

## Geschäftsbericht 2021



# 2021



	Seite
<b>Lagebericht</b>	4 – 26
<b>I. Allgemeiner Teil</b>	4
<b>II. Analyse der wirtschaftlichen und organisatorischen Verhältnisse</b>	
Vermögens- und Finanzlage	5
Ertragslage	6
Zinsrisiken	7
Risiken- und Chancenmanagement	8
Organisation und Personal	8
<b>III. Organe und Organisation der Genossenschaft</b>	
Mitgliederversammlung	9
Mitgliederstatistik des Jahres 2021	9
Mitgliederentwicklung	9
Aufsichtsrat	10
Vorstand	10
<b>IV. Analyse einzelner Geschäftsfelder</b>	
1. Gebäudewirtschaft	10
a) Wohnungsbewirtschaftung im Eigenbestand	10
Mietbewegungen bei Wohnungen im Geschäftsjahr	11
b) Modernisierung und Instandhaltung	13
2. Immo-Management	14
a) Immo-Service für Kapitalanleger	14
b) WEG-Verwaltung	15
3. Bauträgertätigkeit	17
4. Maklertätigkeit	24
5. Gutachtertätigkeit	24
<b>V. Nachhaltigkeit</b>	25
<b>VI. Ausblick</b>	25
<b>VII. Dank</b>	26
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	27
<b>Jahresabschluss</b>	28 – 39
<b>1. Bilanz zum 31. Dezember 2021</b>	28
<b>2. Gewinn- und Verlustrechnung</b>	30
<b>3. Anhang des Jahresabschlusses 2021</b>	32

## I. Allgemeiner Teil

### **Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen 2021**

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im

2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10-jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von

3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zu Konsequenzen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

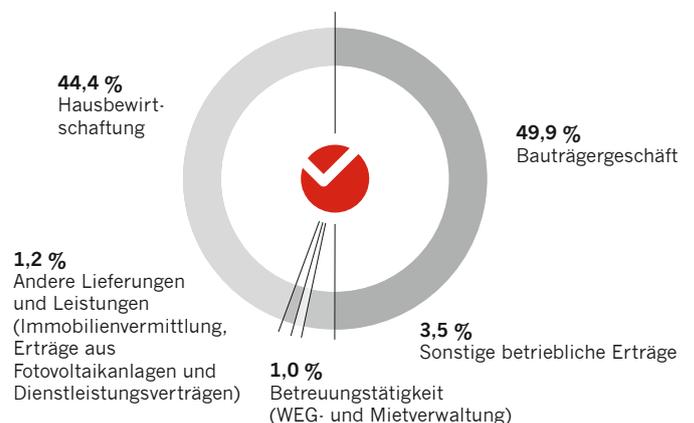
## II. Analyse der wirtschaftlichen und organisatorischen Verhältnisse

### Vermögens- und Finanzlage

Die Finanzen der Genossenschaft sind geordnet. Die Eigenkapitalquote liegt bei 33,96 % (Vorjahr 35,62 %) der Bilanzsumme. Das Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahr um rund 1 Mio. Euro gestiegen. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 566.017 Euro sowie dem Zuwachs der Geschäftsguthaben der Mitglieder in Höhe von 469.339 Euro. Maßgeblich für den leichten Rückgang der Eigenkapitalquote ist der deutliche Anstieg der Bilanzsumme um über 5 Mio. Euro. Die Zunahme der Bilanzsumme resultiert im Wesentlichen aus der Bestandserhöhung der laufenden Bauvorhaben.

Das Unternehmen war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Aufgrund der guten Liquiditätslage mussten im Jahr 2021 keine Kontokorrentkredite in Anspruch genommen werden. Liquiditätsengpässe haben ganzjährig zu keiner Zeit des Berichtsjahres bestanden. Die bereitstehende Kreditlinie wurde zu keinem Zeitpunkt vollständig in Anspruch genommen. Mögliche Skonti wurden jederzeit ausgeschöpft.

### Leistungsherkunft



## Ertragslage

Die Ertragslage des Jahres 2021 spiegelt sich in den Handlungsaktivitäten des Unternehmens wider. In der Gesamtheit bleibt es das Ziel des Vorstands, die Ertragslage der Genossenschaft weiter nachhaltig zu stärken und ein positives Betriebsergebnis zu erzielen.

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

Im Maklergeschäft konnte im Jahr 2021 seitens der Kreisbau durch entsprechende Marketingaktivitäten weiter eine stärkere Marktpräsenz erzeugt werden. Nach wie vor stehen dem Markt verhältnismäßig wenig Gebrauchtimmobilien zur Verfügung.

Zum Bilanzstichtag verwaltete die Genossenschaft 38 (VJ 38) Eigentümergemeinschaften mit 527 (VJ 520) Einheiten. Hierin sind 17 gewerbliche Einheiten und fünf Pflegeeinrichtungen enthalten. Die Wohnungseigentümersammlungen wurden im Berichtsjahr größtenteils planmäßig durchgeführt. Sofern einzelne Eigentümersammlungen aufgrund der Corona-Pandemie nicht als Präsenzversammlung abgehalten werden konnten, erfolgte die Beschlussfassung in Form von Umlaufbeschlüssen.

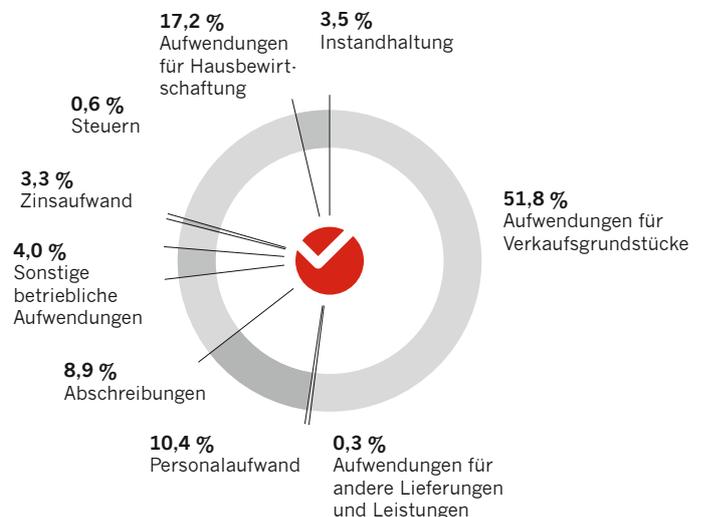
Um die WEG-Verwaltung der Objekte aus der eigenen Bauträgertätigkeit zu gewährleisten, wurden im Berichtsjahr auslaufende Verwalterverträge von kleineren WEG-Verwaltungen nicht verlängert. Im Gegenzug werden regelmäßig die Objekte aus der eigenen Bauträgertätigkeit in die Verwaltung übernommen. Der Vorstand strebt auch für die Zukunft an, eine weitere Ausweitung dieser Geschäftstätigkeit zu erreichen. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass es sich hier zwar einerseits um einen risikoreichen und nachhaltigen Geschäftszweig handelt. Andererseits ist die Fluktuation von Eigentümergemeinschaften nicht die Regel. Neben verstärkter Akquise ist das Unternehmen in zahlreichen Bereichen engagiert, neue Kunden zu gewinnen. Bei Bedarf wird auch die Aufstockung des Personals ins Auge gefasst.

Durch die intensive Bauträgertätigkeit konnte in den vergangenen Jahren auch der Geschäftsbereich Zwischenvermietung kontinuierlich ausgebaut werden. Immer mehr Kapitalanleger nutzen den vollumfänglichen Service der Kreisbau. Zum Bilanzstichtag wurden 141 Einheiten (VJ 140) von der Genossenschaft angemietet und auch erfolgreich weitervermietet.

Auf einem stabilen Kurs befindet sich die Sparte der Bauträgertätigkeit. Die Kreisbaugenossenschaft Ostalb wird hier eindeutig als bedeutender regionaler Player wahrgenommen. Insbesondere die vor einigen Jahren angegangene Ausdehnung des Geschäftsgebiets auf den Mittelbereich Schwäbisch Gmünd, kann als strategisch richtig bezeichnet werden. Die organisatorische Abwicklung der einzelnen Baumaßnahmen ist absolut kompetent. Dies gilt sowohl für die Projektentwicklung wie auch für die Bauablauforganisation und die dazu gehörige Qualitätssicherung.

Im Juli 2020 wurde mit dem Bau des Vorhabens „Wohnen mit guten Aussichten“ in Iggingen begonnen. Hier sind zwei Gebäude mit insgesamt 13 Eigentumswohnungen entstanden. Alle Wohnungen sind verkauft und wurden im Juli 2022 an die neuen Eigentümer übergeben.

## Leistungsverwendung



Zudem konnte noch vor Baubeginn die integrierte Senioren-Wohngemeinschaft sowie die Tagespflege an den DRK-Kreisverband Schwäbisch Gmünd e. V. veräußert werden. Das Bauvolumen beläuft sich auf ca. 7,2 Mio. Euro. Die Fertigstellung der Außenanlagen sowie der Einheiten des DRK-Kreisverband Schwäbisch Gmünd e. V. ist bis Ende des Jahres 2022 geplant.

Mit dem Bauvorhaben „Wohnen mit Zukunft“ in Lindach wurde im September 2020 begonnen. Auch hier hat sich von Anfang an eine rege Nachfrage abgezeichnet. In Lindach werden insgesamt 19 Wohnungen sowie eine integrierte Ambulant Betreute Wohngemeinschaft realisiert. Mit dem DRK-Kreisverband Schwäbisch Gmünd e. V. konnte noch vor Baubeginn ein 10-Jahresmietvertrag abgeschlossen werden. Das Bauvolumen beläuft sich auf ca. 10,6 Mio. Euro. Im Herbst/Winter 2022 sollen die Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Im Mai 2021 wurde mit dem Bau von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 32 Wohnungen in der Karl-Stirner-Straße/Sophie-Probst-Straße in Ellwangen begonnen. Eines der Gebäude wird aus dem Landeswohnraumförderprogramm und der Stadt Ellwangen gefördert und zur dauerhaften Vermietung in den Bestand der Kreisbau übernommen. Von Anfang an hat sich auch hier eine rege Nachfrage nach den attraktiven Eigentumswohnungen gezeigt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichts sind bis auf eine Wohnung alle verkauft.

Das Baugesuch für das geplante Neubauprojekt in Bopfingen „Wohnen im Lindenpark“ wurde im April 2022 eingereicht. Hier werden vier Gebäude mit insgesamt 41 Wohnungen entstehen. Ein Gebäude wird nach dem Landeswohnraumförderprogramm für den Bestand erstellt. Ein weiteres Gebäude soll komplett an einen Investor veräußert werden. Mit dem Bau soll Ende 2022/Anfang 2023 gestartet werden.

Für das geplante Neubauprojekt in Schechingen „Wohnen im Schlossgarten“ wurde das Baugesuch im Juni 2022 eingereicht. Auf dem Grundstück werden drei Gebäude mit insgesamt 24 Eigentumswohnungen errichtet.

Mit den Bauarbeiten soll Ende 2022/Anfang 2023 begonnen werden. Im Baugebiet Hofacker in Mögglingen werden seit Juli 2022 die Tiefbau-/Erschließungsarbeiten durchgeführt. Diese dauern noch bis Frühjahr 2023 an. Mit dem Bau des ersten Bauabschnittes soll im Frühjahr/Sommer 2023 begonnen werden.

Derzeit befinden sich weitere Vorhaben in der Projektierungsphase.

### **Zinsrisiken**

Mögliche Zinsänderungsrisiken werden durch gestreute Zinsbindungsfristen minimiert. Das niedrige Zinsniveau wurde genutzt, um auslaufende Darlehensverträge zu günstigeren Zinssätzen neu abzuschließen. Dies zeigt sich im Zinsaufwand der vergangenen Jahre, welcher von rund 1,2 Mio. Euro im Jahr 2010 auf rund 520.000 Euro im Jahr 2021 zurückgegangen ist. Zum Bilanzstichtag waren zwei Zins-Swaps mit einer Gesamtbezugsgröße von 3,8 Mio. Euro vereinbart. Die Verbindlichkeiten wurden durch plan- und außerplanmäßige Tilgungen reduziert. Entsprechend reduziert sich der Zinsaufwand.

Aktuell ist ein Anstieg des Zinsniveaus zu beobachten. Ob dies lediglich eine kurzfristige Entwicklung ist oder sich verstetigt, bleibt abzuwarten. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise mit angemessenen Maßnahmen.

Die Genossenschaft überwacht die bestehenden und neu anstehenden Darlehen durch ein eigenes Finanzmanagement. Mittelfristig ist nicht auszuschließen, dass sich die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln könnten. Deshalb bleibt der Finanzierungsbereich als Schwerpunkt im Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Zinsänderungsrisiken und Liquiditätseingüssen vorbeugen zu können.

Mögliche Zinsänderungsrisiken werden durch gestreute Zinsbindungsfristen minimiert. Das Kreditvolumen weiter zu reduzieren, ist eines der Unternehmensziele.



### Risiken- und Chancenmanagement

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

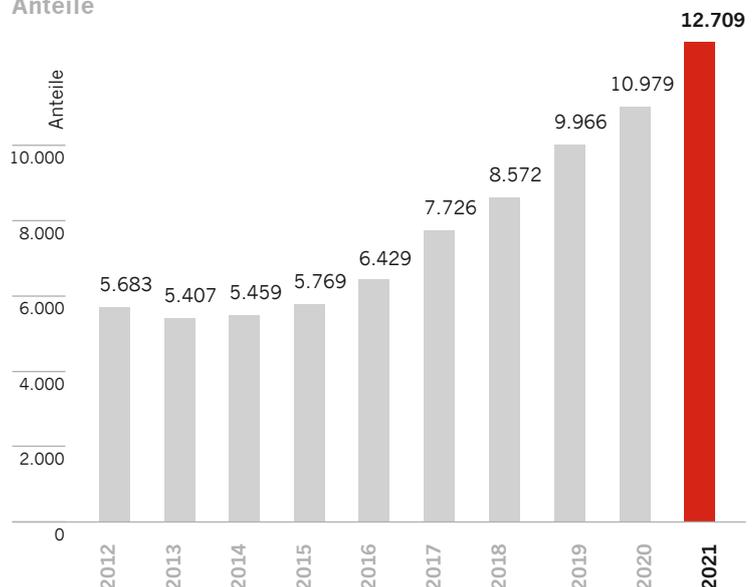
Das Risiken- und Chancenmanagement ist kein abgeschlossener Vorgang, sondern ständige Herausforderung und Aufgabe. Daher wird das Risiken- und Chancenmanagement jeweils an sich verändernde Rahmenbedingungen angepasst.

### Organisation und Personal

Nichts ist so beständig wie der Wandel! Die Organisationsstruktur der Genossenschaft ist so gestaltet, dass die wachsende Komplexität und Veränderungsgeschwindigkeit in Gesellschaft und Umwelt bewältigt werden können. Die Struktur ist so weit elastisch und flexibel damit auch Ad-hoc-Ereignisse bearbeitet werden können. Motivation, die Delegation von Kompetenzrahmen und das dialogische Prinzip sind Teil der Betriebskultur. Im Jahr 2021 waren durchschnittlich 27 (VJ 27) Mitarbeiter bei der Kreisbaugenossenschaft beschäftigt. Darunter 3 (VJ 3) Teilzeitkräfte und 7 (VJ 8) Mitarbeiter in geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen.

Vielfältige technologische, gesellschaftliche und gesetzliche Änderungen sind rechtzeitig zu erkennen, in ihrer Wirkung zu verstehen und die Folgen für die Genossenschaft bereits im Vorfeld zu bewerten. Das bildet die Grundlage für planbare Aktivitäten und für eine geordnete Entwicklung.

Anteile



### III. Organe und Organisation der Genossenschaft

Dazu sind gut ausgebildete und hoch qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter notwendig, die sich laufend fortbilden. Die Genossenschaft stellt Ausbildungsplätze für den Beruf Immobilienkauffrau bzw. Immobilienkaufmann zur Verfügung und bietet Studienplätze für das Studium an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) in Stuttgart, Studienrichtung: Betriebswirtschaftslehre, Fachrichtung: Immobilienwirtschaft, an.

Handlungsbedarf besteht in den räumlichen Gegebenheiten der Verwaltung der Genossenschaft. Die Registratur ist in Oberkochen, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind in zwei Gebäuden untergebracht.

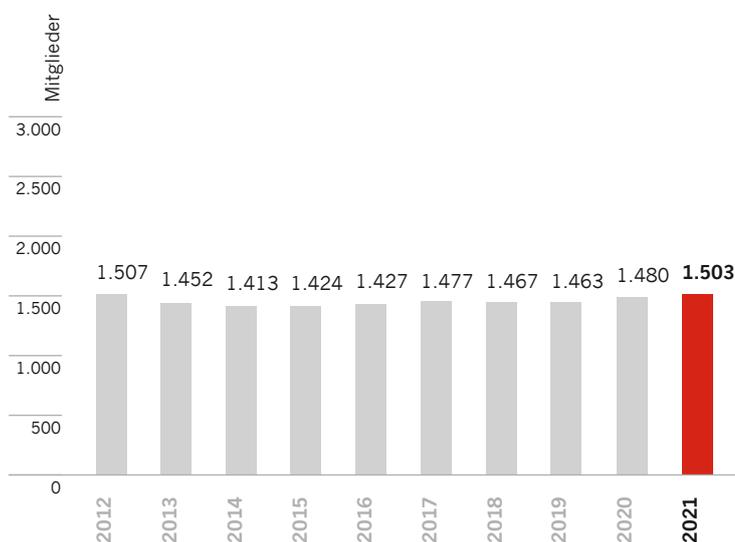
#### Mitgliederversammlung

Am 29. September 2021 fand die 11. Ordentliche Mitgliederversammlung der Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG statt. Aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Abstandsregeln, war der Veranstaltungsort wie im Vorjahr wieder in der Glück-Auf-Halle in Aalen-Hofen. Die Mitglieder beschlossen einstimmig die Feststellung des Jahresabschlusses und die Ausschüttung einer Dividende von 3,0 % auf die Geschäftsguthaben. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig von den Mitgliedern entlastet.

#### Mitgliederstatistik des Jahres 2021

	Mitglieder	Anteile
<b>Bestand 01.01.2021</b>	<b>1.480</b>	<b>10.979</b>
Beitritte inkl. weiterer Anteile und Übertragungen	107	2.092
Kündigungen inkl. Übertragungen	- 49	- 250
Todesfälle	- 25	- 91
Ausschlüsse	- 10	- 21
<b>Bestand 31.12.2021</b>	<b>1.503</b>	<b>12.709</b>

#### Mitgliederentwicklung



*Insgesamt konnte in den vergangenen Jahren wieder ein leichter Anstieg der Mitgliederzahlen verzeichnet werden. Ursächlich dafür ist insbesondere die verstärkte Neubautätigkeit. Aber auch Kapitalanleger investieren vermehrt bei der Genossenschaft, was einen deutlichen Anstieg der Geschäftsanteile zur Folge hat.*

Neben dem geringen Anstieg bei den Mitgliederzahlen ist im Geschäftsjahr 2021 erneut ein deutlicher Anstieg von Anteilszeichnungen zu spüren. Einerseits zeigt dies ein hohes Maß an Vertrauen in die Genossenschaft, andererseits lässt sich dies auf die derzeit sehr niedrige Zinslage am Kapitalmarkt und der von der Kreisbaugenossenschaft Ostalb kontinuierlich ausgeschütteten 3,0 %igen Dividende in den Vorjahren zurückführen. Die zusätzlich gezeichneten Anteile verstärken die Eigenkapitalausstattung der Kreisbaugenossenschaft.

#### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2021 insgesamt sechsmal getagt. Die Sitzungen fanden jeweils gemeinsam mit dem Vorstand statt. In der Mitgliederversammlung am 29. September 2021 standen die Aufsichtsratsmitglieder Nadja Finckh, Dr. Joachim Bläse und Klaus Pavel zur Wiederwahl. Frau Finckh und Herr Dr. Bläse wurden einstimmig wiedergewählt. Herr Pavel konnte gem. § 24 Abs. 1 der Satzung aufgrund Vollendung des 67. Lebensjahres nicht wiedergewählt werden. Zur Neuwahl stellte sich Stephanie Eßwein (Bürgermeisterin der Gemeinde Mutlangen). Frau Eßwein wurde einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

#### Vorstand

Der Vorstand tagte im Jahr 2021 insgesamt 22-mal.

Die Bestellung von Georg Ruf als hauptamtlicher Vorstand endete zum 28.02.2021. Auf eigenen Wunsch wurde diese nicht mehr um weitere fünf Jahre verlängert, sondern um ein halbes Jahr bis zum 30.08.2021. Ab 01.09.2021 wechselte Herr Ruf in die nebenamtliche Vorstandstätigkeit, da der bisherige nebenamtliche Vorstand Ottmar Schweizer zum 30.08.2021 aufgrund Erreichens der satzungsgemäßen Altersgrenze aus dem Vorstand ausscheiden musste. Vom Aufsichtsrat wurde Herr Nikolaus Ebert zum 01.09.2021 zum hauptamtlichen Vorstand bestellt.

## IV. Analyse einzelner Geschäftsfelder

### 1. Gebäudewirtschaft

#### a) Wohnungsbewirtschaftung im Eigenbestand

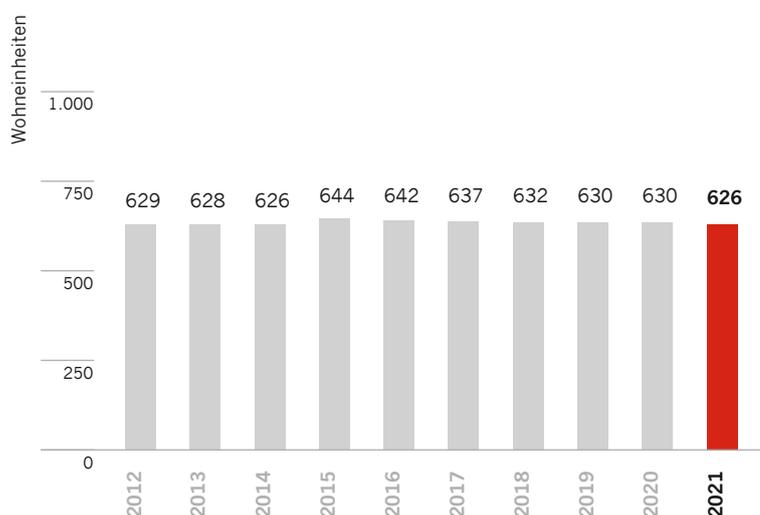
Zum 31.12.2021 befanden sich im Bestand der Kreisbaugenossenschaft 626 (VJ 630) Wohnungen und 32 (VJ 32) gewerblich genutzte Einheiten.

In den vergangenen Jahren wurden nur vereinzelt Veräußerungen vorgenommen. Insbesondere handelt es sich dabei um sogenannte „junge Bestände“ im Streubesitz, die bei vormaligen Bauträgersgeschäften ins Eigentum übernommen wurden. Der Grundsatz dieser Geschäftspolitik wurde auch im Berichtsjahr fortgesetzt. Im Jahr 2021 konnten aus dem Segment „junge Bestände“ vier Wohneinheiten veräußert werden.

### Wohneinheiten

Die Grafik zeigt die Bestandsentwicklung an genossenschaftseigenen Wohnungen.

Für die Zukunft rechnet die Genossenschaft mit einer Stabilisierung bzw. einem leicht steigenden Wohnungsbestand.



## Mietbewegungen bei Wohnungen im Geschäftsjahr

	2021	2020
Wohnungskündigungen Eigenbestand	41	58
Wohnungskündigungen Zwischenvermietung	27	25
Mieterfluktuation im Eigenbestand	6,6 %	9,2 %
Mieterfluktuation Bundesdurchschnitt	7,4 %	7,4 %
Leerstand Eigenbestand zum 31.12.	2	12
Durchschnittliche Gesamtleerstandsquote	0,8 %	1,8 %
Gesamtleerstandsquote zum 31.12.	0,3 %	1,9 %
Leerstandsquote Bundesdurchschnitt zum 31.12.	4,0 %	3,9 %

Zum Bilanzstichtag standen lediglich 2 (VJ 12) Wohnungen leer. Die durchschnittliche Gesamtleerstandsquote 2021 lag unter einem Prozent. Sämtliche Leerstände im Berichtsjahr waren nahezu ausschließlich durch notwendige Sanierungen bedingt.

Die Fluktuationsrate von 6,6 % (VJ 9,2 %) ist gegenüber dem Vorjahr wieder leicht zurückgegangen und liegt unter dem Durchschnitt der vergangenen Jahre. Dies lässt darauf schließen, dass sich die umfangreichen Sanierungen der letzten Jahre im Bestand positiv auswirken. Die Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG wirbt mit dem Nimbus des „lebenslangen Wohnens“. Dies zeigt sich in der verhältnismäßigen Langfristigkeit der Mietverhältnisse. Die durchschnittliche Mietdauer beträgt mehr als zehn Jahre. Mietverhältnisse mit 40, 50 oder 60 Jahren sind durchaus an der Tagesordnung. Dies führt jedoch auch zu einem relativ hohen Durchschnittsalter der Mieter. Insbesondere beim Auszug dieser Mieter fallen dann ganz selbstverständlich erhöhte Sanierungsaufwendungen und längere sanierungsbedingte Leerstände vor einer Neuvermietung an.

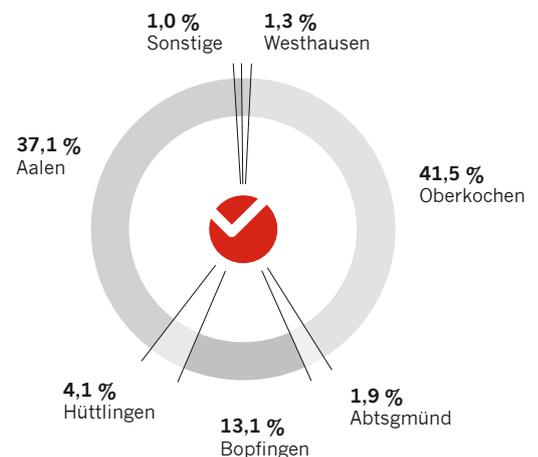
Im Zuge von Neuvermietungen werden die Mieten an das ortsübliche Niveau sowie bei Modernisierungen nach den gesetzlichen Bestimmungen angepasst. Bei Neuvermietungen wird in der Regel bereits im Mietvertrag eine Staffelmiete für fünf Jahre vereinbart. Dies gibt den beiden Vertragsparteien Sicherheit hinsichtlich der künftigen Mietpreisentwicklung. Bei Erstellung des Geschäftsberichts sind von den rund 626 Bestandsmietverträgen ca. 46,7 % als Staffelmietverträge abgeschlossen.

Die Durchschnittsmiete der Bestandswohnungen zum 31.12.2021 betrug 6,72 Euro (VJ 6,62 Euro).

Bei Gewerbeimmobilien ist die Miete größtenteils an den Verbraucherpreisindex gekoppelt.

Zum Bilanzstichtag betrugen die Forderungen aus der Vermietung 42.026,25 Euro (VJ 64.639,31 Euro). Hintergrund der Reduzierung ist neben dem aktiven Forderungsmanagement die Tatsache, dass Forderungen aus der Vermietung in Höhe von insgesamt 23.202,36 Euro (VJ 3.028,76 Euro) abgeschrieben werden mussten, da diese als uneinbringlich anzusehen waren.

## Wohnungsstandorte



**KREISBAU OSTALB**

## Lebenslanges Wohnen

Genossenschaftlicher Wohnungsbestand sichert lebenslanges Zuhause.

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

MEHR UNTER [WWW.KREISBAU-OSTALB.DE/VERMIETEN-MIETEN](http://WWW.KREISBAU-OSTALB.DE/VERMIETEN-MIETEN)

**KREISBAU OSTALB**

## Höchste Bauqualität

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

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

MEHR UNTER [WWW.KREISBAU-OSTALB.DE/PLANEN-BAUEN](http://WWW.KREISBAU-OSTALB.DE/PLANEN-BAUEN)

**KREISBAU OSTALB**

## Beste Beratung

Von langjähriger Erfahrung und seriöser Beratung profitieren.

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

MEHR UNTER [WWW.KREISBAU-OSTALB.DE/VERKAUFEN-KAUFEN](http://WWW.KREISBAU-OSTALB.DE/VERKAUFEN-KAUFEN)

**KREISBAU OSTALB**

## Effizientes Verwalten

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

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

MEHR UNTER [WWW.KREISBAU-OSTALB.DE/IMMO-MANAGEMENT](http://WWW.KREISBAU-OSTALB.DE/IMMO-MANAGEMENT)

### **b) Modernisierung und Instandhaltung**

Die Kreisbau hat im Zeitraum 2012 bis 2021 insgesamt ca. 12,4 Mio. Euro in den eigenen Wohnungsbestand investiert. Dieser Weg wird konsequent fortgesetzt. Der vorhandene Sanierungsstau wurde dadurch im Wesentlichen vollständig beseitigt, das heißt, dass nahezu alle Gebäude der Kreisbau zwischenzeitlich zum großen Teil oder sogar vollständig saniert sind.

Wird eine Gebäudebetrachtung als Grundlage genommen, hat der Immobilienbestand der Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG ein Durchschnittsalter von 50 Jahren, bezogen auf das ursprüngliche Baujahr der Gebäude. Diese Zahl zeigt selbstredend den permanenten Handlungsbedarf im Hinblick auf den Vermögenserhalt des Unternehmens. Auch hinsichtlich der nachhaltigen, grundsätzlichen Vermietbarkeit ist kontinuierliches Handeln angesagt. Auch die Verweildauer der einzelnen Mieter in den jeweiligen Wohnungen sowie der Mieterkreis hängt naturgemäß von der Qualität des Wohnraums ab.

Aus diesem Grund ist es Ziel des Vorstands, die Modernisierung des Wohnungsbestands, insbesondere in Form von vollumfänglichen energetischen Gebäudesanierungen, kontinuierlich weiterzuführen.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 2021 rund 771.000 Euro in die Bestandsgebäude der Kreisbaugenossenschaft investiert.

Abgeschlossen wurde im Geschäftsjahr 2021 die Sanierung des Gebäudes Reutestraße 16 in Aalen-Westheim. Das Gebäude umfasst sechs Wohnungen und wurde einer grundlegenden Sanierung unterzogen. Es wurden im Wesentlichen folgende Arbeiten durchgeführt: Dämmung der Fassade, der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke, Erneuerung der Dachdeckung, Installation einer solarthermischen Anlage mit Pufferspeicher, Anbau von Balkonen, Erneuerung der Elektroinstallation im Allgemeinbereich sowie die Neugestaltung der Außenanlage. Der Kostenrahmen für die Gesamtmaßnahme beträgt ca. 370.000 Euro.

Auch nach Abschluss dieser Maßnahme wird weiterhin in den Bestand investiert. In diesem Jahr wird im Sommer mit der Sanierung des Gebäudes Gheuertal 12 in Aalen-Unterkochen begonnen. Hier werden ebenfalls umfangreiche energetische Sanierungen durchgeführt.

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

Entsprechend wird die Kreisbaugenossenschaft Ostalb weiterhin in den eigenen Bestand investieren. Der Vorstand bedankt sich jedoch auch ausdrücklich bei den Mieterinnen und Mietern für deren Verständnis für so manche Einschränkung während der einzelnen Sanierungsphasen. Das Ergebnis – hier besteht Einigkeit – kann sich in jedem Fall sehen lassen.



☑ *Die energetischen Sanierungsarbeiten des Mehrfamilienhauses Reutestraße 16 in Aalen-Westheim sowie der Balkonanbau wurden im Berichtsjahr 2021 fertiggestellt.*

## 2. Immo-Management

### a) Immo-Service für Kapitalanleger

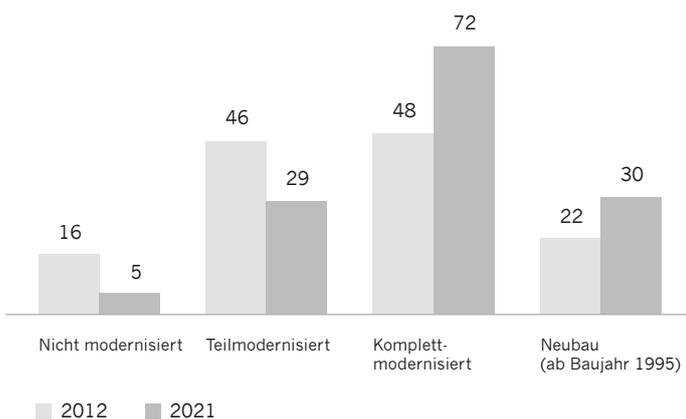
Die Kreisbaugenossenschaft Ostalb bereitete im Jahr 2012 den strategischen Einstieg in dieses neue Geschäftsfeld vor. Gegenüber der klassischen Miet- bzw. WEG-Verwaltung handelt es sich hier jedoch um einen wesentlich komplexeren Geschäftsbereich. Entsprechende Nachfrage in Ostwürttemberg ist weiterhin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

Zum 31.12.2021 hatte die Kreisbaugenossenschaft Ostalb insgesamt 36 (VJ 29) Wohnungen von privaten Eigentümern zu verwalten bzw. zu vermieten. Das Unternehmen bietet hier einen ausgezeichneten Service, insbesondere für Kapitalanleger an, welche alle Belange ihrer Immobilie ganz auf die Kreisbaugenossenschaft als zuverlässigen Dienstleister übertragen. Entsprechend entwickelt sich die Mietverwaltung immer mehr zum modernen Property Management. Die Kreisbaugenossenschaft geht hierbei auf alle Bedürfnisse des Eigentümers ein, um ihm möglichst einen risikolosen Volservice zu bieten. Dies beginnt bei der Vermietung der Wohnung bzw. des Gebäudes, Betreuung der Mieter bis hin zur Erstellung der jährlichen Hausgeldabrechnungen. Diesen Service bietet kein anderes Unternehmen in vergleichbarer Art im Geschäftsbereich an.

Das Angebot der Mietverwaltung ist auch im Bauträgerbereich für die Kreisbau von Vorteil. Unter dem Motto „Sale and lease back“ werden immer wieder ganze Neubaugenossenschaftsprojekte an Investoren verkauft, anschließend komplett von der Kreisbau als Generalmieter zurückgemietet und sowohl kaufmännisch als auch technisch umfassend betreut. Jüngstes Beispiel hierfür ist das Bauvorhaben im Aalener Stadtteil, welches von der Württembergische Gemeindeversicherung a.G. erworben wurde. Das gesamte Objekt mit 26 Wohnungen wird nun von der Kreisbaugenossenschaft vollumfänglich betreut.

Die Zwischenvermietung stellt einen weiteren Geschäftszweig der Kreisbaugenossenschaft Ostalb dar. Hierbei handelt es sich um angemietete Objekte, die durch die Kreisbaugenossenschaft weitervermietet werden. Zum 31.12.2021 wurden 141 (VJ 140) Einheiten von der Kreisbaugenossenschaft angemietet und auch erfolgreich weitervermietet.

### Anzahl Gebäude nach Alter und Modernisierungsgrad



Die Jahre 2012 bis 2021 können als Jahrzehnt der Generalsanierungen bezeichnet werden. Schwerpunkt war hier zunächst der Standort Oberkochen. Mit diesen Investitionen beugt die Genossenschaft aktiv dem Risiko einer steigenden Fluktuation, erhöhten Leerständen und rückläufigen Mieten vor. Parallel dazu werden im Rahmen der laufenden Instandhaltung regelmäßig Wohnungsmodernisierungen vorgenommen.

**b) WEG-Verwaltung**

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

Der Vorstand ist weiter bestrebt, die Verwaltertätigkeit der Kreisbau auszuweiten. Zur Ausweitung der Geschäftstätigkeit in der WEG-Verwaltung ist jedoch ein langer Atem notwendig. Aufgrund der jährlich nur einmal stattfindenden WEG-Versammlungen verbirgt sich hier eine natürliche Trägheit dieses Geschäftsbereichs. Auch die Qualität der zu verwaltenden WEG's wird die Kreisbau weiter kritisch prüfen. Die Verwaltung von sehr kleinen Gemeinschaften kann künftig nicht mehr übernommen werden.

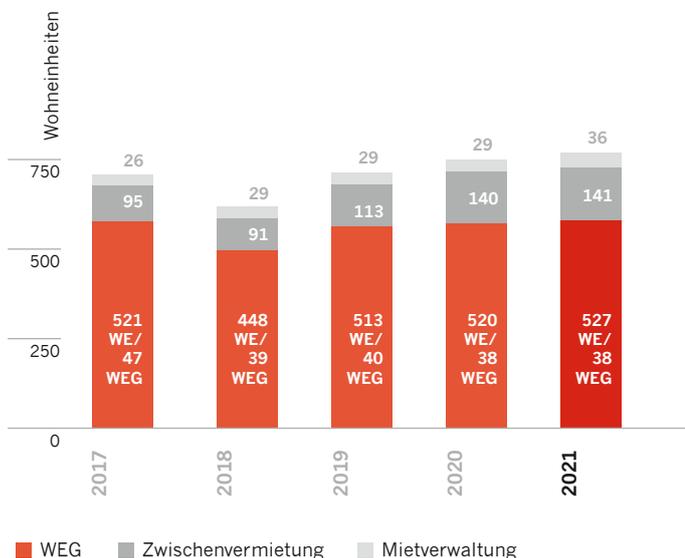
Zu einer starken wohnungswirtschaftlichen Genossenschaft, wie sie die Kreisbau darstellt, gehört dieses Geschäftsfeld jedoch zu den unverzichtbaren Kernaufgaben.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 verwaltete die Kreisbaugenossenschaft 38 (VJ 38) Eigentümergemeinschaften mit 527 (VJ 520) Einheiten. Hierin sind 17 gewerbliche Einheiten und fünf Pflegeeinrichtungen enthalten.

Im Berichtsjahr wurde das Objekt aus der eigenen Bauträgertätigkeit in der Lindensteige 3 in Essingen in die Verwaltung übernommen. Im Jahr 2022 kommen die Objekte Unterbachenstrasse 32, 32/1 in Iggingen und Täferroter Straße 52/Repaweg 16 in Lindach hinzu. Hinzukommen werden künftig regelmäßig die im Rahmen der eigenen Bauträgertätigkeit fertiggestellten Objekte, so dass allein schon hierdurch mit einem weiteren Wachstum in dieser Geschäftssparte zu rechnen ist.

Im Ausblick ist anzumerken, dass das Jahr 2021 ähnlich wie bereits das Vorjahr durch die Corona-Pandemie einen besonderen Akzent bekommen hat. Dies betrifft alle Teilbereiche der Geschäftssparte Gebäudewirtschaft. Hinsichtlich der Bestandsvermietung kam es bei Wohnungswechseln teilweise zu Verzögerungen in der Ausführung von Handwerkerleistungen. Auch kam es bei Wohnungsinteressenten zu Verunsicherungen bei der Vereinbarung von Besichtigungsterminen. Zahlungsausfälle waren bis dato glücklicherweise kaum zu verzeichnen. In der WEG-Verwaltung war die Kreisbau bestrebt Präsenzveranstaltungen abzuhalten, sofern die jeweils gültigen Corona-Verordnungen dies zuließen. 2021 wurde eigens zu diesem Zweck ein Versammlungsraum angemietet, der auch größeren Eigentümergemeinschaften die Möglichkeit bietet, die geforderten Abstands- und Hygieneregeln einzuhalten. Dennoch wurden auf Wunsch der Eigentümer vereinzelt Eigentümerversammlungen in die zweite Jahreshälfte verschoben. Die steuerrelevanten Abrechnungsunterlagen wurden den einzelnen Eigentümern jedoch bereits vorab zur Verfügung gestellt.

**Immo-Management**



*Die Geschäftssparte „Immo-Management“ der Kreisbaugenossenschaft soll weiter kontinuierlich fortgeführt und ausgebaut werden.*



# Kreisbau Ostalb Der Makler

Von langjähriger Erfahrung und  
seriöser Beratung profitieren.



VERMIETEN & MIETEN

PLANEN & BAUEN

**VERKAUFEN & KAUFEN**

IMMO-MANAGEMENT

EVA SCHÄFER | 07361 9772-25

SCHAEFER@KREISBAU-OSTALB.DE | WWW.KREISBAU-OSTALB.DE



QR-Code scannen  
und mehr erfahren

### 3. Bauträgertätigkeit

Aufsichtsrat und Vorstand sind sich in der Geschäftsausrichtung einig, dass das Bauträgergeschäft weiterhin verstetigt werden soll. Dieses Geschäftsfeld soll auch in Zukunft mit dem Namen der Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG identifiziert werden. Durch die erfolgreichen Aktivitäten der vergangenen Jahre hat sich das Unternehmen eindrucksvoll am Markt platziert. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichts sind 64 Wohneinheiten, eine Ambulant Betreute Wohngemeinschaft, eine Senioren-WG und eine Tagespflegeeinrichtung mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 31 Mio. Euro an verschiedenen Standorten im Bau. Rund 100 Wohneinheiten befinden sich in den unterschiedlichsten Planungs- und Entwicklungsphasen.

Nach wie vor ist die Nachfrage nach Immobilien vor allem im Geschosswohnungsbau rege. Diese konzentriert sich jedoch vor allem auf die Mittel- und Unterzentren im Ostalbkreis. Vorstand und Aufsichtsrat sind sich der Verantwortung in diesem Geschäftsfeld bewusst. Standort-, Baupreis-, Zinsänderungs-, Marktpreis-, Absatz- und weitere operationelle Risiken erfordern ein behutsames Vorgehen und müssen einem ständigen aktiven Controlling unterzogen werden. Entsprechend sensibel wird auch dieses Geschäftsfeld betrieben.

Interessant ist es, einen Blick auf die Preisentwicklung im Neubau zu richten. So konnten beispielsweise in den Jahren 2014 bis 2016 Neubauwohnungen noch zu einem Preis von unter 3.000 Euro pro Quadratmeterwohnfläche angeboten werden. Zwischenzeitlich hat sich in den beiden Mittelzentren Aalen und Schwäbisch Gmünd ein Quadratmeterpreis von deutlich über 4.000 Euro etabliert.

Ein sehr enger Flaschenhals stellt der Grundstücksmarkt dar. Qualitativ gute und baureife Grundstücke sind absolut rar. Gerade in den Mittelzentren und dem unmittelbaren Umland, vor allem entlang der Entwicklungsachse B 29, ist dringend die Ausweisung zusätzlichen Baulands zu fördern. Aus kommunalpolitischer Sicht werden hier auch Chancen für die Entwicklung der betroffenen Gemeinden gesehen.

Chancen allein genügen jedoch nicht. Chancen muss man auch nutzen. Die dringend notwendige Fortschreibung der Flächennutzungspläne wird zeigen, ob die Möglichkeiten der Planungshoheit in den einzelnen Gemeinden kreativ genutzt werden. Immer häufiger vergeben Kommunen ihre Baugrundstücke im Rahmen eines Bieterverfahrens zu Höchstpreisen. Statt preisdämpfend zu wirken, tragen die Kommunen dadurch zu einer weiteren Dynamik in der Preisspirale bei. Für die Kreisbaugenossenschaft gilt hier die Maxime: Auf teuren Grundstücken kann kein günstiger Wohnraum entstehen.

Die einzelnen Bauvorhaben des Geschäftsjahres 2021 stellen sich wie folgt dar:



# Iggingen

✔ Iggingen: „Wohnen mit guten Aussichten“ – Neubau von 13 Eigentumswohnungen, einer Senioren-Wohngemeinschaft und einer Tagespflege. Mit dem Bau wurde im Juli 2020 begonnen. Alle Einheiten wurden verkauft. Die Wohnungsübergaben sind im Juli 2022 erfolgt.

In Iggingen bei Schwäbisch Gmünd wurde im Juli 2020 mit dem Neubau von 13 Wohnungen, einer Tagespflegeeinrichtung und acht Seniorenappartements begonnen. Die Senioreneinrichtungen wurden vom DRK-Kreisverband Schwäbisch Gmünd e. V. erworben.

Die Eigentumswohnungen sind alle verkauft und wurden im Juli 2022 an die neuen Eigentümer übergeben. Die komplette Fertigstellung erfolgt bis zum Ende 2022. Das Projekt wurde vom Architekturbüro Ripberger aus Schwäbisch Gmünd geplant. Das Bauvolumen beläuft sich auf rund 7,2 Mio. Euro.



QR-Code scannen  
und mehr erfahren



✔ Iggingen: Stand der Bauarbeiten  
im Juli 2022.



# Lindach

✔ Lindach: „Wohnen mit Zukunft“ – Neubau von 19 Eigentumswohnungen und einer Ambulant Betreuten Seniorenwohngemeinschaft. Mit dem Bau wurde im September 2020 begonnen. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2022 vorgesehen.

In Schwäbisch Gmünd-Lindach konnte im Jahr 2019 im Baugebiet Täferroter Straße/Repaweg ein Baugrundstück von der Stadt Schwäbisch Gmünd erworben werden. Mit dem Bau von 19 Wohnungen und einer Ambulant Betreuten Seniorenwohngemeinschaft wurde im September 2020 begonnen. Die Seniorenwohngemeinschaft wird nach Fertigstellung vom DRK-Kreisverband Schwäbisch Gmünd e. V. betrieben. Alle Wohnungen wurden verkauft. Die Fertigstellung erfolgt zum Ende 2022. Das Projekt wurde vom Architekturbüro Gunst aus Schwäbisch Gmünd geplant. Das Bauvolumen beläuft sich auf rund 10,6 Mio. Euro.



QR-Code scannen  
und mehr erfahren



✔ Lindach: Stand der Bauarbeiten im Juli 2022.





# Ellwangen

✔ Ellwangen: „Visionen werden Wirklichkeit“ – Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 32 Wohnungen. Mit dem Bau wurde im Mai 2021 begonnen.

Die Kreisbaugenossenschaft Ostalb hat im Mai 2021 im Baugebiet „Karl-Stirner-Straße“ in Ellwangen mit dem Bau eines Wohnquartiers mit vier Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage begonnen. Ziel ist es dabei, sowohl Mietwohnungen für den genossenschaftlichen Bestand zu bauen als auch Eigentumswohnungen, die zum Verkauf stehen. Die Bestandswohnungen werden nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz als sozialgebundener Wohnraum auf den Markt kommen.

Auch die Stadt Ellwangen hat das Vorhaben entsprechend ihrer Sozialcharta für den geförderten Wohnraumbau finanziell unterstützt. Die insgesamt 32 Wohnungen sollen Ende 2023 fertig sein. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sind bis auf eine Wohnung alle verkauft. Als Architekturbüro wurde das Büro Kaestle & Ocker aus Stuttgart beauftragt. Das Bauvolumen beläuft sich auf ca. 14 Mio. Euro.



QR-Code scannen  
und mehr erfahren



✔ Ellwangen: Stand der Bauarbeiten im Juli 2022.



☑ Mögglingen: Beginn der Erschließungsarbeiten im Juli 2022.

# Mögglingen

Im Rahmen der Bauträgertätigkeit nahm im Geschäftsjahr 2021 die Projektentwicklung einen breiten Raum ein.

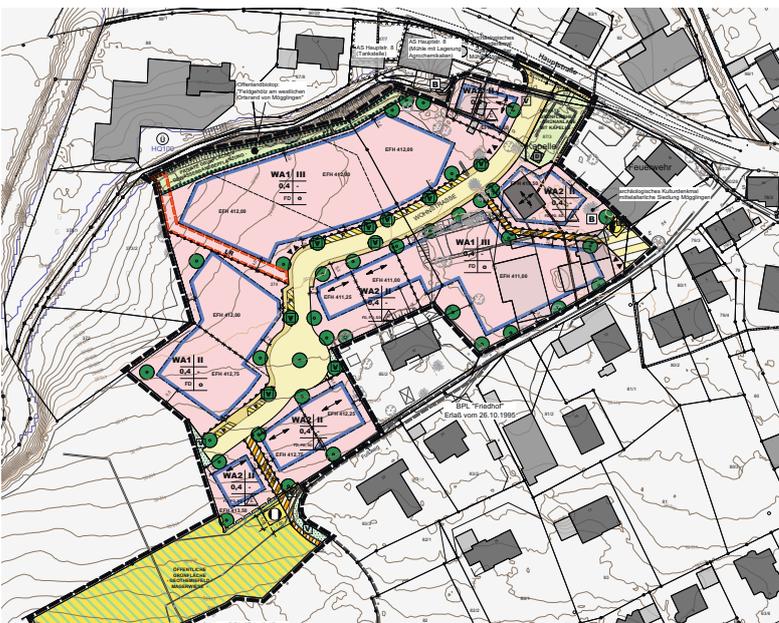
Im Zentrum der Gemeinde Mögglingen konnte sich die Kreisbau im Jahr 2020 durch notariellen Vertrag Grundstücke für ein ganzes Baugebiet mit einer Fläche von rund 1,5 ha sichern. Zwischenzeitlich wurde in enger Abstimmung mit der Gemeinde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt und vom Landratsamt Ostalbkreis genehmigt. Mit den Erschließungsarbeiten wurde im Juli 2022 begonnen.

Das Gebiet kann danach sukzessive durch die Kreisbaugenossenschaft bebaut werden. Vorgesehen sind rund 50 Eigentumswohnungen in sechs Gebäuden.

Aufgrund der attraktiven Lage der Gemeinde Mögglingen an der Entwicklungsachse B 29 und aufgrund der Nähe des Baugebiets zum Bahnhof entwickelt sich ein interessantes Areal.



QR-Code scannen  
und mehr erfahren



☑ Mögglingen: Entwicklung des Baugebiets „Hofacker“.





# Bopfingen

- ✔ Bopfingen: „Wohnen im Lindenpark“ – Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 41 Wohnungen. Mit dem Bau soll im Herbst/Winter 2022 begonnen werden.

In Bopfingen konnte die Kreisbau im Mai 2021 ein Grundstück erwerben. Geplant wurden hier vier Gebäude mit insgesamt 41 Wohnungen. Ein Gebäude wird nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz gebaut und nach Fertigstellung in den Bestand übernommen. Ein weiteres Gebäude soll komplett an einen Investor veräußert werden. Das Baugesuch wurde bereits im April dieses Jahr eingereicht. Der Baubeginn ist für Herbst/Winter 2022 geplant. Die Fertigstellung soll bis Ende 2024 erfolgen.



QR-Code scannen  
und mehr erfahren



- ✔ Bopfingen: Trotz der intensiveren Grundstücksnutzung durch den geplanten Geschosswohnungsbau soll der Parkcharakter des Grundstücks erhalten werden.



# Schechingen

☑ Schechingen: „Wohnen am Schlosspark“ – Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 23 Wohnungen. Mit dem Bau soll im Herbst/Winter 2022 begonnen werden.

Im März 2022 hat die Kreisbau in Schechingen ein Grundstück erworben. Hier sind drei Gebäude mit insgesamt 23 Wohnungen geplant. Die Projektierung hat schon lange vor dem Notartermin begonnen, sodass das Baugesuch bereits im Juni dieses Jahr eingereicht werden konnte. Mit dem Bau soll noch in diesem Jahr begonnen werden. Ende 2024 soll das Neubauprojekt fertig sein.



QR-Code scannen  
und mehr erfahren

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

Nachdem die Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG anfangs der 2000er Jahre im Bauträgergeschäft eher zurückhaltend agierte, wurde dieser Geschäftszweig in den letzten Jahren stark intensiviert. Die Kreisbau wird heute im gesamten Ostalbkreis als leistungsfähiger, qualitätsorientierter und nachhaltiger Investor wahrgenommen. Diese vorhandene Kompetenz wird auf Dauer ein Mehrwert am Markt sein. Sämtliche Vorhaben werden seitens des Vorstands und Aufsichtsrats hinsichtlich ihrer Standortqualität und den Marktchancen detailliert geprüft. Die Strategie in dieser Geschäftspolitik hat sich bewährt und wird weiterentwickelt.

Vorstand und Aufsichtsrat werden die Anfang des Jahres 2020 aufgetretene Corona-Pandemie und deren weitere Entwicklung insbesondere im Hinblick auf die gesamtwirtschaftliche Situation in Deutschland stets kritisch bewerten. Aufgrund der Investitionssummen im Bauträgerbereich ist hier besondere Sensibilität erforderlich. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichts kann festgestellt werden, dass der bisherige Pandemieverlauf sich nicht wesentlich auf die Realisierung der einzelnen Bauvorhaben auswirkte. Lediglich kurzfristige Materialengpässe waren zu verzeichnen. Ungebrochen regt die Nachfrage nach neuen Eigentumswohnungen. Dies zeigen die bereits erwähnten Verkaufsstände der einzelnen Projekte deutlich auf. Ein Signal, das den Vorstand und Aufsichtsrat bestärken werden, den eingeschlagenen Weg weiter fortzusetzen.

#### 4. Maklertätigkeit

Die Kreisbaugenossenschaft betätigt sich seit 1993 als Makler nach der Makler- und Bauträgerverordnung. Im Geschäftsjahr 2021 konnten 10 (VJ 6) Objekte für Dritte mit einem Gesamtvolumen von rund 3.491.000 Euro (VJ 1.764.000 Euro) vermittelt werden. Nach wie vor ist anzumerken, dass sich verhältnismäßig wenig Gebrauchtimmobiliien am Markt befinden. Dies lässt sich insbesondere auf die anhaltende Niedrigzinsphase im Anlagesektor zurückführen, was dazu führt, dass sich Immobilieneigentümer kaum von ihren Beständen trennen. Ende des Jahres 2020 und im ersten Halbjahr 2021 wurde seitens der Kreisbau eine Marktinitiative im Geschäftsfeld der Maklertätigkeit unternommen. Durch eine attraktive Maklercourtage konnten eine ganze Reihe von Vermittlungsaufträgen generiert werden. Die Geschäftsleitung und die Maklerabteilung wird dies zum Anlass nehmen, weiter sehr große Präsenz in diesem Geschäftsfeld auf dem Markt des Ostalbkreises zu initiieren.

Selbstverständlich gehört zu diesem Geschäftsfeld auch der Verkauf der im eigenen Bauträgerbereich errichteten Objekte. Hier gibt es in Verbindung mit der Belegung des Bauträgergeschäfts eine rege Geschäftstätigkeit. Im Geschäftsjahr wurden 13 (VJ 17) Kaufverträge mit einem Gesamtvolumen von 4.633.500 Euro (VJ 11.204.000 Euro) beurkundet.

#### 5. Gutachtertätigkeit

Die Kreisbaugenossenschaft bietet den Kunden auch unabhängig von der Maklertätigkeit die kompetente Bewertung ihrer Immobilie an. Im Jahr 2021 wurden 12 (VJ 9) Gutachten gefertigt. Die Mitarbeiter werden in diesem Segment ständig weiter qualifiziert. Die Gutachtertätigkeit stellt oftmals ein interessantes Verbundgeschäft mit der Maklertätigkeit dar und wird deshalb weiter zum Angebotsportfolio der Kreisbau zählen.



**KREISBAU OSTALB**  
Visionen realisieren – Vertrauen schaffen

©Brian Jackson - stock.adobe.com

**ONLINE-BEWERTUNG**

**Online-Bewertung schnell, kostenlos und unverbindlich**

Mit wenigen Klicks Ihre Immobilie unter [www.kreisbau-ostalb.de](http://www.kreisbau-ostalb.de) online bewerten und den Immobilienwert sofort erfahren. Sie erhalten direkt ein PDF per E-Mail.

**Wir beraten Sie gerne!**  
Eva Schäfer  
Tel. 07361 9772-25  
[schaefer@kreisbau-ostalb.de](mailto:schaefer@kreisbau-ostalb.de)

**Mehr Angebote unter [www.kreisbau-ostalb.de](http://www.kreisbau-ostalb.de)**



## V. Nachhaltigkeit

Der deutsche Begriff „Nachhaltigkeit“ stammt ursprünglich aus der deutschen Forstwirtschaft des frühen 18. Jahrhunderts. In diesem Zusammenhang kennzeichnet er eine Art der Waldbewirtschaftung, bei der die Reproduktionsfähigkeit des Waldes und die jeweilige Holzernte so in Einklang miteinander stehen, dass langfristig ein hoher Holzertrag gewährleistet ist, zugleich Boden und Standort jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Die erlebten Konsequenzen einer übermäßigen Holznutzung haben eine Änderung des Verhaltens bewirkt. Damit war eine Systematik geboren, die universal anwendbar ist. Nachhaltigkeit bedeutet heute nicht nur den Erhalt einer intakten Umwelt, sondern umfasst generell die Sicherung der Lebensgrundlagen und -möglichkeiten der Menschen. Das bedeutet, das individuelle und institutionelle Handeln so zu gestalten, dass man nicht auf Kosten von Natur und Umwelt, anderer Menschen, Regionen oder zukünftiger Generationen lebt. Der Begriff „Nachhaltigkeit“ beschreibt die Systematik eines Entwicklungsprozesses, dessen Ausgestaltung und Ausformung jetzt nur der Spur nach bekannt ist. Diese Nachhaltigkeit ist die Herausforderung der Zukunft und Zukunft selbst.

Die Kreisbau Ostalb investiert regelmäßig in die Unterhaltung der Wohn- und Geschäftsgebäude. Das neue Ziel der Klimaneutralität des Wohnungsbestands definiert andere Anforderungen an die Gebäudehüllen und an die einzusetzende Technik. In einem ersten Arbeitsschritt wird der aktuelle energetische und technische Zustand der Gebäude erhoben. Parallel dazu werden digitale Bestandspläne erstellt. Auf dieser Datengrundlage können anschließend die bautechnischen Möglichkeiten und deren Finanzierung auch mit Blick auf die staatlichen Förderprogramme erarbeitet werden.

## VI. Ausblick

Der wirtschaftliche Betrieb der Kreisbau hat sich bis zur Jahresmitte 2022 trotz Preissteigerungen, Pandemie, Fachkräftemangel und Lieferschwierigkeiten relativ stabil entwickelt – allerdings begleiten wir die Entwicklungen mit großer Aufmerksamkeit.

Die Entscheidung über den Baubeginn der Neubauvorhaben in Bopfingen und Schechingen wird im Herbst getroffen. Die Entwicklung der Bau- und Finanzierungskosten ist besorgniserregend.

Motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die Grundlage für die weitere erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft. Deshalb investieren wir beispielsweise in die Aus- und Fortbildung und in moderne Softwarelösungen. Parallel dazu bieten wir Ausbildungs- und Studienplätze an. Mit lebenslangem Lernen, Investitionen und Ideen wollen wir die Zukunft gestalten.

Zum Bilanzstichtag und zum Berichtszeitpunkt lagen keine Risiken vor, die die Genossenschaft in ihrem Bestand gefährden oder die weitere Entwicklung beeinträchtigen. Der bisherige Geschäftsverlauf im Jahr 2022 liegt im Rahmen der von der Verwaltung aufgestellten und vom Aufsichtsrat beschlossenen Ergebnis- und Budgetplanung für 2022.

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

## VII. Dank

Im Jahr 2021 stand ein Vorstandswechsel bei der Kreisbaugenossenschaft Ostalb an. Als geschäftsführender Vorstand hatte Georg Ruf zum 1. September 2021 nach über zehn Jahren die Leitung der Kreisbaugenossenschaft in die Hände von Nikolaus Ebert gelegt. Der Genossenschaft wird Herr Ruf weiterhin als nebenamtlicher Vorstand verbunden bleiben. Aufgrund des Erreichens der satzungsgemäßen Altersgrenze wurde der bisherige nebenamtliche Vorstand Ottmar Schweizer Ende August 2021 verabschiedet.

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die motivierte und zielorientierte Zusammenarbeit. Den Mitgliedern des Aufsichtsrats gilt der Dank für ihr Engagement in der Genossenschaft und das Vertrauen, welches sie dem Vorstand entgegenbringen. Ein Dank gilt insbesondere den Mieterinnen und Mietern für ihr Verständnis, wenn sie von Sanierungsmaßnahmen in ihren Wohnungen oder an ihren Gebäuden betroffen waren. Die Aufwertung des jeweiligen Wohnraums bzw. Gebäudes ist eine gute Entschädigung hierfür. Ein herzlicher Dank gilt auch den vielen Kunden im Neubaugeschäft. Mit ihrem Immobilienkauf bringen diese der Kreisbaugenossenschaft Ostalb einen starken Vertrauensbeweis entgegen. Unsere Referenz möchten wir allen Handwerksbetrieben für eine stets partnerschaftliche und kompetente Zusammenarbeit erweisen. Ein herzliches Danke gilt allen Mitgliedern, Kunden, Geschäftspartnern, Banken, Behörden, Städten und Gemeinden.

Aalen, im Juli 2022

Nikolaus Ebert

Nikolaus Ebert  
Hauptamtlicher Vorstand

Georg Ruf

Georg Ruf  
Nebenamtlicher Vorstand



Nikolaus Ebert  
Hauptamtlicher Vorstand



Georg Ruf  
Nebenamtlicher Vorstand

## Bericht des Aufsichtsrats

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

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

Neben allgemeinen Grundsatzfragen wurden die Berichte des Vorstands zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus wurden der Finanzplan für das Jahr 2022 sowie Fragen zu Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eingehend beraten.

In der Mitgliederversammlung am 29. September 2021 standen die Aufsichtsratsmitglieder Nadja Finckh, Dr. Joachim Bläse und Klaus Pavel zur Wiederwahl. Frau Finckh und Herr Dr. Bläse wurden einstimmig wiedergewählt. Aufsichtsratsmitglied Klaus Pavel konnte gem. § 24 Abs. 1 der Satzung aufgrund Vollendung des 67. Lebensjahres nicht wiedergewählt werden. Zur Neuwahl stellte sich Stephanie Eßwein (Bürgermeisterin der Gemeinde Mutlangen). Frau Eßwein wurde einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das Jahr 2021 in seiner Sitzung am 18. Mai 2022 einstimmig gebilligt. Er erteilt dem Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2021 sein Einverständnis und empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 und die vorgeschlagene Verrechnung des Bilanzgewinns zu genehmigen.



*Peter Traub*

*Der Vorsitzende des Aufsichtsrats*

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 vom 18. Mai 2022 bis 3. Juni 2022 geprüft und wird zu Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht einen Bericht erstellen. Der Aufsichtsrat wird sich mit dem Prüfungsergebnis in seiner Sitzung am 14. September 2022 befassen.

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

Aalen, im Juli 2022

A handwritten signature in blue ink that reads "Peter Traub". The signature is written in a cursive style and is positioned above a large, light grey stylized 'V' shape that serves as a background element.

Peter Traub

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

### Aktivseite

	2021	2021	2020
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		42.075,00	58.723,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.820.650,13		26.304.375,56
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.455.165,28		13.742.525,13
3. Technische Anlagen und Maschinen	328.234,00		345.304,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	126.029,00	38.730.078,41	128.170,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		3.720,54	3.714,65
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		38.775.873,95	40.582.812,34
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	1.939.197,57		1.858.676,39
2. Bauvorbereitungskosten	272.020,55		65.710,84
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	10.690.599,60		4.956.419,12
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	144.402,98		107.388,16
5. Unfertige Leistungen	1.562.038,08		1.341.347,00
6. Andere Vorräte	31.418,54	14.639.677,32	47.745,31
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	40.983,16		64.639,31
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	376.958,20		463.947,70
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.500,00		17.732,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	183.899,36		117.475,87
5. Sonstige Vermögensgegenstände	408.568,62	1.015.909,34	245.047,95
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.735.631,29		1.963.385,12
2. Bausparguthaben	362.997,97	3.098.629,26	311.770,66
<b>Bilanzsumme</b>		<b>57.530.089,87</b>	<b>52.144.097,77</b>

## Passivseite

	2021	2021	2020
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	65.076,26		40.760,99
2. der verbleibenden Mitglieder	3.134.990,12		2.687.003,87
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	3.200.066,38	2.962,28
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 44.014,40			
Vorjahr € 60.451,77			
<b>II. Kapitalrücklage</b>		56.784,17	54.433,17
<b>III. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	2.229.725,12		2.173.123,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 56.602,00			
Vorjahr € 87.879,00			
2. Andere Ergebnismrücklagen	13.543.344,96	15.773.070,08	12.825.613,77
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 717.731,19			
Vorjahr € 702.568,25			
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	566.016,78		878.782,46
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	56.602,00	509.414,78	87.879,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		19.539.335,41	18.574.800,66
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	227.764,00		244.156,00
2. Sonstige Rückstellungen	304.660,08	532.424,08	1.060.311,10
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.602.212,21		27.483.399,65
2. Erhaltene Anzahlungen	8.979.062,33		3.730.041,33
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	338.093,37		292.539,10
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	408.903,75		617.552,25
5. Sonstige Verbindlichkeiten	101.896,62	37.430.168,28	104.270,43
davon aus Steuern:			
€ 21.536,82			
Vorjahr € 27.518,25			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 1.307,90			
Vorjahr € 1.446,07			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		28.162,10	37.027,25
<b>Bilanzsumme</b>		<b>57.530.089,87</b>	<b>52.144.097,77</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021	2021	2020
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.988.958,66		6.649.557,90
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.176.000,00		15.353.041,19
c) aus Betreuungstätigkeit	165.085,57		158.309,47
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	189.824,50	9.519.868,73	194.474,92
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		6.198.196,09	-4.423.140,77
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		43.845,92	42.743,66
4. Sonstige betriebliche Erträge		577.720,98	499.356,76
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.264.976,09		2.990.043,06
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.178.413,21		10.392.194,66
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	57.288,43	11.500.677,73	46.052,99
<b>6. Rohergebnis</b>		4.838.953,99	5.046.052,42
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.281.605,29		1.195.955,01
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	358.605,86	1.640.211,15	361.883,35
davon für Altersversorgung:			
€ 93.176,74			
Vorjahr € 107.851,65			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.395.728,08	1.403.566,75
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		627.445,43	591.199,65
		1.175.569,33	1.493.447,66
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	32,14		32,33
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.673,76	1.705,90	2.594,12
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		519.829,72	526.117,61
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		657.445,51	969.956,50
14. Sonstige Steuern		91.428,73	91.174,04
<b>15. Jahresüberschuss</b>		566.016,78	878.782,46
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		56.602,00	87.879,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>509.414,78</b>	<b>790.903,46</b>



**KREISBAU OSTALB**  
Visionen realisieren – Vertrauen schaffen

ELLWANGEN

## Visionen werden Wirklichkeit

Noch eine Penthouse-Wohnung frei!

- Ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 4,5-Zimmer
- Schöne und großzügige Dachterrasse
- Kaufpreis 621.000 EUR zzgl. TG-Stellplatz
- Vorläufige Ang.: BA, 46,3 kWh, Fernwärme, BJ 2021, A

**Wir beraten Sie gerne!**  
Tel. 07361 9772-17 / -25  
info@kreisbau-ostalb.de

**Mehr Angebote unter**  
[www.kreisbau-ostalb.de](http://www.kreisbau-ostalb.de)



**KREISBAU OSTALB**  
Visionen realisieren – Vertrauen schaffen

SCHECHINGEN

## Wohnen im Schlossgarten

Bereits jetzt unverbindlich vormerken lassen!

- Projekt in der Planungsphase
- 24 attraktive Wohnungen
- 2,5- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen
- Smart Home Technologie
- Energieausweis in Vorbereitung

**Wir beraten Sie gerne!**  
Tel. 07361 9772-17 / -25  
info@kreisbau-ostalb.de

**Mehr Angebote unter**  
[www.kreisbau-ostalb.de](http://www.kreisbau-ostalb.de)



**KREISBAU OSTALB**  
Visionen realisieren – Vertrauen schaffen

BOPFINGEN

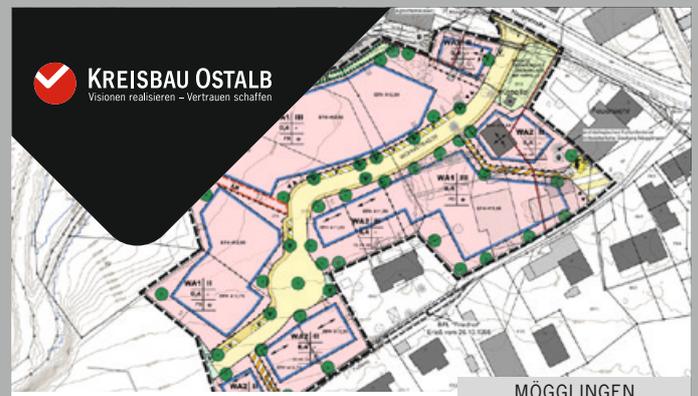
## Wohnen im Lindenpark

Bereits jetzt unverbindlich vormerken lassen!

- Projekt in der Planungsphase
- 41 moderne Wohnungen
- 2,5- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen
- Smart Home Technologie
- Energieausweis in Vorbereitung

**Wir beraten Sie gerne!**  
Tel. 07361 9772-17 / -25  
info@kreisbau-ostalb.de

**Mehr Angebote unter**  
[www.kreisbau-ostalb.de](http://www.kreisbau-ostalb.de)



**KREISBAU OSTALB**  
Visionen realisieren – Vertrauen schaffen

MÖGGLINGEN

## Wohnen mittendrin im Grünen

Bereits jetzt unverbindlich vormerken lassen!

- Projekt in der Planungsphase
- Über 70 attraktive Wohnungen
- 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen
- Smart Home Technologie
- Energieausweis in Vorbereitung

**Wir beraten Sie gerne!**  
Tel. 07361 9772-17 / -25  
info@kreisbau-ostalb.de

**Mehr Angebote unter**  
[www.kreisbau-ostalb.de](http://www.kreisbau-ostalb.de)

### 3. Anhang des Jahresabschlusses 2021

#### A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

2. Unser Unternehmen ist eine mittelgroße Genossenschaft gem. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wird teilweise Gebrauch gemacht.

#### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

---

##### Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger sowie außerplanmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 253 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

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

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

---

##### Immaterielle Vermögensgegenstände (Software)

linear 33,3 % bzw. 20,0 %

---

##### Wohngebäude

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

---

##### Geschäftsbauten

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

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

---

##### Technische Anlagen

linear mit 5,0 %

---

### **Betriebs- und Geschäftsausstattung**

wird gemäß der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer über einen Zeitraum zwischen drei und 13 Jahren abgeschrieben.

---

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

---

### **Umlaufvermögen**

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

---

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

### **Forderungen aus Vermietung**

Einzelwertberichtigung

---

### **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde in Vorjahren Gebrauch gemacht.

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

---

### **Rückstellungen**

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

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

Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 2,30 % (Stand Dezember 2020, Restlaufzeit 15 Jahre). Rentensteigerungen werden in Höhe von 3,0 % p. a. berücksichtigt, die Fluktuationswahrscheinlichkeit wird mit 0,0 % angesetzt.

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

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

---

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2021	Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2021
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	187.188,85			187.188,85	128.465,85
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.214.309,56	64.037,49	740.430,16	42.537.916,89	16.909.934,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.332.699,12	156.464,87	36.285,81	20.452.878,18	6.590.173,99
Technische Anlagen und Maschinen	557.258,99	11.769,31		569.028,30	211.954,99
Betriebs- und Geschäftsausstattung	525.136,33	35.691,06	8.768,85	552.058,54	396.966,33
	64.629.404,00	267.962,73	785.484,82	64.111.881,91	24.109.029,31
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	6.192,58			6.192,58	2.477,93
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	64.822.785,43	267.962,73	785.484,82	64.305.263,34	24.239.973,09

Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Zuschreibung	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2021	Buchwert zum 31.12.2020	Buchwert zum 31.12.2021
€	€	€	€	€	€
16.648,00	0,00		145.113,85	58.723,00	42.075,00
891.863,51	84.530,75		17.717.266,76	26.304.375,56	24.820.650,13
420.546,20	13.007,29		6.997.712,90	13.742.525,13	13.455.165,28
28.839,31			240.794,30	345.304,00	328.234,00
37.831,06	8.767,85		426.029,54	128.170,00	126.029,00
1.379.080,08	106.305,89	0,00	25.381.803,50	40.520.374,69	38.730.078,41
		5,89	2.472,04	3.714,65	3.720,54
1.395.728,08	106.305,89	5,89	25.529.389,39	40.582.812,34	38.775.873,95

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.562.038,08 Euro (VJ 1.341.347,00 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	€
Gewährleistungsverpflichtungen	102.148,00
noch anfallende Baukosten	72.618,00

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt		Davon				Art der Sicherung
			Restlaufzeit			gesichert	
	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre				
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	€	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.602.212,21 (27.483.399,65)	11.549.941,90 (6.265.774,55)	11.874.620,68 (16.156.049,47)	4.177.649,63 (5.061.575,63)	27.602.212,21 (27.483.399,65)	27.602.212,21 (27.483.399,65)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	8.979.062,33 (3.730.041,33)	8.979.062,33* (3.730.041,33)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	338.093,37 (292.539,10)	338.093,37 (292.539,10)			252.152,88 (252.152,88)	252.152,88 (252.152,88)	Bü Bü
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	408.903,75 (617.552,25)	408.903,75 (617.552,25)					
Sonstige Verbindlichkeiten	101.896,62 (104.270,43)	101.896,62 (104.270,43)					
Gesamtbetrag	37.430.168,28 (32.227.802,76)	21.377.897,97 (11.010.177,66)	11.874.620,68 (16.156.049,47)	4.177.649,63 (5.061.575,63)	27.602.212,21 (27.483.399,65)	27.602.212,21 (27.483.399,65) 252.152,88 (252.152,88)	GPR GPR Bü Bü

GPR = Grundpfandrecht

Bü = Bankbürgschaft

\* steht zur Verrechnung an

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	191.358,25	162.214,56

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

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zinserträge	0,00	1.174,00

### 2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zinsaufwendungen	7.984,00	7.402,00

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken</b>		
abgerechnete		
Bauträgersgeschäfte	2.176.000,00	15.353.041,19

### Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Anlagenverkäufen	419.022,10	262.563,98
Auflösung von Rückstellungen	84.703,99	155.608,39

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten i. H. von 1.248.000,00 Euro (VJ 625.000,00 Euro). Die Bestellung von Sicherheiten beruht auf der Belastung unseres Grundstücks mit Grundschulden zugunsten von Erwerbern der Baumaßnahme Unterbachenstrasse in Iggingen. Bonitätsprüfungen, Einschätzungen der Erwerber und Erfahrungswerte lassen die Inanspruchnahme aus Sicherheiten für Dritte als nicht wahrscheinlich erscheinen (§ 285 Nr. 27 HGB), außerdem bestehen Rückgriffsrechte auf die erhaltenen Anzahlungen.

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

	€
Leasingverpflichtungen	114.294,72
Mietverpflichtungen	24.808,00
Erbpacht	5.483,52
Bauvorhaben Anlage- u. Umlaufvermögen	15.271.090,63

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

Dabei handelt es sich um zwei Zinsswaps (Bezugsgröße nominal 3.819.752,65 Euro; Kurswert – 97.062,67 Euro; Microhedging). Ein Swap hat eine Laufzeit bis 2022, ein Swap bis 2025. Die beizulegenden Zeitwerte ergeben sich aus den Einschätzungen der Banken zu den Marktgegebenheiten am 31. Dezember 2021. Sie wurden unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31. Dezember 2021 vorliegenden Marktdaten ermittelt.

4. Zum Abschlussstichtag unterliegen folgende Beträge der Ausschüttungs- bzw. Abführungssperre: Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz 8.979,00 Euro.

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

	Vollzeitbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	2
Technische Mitarbeiter	5	0
Sonstige Bereiche	0	9
gesamt	16	11

### 6. Mitgliederbewegung

Anfang	2021	1.480
Zugang	2021	107
Abgang	2021	84
Ende	2021	1.503

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 447.986,25 Euro erhöht.

### 7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

## 8. Mitglieder des Vorstands:

---

Nikolaus Ebert  
Hauptamtlicher Vorstand



seit 01.07.2021

---

Georg Ruf  
Nebenamtlicher Vorstand



bis 31.08.2021  
Hauptamtlicher Vorstand

---

Ottmar Schweizer  
Nebenamtlicher Vorstand



bis 30.08.2021

## 9. Mitglieder des Aufsichtsrats:

---

Peter Traub  
Aufsichtsratsvorsitzender  
Bürgermeister




---

Klaus Pavel  
Stv. Aufsichtsratsvorsitzender  
Landrat a. D.



bis 29.09.2021

---

Dr. Gunter Bühler  
Bürgermeister




---

Nadja Finckh  
Rechtsanwältin




---

Stephanie Eßwein  
Bürgermeisterin



seit 29.09.2021

---

Thomas Bareiß  
Bank-Vorstand



Dr. Joachim Bläse  
Landrat



seit 29.09.2021  
Stv. Aufsichtsratsvorsitzender

Andreas Holdenried  
Bank-Betriebswirt



Markus Frei  
Sparkassendirektor



## E. Weitere Angaben

### 1.

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns:

Vorstand und Aufsichtsrat werden der am 27.09.2022 stattfindenden Mitgliederversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung von 3,0 % Dividende 80.610,05 Euro.

Der restliche Betrag in Höhe von 428.804,73 Euro soll den anderen Ergebnismrücklagen zugeführt werden.

### 2.

Am 24.02.2022 begann die Invasion Russlands in die Ukraine. Durch den Ukraine-Krieg sind wir nicht unmittelbar negativ betroffen. Zu den mittelbaren Auswirkungen kann es durch weiter steigende Baupreise und Bauverzögerungen (vor allem durch fehlenden Baustahl) sowie steigender Energiepreise kommen. Diese Auswirkungen sind momentan allerdings nicht bezifferbar.

Nach Ablauf des Jahres 2021 sind darüber hinaus keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Gesellschaft von wesentlicher (finanzieller) Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung führen könnten.

Aalen, 11.04.2022

Der Vorstand

Nikolaus Ebert

Nikolaus Ebert  
Hauptamtlicher Vorstand

Georg Ruf  
Nebenamtlicher Vorstand



VERMIETEN & MIETEN

PLANEN & BAUEN

VERKAUFEN & KAUFEN

IMMO-MANAGEMENT



Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG

Maiergasse 13

73433 Aalen

Telefon 07361 9772-0

[info@kreisbau-ostalb.de](mailto:info@kreisbau-ostalb.de)

[www.kreisbau-ostalb.de](http://www.kreisbau-ostalb.de)