



## PRESSEMITTEILUNG

### **Vorstand Weiler: „Kreisbau steht zu ihrem Auftrag, aber: Wie lange können wir noch bauen?“**

Kreisbau trotz schwierigen Rahmenbedingungen: Plus zum Vorjahr bei Umsatzerlösen und Bilanzsumme / Rund 14,5 Mio. EUR in Wohnungsbestand in 2022 investiert / Bauprojekte müssen zeitlich geschoben werden

*Kirchheim unter Teck/Plochingen, im Juni 2023.* – **Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG legte ihre Bilanz des Geschäftsjahres 2022 auf den Tisch, auf einer Mitgliederversammlung mit 130 Genossenschaftern, in Anwesenheit von Plochingens Bürgermeister Frank Buß. Es war wie jedes Jahr – und doch dieses Mal etwas anders. Zunächst: Die Kreisbau hat gut gewirtschaftet, in schwierigem Umfeld bei allen Geschäftsfeldern die Aufgaben erfüllt, sechs Prozent Dividende konnte den rund 3.900 Mitgliedern auf die eingezahlten Geschäftsanteile ausgeschüttet werden. Der Unterscheid zu den Vorjahren: Die Kreisbau-Vorstände Bernd Weiler und Stephan Schmitzer verbanden ihr insgesamt positives Resümee fast stets mit einem relativierenden „ABER“. Denn die Rahmenbedingungen haben sich auch für die Genossenschaften als Teil der Wohnungswirtschaft dieses Landes radikal verändert. Das Bauen, Modernisieren und Instandhalten werden auch künftig nicht einfacher, kostet mehr Aufwand, ist teils unmöglich. Und dennoch steht die Kreisbau zu ihrem Auftrag.**

„Die Kreisbau verfügt über eine geordnete und langfristig gesicherte Finanzlage“, so steht es im zertifizierten Geschäftsbericht. In Zahlen ausgedrückt heißt das u.a., dass das Unternehmen in 2022 Umsatzerlöse von insgesamt rund 13,5 Mio. EUR (+ 0,3 Mio. EUR) und einen Jahresüberschuss von 790.000 EUR erwirtschaftete. „Aber, uns fehlen die Vertriebslöse“, schränkt Vorstandsprecher Bernd Weiler ein. „Hier zeigen sich die ersten Bremsspuren. Die höheren Verwaltungs- und Finanzierungskosten unserer Projekte in Nürtingen, Plochingen und Weilheim wirken sich hier ebenso aus, wie die Flaute im Vertrieb unserer Bauträgerobjekte.“

Die Bilanzsumme erhöhte sich auf 112,8 Mio. EUR, ein gutes Plus von 9,1 Mio. EUR bzw. 8,8 Prozent. „Hier spiegelt sich unser großes Engagement im Neubau und in der Modernisierung wider“, ergänzt Technik-Vorstand Stephan Schmitzer. „Rund 14,5 Mio. EUR flossen in den Wohnungsbestand: Über 2,9 Mio. EUR haben wir per Ende 2022 in Instandhaltung und Modernisierung und rund 7,8 Mio. EUR in Neubau des Bestandes investiert. Neben dem Bezug von 28 Neubauwohnungen in der Kirchheimer Schöllkopfstraße, befinden sich derzeit 56 Wohneinheiten im Bau und weitere 49 Wohnungen in der Bauvorbereitung.“ Als Beispiele nennt er 16 Genossenschaftswohneinheiten in der Eichendorffstraße in Nürtingen, 18 im Boschweg in Weilheim,



drei im Jusiweg Nürtingen. Neun Eigentumswohnungen in Nürtingen und der Bau von zehn Doppelhaushälften im Zwettler Weg in Plochingen zählen ebenso dazu.

### **Große Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen bleibt**

Die Nachfrage nach Mietwohnungen im Genossenschaftssektor ist ungebrochen: 4.405 Wohnungsanfragen bei 118 verfügbaren Bestandswohnungen in 2022 sprechen eine klare Sprache. „Wir stehen zu unserem Auftrag in der Region: Gemeinwohlorientiertes Wohnen zu bezahlbaren Preisen. Unsere Durchschnittsmiete liegt bei vergleichsweise moderaten 7,39 EUR pro qm Wohnfläche im Monat. Aber“, so Kreisbau-Chef Weiler weiter, „sie wird sich in den nächsten Jahren weiter erhöhen, damit die Energiewende umgesetzt werden kann.“

Die Kreisbau setzt auf modernes und energiebewusstes Bauen und will mit Modernisierungen im Wohnungsbestand die Ökobilanz der Genossenschaft weiter verbessern. „Mit unserem Bauprogramm von über 100 Mio. EUR zeigen wir auch Flagge, Wohnraum zu schaffen und bestehende Immobilien energetisch zu sanieren. Aber, wir kommen an unsere Grenzen - angesichts der Turbulenzen auf dem Baumarkt oder der Diskussion um KfW-55 vs. KfW-40-Standard für den Wohnungsbau. Neubau versus Klimaneutralität der Bestände bei aktuellem Förderstopp, Zinsanstieg der Baufinanzierungen von ein auf über vier Prozent, Inflation von rund zehn Prozent, Plus von 14,5 Prozent beim Baupreisindex im IV. Quartal. Diesen Spagat hält kein Unternehmen aus. Das ist weder finanzierbar noch umsetzbar. Und auch wir können nicht zaubern. Die Frage sei erlaubt: Wie lange können wir noch bauen?“

Die ausgerufene Zeitenwende in der Wohnungswirtschaft „wird richtig Geld kosten. Und nur, weil wir eine Genossenschaft sind, heißt das nicht, dass es keine Probleme gibt. Manche Projekte sind in der Planung bereits so weit fortgeschritten, dass wir kaum noch stoppen können“, ergänzt Technikvorstand Schmitzer. „Wir bauen also weiter – nur“, hakt sein Vorstandskollege Weiler ein, „unsere Projekte stehen auf dem Prüfstand. Stand heute werden wir alle Projekte zeitlich deutlich schieben. In den Badwiesen z.B. werden wir erst Anfang 2024 beginnen. Und alle Projekte bedürfen einer soliden Finanzierung, was die Umsetzung teils deutlich erschwert. Und, bei den Neubauprojekten wird von Kaltmieten in Höhe von 13 bis 15 EUR pro qm Wohnfläche ausgegangen. Anders funktioniert das nicht mehr – leider!“

### **Anspruchsvolle Ziele im Interesse der Mieter und Mitglieder**

Viel hat sich die Kreisbau vorgenommen für 2023. So werden ein Umsatz von 19,3 Mio. EUR und ein Jahresüberschuss von etwa 1,5 Mio. EUR angestrebt. 500 Wohnungen der BG Filder eG werden in die Verwaltung übernommen. Dann möchte man Erfahrungen mit Balkonkraftwerken sammeln, und wird im Rahmen eines Pilotprojektes solche in der Eichendorffstraße in Kirchheim anbringen und mit Messgeräten versehen. Nicht vergessen natürlich: die Aktionen mit und für die Mitglieder, wie Sommerfeste, Ausflüge oder das traditionelle Stumpenhoffest. Höhepunkt wird ganz sicher erneut die Beteiligung an der Imagekampagne der Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften in Deutschland zum „Internationalen Tag der Genossenschaften“ am 1. Juli sein.



Die derzeit 53 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie sechs Auszubildenden der Kreisbau tragen und tragen auch künftig dazu bei, dass die Wohnungsgenossenschaft ihre Aufgabe als moderner Dienstleister mit größtmöglicher Kundenorientierung, bester Beratung und umfangreichem Service rund ums Wohnen erfüllt. Trotz aller wirtschaftlichen und politischen Widrigkeiten verspricht Bernd Weiler: „Unsere Mitglieder können sich auch künftig auf ihre Genossenschaft verlassen.“

Sowohl der Bericht des Aufsichtsrates als auch der Prüfbericht des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. enthielten keine Beanstandungen, bescheinigten dem Vorstand auch unter veränderten Konjunkturbedingungen solides wirtschaftliches Handeln. In der Folge der vom Aufsichtsrat um ihren Vorsitzenden Dietmar Ederle vorgeschlagenen und auf der Mitgliederversammlung beschlossenen Ergebnisverwendung wurden rund 267.000 EUR aus dem Jahresüberschuss an die Mitglieder als sechsprozentige Dividende ausgeschüttet – auch das ist Kontinuität. Satzungsgemäß werden Aufsichtsratsmitglieder auf drei Jahre gewählt. Eberhard Gras und Thomas Weise stellten sich zur Wiederwahl – und wurden von der Mitgliederversammlung in ihren Funktionen bestätigt.

#### **Über die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG:**

*Am 22. Juni 1919 gegründet ist die Kreisbau mit ihren Geschäftsfeldern BAUEN, VERMIETEN, VERKAUFEN, VERWALTEN, HAUSSERVICE und ENERGIEERZEUGUNG heute ein starkes Unternehmen mit allen Leistungen „Rund um die Immobilie“, aber auch eines mit Traditionen und Werten. Den aktuell (Stand: 01.01.2023) 3.891 Mitgliedern werden 1.697 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 110.905 qm zur Miete angeboten - und das zu einer durchschnittlichen Nutzungsgebühr von 7,39 EUR je qm Wohnfläche. Weitere Wohnungen werden in Fremdverwaltung, darunter 1.805 Wohnungen in 107 Wohnungseigentümer-gemeinschaften, betreut. Am 28. August 2012 erfolgte die Eintragung der Verschmelzung der beiden Genossenschaften Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG und Baugenossenschaft Plochingen eG in das Handelsregister. Die Genossenschaft firmiert seitdem unter dem Namen Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG, hat ihren Sitz in Kirchheim/Teck und eine Filiale in Plochingen.*

#### **Mehr Informationen:**

Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG

**Bernd Weiler**, Sprecher des Vorstands

Jesinger Str. 19 // 73230 Kirchheim unter Teck

Tel.: 07021/8007-0 // eMail: [info@kbkp.de](mailto:info@kbkp.de)

Web: [www.kbkp.de](http://www.kbkp.de)

**Presse: Jörg Wehrmann**, Die Wortgewaltigen - Kommunikationsbüro

Mobil: 0177/8896889

eMail: [jw@diwortgewaltigen.de](mailto:jw@diwortgewaltigen.de)