Kreisbau
Main-Tauber eG

Bauen · Vermieten · Verwalten

GESCHÄFTSBERICHT 2021

INHALT

Organe der Genossenschaft/Unternehmen im Überblick	Seite 3 - 4
Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung	Seite 5 - 8
Geschäftsentwicklung der Genossenschaft	Seite 9 - 14
Bilanz	Seite 15 - 16
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 17
Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss 2021	Seite 18
Ausblick/Dank an unsere Mitarbeiter	Seite 19 - 21
Bericht des Aufsichtsrates	Seite 22
Das Team der Kreisbau Main-Tauber eG	Seite 23
Energetische Sanierung in Wertheim	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 2019 und 2020 wurde am 15. Oktober 2021 abgehalten. Die Mitgliederversammlung stellte den Jahresabschluss 2019 und 2020 fest und genehmigte jeweils die vorgeschlagenen Gewinnverteilungen. Vorstand und Aufsichtsrat wurde einstimmig für beide Geschäftsjahre Entlastung erteilt.

Die Aufsichtsratsmitglieder Hanspeter Fernkorn und Thomas Ludwig sind 2020 bereits turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden, haben aber Ihre Tätigkeit ein weiteres Jahr kommissarisch ausgeführt, da aufgrund von Corona keine Mitgliederversammlung stattfinden konnte. Herr Fernkorn und Herr Ludwig, sowie die in 2021 turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Klaus Volkert und Edgar Beuchert wurden wiedergewählt.

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 A. D.
TAUBERBISCHOFSHEIM

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

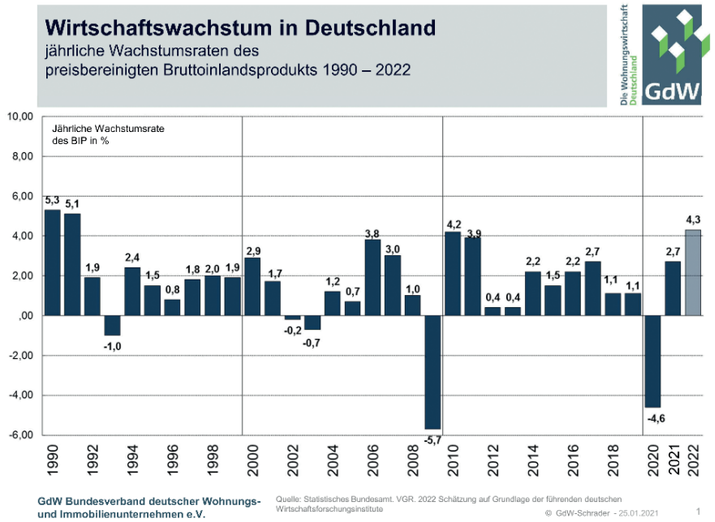
BERND STRAUB
STADTBAUDIREKTOR
BAD MERGENTHEIM

HANSPETER FERNKORN
DIPL. INGENIEUR
BAD MERGENTHEIM

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

BELASTUNG DER DEUTSCHEN KONJUNKTUR DURCH DIE CORONA-PANDEMIE HÄLT AN

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.



Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde.

Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

ARBEITSMARKT ZEIGTE NACH CORONAEINBRUCH NOCH KEINE ERHOLUNG, BLEIBT ABER STABIL

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr.

Die größten Beschäftigungszuwächse gab es im Bereich der öffentlichen Dienstleister (+2,2 %), zu dem auch Erziehung und das besonders stark ausgeweitete Gesundheitswesen gehören. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Bereich Information und Kommunikation (+2,4 %) sowie im Baugewerbe (+1,2 %). Dagegen kam es im Handel, Verkehr und Gastgewerbe, wie schon im Jahr zuvor, zu größeren Beschäftigungsverlusten (-1,8 %).

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren vor allem geringfügig Beschäftigte und Selbstständige, deren Zahl wie bereits im Vorjahr jeweils weiter abnahm. Dagegen waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt und es wurde deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen als noch im Jahr 2020. Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit beziffert die jahresdurchschnittliche Kurzarbeiterzahl 2021 mit rund 1,85 Millionen deutlich geringer als 2020 (2,9 Millionen).

TROTZ CORONAPANDEMIE SINKT DIE ARBEITSLOSENZAHL

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %. Für den Anstieg im Vorjahr 2020 war auch relevant, dass Übergänge von Arbeitslosen in arbeitsmarktpolitische Maßnahmen wie Fortbildungskurse während der Pandemie nur eingeschränkt stattfanden oder etwa kurzfristige Arbeitsunfähigkeitsmeldungen von Arbeitslosen in geringerem Umfang als gewohnt erfolgten. Auch diese Effekte sind 2021 zurückgegangen, was die Arbeitslosigkeit zusätzlich senkte.

Der Fachkräftemangel wird zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Oktober 2021, dass bei 43,0% der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (34,4%) und so viele wie noch nie seit Einführung der Befragung.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

STAATSKONSUM UND BAUINVESTITIONEN LEGTEN IM VORKRISENVERGLEICH DEUTLICH ZU

Auch im zweiten Coronajahr waren erneut die privaten Haushalte besonders von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die privaten Konsumausgaben stagnierten 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres.

Nachdem im Jahr 2020 aufgrund der temporär gesenkten Mehrwertsteuersätze noch besonders viele langlebige Konsumgüter nachgefragt wurden, gab es 2021 eine starke Gegenbewegung. Käufe langlebiger Gebrauchsgüter gingen zurück. Kurzlebige Konsumgüter wurden hingegen wieder etwas mehr nachgefragt als im Vorjahr. Auch für Reisen gaben die Menschen wieder mehr Geld aus.

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2017	2018	2019	2020	2021	**2022**
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)						
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,7	1,1	1,1	-4,6	2,7	**3,7**
Privater Konsum	1,4	1,4	1,6	-5,9	0,0	**6,0**
Konsumausgaben des Staates	1,7	1,0	3,0	3,5	3,4	**0,0**
Bauinvestitionen	1,0	2,6	1,1	2,5	0,5	**3,0**
Wohnungsbauinvestitionen	0,9	3,0	1,5	3,4	1,2	**3,7**
Exporte	4,9	2,3	1,1	-9,3	9,4	**5,2**
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	44.251	44.858	45.268	44.898	44.905	**45.309**
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,4	1,4	0,9	– 0,8	0,0	**0,9**
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.533	2.340	2.267	2.695	2.613	**2.359**
Arbeitslosenquote*	5,7	5,2	5,0	5,9	5,7	**5,2**

Zieht man den Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019 wird deutlich, dass die privaten Konsumausgaben 2021 noch weit von ihrem Niveau vor dem Coronaeinbruch entfernt waren (-5,9 %).

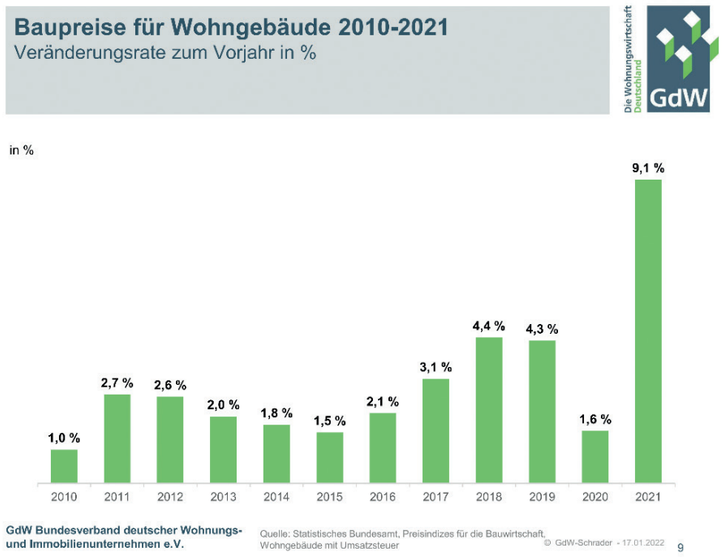
Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen im zweiten Jahr der Corona-Pandemie, ausgehend von dem bereits hohen Vorjahresniveau, um weitere 3,4 %. Der Staat gab vor allem mehr Geld aus, um die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben.
Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

LEBENSHALTUNGSKOSTEN UND BAUPREISE KLETTERN AUF EINEN LANGJÄHRIGEN HÖCHSTWERT

Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6 %). Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 %). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieprodukte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO2-Abgabe preiserhöhend aus.
Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise 3,1 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,3 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.
Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Die hohe Nachfrage nach Baumaterialien setzt die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist.

Entsprechend des Preisdrucks durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2 %) deutlich stärker als die Ausbauarbeiten (+8,2 %). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten.



GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

NEUBAU UND VERKAUF

Die Kreisbau Main-Tauber eG investiert weiterhin in Ihren eigenen Immobilienbestand, sowie in Ihre Verkaufsobjekte. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2021 4,9 Mio. € in das Anlagevermögen und 590 Tsd. € in das Umlaufvermögen investiert. Maßgeblichen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung hatte die Baumaßnahme in der Bahnhofstraße 13 in Weikersheim. Allein für diese Investition mussten neue Darlehen in Höhe von rd. 4,0 Mio. € aufgenommen werden. Glücklicherweise erfolgte dies noch mit Zinssätzen unter 1,0 % und mit einer langfristigen Festschreibung.

SPATENSTICH ZUM BAUVORHABEN IN WEIKERSHEIM

Mit dem traditionellen Spatenstich am 23.03.2021 wurde der Startschuss für das Bauvorhaben in der Bahnhofstraße 13 in Weikersheim gelegt. Das Gebäude mit 21 Wohneinheiten stellt erneut ein Projekt der Kreisbau nach dem Motto „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" dar.

Spatenstich in der Bahnhofstraße 13 in Weikersheim

Hermann-Mittnacht-Straße 9
in Bad Mergentheim

FERTIGSTELLUNG IN BAD MERGENTHEIM HERMANN-MITTNACHT-STR. 9

Ende 2021 wurde die umfassende Sanierung des Verkaufsobjektes abgeschlossen.
Zum Jahresende waren fünf der sechs errichteten Eigentumswohnungen verkauft und an die Erwerber übergeben.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

ANLAGEVERMÖGEN

Das Kerngeschäft der Kreisbau Main-Tauber ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands. Dieser beläuft sich zum 31.12.2021 auf 35 Gebäude mit 286 Mietwohnungen, 69 Garagen und 19 Tiefgaragenstellplätze. Neben den eigenen Büroräumen bestehen noch eine Heizzentrale und 113 Pkw-Stellplätze.

Unter den technischen Anlagen sind die PV-Anlagen in Bad Mergentheim, Weikersheim und Niederstetten bilanziert. Zum Jahresende 2021 sind insgesamt 8 Anlagen in Betrieb.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind von T€ 1.700 auf T€ 1.758 gestiegen; dies ist überwiegend begründet durch Mietanpassungen im Rahmen von Neuvermietungen bei Mieterwechsel. Im Jahr 2021 fanden 19 Wohnungswechsel statt (Vorjahr 41). Die Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr geringfügig angestiegen. Die Leerstandsquote betrug zum Endes Jahres nur 0,6% (Vorjahr 3,14%).

AUFWERTUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Im Geschäftsjahr 2021 wurden weitere Maßnahmen vorgenommen um unsere Bestandswohnung aufzuwerten. So wurden insgesamt 9 Wohnungen renoviert und 6 Bäder saniert. Dies geschieht immer dann, wenn ein Mieterwechsel stattfindet. Insgesamt wurden Aufwendungen in Höhe von rd. € 489.000,00 getätigt. Durch den Fachkräftemangel im Handwerkerbereich kam es zeitweise zu Verzögerungen bei den Renovierungen unserer Wohnungen.

Garagen im Meisenweg 46-51 in Weikersheim

ERRICHTUNG GARAGEN MEISENWEG 46-51 IN WEIKERSHEIM

Um den Mietern genügend Stellplätze und Garagen zur Verfügung zu stellen wurden im Meisenweg 46-51 in Weikersheim insgesamt 9 Einzelgaragen erstellt.

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€ 18 (Vorjahr T€ 87). Aufgrund des geringeren Angebots von gebrauchten Immobilien kam es zu deutlich weniger Makleraufträgen wie im Vorjahr.

WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNG

Die Eigentumsverwaltung mit Mietsonderverwaltung rundet unser immobilienwirtschaftliches Angebot ab und ermöglicht es 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 31.12.2021 in 63 Gebäuden einen Bestand von 686 Wohnungen und 21 gewerbliche Einheiten für Eigentümergemeinschaften bzw. als Mietverwalter für Dritte. Im Jahr 2021 ist die Zahl der verwalteten Einheiten gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken.

Insgesamt zeigen die bisher 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 weiterhin unerlässlich.

VERMÖGENS- UND KAPITALSTRUKTUR

Die Bilanzsumme ist gegenüber dem Vorjahr stark angestiegen. Maßgeblich hierfür ist die Investitionstätigkeit in das Anlagevermögen, bei gleichzeitiger Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung der entstandenen Baukosten.

Der Eigenkapitalanteil an der Bilanzsumme ist von 49,2 % auf 40,0% gesunken. Dies ist ausschließlich begründet durch die starke Erhöhung der Bilanzsumme aufgrund der vorgenommenen Investitionen.

ENTWICKLUNG DER LETZTEN 5 JAHRE

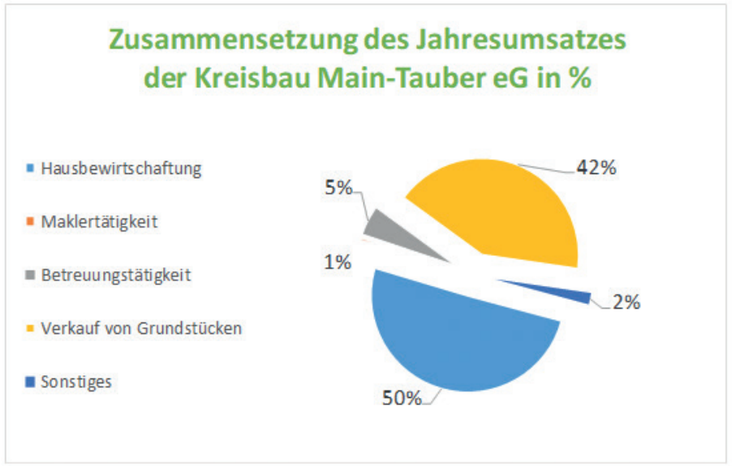
Geschäftsjahr	2017	2018	2019	2020	2021
Bilanzsumme (in Mio. €)	12,7	12,2	12,2	12,6	16,0
Eigenkapital (in Mio. €)	4,9	5,2	5,6	6,2	6,4
Eigenkapitalquote	38,5 %	42,6 %	45,9%	49,2%	40,0%

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2021 konnte erneut ein gutes Ergebnis erzielt werden. Die Gesamtumsätze betrugen T€ 3.484. Der größte Umsatzträger sind die Erlöse aus Hausbewirtschaftung mit T€ 1.758, gefolgt von Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken mit T€ 1.472. Erträge aus der Betreuungstätigkeit sind mit T€ 171 und Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen mit T€ 83 angefallen. Die Erlöse aus Stromerzeugung durch die Photovoltaikanlagen sind geringfügig gesunken im Vergleich zu den Vorjahreswerten.

Im Bereich der Aufwandseite stehen demgegenüber Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung mit T€ 900 (Vorjahr T€ 958). Die Personalaufwendungen sind auf T€ 395 (Vorjahr T€ 381) leicht gestiegen, die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind auf T€ 133 gesunken. Die Abschreibungen betrugen T€ 330 (Vorjahr T€ 322). Trotz der Aufnahme von neuen Darlehen, haben sich die Zinsaufwendungen von T€ 38 auf T€ 40 nur gering erhöht. Dies war möglich durch vorgenommene Sondertilgungen und die guten Darlehenskonditionen.



Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 214 hat sich gegenüber dem Vorjahr (T€ 542) stark verringert. Begründet ist dies durch die geringeren Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken im Verhältnis zum Vorjahr. Der Jahresüberschuss stammt überwiegend aus dem Verkauf von Grundstücken, sowie der Hausbewirtschaftung, aber auch aus der Betreuungs- und Maklertätigkeit.

Die liquiden Mittel der Genossenschaft beliefen sich zum 31.12.2021 auf T€ 505 (Vorjahr T€ 370). Die Kreisbau Main-Tauber eG konnte Ihren Zahlungsverpflichtungen stets uneingeschränkt nachkommen.

GESCHÄFTSENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

MITGLIEDERENTWICKLUNG

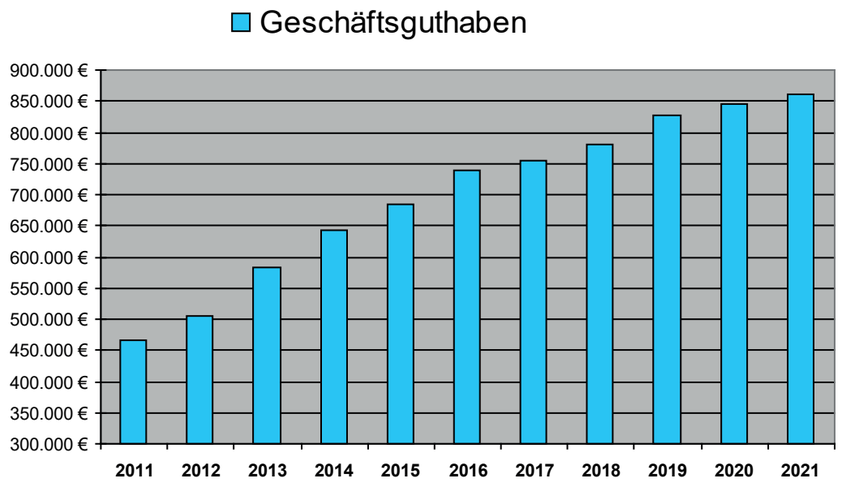
Im Geschäftsjahr konnten wir 27 neue Mitglieder in unsere Genossenschaft aufnehmen. Dem standen 26 Abgänge durch Kündigung, Tod und Ausschluss gegenüber, sodass die Zahl der Mitglieder zum Jahresende auf 587 gestiegen ist. Die Zahl der Geschäftsanteile betrug 3.243 (Vorjahr 3.164).

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich von T€ 845 auf T€ 861. 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:

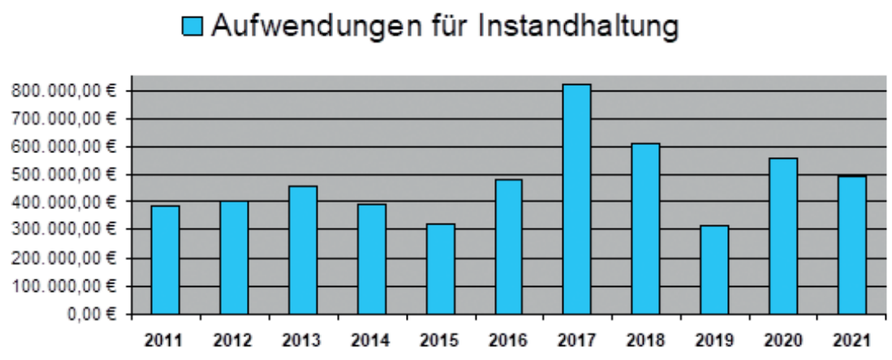
Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 5,0%:	€	41.079,16
Zuweisung zu den anderen Ergebnisrücklagen:	€	173.580,84
Bilanzgewinn	€	214.660,00



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€ 489 (Vorjahr T€ 556), 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 besonderer Berücksichtigung der jeweiligen Marktlage - 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. Dies trifft insbesondere auf die Wohnungen zu, bei denen die Häuser in den Vorjahren energetisch saniert wurden.

Die Verwaltertätigkeit werden wir weiter fortsetzen. Durch gezielte Maßnahmen soll die Rentabilität in diesem Bereich weiter gesteigert werden.

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

Aktivseite		2021	2020
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		6,00	598,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	9.214.546,41		9.388.372,23
Grundstücke mit anderen Bauten	114.427,37		122.790,37
Technische Anlagen und Maschinen	154.881,00		173.770,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.962,06		10.649,03
Anlagen im Bau	4.786.578,81		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	14.287.395,65	492.049,48
Finanzanlagen		450,00	450,00
Anlagevermögen insgesamt		14.278.851,65	10.188.679,11
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte:			
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Bauvorbereitungskosten	29.621,85		14.621,85
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		970.437,68
Grundstücke mit fertigen Bauten	510.785,38		267.505,61
Unfertige Leistungen	448.103,54		454.416,78
Andere Vorräte	32.462,11		22.053,23
Geleistete Anzahlungen	0,00	1.020.973,39	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	15.751,45		10.486,48
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	136.071,20		349.579,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	624,26		624,26
Sonstige Vermögensgegenstände	47.749,30	200.196,21	44.651,96
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		505.446,41	370.702,94
Umlaufvermögen insgesamt		1.726.616,01	2.505.080,30
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		825,14	987,95
Bilanzsumme		**16.006.292,80**	**12.694.747,36**

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

Passivseite		2021	2020
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
Der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
ausgeschiedener Mitglieder	20.020,00		23.694,74
der verbleibenden Mitglieder	841.147,76	861.167,76	821.583,52
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	615.483,17		591.630,11
Andere Ergebnisrücklagen	4.731.929,48	5.347.412,65	3.960.005,88
Bilanzgewinn		0,00	269.448,07
Jahresüberschuss	238.513,06		602.926,44
abz. Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen	23.853,06	214.660,00	60.291,44
Eigenkapital insgesamt		**6.423.240,41**	**6.208.997,32**
Rückstellungen			
Rückstellungen Bauinstandhaltungen	140.000,00		140.000,00
Sonstige Rückstellungen	262.306,84	402.306,84	178.185,47
Verbindlichkeiten			
gegenüber Kreditinstituten	8.406.816,39		4.385.801,78
gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		794.316,23
Erhaltene Anzahlungen	500.934,24		494.285,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	225,00		225,00
Verbindlichkeiten Lieferungen und Leistungen	248.382,42		466.453,86
Sonstige Verbindlichkeiten	22.430,37	9.178.788,42	24.983,15
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		1.957,13	1.499,13
Bilanzsumme		**16.006.292,80**	**12.694.747,36**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

		2021	2020
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.758.492,89		1.700.543,88
b) aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken	1.472.700,00		2.457.100,00
c) aus Betreuungstätigkeit	170.646,09		173.726,36
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	82.661,24	3.484.500,22	150.123,84
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten, sowie unfertigen Leistungen		-718.471,15	-259.680,87
Sonstige betriebliche Erträge		10.414,19	17.802,89
Aufwendungen für Lieferungen und Leistungen			
a) für Hausbewirtschaftung	-900.765,35		-958.174,70
b) für Verkaufsgrundstücke	-686.483.,04		-1.735.665,32
c) für andere Lieferungen und Leistungen	-13.739,52	-1.600.987,91	-22.050,93
Rohergebnis		**1.175.455,35**	**1.523.725,16**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-328.202,26		-314.287,95
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen	-66.813,22	-395.015,48	-66.828,19
Abschreibungen auf Sachanlagen		-330.135,79	-322.639,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-133.429,42	-140.821,56
Erträge aus Beteiligungen	27,00		0,00
Sonstige Zinsen und Erträge	0,00	27,00	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-40.561,85	-38.481,28
Ergebnis nach Steuern		**276.339,81**	**640.666,26**
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Sonstige Steuern		-37.826,75	-37.739,82
Jahresüberschuss		**238.513,06**	**602.926,44**
Einstellung in die gesetzliche Rücklage		-23.853,06	-60.291,44
Bilanzgewinn		**214.660,00**	**542.635,00**

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2021

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 € 448.103,54 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€ 262 sind Beträge für unterlassene Instandhaltung, für Gewährleistungseinbehalte, Bauleistungen, Prüfungskosten, Urlaubsrückstellungen, Archivierungskosten, die Erstellung der Bilanz sowie für WEG- und Betriebskostenabrechnungen enthalten.

Die sonstigen Steuern umfassen die Grundsteuer für unsere Mietwohnungen.

AKTUELLE ENTWICKLUNG DER KREISBAU MAIN-TAUBER

KAUF FRANKENSTRASSE 28 IN BAD MERGENTHEIM

Im Mai 2022 hat die Kreisbau ein weiteres Objekt in Bad Mergentheim erworben. Es handelt sich um ein Wohn- und Geschäftshaus im Weberdorf. Die Pacht-/Wohnfläche beträgt 369 m²; das Grundstück hat eine Größe von 647 m². Das Pachtverhältnis mit dem Betreiber der Gaststätte im Erdgeschoss wurde übernommen und wird fortgesetzt.

Die 9 leerstehenden Einzelzimmer im Obergeschoss und die eine Wohnung im Dachgeschoss sind an Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine vermietet.

Frankenstraße 28 in Bad Mergentheim

VERKAUF HERMANN-MITTNACHT-STR. 9 IN BAD MERGENTHEIM

Beim Sanierungsvorhaben in der Hermann-Mittnacht-Str. 9 in Bad Mergentheim wurde die letzte Wohnung im Erdgeschoss im Juli 2022 veräußert. Damit ist das Projekt abgeschlossen.

AUSWIRKUNGEN CORONAKRISE

Corona ist auch im Jahr 2022 weiterhin präsent und stellt uns immer noch vor erschwerte Arbeitsbedingungen. Trotzdem gab es in 2022 bisher keine gravierenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kreisbau. Das Versprechen „Wir sind die, bei denen kein Mieter seine Wohnung wegen der Coronakrise verliert in Baden-Württemberg“ konnte von uns bedingungslos eingehalten werden.

Mietausfälle oder Verzögerungen aufgrund von Corona sind über die bisherige Pandemiezeit nicht entstanden und werden aufgrund unserer Einschätzung auch nicht mehr erwartet. Außerdem konnten die in 2021 ausgefallenen Eigentümerversammlung schrittweise im laufenden Geschäftsjahr nachgeholt werden.

STEIGENDE PREISE FÜR ENERGIE

Große Sorgen bereiten uns die gestiegenen Preise für Energielieferungen. Das betrifft alle Bereiche, wie Gas, Strom, Heizöl und Pellets. Leider kommen die erhöhten Preise erst im Folgejahr bei der Abrechnung voll zum Tragen. Wir hoffen, dass es bei unseren Mieterinnen und Mietern nicht zu größeren Ausfällen und Rückständen kommen wird. Unsere strenge Auswahl bei der Mietersuche kommt uns dabei zu Gute.

Wir hoffen, dass die staatlich beschlossenen Entlastungspakete schnell und richtig bei uns und unseren Mietern ankommen. Die vorgesehene Gaspreisbremse und der Strompreisdeckel werden hoffentlich seine Wirkung entfalten.

AKTUELLE ENTWICKLUNG DER KREISBAU MAIN-TAUBER

FERTIGSTELLUNG MIETWOHNGEBÄUDE BAHNHOFSTRASSE 13 IN WEIKERSHEIM

Bahnhofstraße 13 in Weikersheim

Nur 12 Monate nach dem Spatenstich konnte die neue Wohnanlage in der Bahnhofstraße 13 in Weikersheim im April 2022 von der Fa. Goldbeck an uns übergeben werden. Es handelt sich hierbei um ein neues Mietwohngebäude der Kreisbau Main-Tauber eG, welches nach dem KfW55-Standard erstellt wurde. Beheizt wird das Gebäude mit einer Wärmepumpe und einem Gas-Spitzenlastkessel.

Das Gebäude besteht aus 21 Wohneinheiten. Verfügbar sind Ein-, Zwei-, Drei-, und Vierzimmerwohnungen mit einer Fläche von 38m² bis 113m². Auf dem Gelände gibt es 9 Außenstellplätze und 12 Carports. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon bzw. eine Terrasse. Das gesamte Gebäude ist barrierefrei ausgestaltet; alle Wohnungen in den oberen Geschossen sind mit dem Aufzug erreichbar. Aktuell sind 20 von 21 Wohnungen vermietet.

In der langjährigen Geschichte der Kreisbau ist dies nach Jahren wieder einmal ein Mietwohngebäude für unsere Mitglieder. Außerdem wurde das Objekt erstmals in serieller Bauweise erstellt.

AUSBLICK

Baupreissteigerungen, Zinswende, Lieferengpässe, Fachkräftemangel und die stark steigenden Energiepreise; das sind die aktuellen Herausforderungen für die gesamte Wohnungswirtschaft. Aktuell ist es im Grunde nahezu unmöglich, Wohnungsneubau und energetische Modernisierung verlässlich zu planen und zu kalkulieren. Die Nachfragesituation auf den Immobilienmärkten wird nachlassen; das gestiegene Zinsniveau verstärkt diese Entwicklung noch zusätzlich.

Die wirtschaftliche und finanzielle Situation der Genossenschaft kann als solide und gefestigt bezeichnet werden. Im Bauträgergeschäft sind in den nächsten Jahren - wenn überhaupt - nur noch gezielte Investitionen in ausgewählten Lagen möglich.

Rund 90 % unserer Mietwohngebäude sind bereits energetisch saniert. Das sind gute Voraussetzungen, um weiterhin bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. 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.

Auch wenn die aktuelle Lage durch die Kriegshandlungen in der Ukraine und die damit verbundene Energiepreisexplosion schwierig erscheint, hält der Vorstand die Risiken hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung unserer Genossenschaft für überschaubar. Wir erwarten 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
- Herr Helget	Verwaltung von Wohnungseigentum
- Frau Klein	Leitung Verwaltung von Wohnungseigentum
- Frau Pahl	Sekretariat und Mitgliederverwaltung
- Herr Pötzschner	Rechnungswesen und Bilanzbuchhaltung

Bad Mergentheim, im Oktober 2022

Peter Deißler

Klaus Kornberger

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Berichtsjahr 2021 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 4 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 2021 und seinem Bericht einverstanden. Dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns 2021 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 27.06.2022 bis 08.07.2022 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.

Nach den Bestimmungen der Satzung und wegen Ablauf der Amtszeit aufgrund von Wahlen in den Vorjahren, scheiden folgende Herren aus dem Aufsichtsrat aus:

Bernd Straub und
Rüdiger Zibold

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 2022

Rüdiger Zibold
Aufsichtsratsvorsitzender

TEAM

Peter Deißler - 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 Pötzschner - Buchhaltung
Telefon 07931 - 96442-16
Email: poetzschner@kreisbau-mt.de

Michael Helget - WEG Verwaltung
Telefon 07931 - 96442-12
Email: helget@kreisbau-mt.de

ENERGETISCHE SANIERUNG IN WERTHEIM

Karl-Bär-Straße 12 in Wertheim
rechts daneben Karl-Bär-Str. 10 - wurde bereits im Jahr 2012 energetisch saniert

Bei unserem Mehrfamilienhaus in der Karl-Bär-Straße 12 in Wertheim führen wir aktuell eine voll umfängliche, energetische Sanierung durch.

Begonnen wurde mit dem Einbau einer neuen Heizung. Wir haben uns entschieden erstmals eine Pelletheizung in ein Gebäude der Kreisbau einzubauen.

Neben der Dämmung der Außenfassade und dem Einbau neuer Fenster wird auch der begehbare Dachboden und die Kellerdecke gedämmt. Außerdem erfolgt eine neue Dacheindeckung.

Im Zuge der Sanierung werden dann auch noch Balkone bei allen 6 Wohnungen als Vorbauelemente hergestellt.

Die Sanierung soll bis April 2023 abgeschlossen sein.

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