

Geschäftsbericht 2024



2024



	Seite
Lagebericht	4 – 22
I. Allgemeiner Teil	4
II. Analyse der wirtschaftlichen und organisatorischen Verhältnisse	
Vermögens- und Finanzlage	5
Ertragslage	6
Zinsrisiken	7
Risiken- und Chancenmanagement	7
Organisation und Personal	8
III. Organe und Organisation der Genossenschaft	
Mitgliederversammlung	9
Mitgliederstatistik des Jahres 2024	9
Mitgliederentwicklung	9
Aufsichtsrat	10
Vorstand	10
IV. Analyse einzelner Geschäftsfelder	
Gebäudewirtschaft Eigenbestand	10
Mietbewegungen bei Wohnungen im Geschäftsjahr	11
Modernisierung und Instandhaltung	13
Immo-Service Mietverwaltung	14
Immo-Service Zwischenvermietung	14
Immo-Service WEG-Verwaltung	15
Bau trägertätigkeit	17
Maklertätigkeit	21
Gutachtertätigkeit	21
V. Ausblick	21
VI. Dank	22
Bericht des Aufsichtsrats	23
Jahresabschluss	24 – 33
1. Bilanz zum 31. Dezember 2024	24
2. Gewinn- und Verlustrechnung	26
3. Anhang des Jahresabschlusses 2024	28

I. Allgemeiner Teil

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen 2024

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %.

Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,0 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 %.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

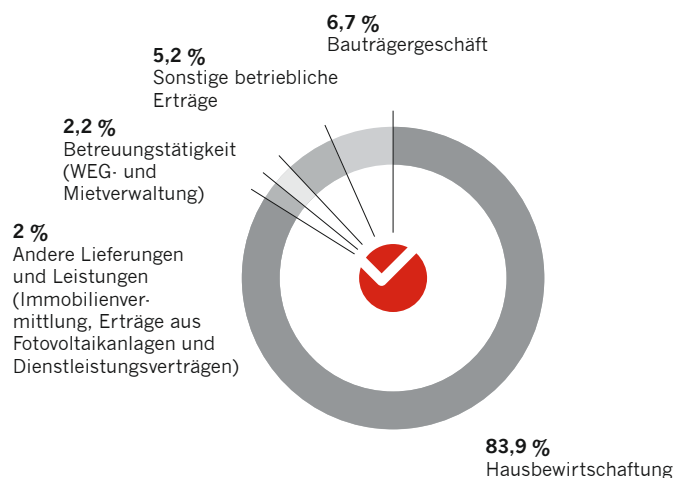
II. Analyse der wirtschaftlichen und organisatorischen Verhältnisse

Vermögens- und Finanzlage

Die Finanzen der Genossenschaft sind geordnet. Die Eigenkapitalquote liegt bei 43,39 % (Vorjahr 42,05 %) der Bilanzsumme. Maßgeblich für den Anstieg ist die um rund 2,2 Mio. Euro gesunkene Bilanzsumme.

Das Unternehmen war jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen unter teilweiser Inanspruchnahme von Kontokorrentkrediten nachzukommen. Liquiditätssengpässe 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 2024 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 2024 seitens der Kreisbau durch entsprechende Marketingaktivitäten weiter eine stärkere Marktpräsenz erzeugt werden. Ende 2022 war die Nachfrage seitens der Kaufinteressenten aufgrund der geänderten Marktbedingungen deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2023 und im Verlauf des Jahres 2024 konnte eine deutliche Belebung des Markts wahrgenommen werden. Die Umsätze aus dem Maklergeschäft konnten im Vergleich zum Vorjahr nochmals gesteigert werden.

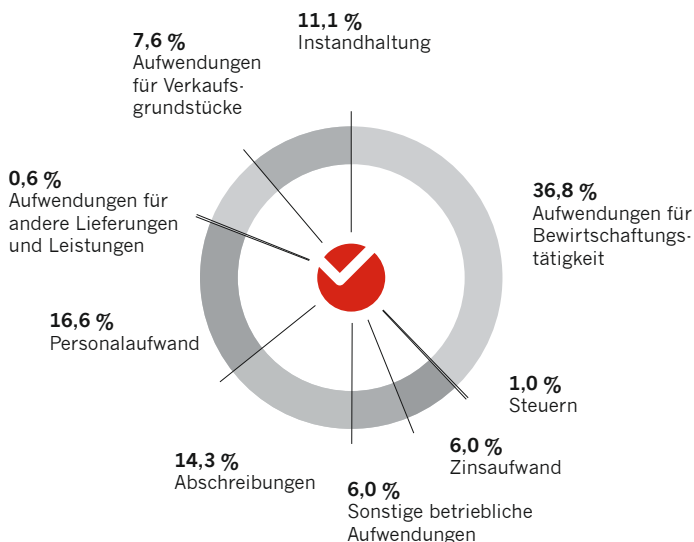
Zum Bilanzstichtag verwaltete die Genossenschaft 36 (VJ 34) Eigentümergemeinschaften mit 518 (VJ 506) Einheiten. Hierin sind 16 gewerbliche Einheiten und neun Pflegeeinrichtungen enthalten. Die Wohnungseigentümersammlungen wurden im Berichtsjahr planmäßig durchgeführt.

In den vergangenen Jahren konnte der Geschäftsbereich Zwischenvermietung kontinuierlich ausgebaut werden. Immer mehr Kapitalanleger nutzen den vollumfänglichen Service der Kreisbau. Zum Bilanzstichtag wurden 154 Einheiten (VJ 151) von der Genossenschaft angemietet und auch erfolgreich weitervermietet.

Aufgrund der aktuellen Lage der Baubranche wurde seit der Fertigstellung des Neubauvorhabens Sophie-Probst-Straße in Ellwangen im Jahr 2023 kein neues Bauvorhaben begonnen.

Im Baugebiet Hofacker in Mögglingen wurden Ende 2023 die Erschließungsarbeiten abgeschlossen. Die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt (drei Gebäude, 33 Wohnungen, 2.700 m² Wohnfläche) liegt der Genossenschaft vor. Für Ende 2025 / Anfang 2026 ist der Verkauf von fünf Einfamilienhausbauplätzen auf dem Areal geplant.

Leistungsverwendung



Die Baugenehmigung für den dritten und letzten Bauabschnitt des Neubuprojekts „Wohnen im Park“ am Kapelberg in Wasseralfingen (zwei Gebäude, 18 Wohnungen, 1.300 m² Wohnfläche) liegt der Genossenschaft vor. Bei der Marktsondierung im Frühjahr 2024 konnten leider die erforderlichen verbindlichen Reservierungen nicht erreicht werden, um mit dem Bauvorhaben beginnen zu können.

Im Baugebiet „Josefkapelle“ in Westhausen entwickelte die Kreisbau mit dem Architekturbüro Kaestle & Ocker eine Machbarkeitsstudie. Im Anschluss daran wurde eine Bauvoranfrage eingereicht, welche zwischenzeitlich positiv beschieden wurde. Geplant sind hier zwei Baukörper mit insgesamt 22 Wohnungen und gemeinsamer Tiefgarage. Die Gebäude sind in Holzbauweise vorgesehen. Es wäre denkbar, im Herbst dieses Jahr eine Marktsondierung durchzuführen, sodass ein Baustart im Sommer 2026 möglich wäre.

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 457.000 Euro im Jahr 2022 zurückgegangen ist. Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus ist im Geschäftsjahr 2024 und auch erstmals seit 2010 der Zinsaufwand wieder leicht angestiegen. 2024 betrug die Zinsbelastung insgesamt 611.000 Euro. Zum Bilanzstichtag war ein Zins-Swap mit einer Gesamtbezugsgröße von 2,1 Mio. Euro vereinbart.

2022 und 2023 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.

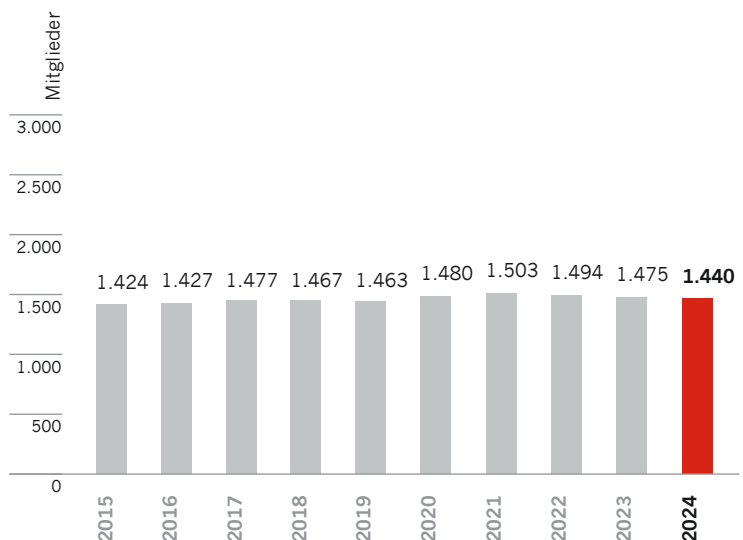
Organisation und Personal

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 2024 waren durchschnittlich 28 (VJ 27) Mitarbeiter bei der Kreisbaugenossenschaft beschäftigt. Darunter 3 (VJ 3) Teilzeitkräfte und 9 (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.

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.

Mitgliederentwicklung



III. Organe und Organisation der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

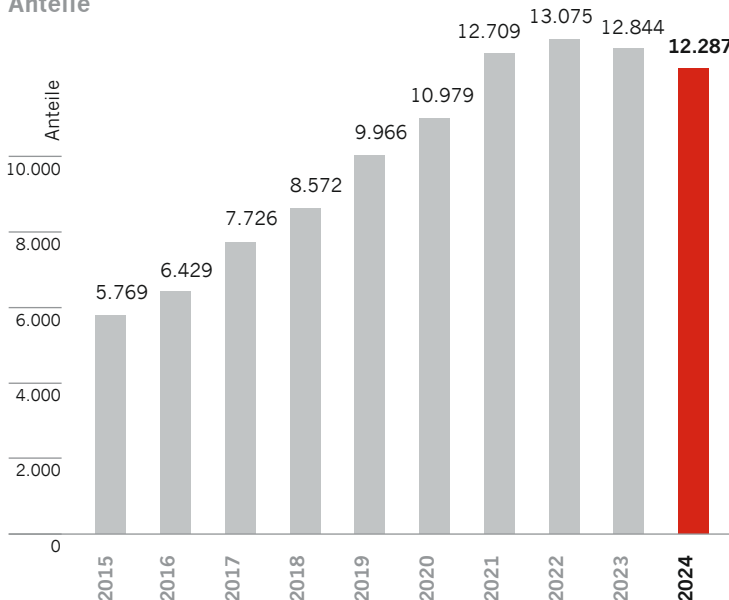
Am 18. September 2024 fand die 14. Ordentliche Mitgliederversammlung der Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG im Bürgersaal in Oberkochen statt. Die Mitglieder beschlossen einstimmig die Feststellung des Jahresabschlusses und die Ausschüttung einer Dividende von 3,0 % auf die Geschäftsguthaben. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig von den Mitgliedern entlastet.

Im Geschäftsjahr 2024 war nochmals ein leichter Rückgang sowohl bei der Zahl der Mitglieder als auch bei den Geschäftsanteilen zu verzeichnen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass einzelne Kapitalanleger ihre Mitgliedschaft beendet haben, da sie mittlerweile am Kapitalmarkt wieder attraktive Guthabenzinsen erhalten.

Mitgliederstatistik des Jahres 2024

	Mitglieder	Anteile
Bestand 01.01.2024	1.475	12.844
Beitritte inkl. weiterer Anteile und Übertragungen	49	313
Kündigungen inkl. Übertragungen	- 50	- 678
Todesfälle	- 29	- 179
Ausschlüsse	- 5	- 13
Bestand 31.12.2024	1.440	12.287

Anteile



Nach dem deutlichen Anstieg der Geschäftsanteile in den Jahren bis 2022 verzeichnete die Genossenschaft 2023 und 2024 erstmals einen leichten Rückgang. Vorrangig bedingt durch den Austritt einzelner Kapitalanleger.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2024 insgesamt sechsmal getagt. Die Sitzungen fanden jeweils gemeinsam mit dem Vorstand statt.

In der Mitgliederversammlung am 18. September 2024 standen die Aufsichtsratsmitglieder Stephanie Eßwein, Nadja Finckh und Dr. Joachim Bläse zur Wiederwahl. Alle zur Wahl stehenden Aufsichtsratsmitglieder wurden einstimmig wiedergewählt.

Vorstand

Der Vorstand tagte im Jahr 2024 insgesamt 12-mal. Personelle Wechsel im Vorstand waren im Jahr 2024 nicht zu verzeichnen.

IV. Analyse einzelner Geschäftsfelder

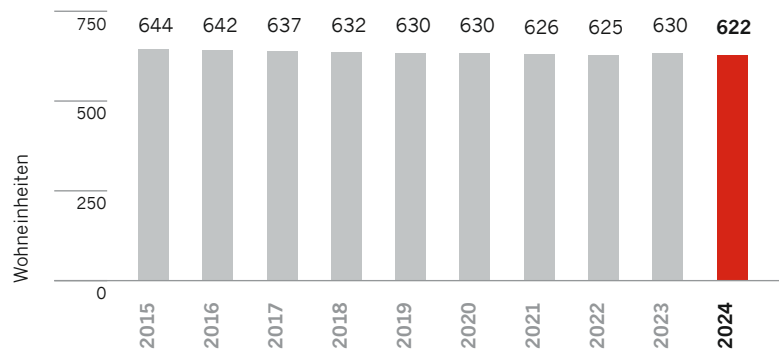
Gebäudewirtschaft Eigenbestand

Zum 31.12.2024 befanden sich im Bestand der Kreisbau-genossenschaft 622 (VJ 630) Wohnungen und 32 (VJ 32) gewerblich genutzte Einheiten.

In den vergangenen Jahren wurden vereinzelt Veräußerungen vorgenommen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um sogenannte „junge Bestände“ im Streubesitz, die bei vormaligen Bauträgergeschäften ins Eigentum übernommen wurden. Der Grundsatz dieser Geschäftspolitik wurde auch im Berichtsjahr fortgesetzt. Im Jahr 2024 konnten aus dem Segment „junge Bestände“ eine Wohneinheit veräußert werden. Des Weiteren wurde ein Reihenhaus mit zwei Wohneinheiten veräußert. Fünf Wohneinheiten sind durch den Abbruch des Gebäudes Spessartstraße 9 in Wasseralfingen weggefallen. Dieser Abbruch ist die Voraussetzung für den Neubau des 3. Bauabschnitts „Wohnen im Park“ in Wasseralfingen.

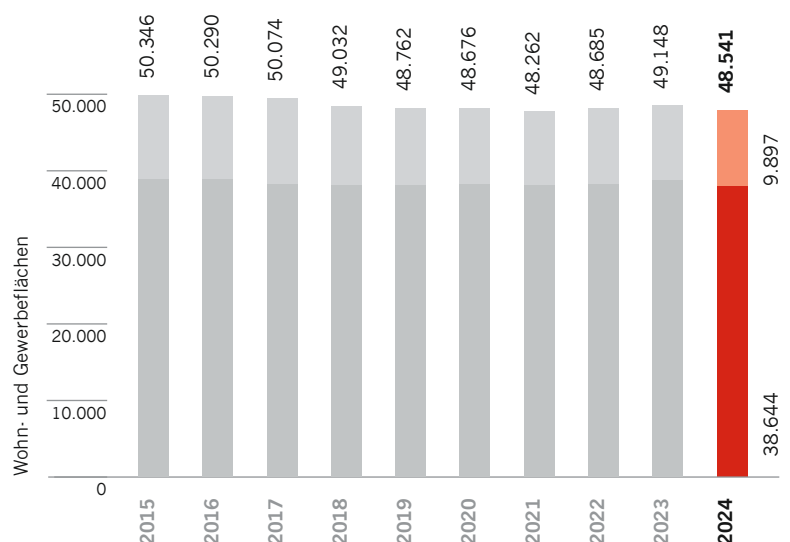
Wohneinheiten

Die Grafik zeigt die Bestandsentwicklung an genossenschaftseigenen Wohnungen. Für die Zukunft rechnet die Genossenschaft mit einer Stabilisierung bzw. einem leicht steigenden Wohnungsbestand.



Wohn- und Gewerbefläche

■ Wohnfläche
■ Gewerbefläche



Mietbewegungen bei Wohnungen im Geschäftsjahr

	2024	2023
Wohnungskündigungen Eigenbestand	45	56
Wohnungskündigungen Zwischenvermietung	19	12
Mieterfluktuation im Eigenbestand	7 %	8,7 %
Mieterfluktuation Bundesdurchschnitt	6,6 %	6,7 %
Leerstand Eigenbestand zum 31.12.	14	13
Durchschnittliche Gesamtleerstandsquote	2,7 %	1,8 %
Gesamtleerstandsquote zum 31.12.	2,3 %	2,1 %
Leerstandsquote Bundesdurchschnitt zum 31.12.	3,6 %	3,7 %

Zum Bilanzstichtag standen 14 (VJ 13) Wohnungen leer. Die durchschnittliche Gesamtleerstandsquote 2024 lag bei 2,7 %. Die Leerstände im Berichtsjahr waren im Wesentlichen durch notwendige Sanierungen bedingt.

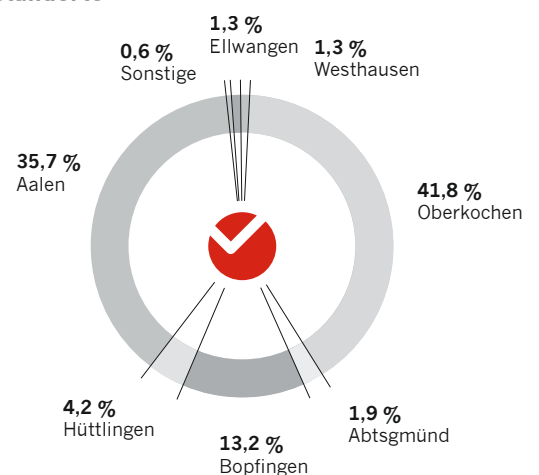
Die Fluktuationsrate von 7,0 % (VJ 8,7 %) ist gegenüber dem Vorjahr gesunken und liegt leicht unter dem Durchschnitt der vergangenen Jahre.

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 Jahre vereinbart. Dies gibt beiden Vertragsparteien Sicherheit hinsichtlich der künftigen Mietpreisentwicklung. Bei Erstellung des Geschäftsberichts sind von den rund 622 Bestandsmietverträgen 56,3 % (VJ 49,8 %) als Staffelmietverträge abgeschlossen. Die Durchschnittsmiete der Bestandswohnungen zum 31.12.2024 betrug 7,10 Euro (VJ 6,97 Euro). Bei Gewerbeimmobilien ist die Miete größtenteils an den Verbraucherpreisindex gekoppelt.

Zum Bilanzstichtag betrugen die Forderungen aus der Vermietung 206.295,00 Euro (VJ 59.948,85 Euro). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Nachzahlungen für Betriebskosten aufgrund gestiegener Energiekosten. Abgeschrieben wurden Forderungen aus der Vermietung in Höhe von insgesamt 575,49 Euro (VJ 40.273,43 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

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

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

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

Modernisierung und Instandhaltung

Die Kreisbau hat im Zeitraum 2015 bis 2024 ca. 10,2 Mio. Euro in den eigenen Bestand investiert. Im Jahr 2024 wurden 1.559.404 Euro für die 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 Frühjahr 2024 wurden die Sanierungsarbeiten des Gebäudes Beethovenstraße 12 in Westhausen mit der Neugestaltung der Außenanlage abgeschlossen. Das Gebäude umfasst acht Wohnungen mit 582 m² Wohnfläche. Bei dem Gebäude wurden folgende Maßnahmen durchgeführt: Fassade Wärmedämmverbundsystem, Aufdachdämmung, Dämmung der Kellerdecke, Austausch der Kellerfenster, Ausbau Glasbausteine und Einbau Kunststofffenster im Treppenhaus, Betonsanierung der Balkonbrüstungen und Einbau der solarthermischen Anlage.



☑ Beethovenstraße 12 in Westhausen vor der Sanierung.



☑ Beethovenstraße 12 in Westhausen nach der Sanierung.





✔ Installation von Wärmepumpen in der Taunusstraße 10/12 in Wasseralfingen

Im Berichtsjahr wurden in der Taunusstraße 10/12 und 14/16 in Aalen-Wasseralfingen Wärmepumpen eingebaut. Diese versorgen 24 Wohneinheiten mit einer Fläche von 1.788 Quadratmeter.

Immo-Service Mietverwaltung

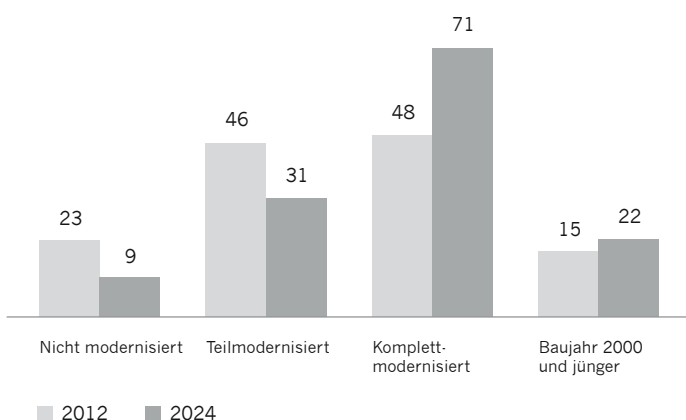
Zum 31.12.2024 hatte die Kreisbaugenossenschaft Ostalb elf Mietverwaltungsverträge für insgesamt 120 (VJ 109) Wohnungen abgeschlossen. Das Unternehmen bietet den Service, alle Belange der Immobilie auf die Kreisbaugenossenschaft als zuverlässigen Dienstleister zu übertragen. Die Kreisbaugenossenschaft geht 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 Gemeindeversicherung a.G. erworben wurde. Das gesamte Objekt mit 26 Wohnungen wird von der Kreisbaugenossenschaft vollumfänglich betreut.

Immo-Service Zwischenvermietung

Die Zwischenvermietung stellt einen weiteren Geschäftszweig der Kreisbaugenossenschaft Ostalb dar. Hierbei handelt es sich um angemietete Objekte, die durch die Kreisbaugenossenschaft weitervermietet werden. Zum 31.12.2024 wurden 154 (VJ 151) Einheiten von der Kreisbaugenossenschaft angemietet und erfolgreich weitervermietet.

Anzahl Gebäude nach Alter und Modernisierungsgrad



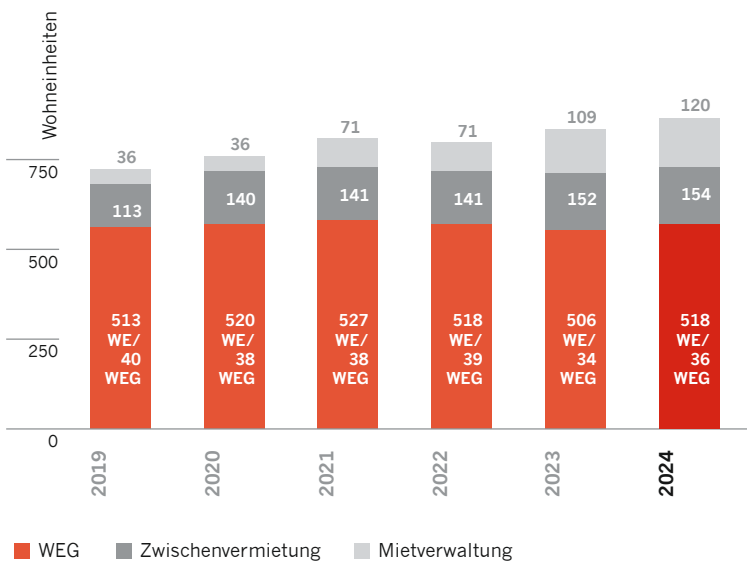
Immo-Service WEG-Verwaltung

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. Die Verwaltung umfasst kaufmännische, technische, rechtliche und organisatorische Aufgaben. Das Aufgabengebiet ist vielfältig und anspruchsvoll!

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 verwaltete die Kreisbaugenossenschaft 36 (VJ 34) Eigentümergemeinschaften mit 518 (VJ 506) Einheiten. Hierin sind 16 gewerbliche Einheiten und neun Pflegeeinrichtungen enthalten.

Immo-Service



Die Geschäftssparte 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

Bauträgertätigkeit

Die einzelnen Bauvorhaben des Geschäftsjahres 2024 stellen sich wie folgt dar:

Wasseraffingen – 3. Bauabschnitt, Spessartstraße

Die Baugenehmigung für den dritten Bauabschnitt in der Spessartstraße am Kappelberg in Wasseraffingen liegt vor. Geplant sind zwei Gebäude (Haus 9 und 11) mit 18 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.300 m². Mit dem Bau wird begonnen, sobald 50 % der Wohnungen verkauft werden können.

Wasseraffingen



QR-Code scannen
und mehr erfahren

☑ *Wasseraffingen: 3. BA „Wohnen im Park“ – Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohnungen.*





QR-Code scannen
und mehr erfahren

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

Mögglingen

Mögglingen – „Im Hofacker“

Die Erschließung des Wohnbaugebiets „Im Hofacker“ durch die Kreisbau wurde Ende 2023 abgeschlossen. Die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt liegt vor. Das Baugebiet ist die Grundlage für sieben Mehrfamilienhäuser und fünf Einfamilienhäuser. Der Baubeginn der Mehrfamilienhäuser ist aufgrund der aktuellen Marktlage leider nicht möglich. Der Verkauf der Einfamilienhausbauplätze soll Ende 2025 / Anfang 2026 erfolgen.



✔ *Mögglingen: Lageplan Baugebiet „Im Hofacker“.*

Bopfingen

Bopfingen Lindenstraße

Die sehr hohen Baukosten für die Tiefgarage, kompaktere und bezahlbarere Grundrisse und die Möglichkeiten des seriellen Bauens haben uns veranlasst, die bestehende Planung zu überarbeiten.

In Betracht kommt beispielsweise folgende Variante: Drei statt vier Gebäude ermöglichen die ebenerdige Parkierung, darüber ist die Fotovoltaik angeordnet. Baugleiche Grundrisse über alle Geschosse ermöglichen serielles Bauen mit seinen Zeit- und Kostenvorteilen. Weiterhin kann die Variante in Bauabschnitten realisiert werden.



- ✓ Bopfingen: Entwurfsplanung mit drei anstatt vier Baukörpern sowie oberirdische Parkplätze anstatt Tiefgaragenstellplätze.



✔ Westhausen: Baugebiet „Josefskapelle“

Westhausen

Westhausen Baugebiet „Josefskapelle“

Gemeinsam mit dem Stuttgarter Architekturbüro kaestle&ocker und der Firma Taglieber Holzbau aus Oettingen wurden zwei dreigeschossige Baukörper mit je elf Wohnungen auf einer gemeinsamen Tiefgarage konzipiert. Der Bauvorbescheid liegt vor. Ende 2025 / Anfang 2026 ist eine Marktsondierung für den Verkauf der Wohnungen geplant.



✔ Westhausen: Josefskapelle – Das geplante Bauvorhaben umfasst zwei Gebäude mit insgesamt 22 Wohnungen und gemeinsamer Tiefgarage.

4. Maklertätigkeit

Die Kreisbaugenossenschaft betätigt sich seit 1993 als Makler nach der Makler- und Bauträgerverordnung. Im Geschäftsjahr 2024 konnten 7 (VJ 7) Objekte für Dritte mit einem Gesamtvolumen von rund 2.110.000 Euro (VJ 2.466.500 Euro) vermittelt werden. Nach wie vor befinden sich verhältnismäßig wenig Gebrauchtimmobiliien am Markt. Die Verkaufspreise für Gebrauchtimmobiliien sind gesunken. Erwerber von Gebrauchtimmobiliien müssen die Kosten für energetische Sanierungen bei ihren Kaufangeboten berücksichtigen.

Selbstverständlich gehört zu diesem Geschäftsfeld auch der Verkauf der im eigenen Bauträgerbereich errichteten Objekte. Im Geschäftsjahr 2024 wurden aus dem im Jahr 2023 fertiggestellten Neubau in Ellwangen noch eine Wohnung und zwei Tiefgaragenstellplätze mit einem Verkaufsvolumen von 664.000 Euro (VJ 9.393.000 Euro) veräußert.

5. Gutachtertätigkeit

Die Kreisbaugenossenschaft bietet den Kunden auch unabhängig von der Maklertätigkeit die kompetente Bewertung ihrer Immobilie an. Im Jahr 2024 wurden 11 (VJ 3) 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. Ausblick

Der wirtschaftliche Betrieb der Kreisbau hat sich bis zur Jahresmitte 2025 planmäßig entwickelt.

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 und Unterhaltung 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.

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 2025 liegt im Rahmen der von der Verwaltung aufgestellten und vom Aufsichtsrat beschlossenen Ergebnis- und Budgetplanung für 2025.

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

VI. Dank

Der Vorstand bedankt sich bei den Mitgliedern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die motivierte und zielorientierte Zusammenarbeit. Den Mitgliedern des Aufsichtsrats gilt der Dank für das Vertrauen und das konstruktive Zusammenwirken mit dem Vorstand. Für die stets partnerschaftliche und kompetente Zusammenarbeit sagen wir den Handwerksbetrieben herzlichen Dank.

Aalen, im Juli 2025

Nikolaus Ebert

Nikolaus Ebert
Hauptamtlicher Vorstand



Andreas Holdenried
Nebenamtlicher Vorstand



Nikolaus Ebert
Hauptamtlicher Vorstand



Andreas Holdenried
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 2025 sowie Fragen zu Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eingehend beraten.

In der Mitgliederversammlung am 18. September 2024 standen die Aufsichtsratsmitglieder Stephanie Eßwein, Nadja Finckh und Dr. Joachim Bläse zur Wiederwahl. Alle Aufsichtsratsmitglieder wurden einstimmig auf weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das Jahr 2024 in seiner Sitzung am 14. Mai 2025 einstimmig gebilligt. Er erteilt dem Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2024 sein Einverständnis und empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 zu genehmigen, den Bilanzverlust zu billigen und keine Ausschüttung einer Dividende vorzunehmen.



Peter Traub

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 vom 30. Juni 2025 bis 11. Juli 2025 geprüft und wird zu Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht einen Bericht erstellen. Der Aufsichtsrat wird sich mit dem Prüfungsergebnis in seiner Sitzung am 18. September 2025 befassen.

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

Aalen, im Juli 2025

A handwritten signature in blue ink that reads "Peter Traub". The signature is fluid and cursive, with a large loop at the end.

Peter Traub

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

1. Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite

	2024	2024	2023
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.033,00	13.272,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.421.117,84		25.558.207,23
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.393.558,18		14.685.601,18
3. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	315.585,92		0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	241.129,00		270.164,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	160.536,50		185.928,50
6. Anlagen im Bau	2.942,82	39.534.870,26	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		3.377,85	3.517,00
Anlagevermögen insgesamt		39.544.281,11	40.716.689,91
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	2.208.673,65		2.208.673,65
2. Bauvorbereitungskosten	2.960.002,50		2.403.643,12
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	473.564,43		1.039.070,14
4. Unfertige Leistungen	2.282.717,65		2.069.018,11
5. Andere Vorräte	48.327,68	7.973.285,91	73.391,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	249.917,13		73.279,07
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	36.624,70		880.351,15
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.705,50		34.816,35
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		6.604,30
5. Sonstige Vermögensgegenstände	612.187,93	924.435,26	588.705,41
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	446.334,90		1.055.737,38
2. Bausparguthaben	517.814,07	964.148,97	466.018,95
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		765,57	898,41
Bilanzsumme		49.406.916,82	51.616.897,12

Passivseite

	2024	2024	2023
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	197.513,41		117.377,33
2. der verbleibenden Mitglieder	3.028.708,97		3.159.025,39
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.500,00	3.235.722,38	12.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 33.277,89			
Vorjahr € 37.424,75			
II. Kapitalrücklage		60.363,17	59.335,17
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.454.355,12		2.454.355,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 0,00			
Vorjahr € 54.430,00			
2. Andere Ergebnismrücklagen	15.803.113,42	18.257.468,54	15.409.898,65
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 393.214,77			
Vorjahr € 1.437.748,96			
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	- 117.657,60		544.276,39
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	0,00	- 117.657,60	54.430,00
Eigenkapital insgesamt		21.435.896,49	21.702.338,05
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	162.017,00		194.732,00
2. Sonstige Rückstellungen	283.006,39	445.023,39	572.346,85
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.513.516,66		25.535.902,15
2. Erhaltene Anzahlungen	1.958.325,96		1.841.056,83
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	397.678,61		358.655,56
b) Verbindlichk. aus anderen Lieferungen u. Leistungen	478.529,08		1.233.278,53
4. Sonstige Verbindlichkeiten	147.235,71	27.495.286,02	129.002,44
davon aus Steuern:			
€ 31.083,92			
Vorjahr € 32.544,57			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 1.206,85			
Vorjahr € 1.290,61			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		30.710,92	49.584,71
Bilanzsumme		49.406.916,82	51.616.897,12

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024	2024	2023
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	8.131.126,90		7.453.771,05
b) aus Verkauf von Grundstücken	674.975,30		9.472.890,14
c) aus Betreuungstätigkeit	218.695,04		179.899,91
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	199.190,76	9.223.988,00	171.128,98
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		211.649,94	- 3.236.731,58
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		47.972,63	52.028,32
4. Sonstige betriebliche Erträge		523.951,59	434.055,23
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	4.851.774,09		4.245.874,22
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	765.144,14		5.291.087,11
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	3.567,45		0,00
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	60.859,57	5.681.345,25	60.964,40
6. Rohergebnis		4.326.216,91	4.929.116,32
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.305.402,00		1.265.146,45
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	374.466,22	1.679.868,22	374.848,56
davon für Altersversorgung:			
€ 95.141,20			
Vorjahr € 96.425,03			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.450.021,20	1.434.150,60
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		606.234,33	679.277,85
		590.093,16	1.175.692,86
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	62,51		35,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.812,23		4.493,84
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	139,15	3.735,59	209,66
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		610.717,68	537.692,91
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	- 7.240,83
15. Ergebnis nach Steuern		- 16.888,93	649.559,96
16. Sonstige Steuern		100.768,67	105.283,57
17. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		- 117.657,60	544.276,39
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		0,00	54.430,00
19. Bilanzverlust/Bilanzgewinn		- 117.657,60	489.846,39



KREISBAU OSTALB
Visionen realisieren – Vertrauen schaffen

©Brian Jackson - stock.adobe.com



ONLINE-BEWERTUNG

Online-Bewertung schnell, kostenlos, unverbindlich

Mit wenigen Klicks Ihre Immobilie unter
www.kreisbau-ostalb.de online bewerten und den Immobilienwert
sofort erfahren.

Wir beraten Sie gerne!

Eva Schäfer
Tel. 07361 9772-25
info@kreisbau-ostalb.de



Mehr Infos unter
www.kreisbau-ostalb.de

-> Direkt PDF per Mail erhalten.

3. Anhang des Jahresabschlusses 2024

A. Allgemeine Angaben

1. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.
2. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
3. Das Unternehmen ist eine mittelgroße Genossenschaft gem. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wird teilweise Gebrauch gemacht.
4. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
5. Im Vorjahr wurden die Aufwendungen der Hausverwaltungen unter der Position Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen gezeigt. Aufgrund der JAbschlWUV erfolgt der Ausweis der Aufwendungen der Hausverwaltungen im Berichtsjahr unter Aufwendungen für Betreuungstätigkeit (2024: 3.567,45 Euro, 2023: 3.079,46 Euro). Die Positionen sind daher nicht vergleichbar.

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 werden 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.

Bei größeren Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre angehoben.

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 % bzw. 10,0 %

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

Abschreibung bei voraussichtlicher Uneinbringlichkeit

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 1,9 % (Stand Dezember 2024, Restlaufzeit 15 Jahre). Rentensteigerungen wurden in Höhe von 3,0 % p. a. berücksichtigt, die Fluktuationswahrscheinlichkeit wird mit 0,0 % angesetzt.

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 01.01.2024 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2024 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	190.134,83	3.093,27	7.921,77		185.306,33
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.947.630,08	458.445,91	560.864,98	-315.585,92	44.529.625,09
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.451.990,08	180.522,21			22.632.512,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Wohnbauten	0,00			315.585,92	315.585,92
Technische Anlagen und Maschinen	569.028,30				569.028,30
Betriebs- und Geschäftsausstattung	525.833,31	12.204,11	15.559,45		522.477,97
Anlagen im Bau	0,00	2.942,82			2.942,82
	68.494.481,77	654.115,05	576.424,43	0,00	68.572.172,39
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	6.192,58				6.192,58
Anlagevermögen insgesamt	68.690.809,18	657.208,32	584.346,20	0,00	68.763.671,30

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2024	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2024	Buchwert zum 31.12.2024	Buchwert zum 31.12.2024
€	€	€	€	€	€
176.862,83	10.332,27	7.921,77	179.273,33	13.272,00	6.033,00
19.389.422,85	900.493,61	181.409,21	20.108.507,25	25.558.207,23	24.421.117,84
7.766.388,90	472.565,21		8.238.954,11	14.685.601,18	14.393.558,18
0,00					315.585,92
298.864,30	29.035,00		327.899,30	270.164,00	241.129,00
339.904,81	37.595,11	15.558,45	361.941,47	185.928,50	160.536,50
					2.942,82
27.794.580,86	1.439.688,93	196.967,66	29.037.302,13	40.699.900,91	39.534.870,26
2.675,58	139,15		2.814,73	3.517,00	3.377,85
27.974.119,27	1.450.160,35	204.889,43	29.219.390,19	40.716.689,91	39.544.281,11

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.282.717,65 Euro (VJ 2.069.018,11 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€		€	
Sonstige Vermögensgegenstände	382.414,30	322.391,61		

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

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

	€
Gewährleistungsverpflichtungen	104.669,00
noch anfallende Baukosten	68.474,59

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	24.513.516,66 (25.535.902,15)	8.686.831,81 (6.252.154,08)	6.371.049,69 (9.921.628,39)	9.455.635,16 (9.362.119,68)	24.513.516,66 (25.535.902,15)		GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.958.325,96 (1.841.056,83)	1.958.325,96* (1.841.056,83)					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
Verbindlichkeiten aus Vermietung	397.678,61 (358.655,56)	397.678,61 (358.655,56)			345.607,66 (314.123,12)		Bü Bü
Verbindlichk. aus anderen Lieferungen und Leistungen	478.529,08 (1.233.278,53)	478.529,08 (1.233.278,53)					
Sonstige Verbindlichkeiten	147.235,71 (129.002,44)	147.235,71 (129.002,44)					
Gesamtbetrag	27.495.286,02 (29.097.895,51)	11.668.601,17 (9.814.147,44)	6.371.049,69 (9.921.628,39)	9.455.635,16 (9.362.119,68)	24.513.516,66 (25.535.902,15) 345.607,66 (314.123,12)		GPR GPR Bü Bü

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zinserträge	1.009,00	2.306,00

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken		
abgerechnete		
Bauträgergeschäfte	674.975,30	9.472.890,14

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Anlagenverkäufen	295.908,03	300.322,59
Auflösung von Rückstellungen	111.584,88	21.946,97

D. Sonstige Angaben

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

	€
Leasingverpflichtungen	91.354,59
Mietverpflichtungen	46.072,00
Erbpacht	5.053,44
Bauvorhaben Anlage- und Umlaufvermögen	300.000,00

2. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken bei Darlehen wurde ein Zinssicherungsgeschäft abgeschlossen.

Dabei handelt es sich um einen Zinsswap (Bezugsgröße nominal 2.093.750,00 Euro; Kurswert 9.167,17 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 2024. Sie wurden unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31. Dezember 2024 vorliegenden Marktdaten ermittelt.

3. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt –749,00 Euro.

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

	Vollzeitbe- schäftigte	Teilzeitbe- schäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	3
Technische Mitarbeiter	5	0
Sonstige Bereiche	0	9
gesamt	16	12

5. Mitgliederbewegung

	2024	1.475
Anfang	2024	49
Zugang	2024	84
Abgang	2024	1.440
Ende	2024	1.440

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 130.316,42 Euro vermindert.

6. 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



Andreas Holdenried
Nebenamtlicher Vorstand



ab 01.03.2024

Georg Ruf
Nebenamtlicher Vorstand



bis 21.02.2024

9. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Peter Traub
Aufsichtsratsvorsitzender
Bürgermeister Oberkochen



Nadja Finckh
Rechtsanwältin



Thomas Bareiß
Vorstandsvorsitzender VR
Bank Schwäbischer Wald eG



Dr. Joachim Bläse
Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
Landrat Ostalbkreis



Andreas Holdenried
Bank-Betriebswirt



bis 29.02.2024

Markus Frei
Vorstandsvorsitzender
KSK Ostalb



Dr. Gunter Bühler
Bürgermeister Bopfingen



Stephanie Eßwein
Bürgermeisterin Mutlangen



E. Weitere Angaben

1.

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns:

Vorstand und Aufsichtsrat werden der in 2025 stattfindenden Mitgliederversammlung vorschlagen, den Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

2.

Nach Ablauf des Jahres 2024 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Gesellschaft von wesentlicher (finanzieller) Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung führen könnten.

Aalen, 23.06.2025

Der Vorstand

Nikolaus Ebert

Nikolaus Ebert
Hauptamtlicher Vorstand

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nikolaus Ebert', with a long horizontal stroke extending to the right.

Andreas Holdenried
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

www.kreisbau-ostalb.de