

## Geschäftsbericht 2022



# 2022



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 2022	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>	24
<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 2022</b>	28
<b>2. Gewinn- und Verlustrechnung</b>	30
<b>3. Anhang des Jahresabschlusses 2022</b>	32



## I. Allgemeiner Teil

### **Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen 2022**

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen. Der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9. Im Vergleichs-quarteral des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. Euro, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1,0 %, stieg er bis Jahresende auf fast 4,0 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 %, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr

angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

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 Landesamtes 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 Haushaltzahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

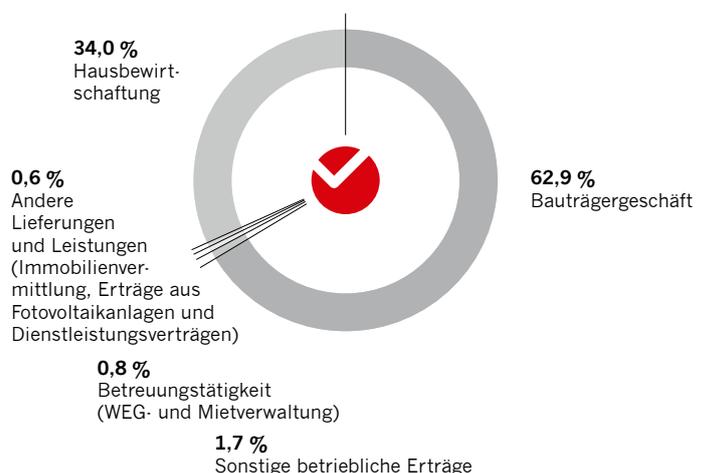
## II. Analyse der wirtschaftlichen und organisatorischen Verhältnisse

### Vermögens- und Finanzlage

Die Finanzen der Genossenschaft sind geordnet. Die Eigenkapitalquote liegt bei 36,51 % (Vorjahr 33,96 %) der Bilanzsumme. Das Eigenkapital ist gegenüber dem Vorjahr um rund 1,73 Mio. Euro gestiegen. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus den gestiegenen Ergebnisrücklagen, dem im Vergleich zum Vorjahr deutlich höheren Bilanzgewinn sowie dem Zuwachs der Geschäftsguthaben der Mitglieder.

Das Unternehmen war jederzeit in der Lage, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Aufgrund der guten Liquiditätslage mussten im Jahr 2022 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 2022 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 2022 seitens der Kreisbau durch entsprechende Marketingaktivitäten weiter eine stärkere Marktpräsenz erzeugt werden. Aufgrund der veränderten Marktsituation insbesondere durch die gestiegenen Zinsen ging die Nachfrage seitens der Kaufinteressenten Ende 2022 jedoch deutlich zurück. Nach wie vor stehen dem Markt verhältnismäßig wenig Gebrauchtimmobilien zur Verfügung.

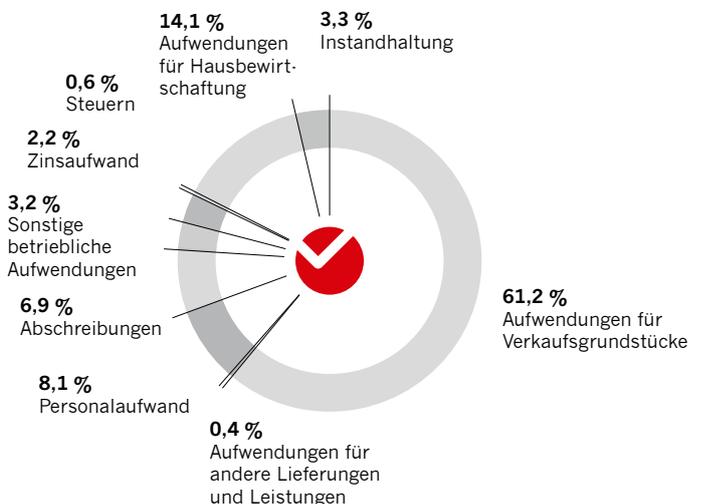
Zum Bilanzstichtag verwaltete die Genossenschaft 39 (VJ 38) Eigentümergemeinschaften mit 518 (VJ 527) Einheiten. Hierin sind 17 gewerbliche Einheiten und acht Pflegeeinrichtungen enthalten. Die Wohnungseigentümersammlungen wurden im Berichtsjahr größtenteils planmäßig durchgeführt. Um die WEG-Verwaltung der Objekte aus der eigenen Bauträgertätigkeit zu gewährleisten, wurden im Berichtsjahr auslaufende Verwalterverträge von kleineren WEG-Verwaltungen nicht verlängert. Im Gegenzug werden regelmäßig die Objekte aus der eigenen Bauträgertätigkeit in die Verwaltung übernommen.

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 141) von der Genossenschaft angemietet und auch erfolgreich weitervermietet.

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. Zudem konnte noch vor Baubeginn die integrierte Senioren-Wohngemeinschaft sowie die Tagespflege an den DRK-Kreisverband Schwäbisch Gmünd e. V. veräußert werden, welche im Oktober 2022 übergeben wurden. Das Bauvolumen beläuft sich auf 7,1 Mio. Euro.

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 wurden 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 10,6 Mio. Euro. Im Dezember 2022 wurden alle Einheiten an die neuen Eigentümer übergeben.

## Leistungsverwendung



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. Das Gebäude Sophie-Probst-Straße 11 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. Die Wohnungen werden bis Ende September dieses Jahres an die neuen Eigentümer übergeben.

Das Neubauprojekt in Schechingen „Wohnen im Schloßgarten“ wurde im September 2022 baurechtlich genehmigt. Auf dem Grundstück sollen drei Gebäude mit insgesamt 24 Eigentumswohnungen errichtet werden. Im Frühjahr 2023 wurde mit der Vermarktung begonnen und eine Markterkundungsphase durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Neubaubereich vorhanden ist, aber aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Kaufpreise nicht finanzierbar sind. Parallel dazu orientieren sich Kapitalanleger in renditestärkere Anlagemöglichkeiten und stehen als Nachfrage nicht mehr zur Verfügung.

Das Baugesuch für das geplante Neubauprojekt in Bopfingen „Wohnen im Lindenpark“ wurde im April 2022 eingereicht und im Dezember 2022 genehmigt. Hier sollen vier Gebäude mit insgesamt 41 Wohnungen entstehen. Es ist geplant, ein Gebäude nach dem Landeswohnraumförderprogramm für den Bestand zu erstellen. Ein weiteres Gebäude soll komplett an einen Investor veräußert werden. Aufgrund der aktuellen Lage ist momentan nicht absehbar, ob und wann mit dem Bau begonnen werden kann.

Im Baugebiet Hofacker in Mögglingen werden momentan die Tiefbau-/Erschließungsarbeiten durchgeführt. Diese dauern noch bis im Herbst dieses Jahr an. Das Baugesuch für den ersten Bauabschnitt (drei Gebäude, 33 Wohnungen, 2.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche) wurde im Mai dieses Jahr eingereicht.

Auch das Baugesuch für den dritten und letzten Bauabschnitt des Neubauprojekts „Wohnen im Park“ am Kapelberg in Wasseralfingen (zwei Gebäude, 22 Wohnungen, 1.600 m<sup>2</sup> Wohnfläche) wurde im Mai 2023 eingereicht.

Im Baugebiet „Josefkapelle“ in Westhausen wird im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Bebauung eines 3.226 m<sup>2</sup> umfassenden Wohnbaugrundstücks geprüft.

### **Zinsrisiken**

Mögliche Zinsänderungsrisiken werden durch gestreute Zinsbindungsfristen minimiert. In der Vergangenheit wurde das niedrige Zinsniveau 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 475.000 Euro im Jahr 2022 zurückgegangen ist. Zum Bilanzstichtag war ein Zins-Swap mit einer Gesamtbezugsgröße von 2,26 Mio. Euro vereinbart. Die Verbindlichkeiten wurden durch plan- und außerplanmäßige Tilgungen reduziert. Entsprechend reduziert sich der Zinsaufwand.

Zuletzt war ein deutlicher Anstieg des Zinsniveaus zu beobachten. Mittlerweile scheint der Zinsanstieg, zumindest im langfristigen Bereich, gestoppt zu sein. 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 weiter ungünstig entwickeln könnten. Deshalb bleibt der Finanzierungsbereich als Schwerpunkt im Risikomanagement integriert, um rechtzeitig Zinsänderungsrisiken und Liquiditätsengpässen 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.

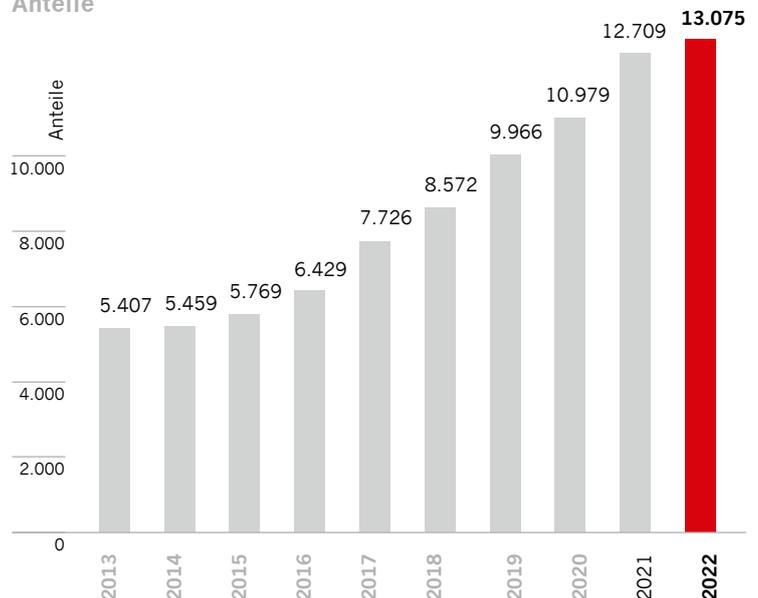
Das Risiken- und Chancenmanagement ist kein abgeschlossener Vorgang, sondern ständige Herausforderung und Aufgabe. Daher wird das Risiken- und Chancenmanagement auch agierend an sich verändernde Rahmenbedingungen angepasst.

### 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 2022 waren durchschnittlich 26 (VJ 27) Mitarbeiter bei der Kreisbaugenossenschaft beschäftigt. Darunter 3 (VJ 3) Teilzeitkräfte und 7 (VJ 7) 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. 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.

Anteile



### III. Organe und Organisation der Genossenschaft

#### Mitgliederversammlung

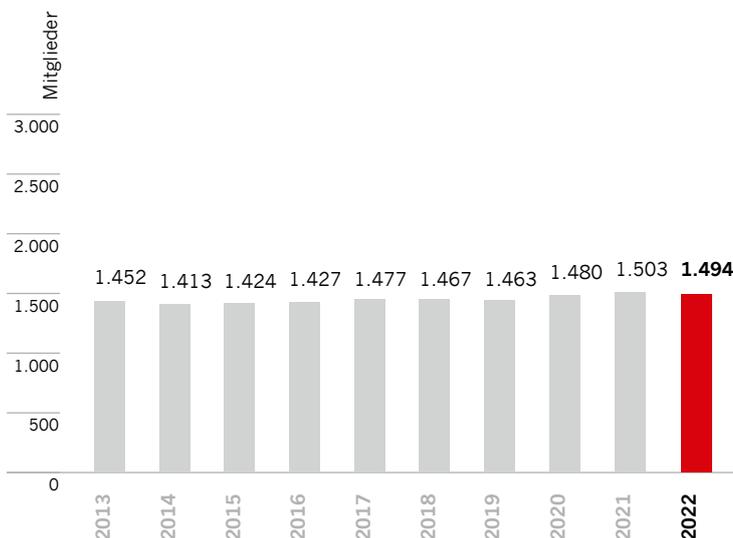
Am 27. September 2022 fand die 12. Ordentliche Mitgliederversammlung der Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG in der Glück-Auf-Halle in Aalen-Hofen statt. Die Mitglieder beschlossen einstimmig die Feststellung des Jahresabschlusses und die Ausschüttung einer Dividende von 3,0 % auf die Geschäftsguthaben. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig von den Mitgliedern entlastet.

Neben dem geringen Rückgang bei den Mitgliederzahlen ist im Geschäftsjahr 2022 erneut ein Anstieg von Anteilszeichnungen zu spüren. Einerseits zeigt dies ein hohes Maß an Vertrauen in die Genossenschaft, andererseits lässt sich dies auf die in der Vergangenheit 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.

#### Mitgliederstatistik des Jahres 2022

	Mitglieder	Anteile
<b>Bestand 01.01.2022</b>	<b>1.503</b>	<b>12.709</b>
Beitritte inkl. weiterer Anteile und Übertragungen	77	789
Kündigungen inkl. Übertragungen	- 55	- 201
Todesfälle	- 25	- 207
Ausschlüsse	- 6	- 15
<b>Bestand 31.12.2022</b>	<b>1.494</b>	<b>13.075</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.*

### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2022 insgesamt sechsmal getagt. Die Sitzungen fanden jeweils gemeinsam mit dem Vorstand statt.

In der Mitgliederversammlung am 27. September 2022 standen die Aufsichtsratsmitglieder Thomas Bareiß, Dr. Gunter Bühler und Markus Frei zur Wiederwahl. Alle zur Wahl stehenden Aufsichtsratsmitglieder wurden einstimmig wiedergewählt.

### Vorstand

Der Vorstand tagte im Jahr 2022 insgesamt 21-mal. Personelle Wechsel im Vorstand waren im Jahr 2022 nicht zu verzeichnen.

## IV. Analyse einzelner Geschäftsfelder

### 1. Gebäudewirtschaft

#### a) Wohnungsbewirtschaftung im Eigenbestand

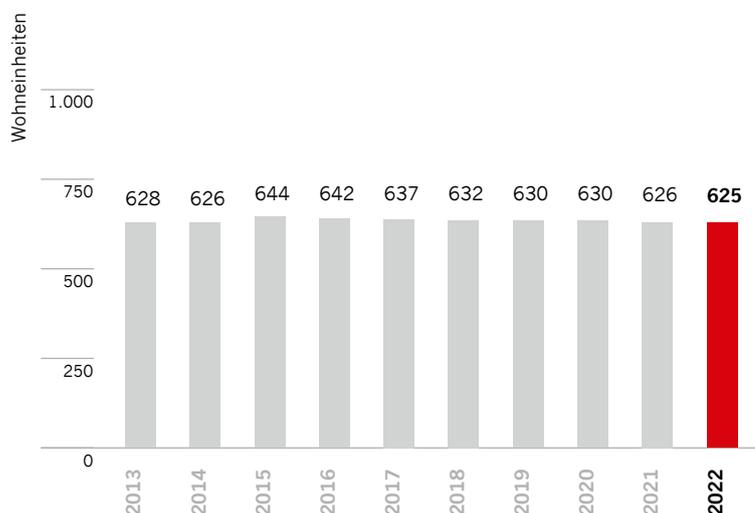
Zum 31.12.2022 befanden sich im Bestand der Kreisbaugenossenschaft 625 (VJ 626) Wohnungen und 32 (VJ 32) gewerblich genutzte Einheiten.

In den vergangenen Jahren wurden vereinzelt Veräußerungen vorgenommen. Insbesondere handelt es sich dabei um sogenannte „junge Bestände“ im Streubesitz, die bei vor-maligen Bauträgergeschäften ins Eigentum übernommen wurden. Der Grundsatz dieser Geschäftspolitik wurde auch im Berichtsjahr fortgesetzt. Im Jahr 2022 konnten aus dem Segment „junge Bestände“ eine Wohneinheit 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

	2022	2021
Wohnungskündigungen Eigenbestand	54	41
Wohnungskündigungen Zwischenvermietung	37	27
Mieterfluktuation im Eigenbestand	8,6 %	6,6 %
Mieterfluktuation Bundesdurchschnitt	6,8 %	7,4 %
Leerstand Eigenbestand zum 31.12.	8	2
Durchschnittliche Gesamtleerstandsquote	0,7 %	0,8 %
Gesamtleerstandsquote zum 31.12.	1,3 %	0,3 %
Leerstandsquote Bundesdurchschnitt zum 31.12.	3,5 %	4,0 %

Zum Bilanzstichtag standen 8 (VJ 2) Wohnungen leer. Die durchschnittliche Gesamtleerstandsquote 2022 lag unter einem Prozent. Sämtliche Leerstände im Berichtsjahr waren nahezu ausschließlich durch notwendige Sanierungen bedingt.

Die Fluktuationsrate von 8,6 % (VJ 6,6 %) ist gegenüber dem Vorjahr wieder leicht gestiegen und liegt damit im Durchschnitt der vergangenen Jahre.

Die Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG wirbt mit dem Vorteil des „lebenslangen Wohnens“. Dies zeigt sich in der Langfristigkeit der Mietverhältnisse. Die durchschnittliche Mietdauer beträgt mehr als zehn Jahre. Mietverhältnisse mit 40, 50 oder 60 Jahren sind durchaus an der Tagesordnung. Beim Auszug der Mieter fallen dann selbstverständlich erhöhte Sanierungsaufwendungen und längere sanierungsbedingte Leerstände vor einer Neuvermietung an.

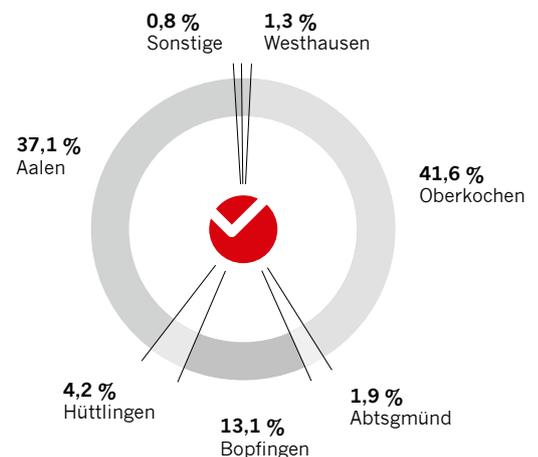
Im Zuge von Neuvermietungen werden die Mieten an das ortsübliche Niveau sowie bei Modernisierungen nach den gesetzlichen Bestimmungen angepasst. Bei Neuvermietungen wird in der Regel bereits im Mietvertrag eine Staffelmiete für drei bis fünf Jahre vereinbart. Dies gibt beiden Vertragsparteien Sicherheit hinsichtlich der künftigen Mietpreisentwicklung. Bei Erstellung des Geschäftsberichts sind von den rund 625 Bestandsmietverträgen 45 % als Staffelmietverträge abgeschlossen.

Die Durchschnittsmiete der Bestandswohnungen zum 31.12.2022 betrug 6,81 Euro (VJ 6,72 Euro).

Bei Gewerbeimmobilien ist die Miete größtenteils an den Verbraucherpreisindex gekoppelt.

Zum Bilanzstichtag betragen die Forderungen aus der Vermietung 52.627,87 Euro (VJ 42.026,25 Euro). Hintergrund der Erhöhung ist die Tatsache, dass im Berichtsjahr deutlich weniger Forderungen als uneinbringlich anzusehen waren. Abgeschrieben wurden Forderungen aus der Vermietung in Höhe von lediglich insgesamt 13.213,14 Euro (VJ 23.202,36 Euro).

## 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 2013 bis 2022 ca. 12,1 Mio. Euro in den eigenen Bestand investiert. Im Jahr 2022 wurden 1.021.300 Euro für Modernisierung und Instandhaltung aufgewendet.

Zur Instandhaltung gehören alle Arbeiten, die den Zustand erhalten und Schäden vorbeugen. Werden größere Schäden beseitigt, handelt es sich um eine Instandsetzung. Eine Modernisierung soll den Gebrauchswert erhöhen, die Wohnverhältnisse verbessern oder Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die Modernisierung und Instandhaltung sind eine Daueraufgabe.

Im Sommer des Geschäftsjahres 2022 wurde mit der Sanierung des Gebäudes Gheuertal 12 in Unterkochen begonnen. Das Gebäude umfasst fünf Wohnungen mit 430 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es wurden im Wesentlichen folgende Arbeiten durchgeführt: Dämmung der Fassade, der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke, Erneuerung der Dachdeckung, Austausch diverser Fenster, Austausch der Haustüre, Erneuerung der Briefkasten- und Sprechanlage, Austausch

des Heizkessels, Einbau einer solarthermischen Anlage mit Pufferspeicher, Erneuerung der Elektroinstallation im Allgemeinbereich sowie Neugestaltung der Außenanlage. Der Kostenrahmen für die Gesamtmaßnahme beträgt ca. 432.000 Euro. Fördermittel in Höhe von ca. 78.000 Euro wurden hierfür beantragt. Die Sanierungsmaßnahmen sind zwischenzeitlich größtenteils abgeschlossen. Der Heizungsumbau kann wegen den Lieferzeiten erst im Frühjahr 2024 abgeschlossen werden.

Im laufenden Jahr 2023 wurde mit der Sanierung des Gebäudes Beethovenstraße 12 in Westhausen begonnen. Das Gebäude umfasst acht Wohnungen mit 582 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei dem Gebäude werden folgende Maßnahmen durchgeführt: Fassade Wärmedämmverbundsystem, Aufdachdämmung, Dämmung der Kellerdecke, Austausch der Kellerfenster, Ausbau Glasbausteine und Einbau Kunststofffenster im Treppenhaus, Betonsanierung der Balkonbrüstungen, Einbau solarthermische Anlage oder Wärmepumpe zur Warmwasseraufbereitung/Heizungsunterstützung und Neugestaltung der Außenanlage.



☑ Die Sanierungsarbeiten des Mehrfamilienhauses Gheuertal 12 in Unterkochen wurden im Berichtsjahr 2022 begonnen und sind zwischenzeitlich größtenteils abgeschlossen.

## 2. Immo-Management

### a) Immo-Service für Kapitalanleger

Zum 31.12.2022 hatte die Kreisbaugenossenschaft Ostalb neun Mietverwaltungsverträge für insgesamt 71 (VJ 71) Wohnungen abgeschlossen. 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 Vollservice zu bieten. Dies beginnt bei der Vermietung der Wohnung bzw. des Gebäudes, Betreuung der Mieter bis hin zur Erstellung der jährlichen Hausgeldabrechnungen. Das Angebot der Mietverwaltung ist auch im Bauträgerbereich für die Kreisbau von Vorteil.

Unter dem Motto „Sale and lease back“ werden immer wieder ganze Neubauprojekte an Investoren verkauft, anschließend komplett von der Kreisbau als Generalmieter zurückgemietet und sowohl kaufmännisch als auch technisch umfassend betreut. Jüngstes Beispiel hierfür ist das Bauvorhaben im Aalener Stadtoval, welches von der Württembergische Gemeinde-Versicherung a.G. erworben wurde. Das gesamte Objekt mit 26 Wohnungen wird 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 31.12.2022 wurden 141 (VJ 141) Einheiten von der Kreisbaugenossenschaft angemietet und auch erfolgreich weitervermietet.



✔ *Beethovenstraße 12 in Westhausen vor der Sanierung:  
Mit den Sanierungsmaßnahmen wird im September 2023 begonnen.*



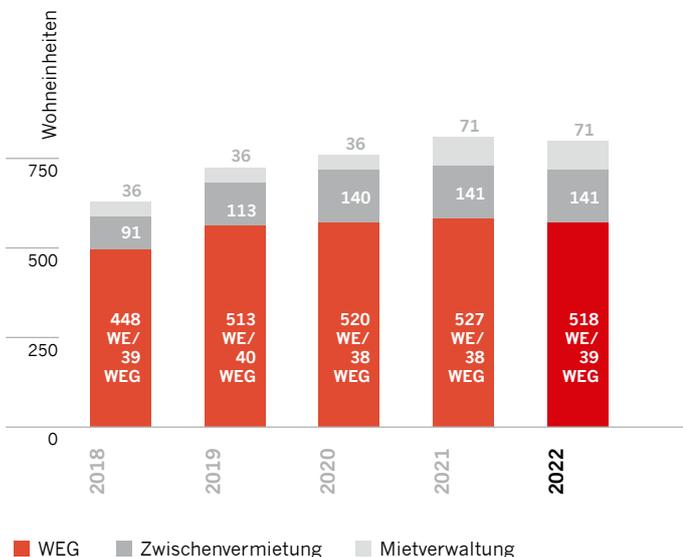
**b) WEG-Verwaltung**

Gemeinschaftseigentum umfasst das Grundstück sowie Teile, Anlagen und Einrichtungen eines Gebäudes, die von der WEG gemeinschaftlich genutzt werden und nicht im Sonder- oder Wohnungseigentum stehen.

Bei der WEG-Verwaltung ist der Verwalter nach § 9b Wohnungseigentumsgesetz notwendiges Organ der WEG, der diese nach außen hin vertritt. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters sind in § 27 WEG definiert. Danach ist der Verwalter gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Die Verwaltung umfasst kaufmännische, technische, rechtliche und organisatorische Aufgaben. Das Aufgabengebiet ist anspruchsvoll!

Zum Ende des Geschäftsjahres 2022 verwaltete die Kreisbaugenossenschaft 39 (VJ 38) Eigentümergemeinschaften mit 518 (VJ 527) Einheiten. Hierin sind 17 gewerbliche Einheiten und neun Pflegeeinrichtungen enthalten. Im Berichtsjahr wurden die Objekte aus der eigenen Bauträgertätigkeit, Täferroter Straße / Repaweg 16 in Lindach und Unterbachenstraße 32, 32/1 in Iggingen, in die Verwaltung übernommen. Im Jahr 2023 kommt das Objekt Sophie-Probst-Straße 5, 7, 9, 11 in Ellwangen hinzu.

**Immo-Management**



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





**KREISBAU OSTALB**  
Visionen realisieren – Vertrauen schaffen



**2,38 % INKL. MWST. PROVISION**

**250 € EXTRA-BONUS**

## VERKÄUFERAKTION

### Provision sparen & Bonus sichern!

Jetzt beim Verkauf Ihrer Immobilie doppelt profitieren:

- Maklerprovision für Verkäufer und Käufer:  
**2,38 % inkl. MwSt.**
- Extra-Bonus: Bei erfolgreicher Vermittlung erhalten Verkäufer und Käufer einen Bonus in Höhe von je **250 Euro**.
- Aktionszeitraum 26.05. - 22.09.2023



#### Ihre Immobilienmaklerin

Frau Eva Schäfer

Tel. 07361 9772-25

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

**Mehr Infos unter**

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

# Iggingen

## 3. Bauträgertätigkeit

Die einzelnen Bauvorhaben des Geschäftsjahres 2022 stellen sich wie folgt dar:

### Iggingen

In Iggingen bei Schwäbisch Gmünd wurde im Juli 2020 mit dem Neubau von 13 Wohnungen, einer Tagespflegereinrichtung 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 ist zwischenzeitlich erfolgt. Das Projekt wurde vom Architekturbüro Ripberger aus Schwäbisch Gmünd geplant. Das Bauvolumen beläuft sich auf rund 7,2 Mio. Euro.



✔ Iggingen: „Wohnen mit guten Aussichten“ – Neubau von 13 Eigentumswohnungen, einer Senioren-Wohngemeinschaft und einer Tagespflege.





✔ Lindach: „Wohnen mit Zukunft“ – Neubau von 19 Eigentumswohnungen und einer Ambulant Betreuten Seniorenwohngemeinschaft.

# Lindach

## **Lindach**

Mit dem Bau von 19 Wohnungen und einer Ambulant Betreuten Seniorenwohngemeinschaft in der Täferroter Straße 52 / Repaweg 16 in Schwäbisch Gmünd-Lindach wurde im September 2020 begonnen. Die Bauarbeiten wurden Ende 2022 abgeschlossen. Alle Wohnungen konnten im Dezember 2022 an die neuen Eigentümer übergeben werden. Die Seniorenwohngemeinschaft wird ebenfalls vom DRK-Kreisverband Schwäbisch Gmünd e. V. betrieben. Das Projekt wurde vom Architekturbüro Gunst aus Schwäbisch Gmünd geplant. Das Bauvolumen beläuft sich auf rund 10,6 Mio. Euro.

# Ellwangen

## Ellwangen

Die Kreisbaugenossenschaft Ostalb hat im Mai 2021 im Baugebiet „Karl-Stirner-Straße“ in Ellwangen mit dem Bau eines ganzheitlichen Wohnquartiers mit vier Mehrfamilienhäusern und einer gemeinsamen Tiefgarage begonnen. Als Architekturbüro wurde das Büro Kaestle & Ocker aus Stuttgart beauftragt. Ziel war es, sowohl Mietwohnungen für den genossenschaftlichen Bestand zu bauen als auch Eigentumswohnungen, die zum Verkauf stehen.

Die Bestandswohnungen werden nach dem Landeswohnraumfördergesetz als sozialgebundener Wohnraum im Herbst auf den Markt kommen.

Auch die Stadt Ellwangen hat das Vorhaben entsprechend ihrer Sozialcharta finanziell unterstützt. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sind alle Wohnungen bis auf eine große Penthouse-Wohnung verkauft. Die insgesamt 32 Wohnungen werden bis Ende September dieses Jahr übergeben. Die Fertigstellung der Außenanlagen erfolgt bis Ende des Jahres. Das Bauvolumen beläuft sich hier auf ca. 14 Mio. Euro.



QR-Code scannen  
und mehr erfahren

✓ Ellwangen: „Visionen werden Wirklichkeit“ – Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 32 Wohnungen. Die Wohnungen werden bis Ende September an die neuen Eigentümer übergeben.



QR-Code scannen  
und mehr erfahren

✔ *Mögglingen: Wohnbaugebiet „Im Hofacker“ – Das Neubaugebiet umfasst insgesamt drei Bauabschnitte für sieben Mehrfamilienhäuser sowie fünf Einfamilienhausbauplätze.*

# Mögglingen

## Mögglingen – Erschließung Baugebiet

Die Erschließung des Wohnbaugebiets „Im Hofacker“ durch die Kreisbau kann bis Herbst 2023 abgeschlossen werden. Die Firma Hans Ebert Bauunternehmung & Transportbeton GmbH aus Abtsgmünd-Pommertsweiler leistet gute Arbeit. Das Baugebiet ist die Grundlage für sieben Mehrfamilienhäuser und fünf Einfamilienhäuser.

## Projektentwicklungen

Auch wenn aktuell die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Neubauvorhaben schwierig sind, wollen wir die Zeit nutzen, weitere Projekte baureif vorzubereiten. 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 3.000,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angeboten werden. Im Jahr 2021 hat sich in den beiden Mittelzentren Aalen und Schwäbisch Gmünd ein Quadratmeterpreis von bereits deutlich über 4.000,00 Euro etabliert. Ein enormer Anstieg gab es dann 2022/2023. Der Quadratmeterpreis liegt aktuell bei ca. 6.000,00 Euro.

## Mögglingen

Der Bauantrag für die ersten drei Gebäude (33 Wohnungen mit 2.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche) im Baugebiet „Im Hofacker“ in Mögglingen wurde Ende Mai 2023 unterschrieben. Die Lage der Gemeinde Mögglingen an der Entwicklungsachse B 29 und die fußläufige Entfernung vom Baugebiet bis zum Bahnhof bildet einen attraktiven Rahmen als Wohnort.



✔ *Mögglingen: Visualisierung des ersten Bauabschnittes.*

# Schechingen

## **Schechingen**

Im März 2022 hat die Kreisbau in Schechingen ein Grundstück erworben. Hier sind drei Gebäude mit insgesamt 24 Wohnungen geplant. Die Projektierung hat schon lange vor dem Notartermin begonnen, sodass das Baugesuch bereits im Juni 2022 eingereicht werden konnte. Die Baugenehmigung wurde im September 2022 erteilt. Geplant war mit dem Bau im Frühjahr/Sommer 2023 zu beginnen. Nach der Markterkundungsphase, welche von Februar bis April 2023 durchgeführt wurde, wurde beschlossen das Bauvorhaben vorerst nicht zu realisieren. Die Herstellungs- und Finanzierungskosten sind für viele Interessenten nicht tragbar.



☑ Schechingen: „Wohnen am Schloßgarten“ – Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohnungen.





QR-Code scannen  
und mehr erfahren

✔ *Bopfingen: „Wohnen im Lindenpark“ – Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 41 Wohnungen im Modell.*



# Bopfingen

## **Bopfingen**

In Bopfingen konnte die Kreisbau im Mai 2021 ein Grundstück an der Lindenstraße erwerben. Geplant wurden vier Gebäude mit insgesamt 41 Wohnungen. Die Baugenehmigung liegt vor.

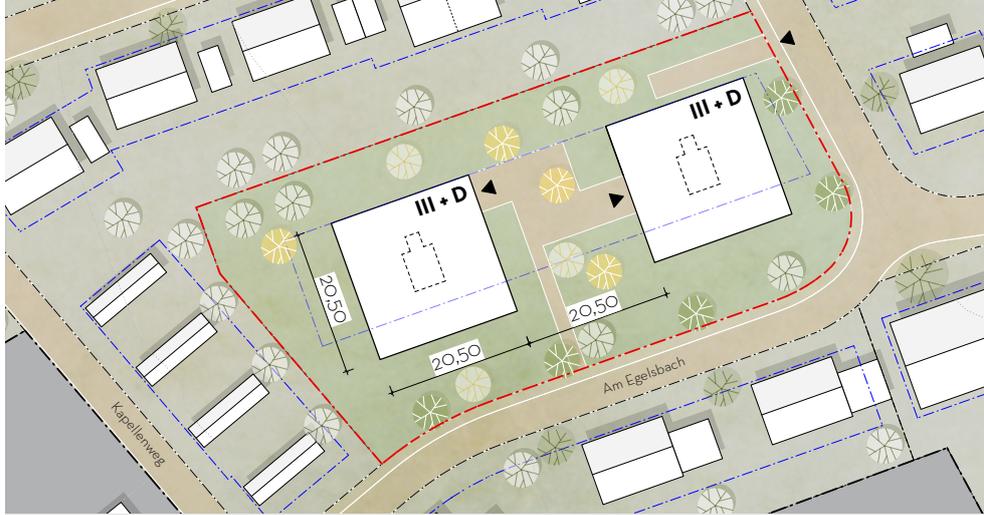
## **Wasseralfingen**

In der Spessartstraße in Wasseralfingen hat die Kreisbau bereits zwei Bauabschnitte mit 39 Wohnungen und einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft realisiert. Ende Mai 2023 wurde der Bauantrag für den abschließenden Bauabschnitt unterzeichnet. Geplant sind zwei Gebäude mit 22 Wohnungen bzw. eine Wohnfläche von 1.600 m<sup>2</sup>. Das Schwäbisch Gmünder Architekturbüro Sonntag wurde mit der Planung beauftragt.

# Wasseralfingen



QR-Code scannen  
und mehr erfahren



☑ Westhausen: Machbarkeitsstudie für Mehrfamilienhausbebauung



# Westhausen

## Westhausen

Im Baugebiet „Josefkapelle“ in Westhausen entwickelt die Kreisbau mit dem Stuttgarter Architekturbüro Kaestle & Ocker eine Machbarkeitsstudie. Die Lage der Gemeinde Westhausen an der Entwicklungsachse B 29, der unmittelbare Zugang zu der Autobahn A 7 und die fußläufige Entfernung vom Baugebiet bis zum Bahnhof bilden einen attraktiven Rahmen als Wohnort.



☑ Wasserralfingen: 3. BA „Wohnen im Park“ – Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 22 Wohnungen.

☑ Wasserralfingen: Ein möglicher Baubeginn wäre im Frühjahr 2024 denkbar.





#### 4. Maklertätigkeit

Die Kreisbaugenossenschaft betätigt sich seit 1993 als Makler nach der Makler- und Bauträgerverordnung. Im Geschäftsjahr 2022 konnten 7 (VJ 10) Objekte für Dritte mit einem Gesamtvolumen von rund 2.245.000 Euro (VJ 3.491.000 Euro) vermittelt werden. Nach wie vor befinden sich verhältnismäßig wenig Gebrauchtimmobiliën am Markt. Die Verkaufspreise für Gebrauchtimmobiliën sind gesunken. Erwerber von Gebrauchtimmobiliën müssen die Kosten für energetische Sanierungen bei ihren Kaufangeboten berücksichtigen. Ende Mai dieses Jahres wurde seitens der Kreisbau eine Marktinitiative im Geschäftsfeld der Maklertätigkeit unternommen. Durch eine attraktive Maklercourtage sowie einen Verkäuferbonus konnten eine ganze Reihe von Vermittlungsaufträgen generiert werden. Selbstverständlich gehört zu diesem Geschäftsfeld auch der Verkauf der im eigenen Bauträgerbereich errichteten Objekte. Im Geschäftsjahr wurden 20 (VJ 13) Kaufverträge mit einem Gesamtvolumen von 11.075.000 Euro (VJ 4.633.500 Euro) beurkundet.

#### 5. Gutachtertätigkeit

Die Kreisbaugenossenschaft bietet den Kunden auch unabhängig von der Maklertätigkeit die kompetente Bewertung ihrer Immobilie an. Im Jahr 2022 wurden 5 (VJ 12) Gutachten gefertigt. Die Mitarbeiter werden in diesem Segment ständig weiter qualifiziert. Die Gutachtertätigkeit stellt oftmals ein interessantes Verbundgeschäft mit der Maklertätigkeit dar und wird deshalb weiter zum Angebotsportfolio der Kreisbau zählen.

## V. 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 vom 12. Bundestag 1998 eingesetzte Enquete-Kommission hatte die Aufgabe, die kontrovers geführte Nachhaltigkeitsdiskussion an verschiedenen Themenfeldern zu diskutieren und tragfähige Strategien für eine zukunftsfähige Gesellschaft zu entwickeln. Die Kommission bearbeitete dabei schwerpunktmäßig folgende drei Bereiche: Bodenversauerung, Informations- und Kommunikationstechnik sowie Bauen und Wohnen. Letzterer wird sehr ausführlich in einer thematischen Bandbreite diskutiert, welche die Vielzahl der Schnittstellen mit anderen Bereichen verdeutlicht. Als Ziele der drei Dimensionen von Nachhaltigkeit, Ökonomie, Ökologie und Soziales, werden in Bezug auf das Handlungsfeld Bauen und Wohnen die Themen in der nebenstehenden Abbildung benannt (Enquete-Kommission 1998, S.234):

## VI. Ausblick

Die Kreisbau Ostalb muss regelmäßig in die Unterhaltung der Wohn- und Geschäftsgebäude investieren. Das Ziel der Klimaneutralität des Wohnungsbestands definiert energetische Anforderungen an die Gebäudehüllen und an die Gebäudetechnik.

In einem ersten Arbeitsschritt wurde 2022 und 2023 der energetische und technische Zustand des Gebäudebestands der Genossenschaft erhoben. Parallel dazu wurde begonnen, digitale Bestandspläne zu erstellen. Auf dieser Datengrundlage sollen die Ziele der Nachhaltigkeit bzw. der vorgenannten Dimensionen entwickelt werden.

Die Kreisbau möchte an dieser Stelle beispielsweise das Projekt der Gesellschaft für Energieversorgung Ostalb mbH (GEO) zum Aufbau einer Fernwärmeversorgung in Oberkochen ansprechen. Die Kreisbau Ostalb hat für den Wohnungsbestand in Oberkochen die Absicht bekundet, alle Gebäude an dieses Wärmenetz anzuschließen. Mit dem Büro TK Baupartner GmbH sind die gebäudeenergetischen Planungen zum Anschluss des Wohnungsbestands an die Fernwärme im Frühjahr 2023 gestartet.

Der wirtschaftliche Betrieb der Kreisbau hat sich bis zur Jahresmitte 2023 planmäßig entwickelt.

Auch wenn aktuell die Rahmenbedingungen für Neubauvorhaben schwierig sind, will die Kreisbau die Zeit nutzen, weitere Projekte baureif vorzubereiten. Denn wir alle werden Wohnraum brauchen. Es mag sich vieles verändert haben, der Mangel an Wohnraum ist unverändert hoch. Allgemein steigen die Kosten für Herstellung, Instandhaltung und Betrieb von Gebäuden. Je mehr und je höhere Anforderungen an Gebäude gestellt werden, desto höher sind die Kosten, die erwirtschaftet werden müssen. Damit steigt der Druck im Wohnungsmarkt weiter; dies zeigt sich in der Mietpreisentwicklung. Die Erträge aus den Mieten sind Voraussetzung für die dauerhafte Finanzierung der Wohnungen.

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.

### Ökologische Dimension

- Reduzierung des Flächenverbrauchs
- Beendigung der Zersiedelung der Landschaft
- Geringhaltung zusätzlicher Bodenversiegelung und Ausschöpfung von Entsiedelungspotenzialen
- Orientierung der Stoffströme im Baubereich an den Zielen der Ressourcenschonung
- Vermeidung der Verwendung und des Eintrags von Schadstoffen in Gebäuden bei Neubau, Umbau und Nutzung: Beachtung dieser Prinzipien bei der Schließung des Stoffkreislaufs bei Baumaterialien
- Verringerung der Kohlendioxid-Emission der Gebäude um 25 % bis zum Jahr 2005

### Soziale Dimension

- Sicherung bedarfsgerechten Wohnraums nach Alter und Haushaltsgröße
- Erträgliche Ausgaben für „Wohnen“ auch für Gruppen geringeren Einkommens im Sinne eines angemessenen Anteils des Haushaltseinkommens
- Schaffung eines geeigneten Wohnumfeldes, soziale Integration, Vermeidung von Ghettos
- „Gesundes Wohnen“ innerhalb wie außerhalb der Wohnung
- Erhöhung der Wohneigentumsquote unter Entkopplung von Eigentumsbildung und Flächenverbrauch
- Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen im Bau- und Wohnungsbereich

Zieldimension für das Handlungsfeld  
„Bauen und Wohnen“  
Quelle: Enquête- Kommission 1998,  
S.234

### Ökonomische Dimension

- Minimierung der Lebenszykluskosten von Gebäuden (Erstellung, Betrieb, Instandhaltung, Rückbau, Recycling etc.)
- Relative Verbilligung von Umbau- und Erhaltungsinvestitionen im Vergleich zum Neubau
- Optimierung der Aufwendungen für technische und soziale Infrastruktur
- Verringerung des Subventionsaufwandes

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 2023 liegt im Rahmen der von der Verwaltung aufgestellten und vom Aufsichtsrat beschlossenen Ergebnis- und Budgetplanung für 2023. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

## VII. Dank

Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft 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 den Mieterinnen und Mietern für ihre konstruktive Zusammenarbeit. 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 2023

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 2023 sowie Fragen zu Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eingehend beraten.

In der Mitgliederversammlung am 27. September 2022 standen die Aufsichtsratsmitglieder Thomas Bareiß, Dr. Gunter Bühler und Markus Frei zur Wiederwahl. Alle drei Aufsichtsratsmitglieder wurden einstimmig auf weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das Jahr 2022 in seiner Sitzung am 9. Mai 2023 einstimmig gebilligt. Er erteilt dem Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022 sein Einverständnis und empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 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 2022 vom 19. Juni 2023 bis 30. Juni 2023 geprüft und wird zu Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht einen Bericht erstellen. Der Aufsichtsrat wird sich mit dem Prüfungsergebnis in seiner Sitzung am 14. September 2023 befassen.

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

Aalen, im Juli 2023

A handwritten signature in blue ink that reads "Peter Traub". The signature is written in a cursive style with a large, sweeping flourish at the end.

Peter Traub

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

### Aktivseite

	2022	2022	2021
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		28.606,00	42.075,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.024.151,07		24.820.650,13
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.879.128,99		13.455.165,28
3. Technische Anlagen und Maschinen	299.199,00		328.234,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	169.892,50		126.029,00
5. Anlagen im Bau	1.491.457,54	40.863.829,10	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		3.726,66	3.720,54
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		40.896.161,76	38.775.873,95
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	2.208.348,65		1.939.197,57
2. Bauvorbereitungskosten	1.192.309,18		272.020,55
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.783.945,15		10.690.599,60
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	125.955,12		144.402,98
5. Unfertige Leistungen	1.646.253,50		1.562.038,08
6. Andere Vorräte	96.172,44	11.052.984,04	31.418,54
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	57.817,86		40.983,16
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.803.938,10		376.958,20
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	15.500,00		5.500,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	71.560,71		183.899,36
5. Sonstige Vermögensgegenstände	564.108,08	3.512.924,75	408.568,62
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.352.246,83		2.735.631,29
2. Bausparguthaben	414.413,78	2.766.660,61	362.997,97
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		7.233,64	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>58.235.964,80</b>	<b>57.530.089,87</b>

## Passivseite

	2022	2022	2021
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	81.449,15		65.076,26
2. der verbleibenden Mitglieder	3.221.056,49	3.302.505,64	3.134.990,12
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 48.520,11			
Vorjahr € 44.014,40			
<b>II. Kapitalrücklage</b>		58.235,17	56.784,17
<b>III. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	2.399.925,12		2.229.725,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 170.200,00			
Vorjahr € 56.602,00			
2. Andere Ergebnismrücklagen	13.972.149,69	16.372.074,81	13.543.344,96
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 428.804,73			
Vorjahr € 717.731,19			
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	1.701.998,63		566.016,78
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	170.200,00	1.531.798,63	56.602,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		21.264.614,25	19.539.335,41
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	226.823,00		227.764,00
2. Steuerrückstellungen	7.240,83		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.367.760,66	1.601.824,49	304.660,08
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.743.821,82		27.602.212,21
2. Erhaltene Anzahlungen	8.302.954,56		8.979.062,33
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	318.219,23		338.093,37
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	832.415,82		408.903,75
5. Sonstige Verbindlichkeiten	128.757,83	35.326.169,26	101.896,62
davon aus Steuern:			
€ 26.733,26			
Vorjahr € 21.536,82			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 2.830,10			
Vorjahr € 1.307,90			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		43.356,80	28.162,10
<b>Bilanzsumme</b>		<b>58.235.964,80</b>	<b>57.530.089,87</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022	2022	2021
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.306.122,97		6.988.958,66
b) aus Verkauf von Grundstücken	14.479.387,00		2.176.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	167.909,33		165.085,57
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	142.245,67	22.095.664,97	189.824,50
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 636.813,60	6.198.196,09
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		45.275,36	43.845,92
4. Sonstige betriebliche Erträge		379.271,26	577.720,98
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.512.924,09		3.264.976,09
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	12.345.832,78		8.178.413,21
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	78.642,72	15.937.399,59	57.288,43
<b>6. Rohergebnis</b>		5.945.998,40	4.838.953,99
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.232.410,40		1.281.605,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	401.310,02	1.633.720,42	358.605,86
davon für Altersversorgung:			
€ 142.944,91			
Vorjahr € 93.176,74			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.401.655,23	1.395.728,08
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		641.102,78	627.445,43
		2.269.519,97	1.175.569,33
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	41,12		32,14
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.861,79	2.902,91	1.673,76
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		457.678,08	519.829,72
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		7.240,83	0,00
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		1.807.503,97	657.445,51
15. Sonstige Steuern		105.505,34	91.428,73
<b>16. Jahresüberschuss</b>		1.701.998,63	566.016,78
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		170.200,00	56.602,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>1.531.798,63</b>	<b>509.414,78</b>



**KREISBAU OSTALB**  
Visionen realisieren – Vertrauen schaffen



VERKAUFEN & KAUFEN

## Penthouse-Wohnung in Ellwangen

- 4,5-Zimmer-Penthouse-Wohnung
- Ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Hochwertige Ausstattung
- Echtholzparkett und großformatige Fliesen
- Großzügige Dachterrasse
- Tiefgaragenstellplatz vorhanden
- Bezugsdatum: Oktober 2023
- Verkaufspreis 649.000 Euro zzgl. TG-Stellplatz
- Vorläufige Angaben:  
BA, 44,6 kWh, Fernwärme, BJ 2021, A

QR-Code scannen  
und mehr erfahren



### Wir beraten Sie gerne!

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

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

### 3. Anhang des Jahresabschlusses 2022

#### 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 wird 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 1,78 % (Stand Dezember 2022, Restlaufzeit 15 Jahre). Rentensteigerungen werden in Höhe von 5,0 % 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 01.01.2022 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2022 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	187.188,85	2.945,98			190.134,83
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.537.916,89	247.992,24	180.651,71		42.605.257,42
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	20.452.878,18	204.401,72	248.733,40	1.792.327,12	22.200.873,62
Technische Anlagen und Maschinen	569.028,30				569.028,30
Betriebs- und Geschäftsausstattung	552.058,54	87.002,89	145.541,09		493.520,34
Anlagen im Bau	0,00			1.491.457,54	1.491.457,54
	64.111.881,91	539.396,85	574.926,20	3.283.784,66	67.360.137,22
<b>Finanzanlagen</b>					
Andere Finanzanlagen	6.192,58				6.192,58
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	64.305.263,34	542.342,83	574.926,20	3.283.784,66	67.556.464,63

<b>Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2022</b>	<b>Abschreibungen Geschäftsjahr</b>	<b>Abschreibungen Abgänge</b>	<b>Zuschreibung</b>	<b>Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2022</b>	<b>Buchwert zum 31.12.2021</b>	<b>Buchwert zum 31.12.2022</b>
€	€	€	€	€	€	€
145.113,85	16.414,98	0,00		161.528,83	42.075,00	28.606,00
17.717.266,76	886.084,55	22.244,96		18.581.106,35	24.820.650,13	24.024.151,07
6.997.712,90	427.009,81	102.978,08		7.321.744,63	13.455.165,28	14.879.128,99
240.794,30	29.035,00			269.829,30	328.234,00	299.199,00
426.029,54	43.110,89	145.512,59		323.627,84	126.029,00	169.892,50
0,00						1.491.457,54
25.381.803,50	1.385.240,25	270.735,63	0,00	26.496.308,12	38.730.078,41	40.863.829,10
2.472,04			6,12	2.465,92	3.720,54	3.726,66
25.529.389,39	1.401.655,23	270.735,63	6,12	26.660.302,87	38.775.873,95	40.896.161,76

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.646.253,50 Euro (VJ 1.562.038,08 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	€
Gewährleistungsverpflichtungen	126.316,00
noch anfallende Baukosten	1.127.320,19

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	25.743.821,82 (27.602.212,21)	7.261.085,85 (11.549.941,90)	10.092.959,27 (11.874.620,68)	8.389.776,70 (4.177.649,63)	25.743.821,82 (27.602.212,21)	GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen	8.302.954,56 (8.979.062,33)	8.302.954,56* (8.979.062,33)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	318.219,23 (338.093,37)	318.219,23 (338.093,37)			276.249,28 (281.037,26)	Bü Bü	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	832.415,82 (408.903,75)	832.415,82 (408.903,75)					
Sonstige Verbindlichkeiten	128.757,83 (101.896,62)	128.757,83 (101.896,62)					
Gesamtbetrag	35.326.169,26 (37.430.168,28)	16.843.433,29 (21.377.897,97)	10.092.959,27 (11.874.620,68)	8.389.776,70 (4.177.649,63)	25.743.821,82 (27.602.212,21) 276.249,28 (281.037,26)	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	252.943,67	191.358,25

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	932,00	0,00

### 2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zinsaufwendungen	1.703,00	7.984,00

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken</b>		
abgerechnete		
Bauträgersgeschäfte	14.479.387,00	2.176.000,00

### Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Anlagenverkäufen	221.102,99	419.022,10
Auflösung von Rückstellungen	59.843,59	84.703,99

## D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten i. H. von 515.000,00 Euro (VJ 1.248.000,00 Euro). Die Bestellung von Sicherheiten beruht auf der Belastung unseres Grundstückes mit Grundschulden zugunsten von Erwerbern der Baumaßnahme Sophie-Probst-Str. in Ellwangen. 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	127.669,69
Mietverpflichtungen	67.336,00
Erbpacht	5.340,16
Bauvorhaben Anlage- und Umlaufvermögen	4.821.269,41

3. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bei Darlehen wurde ein Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen. Dabei handelt es sich um einen Zinsswap (Bezugsgröße nominal 2.261.250,00 Euro; Kurswert 105.302,04 Euro; Microhedging). Der Swap hat eine Laufzeit bis 2025. Die beizulegenden Zeitwerte ergeben sich aus den Einschätzungen der Banken zu den Marktgegebenheiten am 31. Dezember 2022. Sie wurden unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31. Dezember 2022 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 6.643,00 Euro.

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

	Vollzeitbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	3
Technische Mitarbeiter	5	0
Sonstige Bereiche	0	7
gesamt	16	10

### 6. Mitgliederbewegung

	2022	1.503
Anfang	2022	1.503
Zugang	2022	77
Abgang	2022	86
Ende	2022	1.494

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 86.066,37 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



---

Georg Ruf  
Nebenamtlicher Vorstand

**9. Mitglieder des Aufsichtsrats:**

---

Peter Traub  
Aufsichtsratsvorsitzender  
Bürgermeister



---

Nadja Finckh  
Rechtsanwältin



---

Thomas Bareiß  
Bank-Vorstand



---

Dr. Joachim Bläse  
Stv. Aufsichtsratsvorsitzender  
Landrat



---

Andreas Holdenried  
Bank-Betriebswirt



---

Markus Frei  
Sparkassendirektor



Dr. Gunter Bühler  
Bürgermeister



Stephanie Eßwein  
Bürgermeisterin



## E. Weitere Angaben

### 1.

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns:

Vorstand und Aufsichtsrat werden der am 27.09.2023 stattfindenden Mitgliederversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung von 3,0 % Dividende 94.049,67 Euro.

Der restliche Betrag in Höhe von 1.437.748,96 Euro soll den anderen Ergebnismrücklagen zugeführt werden.

### 2.

Nach Ablauf des Jahres 2022 sind darüber hinaus keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Gesellschaft von wesentlicher (finanzieller) Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung führen könnten.

Aalen, 21.06.2023

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)