

# Bericht des Vorstands

## Geschäftsbericht

### Geschäftsverlauf

#### Allgemeines

Die erforderlichen Prüf- und Aufzeichnungspflichten im Rahmen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich wurden berücksichtigt und beachtet.

#### Bauträgergeschäft

Die Kreisbaugenossenschaft hat im Berichtsjahr das zweite Reihenendhaus in Loßburg in der Hessestraße weiter fertig gebaut. Die Fertigstellung erfolgt im Jahr 2020. Das Reihenendhaus wurde im Oktober 2019 verkauft.



Neubau Hessestraße in Loßburg

## **Hausbewirtschaftung**

Die Kreisbaugenossenschaft besitzt unverändert

**35 Mietwohngebäude mit  
284 Mietwohnungen,  
1 Eigentumswohnung,  
6 Gewerbeeinheiten,  
46 Garagen.**

Von den Mietwohngebäuden wurden

**25 Gebäude mit 214 Wohnungen (71,4 %) in den Jahren 1952 bis 1960,  
9 Gebäude mit 70 Wohnungen (25,7 %) in den Jahren 1961 bis 1970,  
1 Gebäude mit 6 Wohnungen ( 2,9 %) im Jahr 1990  
1 Eigentumswohnung im Jahr 1997**

errichtet.

Im Berichtsjahr mussten 39 Mietkündigungen (Vorjahr 24) abgewickelt werden. Die Fluktuationsrate ist mit 13,6 % (Vorjahr: 8,4 %) sehr hoch. Die meisten Mieterwechsel waren wiederum durch Ortswechsel bedingt.

Bei den durch die Kreisbau-Verwaltungsgesellschaft verwalteten fremden Wohnungsbeständen lag die Fluktuationsrate bei 15,4 % (Vorjahr: 13,5 %).

Zum 31.12.2019 waren 19 Wohnungen (Vorjahr: 14 Wohnungen) nicht vermietet bzw. kein Vertrag abgeschlossen. Davon entfallen auf Freudenstadt 1 Wohnung, Alpirsbach 9 Wohnungen, Friedrichstal 1 Wohnung, Baiersbronn 6 Wohnungen und Pfalzgrafenweiler 2 Wohnungen.

Bei 5 Wohnungen müssen vor der Weitervermietung umfangreiche Renovierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt werden. Einschließlich des renovierungs- und sanierungsbedingten Leerstandes ergibt sich zum Stichtag 31.12.2019 bei den reinen Mietwohnungen (ohne Büro und Malerwerkstatt) eine Leerstandsquote von 6,6 % (Vorjahr 4,9%).

Im Jahresdurchschnitt lag der Leerstand 2019 bei 14 Wohnungen (Vorjahr 19 Wohnungen).

Die Erlösschmälerungen durch Wohnungsleerstand betragen zum 31.12.2019 51.739,02 € (4,5 % der Jahressollmiete; Vorjahr: 65.092,94 € = 5,8 % der Jahressollmiete). Hinzu kommen die für die Zeit des Leerstandes vom Vermieter selbst zu tragenden Betriebskosten. Diese belaufen sich im Jahr 2019 auf 20.332,60 € (Vorjahr: 17.497,84 €).

Insgesamt beliefen sich die durch Wohnungsleerstand entgangenen Mieten, einschließlich der auf diese Wohnungen entfallenden Betriebskosten, auf 72.071,62 € (Vorjahr: 82.590,78 €).

Die dadurch entgangenen Mieten stehen für Instandsetzungen und Modernisierungen nicht zur Verfügung.

Im Zusammenhang mit den Wohnungskündigungen müssen bei langjährigen Mietverhältnissen vor der Weitervermietung umfangreiche Investitionen vorgenommen werden. Diese umfassen i. d. R. die Erneuerung der Elektroinstallation, der Fußbodenbeläge, der Tapeten einschließlich der Farbanstriche und teilweise auch den Austausch der Fenster. Teilweise müssen auch in den Bädern Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

In den vor März 2015 abgeschlossenen Mietverträgen sind Klauseln zu den Schönheitsreparaturen vereinbart, die durch die Rechtsprechung des BGH für unwirksam erklärt wurden. Die Kosten der Schönheitsreparaturen können in diesen Fällen nicht auf die Mieter umgelegt werden. In der Miete sind diese Kosten nicht einkalkuliert. Für die Genossenschaft führt dies zu einer zusätzlichen Kostenbelastung.

Während in den Ballungszentren des Landes großer Mangel an bezahlbaren Wohnungen besteht, ist dies im Geschäftsgebiet der Kreisbaugenossenschaft nicht ganz so dramatisch. Obwohl die Kreisbaugenossenschaft ausschließlich Wohnungen zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung stellt, ist es nicht immer einfach, für freiwerdende Wohnungen geeignete Nachmieter zu finden, die auch in der Lage sind, die Miete vereinbarungsgemäß zu entrichten.

Nach wie vor etwas schwieriger ist die Wohnungsvermietung in Gebäuden, die sich außerhalb der Ortskerne befinden und bei denen die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsnetze fehlen. Dies wirkt sich wesentlich auf die Dauer des Leerstands aus. In der Hauptsache gilt dies für den Wohnungsbestand der Kreisbaugenossenschaft in Alpirsbach und Baiersbronn-Friedrichstal. Die Vermietung gelingt nur, wenn die Wohnungen zeitgemäß ausgestattet sind und ausreichende Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Der vorrangige Zweck der Genossenschaft ist eine gute und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder. Die Bestandspflege und Bestandsoptimierung bleibt unverändert eines der wichtigsten Anliegen der Kreisbaugenossenschaft. Sie sind die Voraussetzung zur Erhaltung der Vermietbarkeit.

Sämtliche Malerarbeiten und viele Reparaturarbeiten werden vom eigenen Malerregiebetrieb, welcher durch eine 450 €-Kraft unterstützt wird, ausgeführt. Der Malerregiebetrieb besteht aus zwei Malern. Durch nachhaltige Investitionen in die Bestandspflege will das Unternehmen zeigen, dass es sich lohnt, bei der Genossenschaft zu wohnen. Alle Wohnungen sind entweder an eine Zentralheizungsanlage angeschlossen oder besitzen eine Gasetagenheizung.

Das Jahr 2019 war wiederum gekennzeichnet durch intensive Anstrengungen der Genossenschaft, den Gebäude- und Wohnungsbestand zu unterhalten und den Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum anzupassen.

In der Wohnanlage Am Rechen in Baiersbronn wurden die Garagen 1-7 saniert. Hier wurden Betonsanierungs- und Flaschnerarbeiten ausgeführt. Vor den Garagen 18-23, welche im Jahr 2018 komplett neu errichtet wurden, hat man Asphaltarbeiten durchgeführt.

Im Gebäude 18 Am Rechen wurde der Stromzählerplatz erneuert.

Am Gebäude Am Bühl 3 in Alpirsbach wurde die Fassade gestrichen.

Im Gebäude Schwanenstraße 25 in Freudenstadt wurde die seit Jahren leerstehende Dachgeschosswohnung saniert, so dass diese wieder vermietet werden konnte.

Daneben wurden vor der Neuvermietung zahlreiche Wohnungen mit neuer Elektroinstallation versehen und mit neuen Bodenbelägen ausgestattet. Die Maler- und Bodenbelagsarbeiten sind vom eigenen Malerregiebetrieb ausgeführt worden.

Für Instandsetzungen und Modernisierungen durch Fremdbetriebe und den eigenen Malerregiebetrieb wurden im Jahr 2019 rund 382 T€ aufgewendet (Vorjahr: 440 T€). Dies entspricht 23,61 € pro qm Wohnfläche (Vorjahr 27,22 €/qm). Von der Sollmiete (Miete ohne Betriebskosten) wurden somit rund 33 % (Vorjahr: 39 %) wieder in den Wohnungsbestand reinvestiert.

### Fassadenneuanstrich Am Bühl 3 in Alpirsbach



### Asphaltarbeiten Garagen 18-23 Am Rechen in Baiersbronn



**Sanierung der Garagen 1-7 Am Rechen in Baiersbronn**



**Renovierung Wohnung Schwanenstraße 25, DG**



Die Jahressollmiete (Kaltmiete) der Wohnungen einschließlich der vermieteten Büroräume betrug 2019 ca. 1.114 T€ (Vorjahr: 1.093 T€).

Sie liegt bei durchschnittlich 5,68 € pro qm Wohnfläche je Monat.

(Vorjahr 5,57 €). Die Jahressollmiete bei den Garagen und Stellplätzen betrug ca. 31 T€.

Die Genossenschaft bietet nach wie vor ihren Mitgliedern Wohnraum zu einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis an.

Der Abschreibungs- und Wertberichtigungsbedarf bei den Mieten (Wohnungen und Garagen) betrug im Jahr 2019 ca. 9.850,43T€ (Vorjahr: 8,5 T€). Er belief sich somit im Verhältnis zu den Gesamtsollmieten auf 0,9 % (Vorjahr: 0,8 %). Es handelt sich hierbei um Forderungen gegenüber Mietern aus nicht geleisteten Mietzahlungen.

Nahezu der gesamte Wohnungsbestand wurde zu Zeiten der Gemein-nützigkeit der Kreisbaugenossenschaft im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet. Die Wohnungen konnten nur an Personen überlassen werden, die einen Wohnberechtigungsschein der Behörde vorlegen konnten. Auch heute noch werden rund 10 % der Wohnungen an Personen vermietet, die auf die öffentliche Unterstützung angewiesen sind.

Die Verschuldung der Haushalte zeigt sich an der Zahlungsmoral einiger Mieter und dem daraus resultierenden Abschreibungs- und Wertberichtigungsbedarf. Durch die Möglichkeit der Privatinsolvenz und der damit verbundenen Restschuldbefreiung geht die titulierte Forderung unter. Die auf die öffentliche Unterstützung angewiesenen Mieter sind i. d. R. bei Auszug finanziell nicht in der Lage, die von ihnen abgewohnte Wohnung zu renovieren. Die Kosten der Renovierung werden vom Staat nicht übernommen. Daran ändert auch eine den Anforderungen der Rechtsprechung genügende Renovierungsklausel nichts. Vor der Neuvermietung müssen diese Wohnungen durch den eigenen Malerregiebetrieb der Kreisbaugenossenschaft saniert werden. Dadurch entstehen der Genossenschaft Kosten, die i.d.R. uneinbringlich sind.

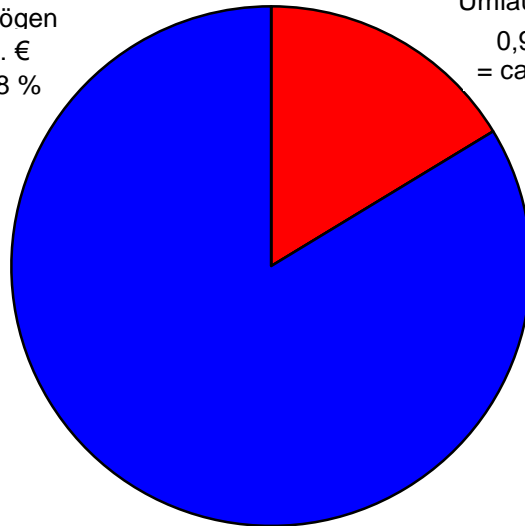
Die Altersstruktur der Mieter ist gut durchmischt. Der Anteil der 20- bis 40-jährigen Mieter beträgt 31,1 %, der 41- bis 60-jährigen Mieter 33,1 % und der über 60-jährigen Mieter 35,8 %.

# Graphische Darstellungen 2019

## 1.) Bilanz des Geschäftsjahres

### Aktiva

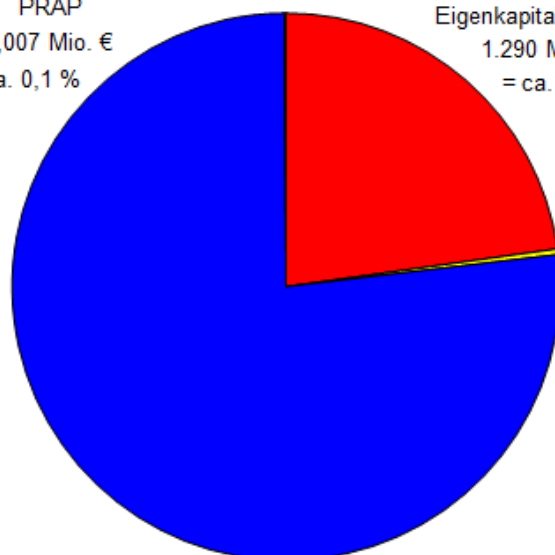
Anlagevermögen  
4.7371 Mio. €  
= ca. 83,68 %



Umlaufvermögen  
0,923 Mio. €  
= ca. 16,32 %

### Passiva

PRAP  
0,007 Mio. €  
= ca. 0,1 %



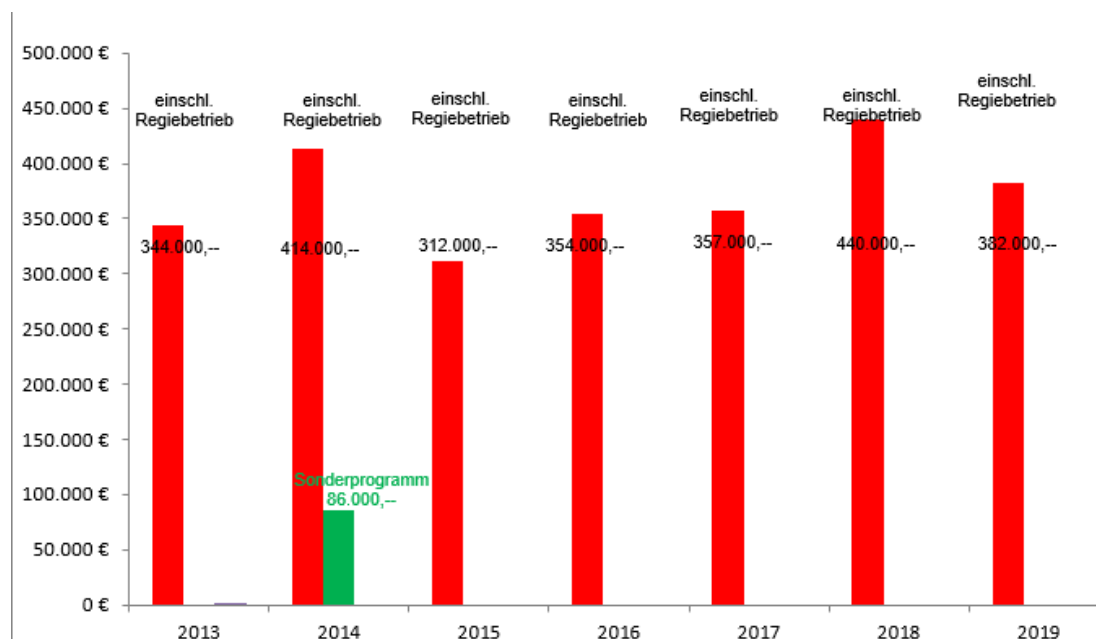
Eigenkapital  
1.290 Mio. €  
= ca. 22,79 %

Fremdkapital  
4.345 Mio. €  
= ca. 76,78 %

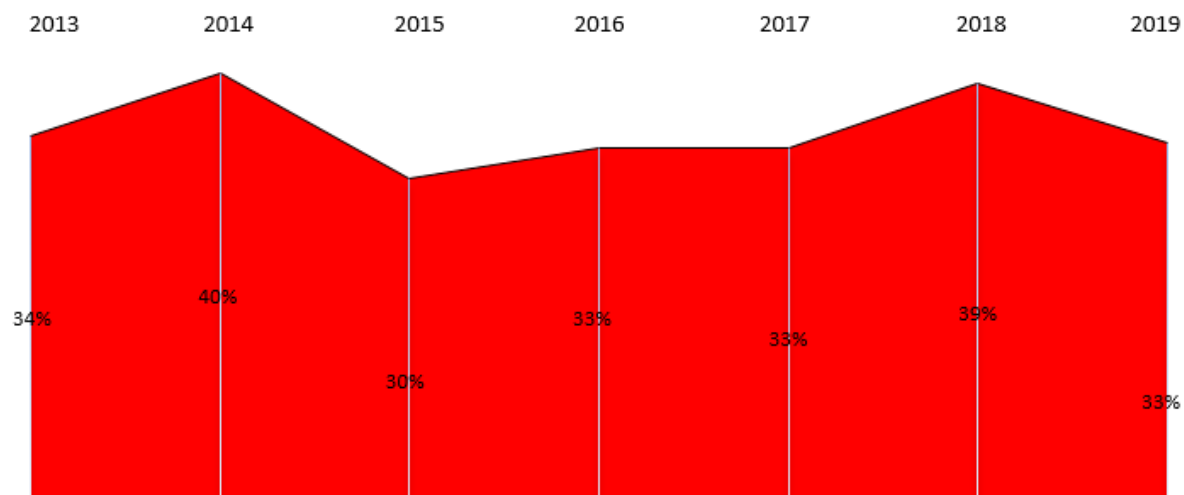
Rückstellungen  
0,019 Mio. €  
= ca. 0,33 %



## 2.) Entwicklung der Instandsetzungs- und Modernisierungskosten in Euro



## 3.) Entwicklung der Instandsetzungs- und Modernisierungskosten (ohne Sonderprogramm) im Vergleich zu den Mieteinnahmen in %



## **WEG-Verwaltung**

Die Kreisbaugenossenschaft verwaltete im Berichtszeitraum unverändert

**122 Eigentumswohnungen und  
11 Garagen in  
19 Objekten.**

Die vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen wurden bestimmungs-gemäß abgehalten.

Die Einnahmen aus dieser Geschäftstätigkeit betrugen 34.668,36 €.

## **Tochterunternehmen**

Die **Kreisbau-Verwaltungsgesellschaft Freudenstadt mbH (KBV)** verwaltet zum 31.12.2019 insgesamt

**1919 Eigentumswohnungen  
104 Mietwohnungen  
34 kommunale Mietwohnungen und  
1009 Garagen**

Das treuhänderisch verwaltete Geldvermögen 2019 (Sonderkonten KBG und KBV) betrug insgesamt rund 8,2 Mio. € (Vorjahr: 8,2 Mio. €).

## **Organschaft**

Zwischen der Kreisbaugenossenschaft Freudenstadt eG und dem Tochterunternehmen, der Kreisbau-Verwaltungsgesellschaft Freudenstadt mbH wurde am 18.11.2002 ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag abgeschlossen. Diese Organschaft besteht nach wie vor.

Auf Grund dieses Vertrages wird der Gewinn bzw. der Verlust der Organschaft (KBV) dem Organträger (KBG) steuerlich zugerechnet. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, Gewinne der KBV mit den steuerlichen Verlustvorträgen der KBG zu verrechnen, was dazu führt, dass weder Gewerbe- noch Körperschaftssteuer anfällt. Die Gewinnermittlung muss jedoch auch weiterhin für beide Gesellschaften gesondert erfolgen.

## Mitarbeiter

Neben den beiden Vorstandsmitgliedern waren in 2019 eine Vollzeitkraft im Durchschnitt, zwei technische Mitarbeiter (Maler) und eine Auszubildende beschäftigt.

Für die Sauberkeit im Büro sorgte eine Reinemachefrau, die auf geringfügiger Basis beschäftigt ist. Bei den Mietwohngebäuden waren im Jahresdurchschnitt 9 Personen als Hausmeister und eine Reinemachekraft nebenberuflich tätig.

## Geschäftsstelle

Die Büroräume werden gemeinsam mit der Kreisbaugenossenschaft Freudenstadt eG genutzt. Die Kunden werden direkt nach dem Betreten der Büroräume in freundlicher Atmosphäre empfangen. Im Wartebereich gibt es Sitzgelegenheiten. Ein Flachbildschirmgerät, auf welchem laufende Sanierungen gezeigt werden, trägt zur Kurzweile bei.

Das Büroraumangebot ist ausreichend; der Arbeitsablauf vollzieht sich in geordneter Weise.

## Weiterbildung

Durch den Besuch von Fachtagungen und Seminaren wurde den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wiederum die Gelegenheit geboten, ihre Fachkenntnisse zu aktualisieren und auszuweiten.

Daneben finden turnusmäßig interne Schulungen statt, bei denen die neuesten Gerichtsentscheide und deren Auswirkungen insbesondere im Miet- und Wohnungseigentumsrecht besprochen werden. Die Mitarbeiter tauschen dabei auch ihre eigenen Erfahrungen aus. Diese Schulungen sind wichtig, um den sich laufend ändernden Anforderungen gerecht zu werden und den Mitarbeitern den gleichen Wissensstand zu vermitteln.

## Sitzungen

Im Berichtsjahr kamen die **Organe** wie folgt zusammen:

Mitgliederversammlung	=	1	Sitzung
Vorstand	=	12	Sitzungen
Aufsichtsrat	=	4	Sitzungen

## Vorgänge von besonderer Bedeutung

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung zu verzeichnen. Risiken aus der laufenden Geschäftsabwicklung oder anhängigen Rechtsstreitigkeiten bestehen nicht.

## **Wirtschaftliche Verhältnisse**

### **Vermögens- und Kapitalstruktur**

Das Anlagevermögen beträgt 4.737 T€. Es hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 193,9 T€ verringert. Einerseits sind durch planmäßige Abschreibungen rund 250,1 T€ abgegangen; andererseits wurden Modernisierungsmaßnahmen und Herstellungskosten sowie Betriebsausstattung von rund 56,2 T€ aktiviert.

Der Ausweis umfasst 35 Häuser mit 285 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten, 46 Garagen und 22 Stellplätze. Die gesamte Fläche der Wohn- und Gewerbeeinheiten beträgt 16.561 qm. Davon entfällt auf die reine Wohnfläche 16.188 qm und auf die gewerblich genutzte Fläche (Büro und Malerwerkstatt) 373 qm.

Die Finanzanlagen betragen 103,6 T€. Es handelt sich hierbei um die Beteiligung an der Kreisbau-Verwaltungsgesellschaft Freudenstadt mbH in Höhe von 102,3 T€ sowie um Beteiligungen bei verschiedenen Genossenschaftsbanken von 1.350,00 €.

Das Umlaufvermögen beträgt rund 923,8 T€. Es umfasst noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten zum 31.12.2019 und die Position „unfertige Leistungen“ in Höhe von 441,1 T€, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 147,3 T€, flüssige Mittel bei Kreditinstituten in Höhe von 113,3 T€ und Heizölvorrat von 7,1 T€.

Das Eigenkapital hat sich um ca. 94,5 T€ auf rund 1.290 T€ erhöht. (Vorjahr: 1.195 T€). Die Eigenkapitalquote beträgt 22,79 % (Vorjahr: 21,02 %).

Die Rückstellungen belaufen sich auf 18,6 T €. Es handelt sich hierbei um Rückstellungen für Archivierung, Prüfungskosten, Bilanzierungskosten, Nebenkostenabrechnungen und interne Bilanzkosten. Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwartenden künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten haben sich um ca. 115,9 T € auf rund 4.345,9 T€ (Vorjahr: 4.461,7 T€) verringert. Es handelt sich hierbei um Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, erhaltene Anzahlungen für Vorauszahlungen aus Umlagen auf abzurechnende Betriebskosten aus der Vermietung gegenüber Mietern, aus Lieferungen und Leistungen, gegenüber verbundenen Unternehmen und sonstige Verbindlichkeiten.

Die Rechnungsabgrenzungsposten betragen 6,9 T€. Es handelt sich um im Voraus erhaltene Mieten.

## **Finanzmanagement**

Den Zahlungsverpflichtungen konnte uneingeschränkt nachgekommen werden, angebotene Skantomöglichkeiten wurden genutzt, die Liquidität war jederzeit gegeben.

## **Ertragslage**

Die Sollmieten haben sich um rund 21,4 T€ erhöht. Einerseits wurden die Mieten bestehender Mietverhältnisse angepasst; andererseits konnten bei Neuvermietung von Wohnungen nach deren Renovierung höhere Mieten erzielt werden. Die Erlösschmälerungen durch Leerstand (Kaltmieten) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 13.353,92 € auf 51,7 T€ (Vorjahr: 65,1 T€) verringert. Sie belasten das Ergebnis einschließlich der auf die leerstehenden Wohnungen entfallenden umlagefähigen Betriebskosten (Umlagen) von ca. 20,3 T€ mit insgesamt 72,1 T€ (Vorjahr 82,1 T€).

Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit betragen 34,7 T€. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Verwaltergebühren aus den von der KBG betreuten Eigentümergemeinschaften.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 55,0 T€ sind im Wesentlichen zurückzuführen auf die Auflösung von Rückstellungen, Bearbeitungs- und Mahngebühren, Eingang abgeschriebener Forderungen, ausgebuchte Verbindlichkeiten, Erträge früherer Jahre, Erträge nach dem Lohnfortzahlungsgesetz, Versicherungserstattungen und sonstige Kostenerstattungen.

Die Sächlichen Verwaltungskosten belaufen sich auf rund 68,4 T€. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um rund 7,0 T€ verringert.

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietforderungen betragen rund 9,8 T€ (Vorjahr 8,5T€). Diese entgangenen Mieten stehen für Investitionen nicht mehr zur Verfügung und belasten damit die Hausbewirtschaftung sehr.

Die Zinsaufwendungen sind um 23,4 T€ auf 85,1 T€ (Vorjahr: 108,5 T€) zurückgegangen.

Das Berichtsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 92.867,07 € (Vorjahr: 94.920,56 €). Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags von 60.184,16 €, der Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnissrücklagen von 72.300 € ergibt sich ein Bilanzgewinn von 80.751,23€.

## Kennzahlen 2019

### Rentabilitätskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Gesamtkapitalrentabilität	Jahresüberschuss + Fremdkapitalzinsen	177.974	3,14	3,58
	Bilanzsumme	5.661.544		
Eigenkapitalrentabilität	Jahresüberschuss	92.867	7,20	7,94
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	1.290.162		
Return On Investment	Jahresüberschuss	92.867	1,64	1,67
	Bilanzsumme	5.661.544		

### Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

		€	%	% Vorjahr
Anlagenintensität	Anlagevermögen	4.737.747	83,68	86,70
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	5.661.544		
Sachanlagenintensität	Sachanlagevermögen	4.632.215	81,82	84,82
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	5.661.544		
Umlaufintensität	Umlaufvermögen	923.797	16,32	13,30
	Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	5.661.544		
Langfristiger Verschuldungsgrad	Langfristiges Fremdkapital	2.785.913	215,94	255,44
	Eigenkapital + 50% Sonderposten	1.290.162		
Langfristiger Fremdkapitalanteil	Langfristiges Fremdkapital	2.785.913	49,21	53,69
	Bilanzsumme	5.661.544		
Anlagedeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	4.076.075	86,03	86,18
	Anlagevermögen	4.737.747		
Sachanlagedeckungsgrad	Eigenkapital + 50% Sonderposten + langfristige Rückstellungen + langfristiges Fremdkapital	4.076.075	87,99	88,08
	Sachanlagevermögen	4.632.215		
Eigenkapitalquote	Eigenkapital + 50% Sonderposten	1.290.162	22,79	21,02
	Bilanzsumme	5.661.544		
				€
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten+	352.878		347.283

## **Geschäftsergebnis und Gewinnverteilungsvorschlag**

Der **Bilanzgewinn** beträgt **80.751,23 €**

Der Vorstand schlägt folgende  
**Gewinnverteilung** vor:

**Einstellung aus dem Jahresüberschuss  
in Ergebnismrücklagen** **72.300,00 €**

**Jahresüberschuss** **92.867,07 €**

**Gewinnvortrag** **60.184,16 €**

## **Ausblick**

Die Kreisbaugenossenschaft hat im Jahr 2020 das zweite Reihenendhaus in Loßburg fertig gestellt und an den Käufer übergeben. Der Kaufpreis wurde vollständig bezahlt. Die Grundbuchumschreibung auf den Käufer ist beantragt. Das Gebäude Sulzberg 28/32 in Alpirsbach soll verkauft werden, weil hier größere Sanierungsmaßnahmen wie z. B. eine komplette Dachsanierung anstehen. Hier befindet man sich mit einem Kaufinteressenten in fortgeschrittenen Verkaufsgesprächen. Der Verkaufserlös soll das Eigenkapital stärken, so dass die Kreisbaugenossenschaft Freudenstadt sich in absehbarer Zeit wieder dem Neubau von Wohnungen widmen kann.

Die Ertragslage der Kreisbaugenossenschaft wird auch im Jahr 2020 wiederum von den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung geprägt sein und wesentlich von folgenden Faktoren beeinflusst werden:

- Zahl der Mieterwechsel und dem damit verbundenen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf
- Zahl der nicht vermieteten Wohnungen und die Dauer des Leerstands
- Abschreibungs- und Wertberichtigungsbedarf ausstehender Mieten.

Die kontinuierliche Bestandspflege und Modernisierung des Wohnungsbestands hat auch 2020 für die Vermietbarkeit absolute Priorität. Die Zahl der Wohnungsleerstände hat sich nicht wesentlich verändert. Dies ist sehr erfreulich. Der eigene Malerregiebetrieb wird im Jahr 2020 neben den anstehenden Wohnungsrenovierungen bei Mieterwechseln auch die Fassade des Gebäudes Alfredstraße 46 in Freudenstadt streichen. In diesem Zusammenhang wird das gesamte Dach erneuert und nach KfW Vorgaben gedämmt. Die Briefkastenanlage, Klingelanlage und Haustüre wird ebenfalls erneuert. Geplant sind auch Fenstererneuerungen in allen Wohnungen, die noch alte Fenster besitzen und neu vermietet werden.

Für das Jahr 2020 wird mit einem positiven Jahresergebnis gerechnet.

Das Risikomanagement wird durch ständige Pflege der Daten ergänzt und ausgewertet. Es ist für die Genossenschaft, insbesondere in Bezug auf den Wohnungsbestand, ein wertvolles Instrument, Trends und Risiken rechtzeitig zu erkennen, um diesen entgegenwirken zu können.

Die Genossenschaft wird auch im Jahr 2020 ihre satzungsgemäßen Aufgaben voll erfüllen. Der Vorstand geht von einer positiven Gesamtentwicklung des Unternehmens aus.

## **Schlusswort**

Die Kreisbaugenossenschaft dankt allen Mitgliedern für ihre Treue zum Unternehmen. Der Dank gilt besonders den Mietern, die monatlich ihre Miete pünktlich entrichten und mit der Mietsache pfleglich und vertragsgemäß umgehen.

Ebenso gilt der Dank den Wohnungseigentümergeinschaften für ihr Vertrauen sowie allen Geschäftspartnern und Bauhandwerkern ebenso den Mitarbeitern von Behörden für die gute Zusammenarbeit, dem Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen für die Rechtsberatung und Beratung bei der Prüfungstätigkeit sowie der Wohnungswirtschaftlichen Treuhand Stuttgart für die Steuerberatung.

Der Dank gilt auch den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die gute konstruktive und von gegenseitigem Vertrauen getragene Zusammenarbeit, die im gemeinsamen Interesse der Genossenschaft stand.

Ein besonderer Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kreisbaugenossenschaft und der Kreisbau-Verwaltungsgesellschaft. Sie haben sich auch im zurückliegenden Jahr wieder mit großer Energie, sehr guten Leistungen und überdurchschnittlicher Einsatzbereitschaft für die Unternehmen eingesetzt. Die täglichen Anforderungen haben sie sehr gut gemeistert und bei den Geschäftsabwicklungen die Interessen der Mitglieder der Genossenschaft berücksichtigt.

Freudenstadt, im September 2020

**Der Vorstand**

**Link**

**Broß**