

Geschäftsbericht 2025



2025





	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 2025	9
Mitgliederentwicklung	8
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
Bauträgertätigkeit	17
Maklertätigkeit	21
Gutachtertätigkeit	21
V. Ausblick	21
VI. Dank	22
Bericht des Aufsichtsrats	23
Jahresabschluss	24 – 33
1. Bilanz zum 31. Dezember 2025	24
2. Gewinn- und Verlustrechnung	26
3. Anhang des Jahresabschlusses 2025	28



I. Allgemeiner Teil

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen 2025

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach zwei Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegenüber 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. Euro vorgesehen sind – etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. Euro ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das Statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden.

Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

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 Landesamts Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom Statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

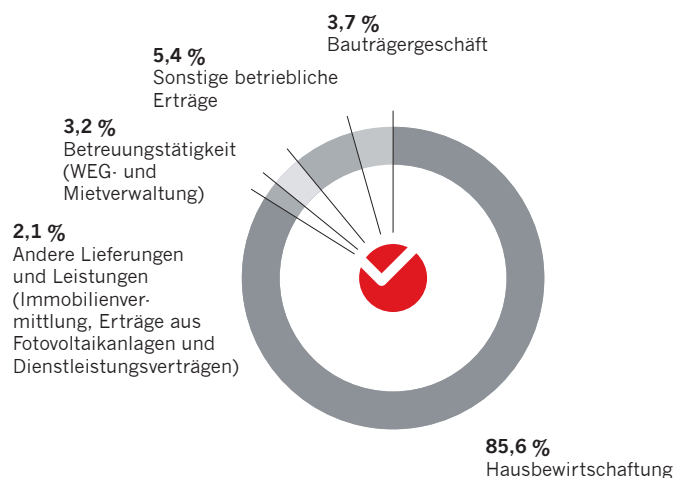
II. Analyse der wirtschaftlichen und organisatorischen Verhältnisse

Vermögens- und Finanzlage

Die Finanzen der Genossenschaft sind geordnet. Die Eigenkapitalquote liegt bei 44,98 % (Vorjahr 43,39 %) der Bilanzsumme. Maßgeblich für den Anstieg ist der Jahresüberschuss in Höhe von 320.000 Euro sowie die um rund 1,4 Mio. Euro gesunkene Bilanzsumme.

Das Unternehmen war jederzeit in der Lage seinen Zahlungsverpflichtungen unter teilweiser Inanspruchnahme von Kontokorrentkrediten nachzukommen. 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 2025 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 2025 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.

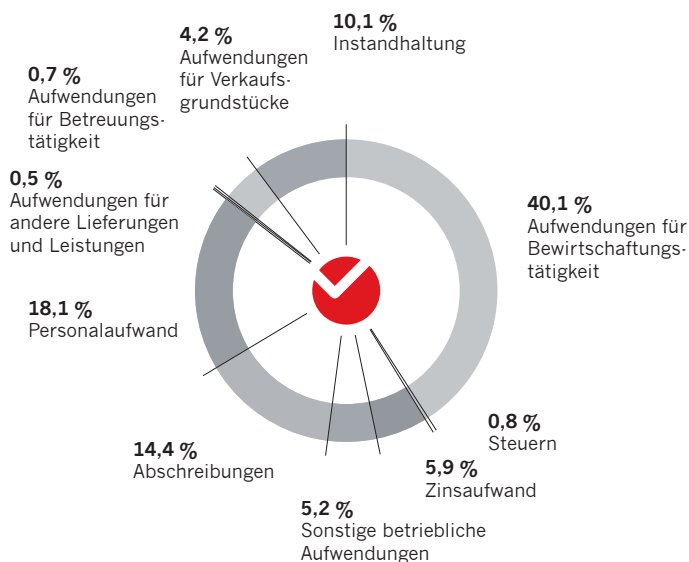
Zum Bilanzstichtag verwaltete die Genossenschaft 42 (VJ 36) Eigentümergemeinschaften mit 628 (VJ 518) Einheiten. Hierin sind 16 gewerbliche Einheiten und zehn Pflegeeinrichtungen enthalten. Die Wohnungseigentümersammlungen wurden im Berichtsjahr planmäßig durchgeführt.

In den vergangenen Jahren konnte der Geschäftsbereich Zwischenvermietung kontinuierlich ausgebaut werden. Immer mehr Kapitalanleger nutzen den vollumfänglichen Service der Kreisbau. Zum Bilanzstichtag wurden 197 Einheiten (VJ 154) 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. Im Jahr 2026 ist der Verkauf von fünf Einfamilienhausbauplätzen auf dem Areal geplant.

Leistungsverwendung



Die Baugenehmigung für den dritten und letzten Bauabschnitt des Neubauprojekts „Wohnen im Park“ am Kappelberg 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, sodass mit dem Bauvorhaben nicht begonnen werden konnte. Im Frühjahr 2026 hat sich die Kreisbau dazu entschieden, erneut an den Markt zu gehen. Allerdings nur mit einem Gebäude (Spessartstraße 11) und das Neubauvorhaben somit in zwei Bauabschnitte zu teilen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sind ca. 25 % der veräußerbaren Wohnfläche verbindlich reserviert. Eine Realisierung des Gebäudes Spessartstraße 11 ist bei 50 % verbindlichen Reservierungen möglich.

Im Baugebiet „Josefkapelle“ in Westhausen entwickelte die Kreisbau mit dem Architekturbüro Kaestle & Ocker eine Machbarkeitsstudie. Geplant sind zwei Baukörper mit insgesamt 22 Wohnungen und gemeinsamer Tiefgarage. Die Gebäude sind in Holzbauweise vorgesehen. Es wäre denkbar noch im Jahr 2026 eine Marktsondierung durchzuführen, sodass ein Baustart im Jahr 2027 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 in den Geschäftsjahren 2023 und 2024 der Zinsaufwand angestiegen. 2025 konnte der Zinsaufwand wieder leicht gesenkt werden. Die Zinsbelastung beträgt insgesamt 603.000 Euro (VJ 611.000 Euro). Zum Bilanzstichtag war ein Zins-Swap mit einer Gesamtbezugsgröße von 436.000 Euro vereinbart.

2022 und 2023 war ein deutlicher Anstieg des Zinsniveaus zu beobachten. Mittlerweile haben sich die Zinsen, zumindest im langfristigen Bereich, wieder stabilisiert. 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 laufend an sich verändernde Rahmenbedingungen angepasst.



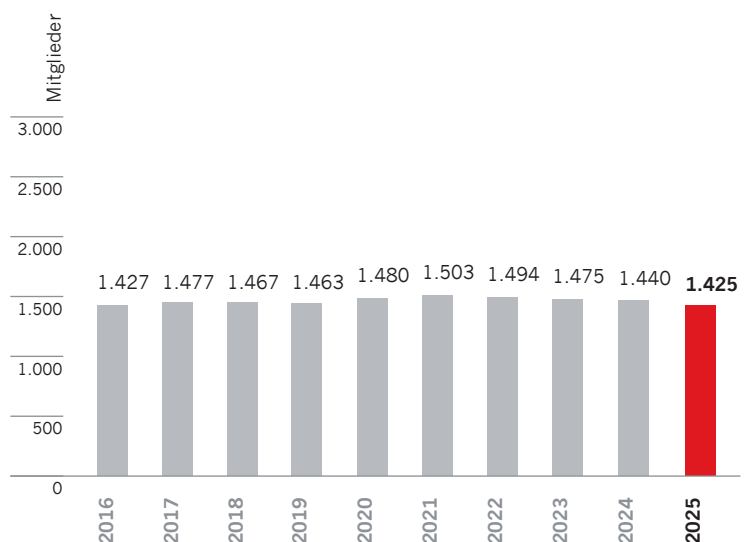
Organisation und Personal

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 2025 waren durchschnittlich 29 (VJ 28) Mitarbeiter bei der Kreisbaugenossenschaft beschäftigt. Darunter 4 (VJ 3) Teilzeitkräfte und 9 (VJ 9) 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

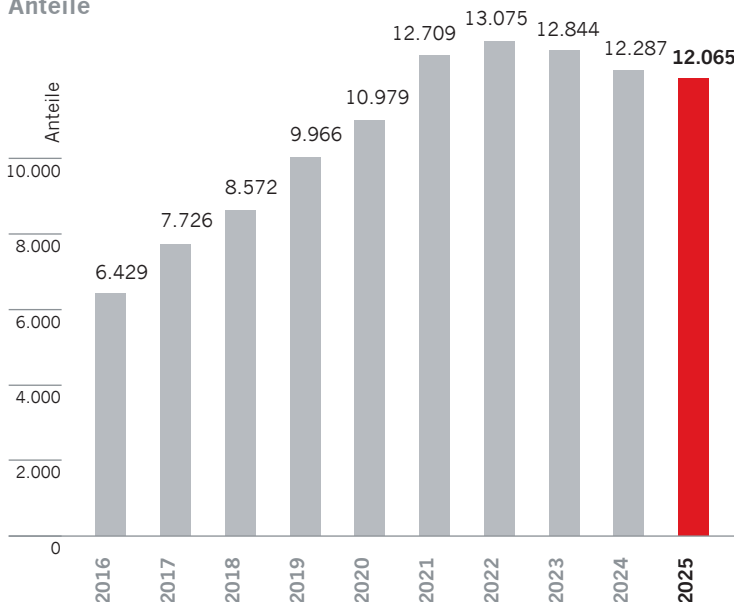
Am 1. Oktober 2025 fand die 15. Ordentliche Mitgliederversammlung der Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG im Bürgersaal in Oberkochen statt. Die Mitglieder beschlossen einstimmig die Feststellung des Jahresabschlusses und keine Ausschüttung einer Dividende auf die Geschäftsguthaben. Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig von den Mitgliedern entlastet.

Im Geschäftsjahr 2025 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 Anlageformen erhalten.

Mitgliederstatistik des Jahres 2025

	Mitglieder	Anteile
Bestand 01.01.2025	1.440	12.287
Beitritte inkl. weiterer Anteile und Übertragungen	62	401
Kündigungen inkl. Übertragungen	– 52	– 404
Todesfälle	– 22	– 210
Ausschlüsse	– 3	– 9
Bestand 31.12.2025	1.425	12.065

Anteile



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



IV. Analyse einzelner Geschäftsfelder

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2025 insgesamt sechsmal getagt. Die Sitzungen fanden jeweils gemeinsam mit dem Vorstand statt.

In der Mitgliederversammlung am 1. Oktober 2025 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 2025 insgesamt 14-mal. Personelle Wechsel im Vorstand waren im Jahr 2025 nicht zu verzeichnen.

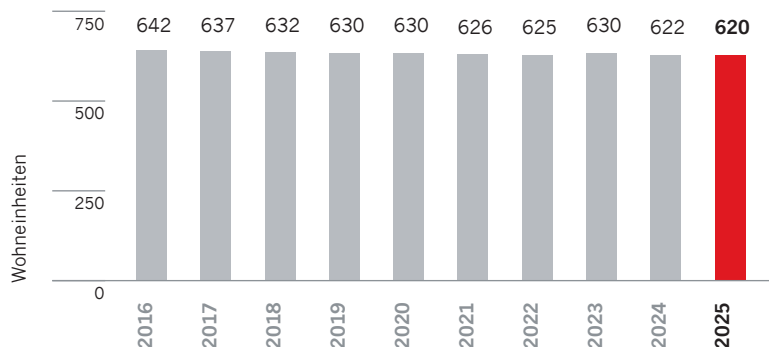
Gebäudewirtschaft Eigenbestand

Zum 31.12.2025 befanden sich im Bestand der Kreisbaugenossenschaft 620 (VJ 622) 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 2025 konnten aus dem Segment „junge Bestände“ eine Wohneinheit veräußert werden. Des Weiteren wurde ein Reihenhause verkauft.

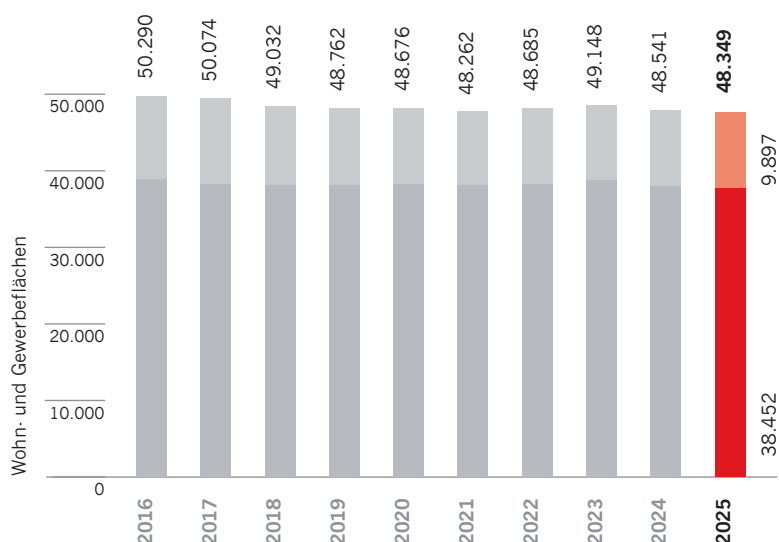
Wohneinheiten

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

	2025	2024
Wohnungskündigungen Eigenbestand	58	45
Wohnungskündigungen Zwischenvermietung	19	19
Mieterfluktuation im Eigenbestand	9,3 %	7 %
Mieterfluktuation Bundesdurchschnitt	6,1 %	6,5 %
Leerstand Eigenbestand zum 31.12.	9	14
Durchschnittliche Gesamtleerstandsquote	1,6 %	2,7 %
Gesamtleerstandsquote zum 31.12.	1,5 %	2,3 %
Leerstandsquote Bundesdurchschnitt zum 31.12.	3,6 %	3,6 %

Zum Bilanzstichtag standen 9 (VJ 14) Wohnungen leer. Die durchschnittliche Gesamtleerstandsquote 2025 lag bei 1,6 %. Die Leerstände im Berichtsjahr waren im Wesentlichen durch notwendige Sanierungen bedingt.

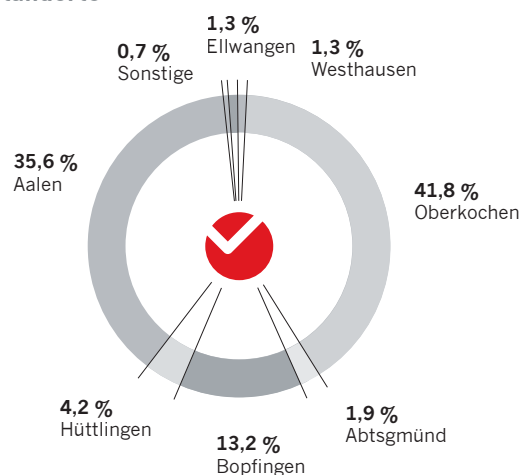
Die Fluktuationsrate von 9,3 % (VJ 7,0 %) ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und liegt leicht über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre.

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 620 Bestandsmietverträgen 50,16 % (VJ 46,13 %) als Staffelmietverträge abgeschlossen. Die Durchschnittsmiete der Bestandswohnungen zum 31.12.2025 betrug 7,55 Euro (VJ 7,10 Euro). Bei Gewerbeimmobilien ist die Miete größtenteils an den Verbraucherpreisindex gekoppelt.

Zum Bilanzstichtag betrugen die Forderungen aus der Vermietung 281.787,42 Euro (VJ 206.295,00 Euro). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Nachzahlungen für Betriebskosten aufgrund gestiegener Energiekosten. Abgeschrieben wurden Forderungen aus der Vermietung in Höhe von insgesamt 30.058,08 Euro (VJ 575,49 Euro).

Wohnungsstandorte





Lebenslanges Wohnen

Genossenschaftlicher Wohnungsbestand sichert lebenslanges Zuhause.



VERMIETEN & MIETEN

PLANEN & BAUEN

VERKAUFEN & KAUFEN

IMMO-MANAGEMENT

MEHR UNTER WWW.KREISBAU-OSTALB.DE/VERMIETEN-MIETEN



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



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



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 2016 bis 2025 ca. 10,3 Mio. Euro in den eigenen Bestand investiert. Im Jahr 2025 wurden 1.266.318 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 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.



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





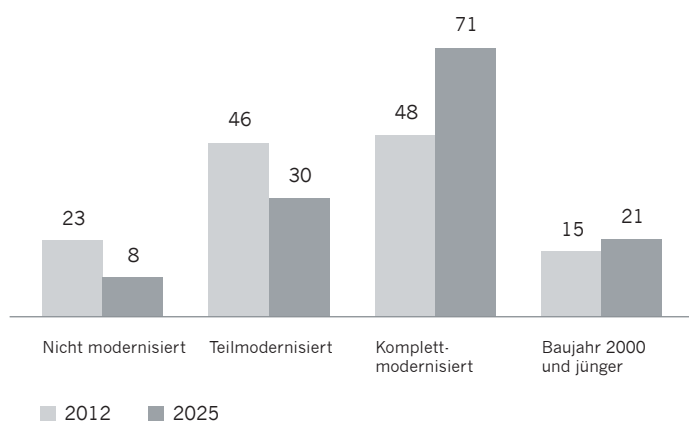
Immo-Service Mietverwaltung

Zum 31.12.2025 hatte die Kreisbaugenossenschaft Ostalb 19 Mietverwaltungsverträge für insgesamt 225 (VJ 120) Wohnungen abgeschlossen. Das Unternehmen bietet den Service, alle Belange ihrer Immobilie auf die Kreisbaugenossenschaft als zuverlässigen Dienstleister zu übertragen. Die Kreisbaugenossenschaft geht auf alle Bedürfnisse des Eigentümers ein, um ihm möglichst einen risikolosen Volservice zu bieten. Dies beginnt bei der Vermietung der Wohnung bzw. des Gebäudes, Betreuung der Mieter bis hin zur Erstellung der jährlichen Hausgeldabrechnungen.

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 31.12.2025 wurden 197 (VJ 154) Einheiten von der Kreisbaugenossenschaft angemietet und erfolgreich weitervermietet.

Anzahl Gebäude nach Alter und Modernisierungsgrad



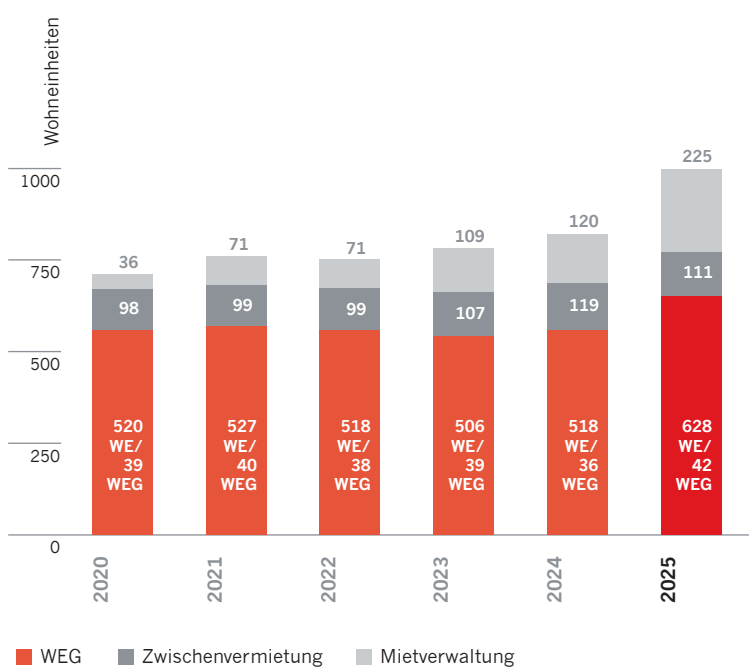
Immo-Service WEG-Verwaltung

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. 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 und organisatorische Aufgaben. Das Aufgabengebiet ist anspruchsvoll!

Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 verwaltete die Kreisbaugenossenschaft 42 (VJ 36) Eigentümergemeinschaften mit 628 (VJ 518) Einheiten. Hierin sind 16 gewerbliche Einheiten und zehn Pflegeeinrichtungen enthalten.

Immo-Service



Einheiten, für die sowohl ein Zwischenmietverhältnis als auch ein Mietverwaltungsvertrag existiert, sind in der Übersicht nur bei der Mietverwaltung erfasst, damit sie nicht doppelt berücksichtigt werden. 2025 sind dies 86 Einheiten.

Die Geschäftssparte soll weiter kontinuierlich fortgeführt und ausgebaut werden.



KREISBAU OSTALB
Visionen realisieren – Vertrauen schaffen

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 hohen Baukosten im Wohnungsbau haben sich auch im Jahr 2025 konsolidiert und steigen tendenziell weiter. Dies betrifft sowohl den Mietwohnungsbau und im besonderen Maße den Bau von Eigentumswohnungen. Hohe Baukosten und steigende Finanzierungskosten machen den Wohnungserwerb für Eigennutzer zunehmend schwieriger. Positiv wirkt seit Mitte Dezember 2025 die KfW-Förderung für das Effizienzhaus 55. Für das Bauvorhaben Spessartstraße in Wasseralfingen sind diese Fördermittel verbindlich reserviert.

Für Kapitalanleger ist die zu erwartende Rendite aus einem Wohnungskauf und der ortsüblichen Neubaumiete im Vergleich zu alternativen Anlageoptionen geringer. Dies führt zu einer sehr stark zurückgegangenen Nachfrage im klassischen Bauträgergeschäft und deutlich längeren Vermarktungsphasen bis zur Erreichung der geforderten Mindestverkaufsquote von 50 % der Wohnfläche vor Baubeginn. Diese Mindestverkaufsquote resultiert aus den ebenfalls gestiegenen Regulierungen der Kreditinstitute für die Vergabe von Darlehen bei Immobilienfinanzierungen.





QR-Code scannen
und mehr erfahren

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



Wasserralfingen

Wasserralfingen – 3. Bauabschnitt, Spessartstraße

Die Baugenehmigung für den dritten Bauabschnitt in der Spessartstraße am Kappelberg in Wasserralfingen wurde am 13.05.2024 erteilt. Die Planung wurde gemeinsam mit dem Architekturbüro Sonnentag aus Schwäbisch Gmünd entwickelt. Dieser Bauabschnitt vollendet das Quartier „Wohnen im Park“ und umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohnungen und einer Wohnfläche von rd. 1.310 m². Seit April 2026 werden im Bauabschnitt 3.1 die Wohnungen im Haus Nr. 11 und die Erweiterung der Tiefgarage zum Kauf angeboten. Für alle Wohnungen ist die KfW-Förderung für das Effizienzhaus 55 verbindlich reserviert.

Mögglingen

Mögglingen – „Im Hofacker“

Der Bebauungsplan „Im Hofacker“ bildet die Grundlage für den Neubau von sieben Mehrfamilienhäusern und fünf Einfamilienhäusern. Die Erschließung wurde Ende 2023 abgeschlossen. Die Baugenehmigung für den ersten Bauabschnitt, die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 33 Wohnungen und einer Tiefgarage, wurde am 20.03.2024 erteilt. Die Planungen wurden gemeinsam mit dem Architekturbüro Sonnentag aus Schwäbisch Gmünd entwickelt.

Der Verkauf der Einfamilienhausbauplätze wird noch im Jahr 2026 erfolgen.



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





QR-Code scannen
und mehr erfahren

✓ *Westhausen: Baugebiet Josefskapelle – Das geplante Bauvorhaben umfasst zwei Gebäude mit insgesamt 22 Wohnungen, 24 Tiefgaragenplätze und 12 Außenstellplätze.*



Westhausen

Westhausen Baugebiet „Josefskapelle“

Das Stuttgarter Architekturbüro kaestle&ocker hat mit der Kreisbau einen Entwurf für zwei dreigeschossige Baukörper und einer gemeinsamen Tiefgarage entwickelt. Die Planung ist auf eine Holzsystembauweise abgestimmt und umfasst 22 Wohneinheiten mit 1.600 m² Wohnfläche. Der Fahrradabstellraum ist ebenerdig angelegt. Die Stromversorgung für die Elektromobilität ist gesichert. Die Lage des Baugrundstücks und die Anordnung der Baukörper ermöglicht eine hohe Wohnqualität. Für Ende 2026 ist eine Marktsondierung für den Verkauf der Wohnungen geplant.

4. Maklertätigkeit

Die Kreisbaugenossenschaft betätigt sich seit 1993 als Makler nach der Makler- und Bauträgerverordnung.

Im Geschäftsjahr 2025 konnten 9 (VJ 7) Objekte für Dritte mit einem Gesamtvolumen von rund 2.357.000 Euro (VJ 2.110.000 Euro) vermittelt werden. Der Gebrauchtimobilienmarkt im Jahr 2025 hat sich etwas belebt, sodass wieder mehr Objekte am Markt sind als in den Jahren davor, aktuell Tendenz steigend.

Selbstverständlich gehört zu diesem Geschäftsfeld auch der Verkauf der im eigenen Bauträgerbereich errichteten Objekte. Da in den letzten Jahren kein Neubau begonnen wurde, konnte im Jahr 2025 kein Verkauf getätigt werden.

5. Gutachtertätigkeit

Die Kreisbaugenossenschaft bietet den Kunden auch unabhängig von der Maklertätigkeit die kompetente Bewertung ihrer Immobilie an. Im Jahr 2025 wurden 5 (VJ 11) 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 im Jahr 2025 positiver als geplant entwickelt und konnte mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen werden. Diese Entwicklung hat sich bislang im Jahr 2026 fortgesetzt.

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 Instandhaltung 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 2026 entwickelt sich positiver als geplant.

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 Juni 2026

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 2026 sowie Fragen zu Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eingehend beraten.

In der Mitgliederversammlung am 1. Oktober 2025 standen die Aufsichtsratsmitglieder Thomas Bareiß, Dr. Gunter Bühler und Markus Frei 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 2025 in seiner Sitzung am 5. Mai 2026 einstimmig gebilligt. Er erteilt dem Lagebericht des Vorstands für das Geschäftsjahr 2025 sein Einverständnis und empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 und die vorgeschlagene Verrechnung des Bilanzgewinns zu genehmigen 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 2025 vom 11. Mai 2026 bis 22. Mai 2026 geprüft und wird zu Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht einen Bericht erstellen. Der Aufsichtsrat wird sich mit dem Prüfungsergebnis in seiner Sitzung am 21. Juli 2026 befassen.

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

Aalen, im Juli 2026

A handwritten signature in blue ink, reading "Peter Traub", with a stylized flourish at the end.

Peter Traub

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite

	2025	2025	2024
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.190,00	6.033,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.552.557,60		24.421.117,84
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.917.210,18		14.393.558,18
3. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	315.585,92		315.585,92
4. Technische Anlagen und Maschinen	238.442,00		241.129,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	134.611,50		160.536,50
6. Anlagen im Bau	0,00	38.158.407,20	2.942,82
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		3.335,46	3.377,85
Anlagevermögen insgesamt		38.164.932,66	39.544.281,11
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	2.205.998,35		2.208.673,65
2. Bauvorbereitungskosten	3.341.790,41		2.960.002,50
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	473.930,65		473.564,43
4. Unfertige Leistungen	2.201.220,04		2.282.717,65
5. Andere Vorräte	68.181,81	8.291.121,26	48.327,68
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	311.411,77		249.917,13
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	11.440,00		36.624,70
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	12.521,32		25.705,50
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	20,83		0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	602.888,16	938.282,08	612.187,93
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	32.810,92		446.334,90
2. Bausparguthaben	569.799,83	602.610,75	517.814,07
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		704,73	765,57
Bilanzsumme		47.997.651,48	49.406.916,82

Passivseite

	2025	2025	2024
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	96.559,08		197.513,41
2. der verbleibenden Mitglieder	2.969.991,06		3.028.708,97
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.500,00	3.070.050,14	9.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€ 47.034,33			
Vorjahr € 33.277,89			
II. Kapitalrücklage		61.514,17	60.363,17
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.486.365,12		2.454.355,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 32.010,00			
Vorjahr € 0,00			
2. Andere Ergebnismrücklagen	15.685.455,82	18.171.820,94	15.803.113,42
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 0,00			
Vorjahr € 393.214,77			
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
1. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	320.110,76		- 117.657,60
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	32.010,00	288.100,76	0,00
Eigenkapital insgesamt		21.591.486,01	21.435.896,49
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	161.383,00		162.017,00
2. Sonstige Rückstellungen	229.950,45	391.333,45	283.006,39
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.823.203,97		24.513.516,66
2. Erhaltene Anzahlungen	2.039.637,60		1.958.325,96
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	466.455,23		397.678,61
b) Verbindlichk. aus anderen Lieferungen u. Leistungen	499.315,85		478.529,08
4. Sonstige Verbindlichkeiten	147.753,21	25.976.365,86	147.235,71
davon aus Steuern:			
€ 38.107,69			
Vorjahr € 31.083,92			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 2.542,95			
Vorjahr € 1.206,85			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		38.466,16	30.710,92
Bilanzsumme		47.997.651,48	49.406.916,82



2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025	2025	2024
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	9.095.126,44		8.131.126,90
b) aus Verkauf von Grundstücken	8.997,80		674.975,30
c) aus Betreuungstätigkeit	332.114,89		218.695,04
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	217.838,67	9.654.077,80	199.190,76
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		300.656,52	211.649,94
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		7.140,50	47.972,63
4. Sonstige betriebliche Erträge		563.872,06	523.951,59
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	5.121.829,82		4.851.774,09
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	428.532,35		765.144,14
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	73.528,66		3.567,45
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	48.539,35	5.672.430,18	60.859,57
6. Rohergebnis		4.853.316,70	4.326.216,91
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.415.227,15		1.305.402,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	435.067,18	1.850.294,33	374.466,22
davon für Altersversorgung:			
€ 120.219,96			
Vorjahr € 95.141,20			
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.467.681,31	1.450.021,20
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		536.296,90	606.234,33
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	61,25		62,51
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.182,62		3.812,23
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	42,39	7.201,48	139,15
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		603.514,85	610.717,68
14. Ergebnis nach Steuern		402.730,79	- 16.888,93
15. Sonstige Steuern		82.620,03	100.768,67
16. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		320.110,76	- 117.657,60
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		32.010,00	0,00
18. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		288.100,76	- 117.657,60



KREISBAU OSTALB
Visionen realisieren – Vertrauen schaffen



WEG-VERWALTUNG

**Professionelle Verwaltung
von Wohnungseigentümer-
gemeinschaften**

Ihre
Immobilie
in guten
Händen



QR-Code scannen
und mehr erfahren

Wir beraten Sie gerne!

Kreisbaugenossenschaft Ostalb eG
Katharina Vallböhmer
Tel. 07361 9772-32
vallboehmer@kreisbau-ostalb.de

Mehr Infos unter

www.kreisbau-ostalb.de



3. Anhang des Jahresabschlusses 2025

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 kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wird teilweise Gebrauch gemacht.
4. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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 1,96 % (Stand Dezember 2025, Restlaufzeit 15 Jahre). Rentensteigerungen wurden in Höhe von 3,5 % 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 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2025
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	185.306,33				185.306,33
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.529.625,09	342.689,48	403.568,29		44.468.746,28
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.632.512,29				22.632.512,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	315.585,92				315.585,92
Technische Anlagen und Maschinen	569.028,30			28.066,55	597.094,85
Betriebs- und Geschäftsausstattung	522.477,97	9.616,26	11.582,30		520.511,93
Anlagen im Bau	2.942,82	25.123,73		- 28.066,55	0,00
	68.572.172,39	377.429,47	415.150,59	0,00	68.534.451,27
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	6.192,58				6.192,58
Anlagevermögen insgesamt	68.763.671,30	377.429,47	415.150,59	0,00	68.725.950,18

Abschreibungen (kumulierte) 01.01.2025	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2025	Buchwert zum 31.12.2025	Buchwert zum 31.12.2025
€	€	€	€	€	€
179.273,33	2.843,00		182.116,33	6.033,00	3.190,00
20.108.507,25	922.197,50	114.516,07	20.916.188,68	24.421.117,84	23.552.557,60
8.238.954,11	476.348,00		8.715.302,11	14.393.558,18	13.917.210,18
0,00				315.585,92	315.585,92
327.899,30	30.753,55		358.652,85	241.129,00	238.442,00
361.941,47	35.539,26	11.580,30	385.900,43	160.536,50	134.611,50
0,00				2.942,82	0,00
29.037.302,13	1.464.838,31	126.096,37	30.376.044,07	39.534.870,26	38.158.407,20
2.814,73	42,39		2.857,12	3.377,85	3.335,46
29.219.390,19	1.467.723,70	126.096,37	30.561.017,52	39.544.281,11	38.164.932,66



2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.201.220,04 Euro (VJ 2.282.717,65 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	443.393,07	382.414,30

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	108.957,00

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Art der Siche- rung	
Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.823.203,97 (24.513.516,66)	4.966.308,21 (8.686.831,81)	8.911.984,94 (6.371.049,69)	8.944.910,82 (9.455.635,16)	22.823.203,97 (24.513.516,66)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.039.637,60 (1.958.325,96)	2.039.637,60 * (1.958.325,96)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	466.455,23 (397.678,61)	466.455,23 (397.678,61)			423.430,79 (345.607,66)	Bü Bü
Verbindlichk. aus anderen Lieferungen und Leistungen	499.315,85 (478.529,08)	499.315,85 (478.529,08)				
Sonstige Verbindlichkeiten	147.753,21 (147.235,71)	147.753,21 (147.235,71)				
Gesamtbetrag	25.976.365,86 (27.495.286,02)	8.119.470,10 (11.668.601,17)	8.911.984,94 (6.371.049,69)	8.944.910,82 (9.455.635,16)	22.823.203,97 423.430,79 (24.513.516,66) (345.607,66)	GPR Bü GPR Bü

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zinserträge	2.925,00	1.009,00

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken		
abgerechnete		
Bauträrgeschäfte	8.997,80	674.975,30

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Anlagenverkäufen	366.410,17	295.908,03
Auflösung von Rückstellungen	59.135,92	111.584,88

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	112.098,43
Mietverpflichtungen	24.808,00
Erbpacht	4.910,08

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

Dabei handelt es sich um einen Zinsswap (Bezugsgröße nominal 436.465,06 Euro; Kurswert 1.732,57 Euro; Microhedging). Der Swap hat eine Laufzeit bis 2049.

Die beizulegenden Zeitwerte ergeben sich aus den Einschätzungen der Banken zu den Marktgegebenheiten am 31. Dezember 2025. Sie wurden unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31. Dezember 2025 vorliegenden Marktdaten ermittelt.

3. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt – 1.932,00 Euro.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	4
Technische Mitarbeiter	5	0
Sonstige Bereiche	0	9
gesamt	17	13

5. Mitgliederbewegung

Anfang	2025	1.440
Zugang	2025	62
Abgang	2025	77
Ende	2025	1.425

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 58.717,91 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

**9. Mitglieder des Aufsichtsrats:**

Peter Traub
Aufsichtsratsvorsitzender
Bürgermeister Oberkochen



Nadja Finckh
Rechtsanwältin



Markus Frei
Vorstandsvorsitzender
KSK Ostalb



Dr. Joachim Bläse
Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
Landrat Ostalbkreis



Stephanie Eßwein
Bürgermeisterin Mutlangen



Dr. Gunter Bühler
Bürgermeister Bopfingen



Thomas Bareiß
Vorstandsvorsitzender VR
Bank Schwäbischer Wald eG



E. Weitere Angaben

Nach Ablauf des Jahres 2025 sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die für die Gesellschaft von wesentlicher (finanzieller) Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung führen könnten.

Aalen, 18.06.2026

Der Vorstand

Nikolaus Ebert

Nikolaus Ebert
Hauptamtlicher Vorstand

A stylized, handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nikolaus Ebert'.

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