch Gmünd sicher eine richtige strategische Maßnahme. Immer wieder ist von den Kunden zu vernehmen, dass die Qualität der neuen Kreisbauimmobilien überzeugt und dem Wettbewerb in vielen Belangen überlegen ist. Auch für die sensible und fundierte Begleitung der Kunden erhält die Verwaltung viele positive Rückmeldungen. Insgesamt ist der gesamte Organisationsablauf von der Projektentwicklung, über das Baumanagement mit ständiger Qualitätskontrolle, über den Vertrieb bis hin zur Übergabe des fertigen Objekts, als äußerst fundiert zu bewerten.

Das Engagement der Kreisbau im Bauträgerbereich wird deshalb auch in der Zukunft mit aller Sorgfalt fortgeführt.

Für 2020 plant die Kreisbau den Neubau von 13 Wohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung und acht Seniorenappartements in Iggingen. Die Senioreneinrichtungen werden vom DRK-Kreisverband Schwäbisch Gmünd nach deren Fertigstellung betrieben. Mit dem Bau wurde im Juli 2020 begonnen werden. Das Bauvolumen beläuft sich auf rund 6,4 Mio. Euro.

In Schwäbisch Gmünd-Lindach ist der Bau von 18 Wohnungen und einer Ambulant Betreuten Wohngemeinschaft geplant. Die Wohngemeinschaft wird ebenfalls vom DRK-Kreisverband Schwäbisch Gmünd betrieben. Mit dem Bau soll im September 2020 begonnen werden. Das Bauvolumen beläuft sich auf rund 9,3 Mio. Euro. Weitere Bauvorhaben befinden sich aktuell in der Projektierungsphase.

Grundsätzlich sollen die Neubauvorhaben insbesondere als Eigentumswohnungen verkauft werden. Bei der anhaltend günstigen Zinsphase ist jedoch auch beabsichtigt, bei entsprechendem Grundstücksangebot ein komplettes Projekt für den Bestand zu realisieren. Dies würde zu einer Ausweitung und dringend notwendigen Verjüngung des Immobilienbestands beitragen.

Interessant ist es, einen Blick auf die Altersstruktur der Käufer zu werfen. Aus einer mehrjährigen Erhebung kann man erkennen, dass rund 60,0 % der Käufer einer Eigentumswohnung älter als 50 Jahre sind. Bei diesen Käufen handelt es sich nahezu immer um den zweiten Immobilienkauf – entweder als Kapitalanlage oder aber als „Alterssitz“. Bei diesen Kunden sind drei ganz konkrete Maßstäbe bzw. Qualitätsanforderungen zu erkennen: stadtnah – qualitativ hochwertig – barrierefrei. Bei der Entwicklung von neuen Projekten ist insbesondere hinsichtlich des Standorts auf diese Faktoren sensibel zu achten. Junge Familien treten als Interessenten für neue Eigentumswohnungen eigentlich nicht mehr auf. Dies ist bedauerlich, aber ein Indiz dafür, dass die Preise für diese Zielgruppe nicht mehr erschwinglich sind. In der Regel weicht diese Zielgruppe auf freierstehende Häuser im Stadtumland aus, wobei auch diese nur schwer am Markt zu finden sind.

Auch im Bereich der Maklertätigkeit hat sich die Kreisbaugenossenschaft wieder stark am Markt etabliert. Positiv machen sich hier sogenannte Kompensationsgeschäfte bemerkbar. Käufer einer Eigentumswohnung, die ihr

bisheriges Einfamilienhaus verkaufen wollen, schätzen hier die Marktcompetenz der Kreisbau. Der Vorstand hält daran fest, gerade diese Geschäftssparte der Kreisbau Ostalb noch stärker in das Bewusstsein der Öffentlichkeit zu bringen. Insgesamt ist jedoch eine große Zurückhaltung von Immobilieneigentümern hinsichtlich des Verkaufs von gebrauchten Objekten zu spüren.

Einen Qualitätssprung konnte die Kreisbau im Bereich des Immobilienmanagements für Dritte erzielen. Vor allem in der WEG-Abteilung wird es aufgrund der eigenen Bauträgertätigkeit in den nächsten Jahren zu einem weiteren Wachstum kommen. Eine Stärke der Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG – sie bleibt den Kunden auch nach Fertigstellung des Projekts verbunden. Ausgebaut wird auch der Geschäftszweig Mietverwaltung. Dieser wird sich immer mehr zu dem umfänglichen Property Management entwickeln. Hier kommt der Kreisbau der Nimbus einer Institution und damit eines Sicherheitsgaranten mit Nachhaltigkeitsqualität zugute.

Bei genauer Betrachtung ist in allen Geschäftsbereichen weiterhin spürbar, dass sich die Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG weiter in einer gesunden Wachstumsphase befindet. Die Bilanzsumme ist seit 2010 von 44.875.153,41 Euro auf zwischenzeitlich 57.101.976,86 Euro gestiegen. Der Wohnungsbestand ist stabil und soll zukünftig wieder moderat steigen. Die Eigenkapitalquote hat sich im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr von 28,69 % auf 30,67 % gesteigert.

Überall hat sich eine weitere Stabilisierung des Geschäftsbetriebs in wirtschaftlicher, aber auch in qualitativer Hinsicht eingestellt. Vorstand und Aufsichtsrat legen bei ihrer Arbeit weiterhin Wert auf eine langfristig, nachhaltig ausgerichtete Unternehmenspolitik.

Nichts ist so beständig als der Wandel. Im Immobilienmarkt herrscht nach wie vor in allen Geschäftsfeldern eine hohe Dynamik. Hierzu zählt auch die Notwendigkeit der Digitalisierung. Die Kreisbau hat in den letzten Monaten eine neue Kommunikationsstrategie ausgearbeitet. Nach außen wird dabei der Relaunch der Website am augenfälligsten sein. Aber auch die Optimierung von Geschäftsabläufen, wie die digitale Wohnungsabnahme bzw. -übergabe, sowie

die Einrichtung einer Mieter-App, werden die Prozesse nach außen schlanker, transparenter und effizienter machen.

Die Corona-Pandemie stellt derzeit deutschland-, europa- und weltweit die Gesundheits- und sozialen Sicherungssysteme, Bildungseinrichtungen, Wirtschaftsunternehmen, Verwaltungen und die Politik vor Herausforderungen größten Ausmaßes. Wirtschaftsbezogen liegt der Fokus aktuell noch auf staatlichen Stützungsmaßnahmen, um sowohl kleine und mittlere Unternehmen als auch Großunternehmen und die damit verbundenen Arbeitsplätze weitestgehend sichern zu können. Die Finanzen des Staats werden dabei voraussichtlich unter einen langanhaltenden Stresstest gesetzt. Die Folgen davon können wohl erst in Jahren abgeschätzt werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichts sind für die Kreisbaugenossenschaft Ostalb noch keine großen Verwerfungen der Corona-Pandemie zu sehen. Die Geschäftsbereiche Gebäudewirtschaft und Immobilienmanagement werden sicher auch in Zukunft stabile Faktoren darstellen. Die Maklertätigkeit wird ganz sicher von der Einkommenssituation der Menschen beeinflusst. Bei dauerhaft sinkenden Einkommensverhältnissen könnte hier sogar, mit einer zeitlichen Verzögerung, wieder eine zwangsweise Belegung eintreten. Große Sensibilität erfordert derzeit das Bauträgergeschäft. Einerseits wissen wir, dass die Haushaltszahlen weiter steigen werden und somit auch in Zukunft Wohnungsbedarf entstehen wird. Andererseits muss bei den künftigen Bauträgermaßnahmen eine klare Risikoabwägung hinsichtlich des möglichen Abverkaufs der Wohnungen erfolgen. Die bereits erwähnte erstarkte Eigenkapitalquote gibt der Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG hier jedoch gegenüber vielen privaten Bauträgern eine starke Position.

Zum Bilanzstichtag und zum Berichtszeitpunkt lagen keine Risiken vor, die die Genossenschaft in ihrem Bestand gefährden oder die weitere Entwicklung beeinträchtigen. Der bisherige Geschäftsverlauf im Jahr 2020 liegt im Rahmen der von der Verwaltung aufgestellten und vom Aufsichtsrat beschlossenen Ergebnis- und Budgetplanung für 2020.

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

VII. Dank

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft, die ihn in seiner Arbeit unterstützen und ohne deren Einsatz die stetige Verbesserung und Weiterentwicklung der Genossenschaft nicht möglich wäre.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats gilt der Dank für ihr Engagement in der Genossenschaft und das Vertrauen, welches sie dem Vorstand entgegenbringen.

Ein Dank gilt insbesondere den Mieterinnen und Mietern für ihr Verständnis, wenn sie von Sanierungsmaßnahmen in ihren Wohnungen oder an ihren Gebäuden betroffen waren. Die Aufwertung des jeweiligen Wohnraums bzw. Gebäudes ist eine gute Entschädigung hierfür.

Ein herzlicher Dank gilt auch den vielen Kunden im Neubaugeschäft. Mit ihrem Immobilienkauf bringen diese der Kreisbaugenossenschaft Ostalb einen starken Vertrauensbeweis entgegen.

Unsere Referenz möchten wir auch allen Handwerksbetrieben für eine stets partnerschaftliche und kompetente Zusammenarbeit erweisen.

Ein ebenso aufrichtiges Dankeschön gilt allen Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern, den Banken, Behörden und Verwaltungen.

Aalen, im Juli 2020



Georg Ruf
Hauptamtlicher Vorstand



Ottmar Schweizer
Nebenamtlicher Vorstand



Georg Ruf
Hauptamtlicher Vorstand



Ottmar Schweizer
Nebenamtlicher Vorstand

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung zukommenden Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten und überwacht.

Im Berichtsjahr kam der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand zu sechs Sitzungen zusammen, in denen er alle Entscheidungen seines Verantwortungsbereichs traf und die entsprechenden Beschlüsse fasste.

Neben allgemeinen Grundsatzfragen wurden die Berichte des Vorstands zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus wurden der Finanzplan für das Jahr 2020 sowie Fragen zu Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eingehend beraten.

In der Mitgliederversammlung am 18. September 2019 standen die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Gunter Bühler, Franz Xaver Ladenburger, Carl Trinkl und Prof. Dr. Werner Ziegler zur Wahl. Herr Dr. Bühler wurde einstimmig wiedergewählt. Herr Ladenburger und Herr Trinkl stellten sich aus persönlichen Gründen nicht mehr zur Wahl. Herr Prof. Dr. Ziegler konnte gem. § 24 Abs. 1 der Satzung aufgrund Vollendung des 67. Lebensjahres nicht wiedergewählt werden. Von den vakanten drei Sitzen wurden nach Beratung im Aufsichtsrat vorläufig nur zwei wiederbesetzt. Die Mitglieder haben die Reduzierung der Mitgliederzahl des Aufsichtsrats von bisher neun auf künftig acht Aufsichtsratsmitglieder einstimmig beschlossen. Zur Neuwahl stellen sich Andreas Götz (Generalbevollmächtigter Privatkunden- und Sparkassengeschäft LBBW) aus Aalen und Thomas Bareiß (Bankvorstand der Raiffeisenbank Mutlangen) aus Mögglingen. Beide wurden einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das Jahr 2019 in seiner Sitzung am 19. Mai 2020 gebilligt.

Der Aufsichtsrat erteilt dem Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2019 sein Einverständnis. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 und die vorgeschlagene Verrechnung des Bilanzgewinns zu genehmigen.



Peter Traub

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat als Abschlussprüfer vom 15. Juni 2020 bis 26. Juni 2020 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 geprüft und wird zu Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht einen Bericht erstellen. Der Aufsichtsrat wird sich mit dem Prüfungsergebnis in seiner Sitzung am 17. September 2020 befassen.

Dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kreisbaugenossenschaft dankt der Aufsichtsrat für ihr großes Engagement.

Aalen, im Juli 2020

A handwritten signature in blue ink that reads "Peter Traub". The signature is written in a cursive style and is positioned over a large, light blue stylized graphic element that resembles a checkmark or a large letter 'M'.

Peter Traub

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite

	2019	2019	2018
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		59.690,00	11.748,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.945.786,33		27.624.338,86
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.786.950,13		14.492.185,76
3. Technische Anlagen und Maschinen	305.648,00		297.427,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	151.990,00	41.190.374,46	147.048,00
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		3.708,57	3.702,84
Anlagevermögen insgesamt		41.253.773,03	42.576.450,46
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.139.567,69		0,51
2. Bauvorbereitungskosten	163.695,66		77.478,91
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	9.266.017,50		8.628.764,20
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	107.388,16		107.388,16
5. Unfertige Leistungen	1.356.904,57		1.249.052,42
6. Andere Vorräte	42.474,43		29.462,54
7. Geleistete Anzahlungen	4.901,21	12.080.949,22	373.828,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	54.723,03		64.409,63
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	157.631,15		647.639,52
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	16.000,00		18.000,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		13.455,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	258.197,53	486.551,71	235.977,69
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.019.910,27		2.920.407,65
2. Bausparguthaben	260.731,36	3.280.641,63	209.879,14
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	61,27		122,63
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	61,27	535,50
Bilanzsumme		57.101.976,86	57.152.852,03

Passivseite

	2019	2019	2018
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	45.498,96		72.894,65
2. der verbleibenden Mitglieder	2.439.074,27	2.484.573,23	2.093.240,91
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 54.077,63			
Vorjahr € 52.364,44			
II. Kapitalrücklage		52.556,17	50.956,17
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.085.244,12		2.000.203,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 85.041,00			
Vorjahr € 81.432,00			
2. Andere Ergebnismrücklagen	12.123.045,52	14.208.289,64	11.446.414,59
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 676.630,93			
Vorjahr € 1.413.877,88			
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	850.406,52		814.311,67
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	85.041,00	765.365,52	81.432,00
Eigenkapital insgesamt		17.510.784,56	16.396.589,11
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	316.030,00		359.276,00
2. Steuerrückstellungen	45.847,85		20.741,11
3. Sonstige Rückstellungen	446.811,35	808.689,20	1.089.036,60
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.253.894,37		28.991.618,97
2. Erhaltene Anzahlungen	9.681.156,46		9.371.959,55
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	209.618,33		166.085,35
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	488.472,84		624.853,92
5. Sonstige Verbindlichkeiten	104.604,60	38.737.746,60	92.765,63
davon aus Steuern:			
€ 26.984,38			
Vorjahr € 23.001,42			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 2.147,68			
Vorjahr € 1.687,18			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		44.756,50	39.925,79
Bilanzsumme		57.101.976,86	57.152.852,03

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	2019	2019	2018
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.225.932,43		6.070.786,11
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.108.254,86		7.024.472,95
c) aus Betreuungstätigkeit	135.143,89		118.865,86
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	170.573,22	13.639.904,40	308.249,44
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		831.322,20	4.203.520,97
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		41.449,49	35.333,35
4. Sonstige betriebliche Erträge		257.828,88	454.385,27
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.495.719,40		2.386.009,01
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.129.762,75		10.555.643,25
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	55.940,92	9.681.423,07	47.396,83
6. Rohergebnis		5.089.081,90	5.226.564,86
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.184.655,89		1.235.083,38
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	313.567,47	1.498.223,36	359.905,86
davon für Altersversorgung:			
€ 68.463,15			
Vorjahr € 110.525,24			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.386.959,30	1.372.951,32
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		633.418,74	684.523,13
		1.570.480,50	1.574.101,17
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	66,98		90,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.174,24	1.241,22	1.740,34
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		605.661,70	648.690,29
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		25.432,47	20.999,99
14. Ergebnis nach Steuern		940.627,55	906.241,73
15. Sonstige Steuern		90.221,03	91.930,06
16. Jahresüberschuss		850.406,52	814.311,67
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		85.041,00	81.432,00
18. Bilanzgewinn		765.365,52	732.879,67



KREISBAU OSTALB
Visionen realisieren – Vertrauen schaffen

IGGINGEN
Wohnen mit
guten Aussichten

- Baustart bereits erfolgt
- 13 stilvolle Eigentumswohnungen
- 2,5- und 3,5-Zimmerwohnungen
- Ca. 54 – 93 m² Wohnfläche
- KfW-Effizienzhaus 55
- BA, 17,0 kWh, Strom-Mix, BJ 2020, A+

Wir beraten Sie gerne!

Eva Schäfer
Tel. 07361 9772-25
Tanja Häußer
Tel. 07361 9772-17
info@kreisbau-ostalb.de

Mehr Infos unter www.kreisbau-ostalb.de



KREISBAU OSTALB
Visionen realisieren – Vertrauen schaffen

ZU VERMIETEN

AALEN

Exklusiv im Stadtval

- Ab sofort zu vermieten
- 26 moderne Mietwohnungen
- 1,5- bis 4,5-Zimmerwohnungen
- Ca. 34 – 143 m² Wohnfläche
- KfW-Effizienzhaus 55
- BA, 53,5 kWh, Fernwärme, BJ 2018, B

Wir beraten Sie gerne!

Kevin Feliciani
Tel. 07361 9772-18
feliciani@kreisbau-ostalb.de

**Mehr Infos unter
www.kreisbau-ostalb.de**



KREISBAU OSTALB
Visionen realisieren – Vertrauen schaffen

LINDACH

Wohnen mit Zukunft

- Geplanter Baustart: Herbst 2020
- 19 attraktive Eigentumswohnungen
- 2,5- und 3,5-Zimmerwohnungen
- Ca. 55 – 116 m² Wohnfläche
- KfW-Effizienzhaus 55
- BA, 17,8 kWh, Strom-Mix, BJ 2020, A+

Wir beraten Sie gerne!

Eva Schäfer / Tanja Häußer
Tel. 07361 9772-25 / -17
info@kreisbau-ostalb.de

**Mehr Infos unter
www.kreisbau-ostalb.de**

3. Anhang des Jahresabschlusses 2019

A. Allgemeine Angaben

1. 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.

2. Unser Unternehmen ist eine mittelgroße Genossenschaft gem. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wird teilweise 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 den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger sowie außerplanmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 253 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Bei den im Anlagevermögen befindlichen Grundstücken mit Wohnbauten wurden Eigenleistungen (allgemeine Verwaltungskosten) aktiviert.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände (Software)

linear 33,3 % bzw. 20,0 %

Wohngebäude

Die Abschreibungen erfolgen linear über 50 Jahre (bei älteren Objekten über 80 Jahre). Erworbene Objekte werden mit 2,0 % p. a. abgeschrieben.

Geschäftsbauten

Der Abschreibungssatz bei Garagen und Stellplätzen beträgt 5,0 %. Die Abschreibungsdauer für neu erstellte Außenstellplätze beträgt 15 Jahre. Bei älteren gewerblichen Objekten wurde die Abschreibung nach der Restnutzungsdauer, höchstens 50 Jahre bei 80-jähriger Gesamtnutzungsdauer, ermittelt.

Die Gewerbeobjekte/-einheiten werden linear mit 2,0 % bis 4,0 % p. a. abgeschrieben.

Technische Anlagen

linear mit 5,0 %

Betriebs- und Geschäftsausstattung

wird gemäß der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer über einen Zeitraum zwischen drei und 14 Jahren abgeschrieben.

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 Euro und 1.000 Euro werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus Vermietung

Einzelwertberichtigung

Grundstücke mit unfertigen Bauten

Verlustfreie Bewertung

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wird Gebrauch gemacht.

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags.

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.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgte aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen.

Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 2,71 % (Stand Dezember 2018, Restlaufzeit 15 Jahre). Rentensteigerungen wurden in Höhe von 3,0 % p. a. berücksichtigt, die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0,0 % angesetzt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 17.105 Euro. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Die Rückstellungen für Gewährleistungen bemessen sich mit 0,5 % der Herstellungskosten der verkauften Objekte.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2019	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2019
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	135.558,23	56.863,89	6.582,63	185.839,49	123.810,23
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.844.811,82	531.113,18	387.230,98	42.988.694,02	15.220.472,96
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.284.931,22	57.488,89	387.267,57	19.955.152,54	5.792.745,46
Technische Anlagen und Maschinen	458.750,86	31.821,75		490.572,61	161.323,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	580.524,04	56.312,12	64.378,63	572.457,53	433.476,04
	64.169.017,94	676.735,94	838.877,18	64.006.876,70	21.608.018,32
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	6.192,58	0,00	0,00	6.192,58	2.489,74
Anlagevermögen insgesamt	64.310.768,75	733.599,83	845.459,81	64.198.908,77	21.734.318,29

Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Zuschreibung	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2019	Buchwert zum 31.12.2018	Buchwert zum 31.12.2019
€	€	€	€	€	€
8.920,89	6.581,63		126.149,49	11.748,00	59.690,00
889.336,29	66.901,56		16.042.907,69	27.624.338,86	26.945.786,33
424.450,86	48.993,91		6.168.202,41	14.492.185,76	13.786.950,13
23.600,75			184.924,61	297.427,00	305.648,00
40.650,51	53.659,02		420.467,53	147.048,00	151.990,00
1.378.038,41	169.554,49	0,00	22.816.502,24	42.560.999,62	41.190.374,46
0,00	0,00	5,73	2.484,01	3.702,84	3.708,57
1.386.959,30	176.136,12	5,73	22.945.135,74	42.576.450,46	41.253.773,03

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.356.904,57 Euro (VJ 1.249.052,42 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	€
Gewährleistungsverpflichtungen	85.449,00
noch anfallende Baukosten	286.083,95

5. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt		Davon				Art der Sicherung
			Restlaufzeit			gesichert	
	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre				
	€	€	€	€	€	€	
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.253.894,37 (28.991.618,97)	8.127.256,08 (7.620.468,20)	12.170.024,10 (12.745.390,42)	7.956.614,19 (8.625.760,35)	28.253.894,37 (28.991.618,97)		GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.681.156,46 (9.371.959,55)	9.681.156,46* (9.371.959,55)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	209.618,33 (166.085,35)	209.618,33 (166.085,35)			170.115,73 (125.732,11)		Bü Bü
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	488.472,84 (624.853,92)	488.472,84 (624.853,92)					
Sonstige Verbindlichkeiten	104.604,60 (92.765,63)	104.604,60 (92.765,63)					
Gesamtbetrag	38.737.746,60 (39.247.283,42)	18.611.108,31 (17.876.132,65)	12.170.024,10 (12.745.390,42)	7.956.614,19 (8.625.760,35)	28.253.894,37 (28.991.618,97) 170.115,73 (125.732,11)		GPR Bü GPR Bü

GPR = Grundpfandrecht

Bü = Bankbürgschaft

* steht zur Verrechnung an

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	170.318,54	158.131,17

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr handelt es sich um Instandhaltungsrücklagen aus Eigentumswohnungen, die der Genossenschaft gehören.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zinserträge	0,00	761,00

2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zinsaufwendungen	11.134,00	13.603,00

3. Es ergaben sich folgende Erlöse/Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
--	--------------------	--------------

Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken

abgerechnete

Bauträrgeschäfte	7.108.254,86	7.024.472,95
------------------	--------------	--------------

Bestandsveränderungen

abgerechnete

Bauträrgeschäfte	- 5.882.109,88	- 4.541.196,64
------------------	----------------	----------------

Anpassung an den niedrigeren beizulegenden Wert

	- 125.000,00	0,00
--	--------------	------

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus

Anlagenverkäufen	178.840,62	345.058,68
------------------	------------	------------

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten i. H. von 835.000,00 Euro (VJ 400.000,00 Euro). Die Bestellung von Sicherheiten beruht auf der Belastung unseres Grundstücks mit Grundschulden zugunsten von Erwerbern der Baumaßnahme Lindensteige in Essingen. Bonitätsprüfungen, Einschätzungen der Erwerber und Erfahrungswerte lassen die Inanspruchnahme aus Sicherheiten für Dritte als nicht wahrscheinlich erscheinen (§ 285 Nr. 27 HGB), außerdem bestehen Rückgriffsrechte auf die erhaltenen Anzahlungen.

2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage nicht von untergeordneter Bedeutung sind:

	€
Leasingverpflichtungen	89.857,11
Mietverpflichtungen	24.808,00
Erbpacht	5.770,24
Bauvorhaben Sanierungsmaßnahmen	7.447.672,40

3. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bei Darlehen wurden Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen.

Dabei handelt es sich um zwei Zinsswaps (Bezugsgröße nominal 4.222.068,65 Euro; Kurswert – 333.017,79 Euro; Microhedging). Ein Swap hat eine Laufzeit bis 2022, ein Swap bis 2025. Die beizulegenden Zeitwerte ergeben sich aus den Einschätzungen der Banken zu den Marktgegebenheiten am 31. Dezember 2019. Sie wurden unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31. Dezember 2019 vorliegenden Marktdaten ermittelt.

4. Zum Abschlussstichtag unterliegen folgende Beträge der Ausschüttungs- bzw. Abführungssperre: Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz 17.105,00 Euro.

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	2
Technische Mitarbeiter	5	0
Sonstige Bereiche	0	10
gesamt	17	12

6. Mitgliederbewegung

Anfang	2019	1.467
Zugang	2019	85
Abgang	2019	89
Ende	2019	1.463

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 345.833,36 Euro erhöht.

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

5. Mitglieder des Vorstands:

Georg Ruf
Hauptamtlicher Genossen-
schaftsvorstand



Ottmar Schweizer
Nebenamtlicher Vorstand



6. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Peter Traub
Aufsichtsratsvorsitzender
Bürgermeister



Dr. Gunter Bühler
Bürgermeister



Franz Xaver Ladenburger
Geschäftsführender
Gesellschafter



bis 18.09.2019

Klaus Pavel
Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
Landrat



Nadja Finckh
Rechtsanwältin



Carl Trinkl
Sparkassendirektor i. R.



bis 18.09.2019

E. Weitere Angaben

1. Die nach Schluss des Geschäftsjahres aufgetretene Pandemie mit dem Coronavirus Covid-19 wird sich vorraussichtlich negativ auf die Geschäftstätigkeit im Jahr 2020 auswirken. Die wirtschaftlichen Folgen für die Genossenschaft in Folge der Corona-Krise sind für den Vorstand momentan noch nicht bezifferbar. Es wird auf die entsprechenden Ausführungen im Lagebericht verwiesen.

Nach Ablauf des Jahres 2019 sind darüber hinaus keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Genossenschaft von wesentlicher (finanzieller) Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung führen könnten.

2. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns:

Vorstand und Aufsichtsrat werden der am 30.09.2020 stattfindenden Mitgliederversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung von 3,0 % Dividende 62.797,27 Euro.

Der restliche Betrag in Höhe von 702.568,25 Euro soll den anderen Ergebnismrücklagen zugeführt werden.

Aalen, 22.04.2020

Der Vorstand

Georg Ruf
Hauptamtlicher Vorstand

Ottmar Schweizer
Nebenamtlicher Vorstand

Dr. Joachim Bläse
Bürgermeister



Andreas Holdenried
Bank-Betriebswirt



Prof. Dr. Werner Ziegler
Professor



bis 18.09.2019

Andreas Götz
Generalbevollm. Privatkunden-
und Sparkassengeschäft LBBW



ab 18.09.2019

Thomas Bareiß
Bank-Vorstand



ab 18.09.2019



VERMIETEN & MIETEN

PLANEN & BAUEN

VERKAUFEN & KAUFEN

IMMO-MANAGEMENT



Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG

Maiergasse 13

73433 Aalen

Telefon 07361 9772-0

Telefax 07361 9772-45

info@kreisbau-ostalb.de

www.kreisbau-ostalb.de