Kreisbau
Main-Tauber eG

Bauen · Vermieten · Verwalten

GESCHÄFTSBERICHT 2019

INHALT

Organe der Genossenschaft/Unternehmen im Überblick	Seite 3 - 4
Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	Seite 5 - 8
Geschäftsentwicklung der Genossenschaft	Seite 9 - 14
Einschätzung der Wirtschaftslage in Zeiten der Pandemie	Seite 15
Bilanz	Seite 16 - 17
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 18
Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss 2019	Seite 19
Aktuelle Entwicklung der Kreisbau Main-Tauber eG	Seite 20
Ausblick/Dank an unsere Mitarbeiter	Seite 21
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 22
Das Team der Kreisbau Main-Tauber eG	Seite 23
Sanierungsvorhaben Hermann-Mittnacht-Straße 9	Seite 24

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT/ UNTERNEHMEN IM ÜBERBLICK

AUFGABEN

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, vermitteln und veräußern. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen, Beteiligungen sind zulässig.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nichtmitglieder ist zugelassen:
Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gem. § 27 der Satzung die Voraussetzungen.

MITGLIEDERVERSAMMLUNG

Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2018 fand am 29. November 2019 statt. Die Mitgliederversammlung stellte den Jahresabschluss 2018 fest und genehmigte die vorgeschlagene Gewinnverteilung. Vorstand und Aufsichtsrat wurde einstimmig Entlastung erteilt.

Das turnusgemäß ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglieder Bernd Straub und Rüdiger Zibold wurden wiedergewählt. Herr Wolfgang Stein ist aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden, Herr Edgar Beuchert wurde als sein Nachfolger vorgestellt und gewählt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Die Kreisbau Main-Tauber eG wurde am 8. Nov. 1924 gegründet. Das Unternehmen ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Ulm unter Nr. GR-680133 eingetragen. Die Genossenschaft ist nach § 34c der Gewerbeordnung sowie als Betreuungsunternehmen im Sinne des § 37 II. Wohnungsbaugesetz zugelassen. Zuständig für die gesetzliche Prüfung ist der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52, 70174 Stuttgart.

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT/ UNTERNEHMEN IM ÜBERBLICK

VORSTAND

PETER DEISSLER
BANKKAUFMANN IGERSHEIM

KLAUS KORNBERGER
BÜRGERMEISTER WEIKERSHEIM

AUFSICHTSRAT

KLAUS VOLKERT
DIPL. FINANZWIRT (FH)
BAD MERGENTHEIM
STV. VORSITZENDER

THOMAS LUDWIG
ARCHITEKT
WERTHEIM

EDGAR BEUCHERT
GESCHÄFTSFÜHRER
WERTHEIM

RÜDIGER ZIBOLD
BÜRGERMEISTER A.D.
NIEDERSTETTEN
VORSITZENDER

BERND STRAUB
STADTBAUDIREKTOR
BAD MERGENTHEIM

HANSPETER FERNKORN
DIPL. INGENIEUR
BAD MERGENTHEIM

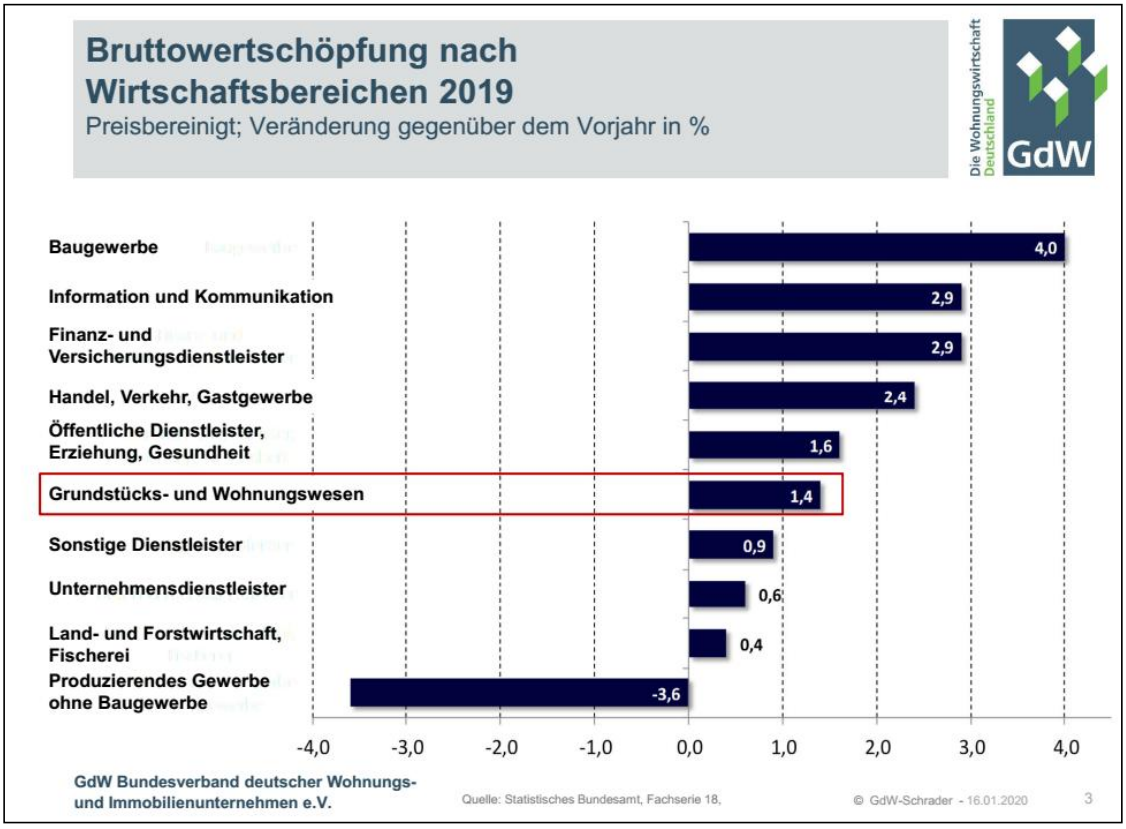
ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbei geschrammt. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2018 um 1,5 %. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen. Im Kern zeigt sich die Konjunktur aktuell deutlich geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT VERZEICHNETE EINEN ZUWACHS UM 1,4%

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Auf der einen Seite die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe, die überwiegend kräftige Zuwächse verzeichneten, auf der anderen Seite das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), dessen Wirtschaftsleistung eingebrochen ist. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2019 gegenüber dem Vorjahr dadurch lediglich um 0,5 %. Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich daneben auch die Bereiche Information und Kommunikation sowie Finanz- und Versicherungsdienstleister mit jeweils +2,9 %, gefolgt vom Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe mit +2,4 %. Im Gegensatz dazu gab es in weiten Teilen der Industrie starke Rückgänge: Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging um 3,6 % zurück. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.



ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

DIE BINNENNACHFRAGE TREIBT DIE KONJUNKTUR

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 auf der Verwendungsseite vor allem vom Konsum: Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %. Die Zuwächse beider Konsumausgaben fielen stärker aus als in den Jahren zuvor. Auch in Bauten wurde deutlich mehr investiert: Die Bauinvestitionen stiegen 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 %. Besonders stark war der Anstieg bei Tiefbauten (+4,8 %) und Wohnbauten (+4,0 %).
Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Investitionen in Forschung und Entwicklung gehören, lagen mit 2,7 % ebenfalls weit über dem Vorjahresniveau.
Die Ausrüstungsinvestitionen – darunter fallen hauptsächlich Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – entwickelten sich dagegen weniger dynamisch und stiegen nur um 0,4 %. Die schwache Industrieproduktion hatte einen deutlichen Abbau der Vorräte und Lager zur Folge, so dass die Bruttoanlageinvestitionen in ihrer Summe um 1,7 % zurückgingen. Die Exporte stiegen preisbereinigt um 0,9 %. Die Importe nahmen im gleichen Zeitraum mit 1,9 % etwas stärker zu.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	**2020**
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,2	1,7	2,2	2,5	1,5	0,6	**1,1**
Privater Konsum	1,1	1,9	2,3	1,3	1,3	1,6	**1,4**
Konsumausgaben des Staates	1,7	2,8	4,1	2,4	1,4	2,5	**2,1**
Bauinvestitionen	2,0	-1,4	3,8	0,7	2,5	3,8	**2,4**
Wohnungsbauinvestitionen	2,9	-0,7	5,0	0,6	3,0	4,0	**3,6**
Exporte	4,8	5,5	2,4	4,9	2,1	0,9	**2,0**
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	42.721	43.122	43.655	44.248	44.854	45.256	**45.392**
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	0,9	1,2	1,4	1,4	0,9	**0,3**
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.898	2.795	2.691	2.533	2.340	2.274	**2.276**
... Arbeitslosenquote*	6,7	6,4	6,1	5,7	5,2	5,0	**5,0**

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2018 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2019 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2019/Anfang 2020

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

KAPAZITÄTSENGPÄSSE FÜHREN ZU DEUTLICHEN PREISSTEIGERUNGEN IM WOHNUNGSBAU

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 % und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,0 %, während die Nichtwohnbauten um 3,5 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer als im Vorjahr (5,1 %). Im gewerblichen Bau machte sich die konjunkturelle Schwäche der Industrie bemerkbar. Insgesamt expandierte der gewerbliche Bau nur mit einer Rate von 2,8 %. Impulse kamen hier vor allem vom gewerblichen Tiefbau, der durch den Breitbandausbau sowie Investitionsprojekte der deutschen Bahn angefeuert wurde.

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN VERBLEIBEN AUF HOHEM NIVEAU

Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3 % über dem Vorjahreswert. In den voran gegangenen beiden Jahren war die Bautätigkeit dagegen leicht gesunken. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 351.000 im Jahr 2019 nahezu verdoppelt. Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern brach dagegen etwas ein (-1,6 %). Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau insgesamt stieg lediglich um 2.000 Einheiten auf 182.000 Wohnungen. Weiterhin wurden 2019 wie in den sieben Jahren zuvor mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als neu genehmigte Ein- und Zweifamilienhäusern auf den Weg gebracht. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2019 aber erstmals seit zwei Jahren wieder leicht steigend und erreichten rund 112.000 Wohneinheiten (+1,2 %).

Baugenehmigungen

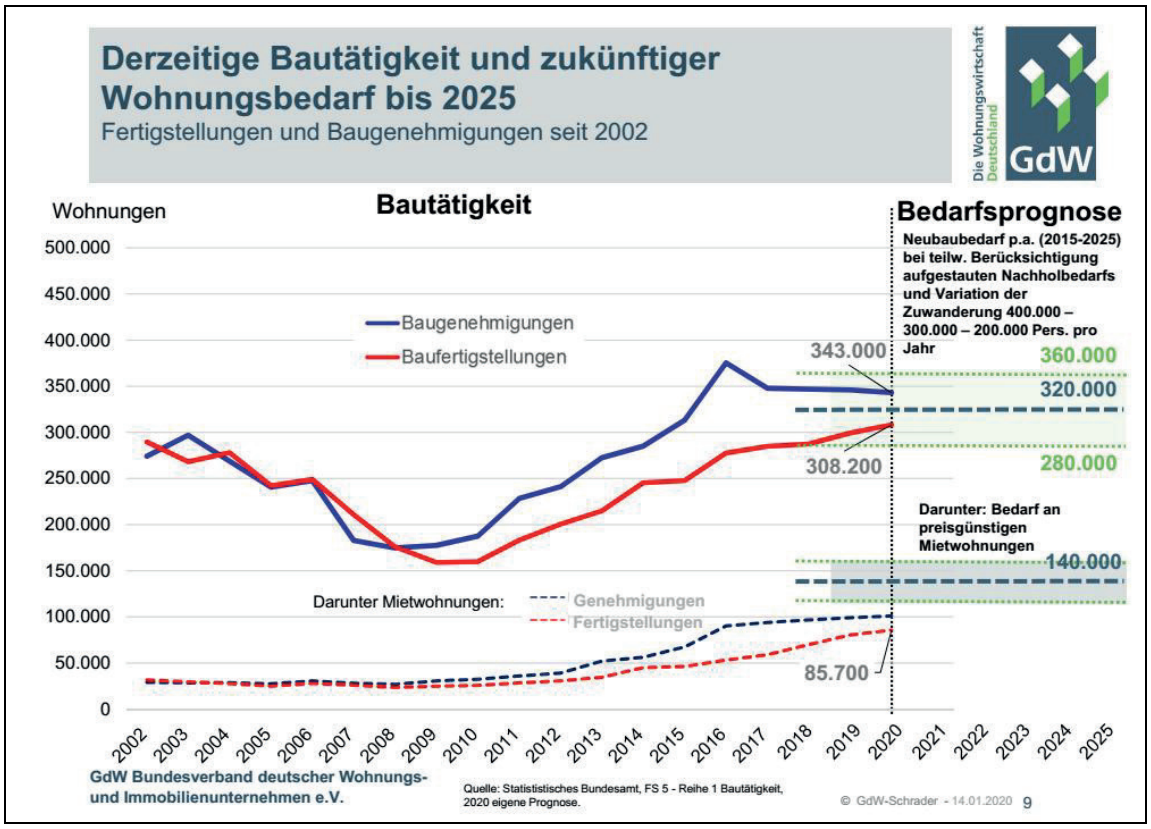
	2018	2019*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	346.810	**351.000**	**1,2%**
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	110.638	**112.000**	**1,2%**
davon Einfamilienhäuser	89.846	**91.000**	**1,3%**
Zweifamilienhäuser	20.792	**21.000**	**1,0%**
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	180.137	**182.000**	**1,0%**
davon: Eigentumswohnungen	83.325	**82.000**	**-1,6%**
Mietwohnungen	96.812	**100.000**	**3,3%**

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2019 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2019

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

BAUFERTIGSTELLUNGEN STEIGEN 2020 MODERAT AUF ETWA 308.000 WOHNEINHEITEN

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren deutlich aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2019 werden erstmals seit langem fast 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein. Damit ist die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 % gestiegen. Im laufenden Jahr 2020 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 3,0 % auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2019 als 2020 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.
In Deutschland müssten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen. Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt.
Derzeit liegt die Zuwanderung mit leicht über 300.000 Personen etwas höher als dieser Durchschnittswert. Für den gesamten Betrachtungszeitraum wird aber mit einem allmählichen Absinken der Zuwanderung gerechnet.



GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

NEUBAU UND VERKAUF

Das Verkaufsvolumen unserer Genossenschaft ist im Geschäftsjahr 2019 gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. In 2019 sind keine Verkaufserlöse angefallen. Das Geschäftsjahr war vor allem geprägt durch größere Investitionen im Umlaufvermögen, bei gleichzeitiger Abnahme der liquiden Mittel.

KOLPINGSTRASSE 3 IN BAD MERGENTHEIM

Im Jahr 2019 liefen die Baumaßnahmen in der Kolpingstr. 3 in Bad Mergentheim planmäßig weiter. Zum Jahresende waren bereits 4 der 6 Wohnungen verkauft und eine Wohnung reserviert.

Kolpingstraße 3 in Bad Mergentheim

HERMANN-MITTNACHT-STRASSE 9 IN BAD MERGENTHEIM

Im Januar 2019 wurde das ehemalige Kurhaus in der Hermann-Mittnacht-Straße 9 in Bad Mergentheim erworben. In diesem Gebäude sollen 6 Wohneinheiten, 2 Garagen und 4 Stellplätze entstehen. Nach vollständiger Sanierung sollen die Einheiten veräußert werden.

Visualisierung Hermann-Mittnacht-Straße 9 in Bad Mergentheim

BAHNHOFSTRASSE 11 IN WEIKERSHEIM

Im August 2019 wurde ein bebautes Grundstück in der Bahnhofstraße 11 in Weikersheim erworben. Auf der vorderen Teilfläche des Grundstücks befindet sich ein Gebäude mit 3 Wohnungen. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt rd. 2.800 m².

Im hinteren Grundstücksbereich ist die Erstellung eines Neubaus mit mehreren Wohneinheiten vorgesehen. Dabei soll erstmals ein Gebäude in serieller Bauweise erstellt werden.

Bahnhofstraße 11 in Weikersheim

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

ANLAGEVERMÖGEN

Das Kerngeschäft der Kreisbau Main-Tauber ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands. Dieser beläuft sich zum 31.12.2019 auf 34 Gebäude mit 283 Mietwohnungen, 60 Garagen und 19 Tiefgaragenstellplätze. Neben den eigenen Büroräumen bestehen noch eine Heizzentrale und 104 Pkw-Stellplätze.

Unter den technischen Anlagen sind die PV-Anlagen in Bad Mergentheim, Weikersheim und Niederstetten bilanziert. Zum Jahresende 2019 sind insgesamt 8 Anlagen in Betrieb.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind von T€ 1.577 auf T€ 1.657 gestiegen; dies ist überwiegend begründet durch Mietanpassungen im Rahmen von Neuvermietungen bei Mieterwechsel. Im Jahr 2019 fanden 27 Wohnungswechsel statt (Vorjahr 43). Die Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr geringfügig angestiegen. Aufgrund von abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahmen sind Vermietungsleerstände im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen. Die Leerstandsquote liegt bei 1,41 % (Vorjahr 2,1%) des Bestandes. Strukturelle Leerstände sind nicht vorhanden.

AUFWERTUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Im Geschäftsjahr 2019 wurden weitere Maßnahmen vorgenommen, um unsere Bestandswohnung aufzuwerten. So wurden insgesamt 9 Wohnungen vollständig renoviert, 4 Bäder in der Spessartstraße 6 in Wertheim saniert. Außerdem wurde mit den Balkonsanierungen Im Heiligen Wöhr 2 in Weikersheim begonnen. Insgesamt wurden Aufwendungen in Höhe von rd. € 314.000,00 getätigt.

PARKPLATZERWEITERUNG IN DER SPESSARTSTRASSE 18 IN WERTHEIM

Die Kreisbau ist bestrebt, den Mietern der Wohnungen ausreichend Parkraum zur Verfügung zu stellen. Deshalb wurden in der Spessartstraße 18 in Wertheim - neben den bereits vorhandenen - 5 zusätzliche Parkplätze hergestellt.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

MAKLERTÄTIGKEIT

Die Maklertätigkeit ist ein weiterer Service nach dem Motto - alles rund um die Immobilie.
In diesem Bereich betrugen die Umsatzerlöse T€ 76 (Vorjahr T€ 43).

WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNG

Die Eigentumsverwaltung mit Mietsonderverwaltung rundet unser immobilienwirtschaftliches Angebot ab und ermöglicht uns, eine zusätzliche Dienstleistung beim Erwerb einer Immobilie aus einer Hand anzubieten. Die WEG-Verwaltung dient der langfristigen Kundenbetreuung und ist ein wesentlicher Bereich unserer Dienstleistungspalette. Die Kreisbau Main-Tauber verwaltet zum 31.12.2019 in 70 Gebäuden einen Bestand von 748 Wohnungen und 26 gewerbliche Einheiten für Eigentümergemeinschaften bzw. als Mietverwalter für Dritte. Im Jahr 2019 ist die Zahl der verwalteten Einheiten gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

Insgesamt zeigen die durchgeführten Versammlungen eine hohe Zufriedenheit der Eigentümer mit unserer Dienstleistung. Der Kreisbau wurde in allen Fällen die uneingeschränkte Entlastung als Verwalter erteilt.
Eine kritische Überwachung der Wirtschaftlichkeit dieses Geschäftsfeldes ist aus Rentabilitätsgründen jedoch unerlässlich.

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die Bilanzsumme blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Maßgeblich hierfür ist die Investitionstätigkeit der Kreisbau in neue Gebäude, bei gleichzeitigem Rückgang der liquiden Mittel und Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken.
Der Eigenkapitalanteil an der Bilanzsumme ist von 42,6 % auf 45,9 % gestiegen. Dies ist begründet durch die gute Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr bei einer nahezu unveränderten Bilanzsumme. Die Eigenkapitalquote hat sich in den letzten 5 Jahren um 11,6%-Punkte erhöht.

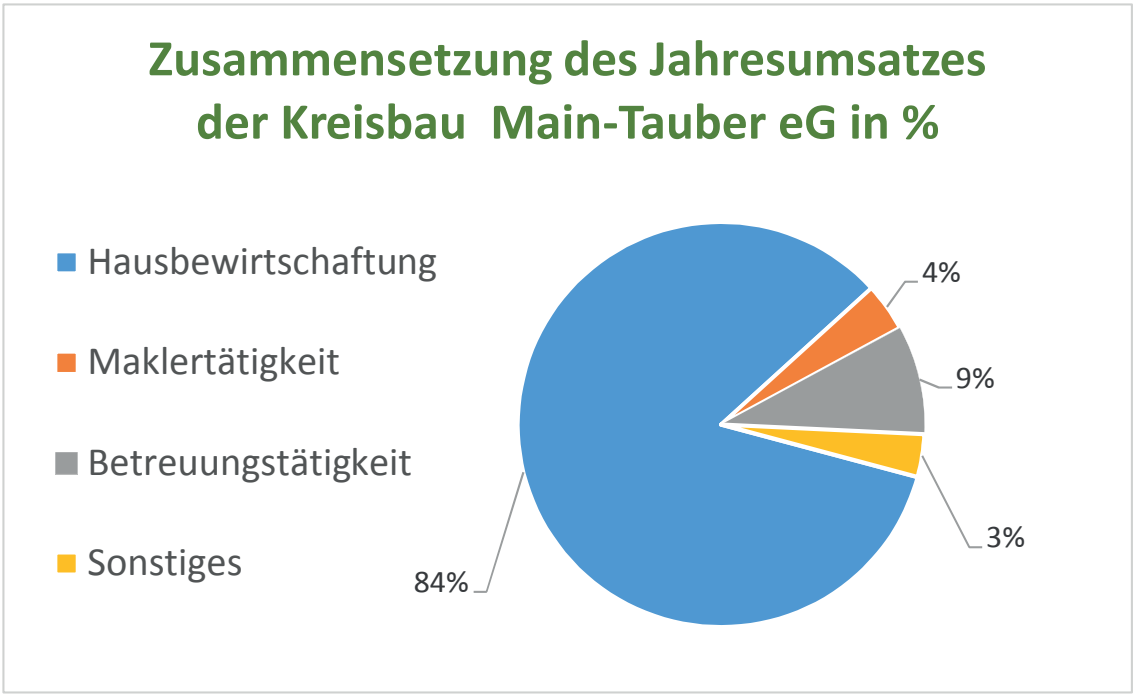
ENTWICKLUNG DER LETZTEN 5 JAHRE

Geschäftsjahr	2015	2016	2017	2018	2019
Bilanzsumme (in Mio. €)	11,6	14,4	12,7	12,2	12,2
Eigenkapital (in Mio. €)	4	4,2	4,9	5,2	5,6
Eigenkapitalquote	34,3 %	29,7 %	38,5 %	42,6 %	45,9 %

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2019 konnte wieder ein gutes Ergebnis erzielt werden. Die Gesamtumsätze sind gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen und betrugen T€ 1.971. Der größte Umsatzträger sind die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung mit T€ 1.657. Erträge aus der Betreuungstätigkeit sind mit T€ 171 und Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen mit T€ 142 angefallen. Die Provisionen aus der Maklertätigkeit betrugen T€ 76. Die Erlöse aus Stromerzeugung durch die Photovoltaikanlagen liegen geringfügig über den Vorjahreswerten. Im Bereich der Aufwandseite stehen demgegenüber Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung mit T€ 710 (Vorjahr T€ 1.013). Die Personalaufwendungen sind auf T€ 401 (Vorjahr T€ 405) leicht gesunken, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind auf T€ 128 angestiegen. Die Abschreibungen betrugen T€ 318 (Vorjahr T€ 320). Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus und den vorgenommenen Sondertilgungen haben sich die Zinsaufwendungen von T€ 64 auf T€ 54 reduziert.



Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 342 hat sich gegenüber dem Vorjahr (T€ 381) reduziert, begründet durch geringere Erlöse aus dem Bau- und Verkaufsgeschäft. Der Jahresüberschuss stammt überwiegend aus der Hausbewirtschaftung, aber auch aus der Betreuungs- und Maklertätigkeit.

Die liquiden Mittel der Genossenschaft beliefen sich zum 31.12.2019 auf T€ 221 (Vorjahr T€ 767). Die Kreisbau Main-Tauber eG konnte Ihren Zahlungsverpflichtungen stets uneingeschränkt nachkommen.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

MITGLIEDERENTWICKLUNG

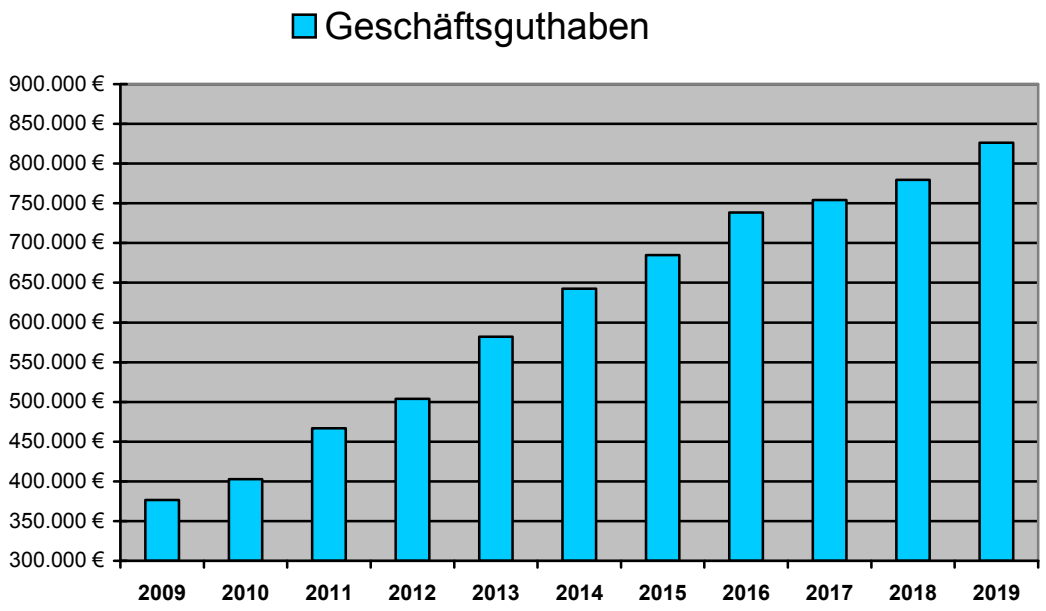
Im Geschäftsjahr konnten wir 34 neue Mitglieder in unsere Genossenschaft aufnehmen. Dem standen 44 Abgänge durch Kündigung, Tod und Ausschluss gegenüber, sodass die Zahl der Mitglieder zum Jahresende auf 599 zurückgegangen ist. Die Zahl der Geschäftsanteile betrug 3.102 (Vorjahr 2.972).

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich von T€ 779 auf T€ 826 Eine Nachschusspflicht der Mitglieder besteht nicht. Der Geschäftsanteil beträgt € 260,00. Durch einen Beschluss des Vorstands können maximal 20 Anteile gezeichnet werden.

GEWINNVERTEILUNG

Der Mitgliederversammlung wird folgende Verwendung des Bilanzgewinns vorgeschlagen:

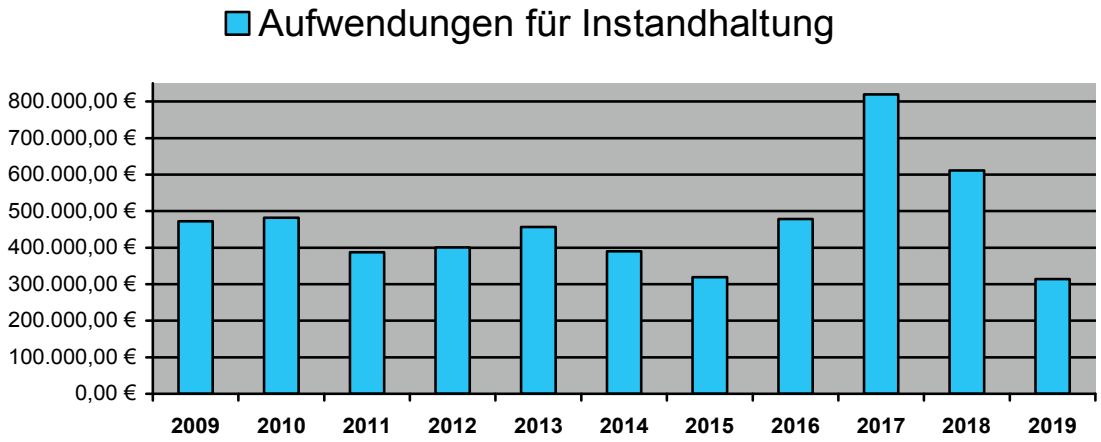
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 5,0%:	€	38.410,93
Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen:	€	269.448,07
Bilanzgewinn	€	307.859,00



GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Berichtsjahr wurden Maßnahmen zur Bestandserhaltung und Bestandsverbesserung vorgenommen. Durch zielgerichtete Investitionen zu Lasten des Aufwands mit insgesamt T€ 314 (Vorjahr T€ 611), wurde ein weiterer Beitrag zur langfristigen Vermietbarkeit unserer Wohnungen geleistet. Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude sind weitere Investitionen in diesem Bereich notwendig; wobei bereits ein Großteil des Bestandes energetisch saniert ist. In letzter Zeit wurden insbesondere energetische und altersgerechte Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der einzelnen Wohnungen und Häuser vorgenommen. Für die größeren Maßnahmen besteht ein Instandhaltungs- und Modernisierungsplan.



VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

Die Genossenschaft verfügt über eine solide finanzielle und wirtschaftliche Substanz, die es ermöglicht zukünftige Aufgaben und Projekte mit verhaltenem Optimismus anzugehen.

Die Bauträgertätigkeit werden wir - unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktlage kontinuierlich fortsetzen. Dies wird in nächster Zeit verstärkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus erfolgen. Aus diesem Bereich erwarten wir Ergebnisbeiträge, die zu einer weiteren Erhaltung und Verbesserung unseres Wohnungsbestandes verwendet werden sollen. Außerdem soll durch gezielte Zukäufe von Objekten und durch Neubaumaßnahmen eine Aufstockung des Bestandes erfolgen.

Bei der Vermietung der Wohnungen gehen wir von einer positiven Entwicklung aus. Wir erwarten eine weiter anziehende Nachfrage nach Mietwohnungen. Die Verwaltertätigkeit werden wir weiter fortsetzen. Durch gezielte Maßnahmen soll die Rentabilität in diesem Bereich weiter gesteigert werden.

EINSCHÄTZUNG DER WIRTSCHAFTSLAGE IN ZEITEN DER PANDEMIE

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus 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 Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Bisher sind bei der Kreisbau keine Mietausfälle oder Verzögerungen unserer Einnahmen aufgetreten. Die guten Beziehungen unserer Genossenschaft zu den lokalen Handwerkern sorgte dafür, dass sich Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kaum verzögert haben und der normale Geschäftsverlauf gewahrt werden konnte. Trotz vorübergehender Schließung der Geschäftsstelle, konnten die Mitarbeiter weiterhin intern ihrer normalen Tätigkeit nachgehen und somit den laufenden Geschäftsbetrieb aufrechterhalten.

Trotz Pandemie entstanden keinerlei Liquiditätsengpässe, daher konnte die Kreisbau auch weiterhin jegliche Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt erfüllen.

Die konkreten Auswirkungen der Pandemie sind zurzeit jedoch nicht hinreichend prognostizierbar. Trotzdem erwarten wir für die kommenden Monate keine gravierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

Aktivseite		2019	2018
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.784,00	4.648,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	9.068.700,83		9.325.874,06
Grundstücke mit anderen Bauten	127.746,38		95.337,51
Technische Anlagen und Maschinen	192.659,00		211.548,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.379,00	9.402.485,21	16.287,43
Finanzanlagen		450,00	450,00
Anlagevermögen insgesamt		9.405.719,21	9.654.145,00
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte:			
Grundstücke ohne Bauten	1,51		127.720,51
Bauvorbereitungskosten	12.397,71		30.051,45
Grundstücke mit unfertigen Bauten	501.819,64		0,00
Grundstücke mit fertigen Bauten	1.615.104,48		371.045,59
Unfertige Leistungen	440.595,03		413.380,88
Andere Vorräte	31.066,95	958.261,52	16.063,09
Geleistete Anzahlungen	14.945,61	2.615.930,63	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	10.016,15		5.441,17
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		796.000,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	624,26		1.897,78
Sonstige Vermögensgegenstände	38.831,80	49.472,21	45.306,25
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		221.406,24	767.181,48
Umlaufvermögen insgesamt		2.886.809,38	2.558.025,11
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		1.497,88	1.413,51
Bilanzsumme		**12.294.026,47**	**12.229.646,71**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

Passivseite		2019	2018
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
Der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedener Mitglieder	23.031,42		11.456,05
der verbleibenden Mitglieder	803.189,97	826.221,39	768.218,13
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	531.338,67		497.131,59
Andere Ergebnisrücklagen	3.960.005,88	4.491.344,55	3.654.275,10
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	342.066,08		380.604,41
abz. Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen	-34.207,08	307.859,00	-38.061,41
Eigenkapital insgesamt		**5.625.424,94**	**5.273.623,87**
Rückstellungen			
Rückstellungen Bauinstandhaltungen	140.000,00		140.000,00
Sonstige Rückstellungen	165.264,88	305.264,88	250.100,00
Verbindlichkeiten			
gegenüber Kreditinstituten	4.840.450,61		5.044.795,22
gegenüber anderen Kreditgebern	806.262,57		818.208,91
Erhaltene Anzahlungen	507.214,18		486.511,67
Verbindlichkeiten aus Vermietung	261,62		10.524,96
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	197.831,27		175.590,66
Sonstige Verbindlichkeiten	9.857,27	6.361.877,52	6.505,30
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		1.459,13	23.786,12
Bilanzsumme		**12.294.026,47**	**12.229.646,71**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

		2019	2018
€	€	€	
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.657.433,02		1.557.834,03
b) aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken	0,00		1.123.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	171.279,54		172.430,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	142.856,05	1.971.568,61	107.708,32
Minderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten, sowie unfertigen Leistungen		638.116,99	-702.277,15
Sonstige betriebliche Erträge		21.856,92	217.771,72
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	-710.008,39		-1.013.843,00
b) für Verkaufsgrundstücke	-622.461,31		-150.545,56
c) für andere Lieferungen und Leistungen	-18.528,83	-1.350.998,53	-15.660,54
Rohergebnis		**1.280.543,99**	**1.316.418,42**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-331.079,34		-337.113,13
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen	-70.191,52	-401.270,86	-68.175,01
Abschreibungen auf Sachanlagen		-317.690,23	-320.740,44
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-128.011,17	-107.132,60
Erträge aus Beteiligungen	22,50		22,50
Sonstige Zinsen und Erträge	0,00	22,50	491,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-54.204,20	-64.169,11
Ergebnis nach Steuern		**379.390,03**	**419.110,63**
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Sonstige Steuern		-37.323,95	-38.506,22
Jahresüberschuss		**342.066,08**	**380.604,41**
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-34.207,08	-38.061,41
Bilanzgewinn		**307.859,00**	**342.543,00**

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2019

Das Sachanlagevermögen wird zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Die Gebäude werden mit 1,25% bzw. 2,0% abgeschrieben. Garagen und PV-Anlagen werden mit 5,0%, Pkw-Stellplätze mit 2,0% abgeschrieben. Bei Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgen die Abschreibungen zwischen 5% und 33%.

Die geringwertigen Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang behandelt.

In der Position „Unfertige Leistungen“ mit € 440.595,03 sind ausschließlich nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die Heiz- und Reparaturmaterialien sind zu Anschaffungskosten bewertet. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind voll werthaltig.

Die Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten sind in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt. Die Rückstellungen für Bauinstandhaltungen mit € T€ 140 stammen aus den Vorjahren. In den sonstigen Rückstellungen mit T€ 165 sind Beträge für unterlassene Instandhaltung, für Gewährleistungseinbehalte, Bauleistungen, Prüfungskosten, Urlaubsrückstellungen, Archivierungskosten und die Erstellung der Bilanz, WEG- und Betriebskostenabrechnungen enthalten.

Die sonstigen Steuern umfassen die Grundsteuer für unsere Mietwohnungen.

AKTUELLE ENTWICKLUNG DER KREISBAU MAIN-TAUBER eG

VERKAUF GRUNDSTÜCK AM TANNENBERG IN WERTHEIM

Am Anfang des Jahres 2020 ist es gelungen, das unbebaute Grundstück „Am Tannenberg“ in Wertheim zu veräußern. Das Grundstück mit einer Größe von ca. 2.200 qm befand sich bereits seit Jahren im Besitz der Kreisbau.

BAUFORTSCHRITT KOLPINGSTRASSE 3 IN BAD MERGENTHEIM

In 2020 liefen die Baumaßnahmen in der Kolpingstraße 3 in Bad Mergentheim planmäßig weiter. Für die letzten beiden Wohnungen wurden Kaufverträge abgeschlossen. Die Übergabe der Wohnungen ist spätestens im 1. Quartal 2021 vorgesehen.

Kolpingstraße 3
in Bad Mergentheim

KAUF KOLPINGSTRASSE 1 IN BAD MERGENTHEIM

Die Kreisbau hat das Nachbargrundstück zu unserem aktuellen Neubauvorhaben in der Kolpingstraße 1 in Bad Mergentheim erworben. Das Gebäude soll abgerissen und ein neues Gebäude mit Eigentumswohnungen errichtet werden. Die Planungen für einen Neubau mit 9 Einheiten sind bereits angelaufen.

Kolpingstraße 1
in Bad Mergentheim

VERKAUF LIEGENSCHAFT SCHÜTZENSTRASSE 12 IN WERTHEIM

Das im Jahre 2018 erworbene Objekt in der Schützenstr. 12 in Wertheim wurde im September 2020 wieder verkauft. Die zu erwartend hohen Baukosten ließen keine wirtschaftliche Realisierung des Vorhabens erwarten.

Schützenstraße 12 in Wertheim

AUSBLICK

Die Kreisbau Main-Tauber blickt - trotz Corona-Krise - weiterhin relativ optimistisch in die Zukunft. Auch wenn sich die allgemeinen Konjunkturprognosen etwas eingetrübt haben, wird erwartet, dass auf den Immobilienmärkten weiterhin eine gute Nachfragesituation besteht; das unverändert niedrige Zinsniveau unterstützt diese Entwicklung.

Die wirtschaftliche und finanzielle Situation der Genossenschaft kann als solide und gefestigt bezeichnet werden. Im Bauträgergeschäft sollen die Chancen des guten Immobilienmarktes durch gezielte Investitionen in ausgewählten Lagen genutzt werden. Die Tätigkeiten werden je nach Marktlage kontinuierlich fortgesetzt. Aus dem Bau- und Verkaufsbereich erwarten wir positive Ergebnisbeiträge, die in unseren Bestandsobjekten wieder investiert werden sollen.

Rund 85 % unserer Mietwohngebäude sind bereits energetisch saniert. Aufgabe für die nächsten Jahre wird es sein, den restlichen Wohnungsbestand energietechnisch auf aktuellen Stand zu bringen, mit dem Ziel, die langfristige Vermietbarkeit zu sichern und die Gebäude an zukünftige Anforderungen und Standards anzupassen.

Besondere Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung werden vom Vorstand nicht gesehen. Wir erwarten auch weiterhin eine stabile Vermögens- und Finanzlage und rechnen in den kommenden Jahren weiterhin mit positiven Jahresergebnissen.

DANK AN UNSERE MITARBEITER

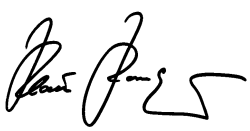
Ein modernes Dienstleitungsunternehmen ist immer nur so gut wie seine Mitarbeiter. Sie sind die Visitenkarte jedes Unternehmens. Umfangreiche Aktivitäten erfordern von unseren Mitarbeitern ein hohes Maß an Flexibilität und Engagement. Für die aktive Mitgestaltung an unserer Unternehmensentwicklung danken wir ihnen recht herzlich. Es sind dies:

- Frau Burger	Teilzeit für die Hausbewirtschaftung
- Frau Müller	Leitung Verwaltung von Wohnungseigentum
- Frau Pahl	Sekretariat und Mitgliederverwaltung
- Herr Pötzschner	Rechnungswesen und Bilanzbuchhaltung
- Frau Reichl	Teilzeit Verwaltung Wohnungseigentum
- Herr Acar	Auszubildender

Bad Mergentheim, im Oktober 2020

Der Vorstand

Peter Deißler



Klaus Kornberger

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Berichtsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat seine ihm nach den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung der Kreisbau Main-Tauber eG obliegenden Pflichten in vollem Umfang wahrgenommen. Er überwachte die Geschäftsführung der Kreisbau.

In fünf gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über die geschäftliche Entwicklung und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft eingehend und umfassend berichtet. Alle wesentlichen Geschäftsvorfälle wurden erörtert und die notwendigen Beschlüsse gefasst. Neben allgemeinen Grundsatzfragen wurden die Berichte des Vorstands zur Kenntnis genommen. Daneben wurden Fragen zu Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eingehend beraten.
Der Prüfungsausschuss unseres Gremiums hat die vorgeschriebenen Prüfungshandlungen durchgeführt und eine Niederschrift gefertigt, die dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht wurde. Vorgänge, die gegen eine Ordnungsmäßigkeit sprechen könnten, wurden nicht festgestellt. Auch der Wohnungsausschuss hat seine Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen.
Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2019 und seinem Bericht einverstanden. Dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns 2019 wird zugestimmt und der Mitgliederversammlung zur Annahme empfohlen. Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. hat als Abschlussprüfer in der Zeit vom 03.08.2020 bis 14.08.2020 die Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz vorgenommen. Im Anschluss an die gesetzliche Prüfung wurde das Ergebnis mit dem Prüfer im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat besprochen. Der Aufsichtsrat wird sich mit dem Prüfungsbericht und dem Ergebnis der Prüfung in einer der nächsten Sitzungen befassen.
In der Mitgliederversammlung am 29. November 2019 wurde das Aufsichtsratsmitglied Bernd Straub einstimmig wiedergewählt. Für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Wolfgang Stein wurde Herr Edgar Beuchert aus Wertheim neu in den Aufsichtsrat gewählt. Damit ist die Vorschrift gemäß § 23 Abs. 1 der Satzung, wonach zwei Aufsichtsratsmitglieder aus dem Raum Wertheim kommen müssen, wieder erfüllt. Nach den Bestimmungen der Satzung und wegen Ablauf der Amtszeit aufgrund von Wahlen in den Vorjahren, scheiden in diesem Jahr die Herren

Hanspeter Fernkorn und
Thomas Ludwig

aus dem Amt aus. Beide Herren stellen sich zur Wiederwahl.
Im Berichtsjahr bestand mit dem Vorstand eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ihm gebührt für die erfolgreiche Geschäftsführung und den Betriebsangehörigen für die gute Mitarbeit und jederzeitige Einsatzbereitschaft besonderer Dank und Anerkennung.

Bad Mergentheim, im Oktober 2020

Rüdiger Zibold
Aufsichtsratsvorsitzender

TEAM

Peter Deißler - Gf. Vorstand
Telefon 07931 - 96442-0
Email: deissler@kreisbau-mt.de

Klaus Kornberger - Vorstand
Telefon 07931 - 96442-0
Email: info@kreisbau-mt.de

Petra Müller - Leitung - WEG Verwaltung
Telefon 07931 - 96442-13
Email: mueller@kreisbau-mt.de

Anja Burger - Hausbewirtschaftung
Telefon 07931 - 96442-14
Email: burger@kreisbau-mt.de

Beatrix Pahl - Sekretariat
Telefon 07931 - 96442-10
Email: pahl@kreisbau-mt.de

Bryan Pätzschner - Buchhaltung
Telefon 07931 - 96442-16
Email: poetzschner@kreisbau-mt.de

Heike Reichelt - WEG Verwaltung
Telefon 07931 - 96442-12
Email: reichl@kreisbau-mt.de

Jonas Acar - Auszubildender

SANIERUNG EINES EHEMALIGEN KURHAUSES UND UMBAU ZU EIGENTUMSWOHNUNGEN HERMANN-MITTNACHT-STRASSE 9 IN BAD MERGENTHEIM

Darstellung: 3D-Visualisierung

ES ENTSTEHEN 6 WOHNUNGEN MIT 2 GARAGEN UND 4 AUSSENSTELLPLÄTZEN

auf einem Grundstück mit ca. 560 m²

2, 3 und 4 Zimmerwohnungen mit 50 bis 93 m² Wohnfläche

jede Wohnung mit Balkon

ruhige, stadtnahe Wohnlage – wenige Gehminuten ins Zentrum bzw. in den Kurpark

Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger aufgrund guter Vermietbarkeit

mit dem Sanierungsvorhaben wurde bereits begonnen

Kreisbau Main-Tauber eG
Bauen · Vermieten · Verwalten

Münzgasse 9-11 · 97980 Bad Mergentheim
Telefon 07931 - 96442-0
Email: info@kreisbau-mt.de
www.kreisbau-mt.de