



2024

GESCHÄFTSBERICHT



Wirtschaftsbericht



Finanzlage



Bilanz

IMPRESSUM

Herausgeber

Kreisbaugenossenschaft
Kirchheim-Plochingen eG
Jesinger Straße 19
73230 Kirchheim/Teck
Telefon 0 70 21 / 80 07-0
www.kbkp.de

Realisation

agentur kmr Hackh und Salzer GmbH
Rainäckerstraße 7
73760 Ostfildern
Telefon 07 11 / 64 58 07-0
www.agentur-kmr.de

Druck

Karl Gottardi & Sohn
Inh. Wilhelm Reutter GmbH
Sulpacher Str. 27
73061 Ebersbach an der Fils
Telefon 0 71 63 / 35 63

VORWORT

DATEN UND FAKTEN ■

LAGEBERICHT DES VORSTANDS ■

BERICHT DES AUFSICHTSRATS ■

JAHRESABSCHLUSS ■

Grundlagen unserer Genossenschaft **S8**
Wirtschaftsbericht
Gesamtwirtsch. Rahmenbedingungen **S10**
Geschäftsverlauf **S14**
Vermögens-, Finanz-, Ertragslage **S22**
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren **S26**
Prognose-, Chancen- und Risikobericht **S28**

Bilanz **S38**
Gewinn- und Verlustrechnung **S42**
Anhang **S44**

KREISBAU HÄLT WORT: BAUEN AUS VERANTWORTUNG GEGENÜBER DEN MITGLIEDERN



Bernd Weiler und Stephan Schmitzer (v. l.)

Liebe Kreisbaumitglieder,

das herausfordernde Jahr 2024 wurde von der Kreisbau gut gemeistert. Deutschland hat gewählt und die neue Bundesregierung muss Wohnungsbau und bezahlbaren Wohnraum für Zehntausende Bürger mehr denn je zu einem ihrer Kernthemen machen. Unser Bauvorhaben „Badwiesen 2030“ ist ein Beleg, wie es gehen kann. Alte Bestandswohnungen zu modernisieren und einen Wohnstandort mit zusätzlichen Neubauten ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zu entwickeln – dieses Vorhaben mauert sich zu einem aufmerksamkeitsstarken Projekt in Baden-Württemberg. Wir wirken am IBA-Festival mit und präsentieren dort das Projekt mit seinen unterschiedlichen Facetten einer interessierten (internationalen) Öffentlichkeit. Und noch ein weiteres Bauvorhaben in der Kirchheimer Paradiesstraße starten wir in diesem Sommer.

Die Tatsache, dass die UN-Generalversammlung 2025 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften erklärt hat, motiviert auch uns als Kreisbau, zu zeigen, welche Stärken das genossenschaftliche Geschäftsmodell als alternative Geschäftsform hat – und wie es die sozioökonomische Entwicklung fördert, hier vor Ort, für unsere Mitglieder.

Eines liegt uns noch am Herzen: Auch bei der Kreisbau gab es teils altersbedingte Abgänge im Personalbestand, wodurch nicht immer alles so schnell wie gewohnt erledigt werden konnte. Mit Jahresbeginn sind neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu uns gekommen, die motiviert ihre Aufgaben übernommen haben. Da dies gleichwohl Zeit braucht, bitten wir Sie um Verständnis und Geduld, wenn die eine oder andere Angelegenheit etwas länger dauert. Geben Sie den „Neuen“ die Chance, sich mit den Themen vertraut zu machen.

Dann möchten wir Ihnen den 30. Juni als wichtiges Datum zum Vormerken mitgeben: Auf der jährlichen Mitgliederversammlung legen wir gemeinsam mit dem Aufsichtsrat wieder Rechenschaft ab über das Jahr 2024. Nehmen Sie Ihr Recht als Mitglied der Genossenschaft wahr – und melden sich gern zu dieser Veranstaltung an.

Deutschland wird immer digitaler, natürlich auch die Kreisbau. Daher zu guter Letzt noch eine Bitte: Damit wir Sie über alles unterrichten können, würden wir gern die uns von den Mitgliedern und Eigentümern vorliegenden Kontaktdaten aktualisieren und um eine Mobiltelefonnummer und, sofern vorhanden, E-Mail-Adresse erweitern. Schicken Sie uns doch diese Angaben zusammen mit Ihrer Mitgliedsnummer bzw. (bei Eigentümern) Ihrer Erreichbarkeit an info@kbbp.de. Für Ihre Mitwirkung herzlichen Dank.

Für die anstehende Sommersaison wünschen wir Ihnen viele schöne Erlebnisse und besondere Freude, sollten Sie an einer der Mitgliederausflüge der Kreisbau teilnehmen.

Herzlich, der Vorstand

Bernd Weiler

Stephan Schmitzer

DATEN UND FAKTEN

DIE WIRTSCHAFTSZAHLN FÜR DAS JAHR 2024



Bilanzsumme
31.12.24: 137.400.794 €
31.12.23: 126.627.812 €



Anlagevermögen
31.12.24: 116.588.983 €
31.12.23: 112.057.541 €



Geschäftsguthaben
31.12.24: 5.587.736 €
31.12.23: 5.474.651 €



Rücklagen
31.12.24: 41.024.337 €
31.12.23: 40.373.419 €



Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung
31.12.24: 13.722.180 €
31.12.23: 12.924.874 €



Mietwohnungsbestand
31.12.24: 1.732
31.12.23: 1.686

Rechtsgrundlage	1919	Gründung als Bezirksbaugenossenschaft Kirchheim unter Teck eGmbH
	1936	Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
	1948	Zulassung als gemeinnütziges Siedlungsunternehmen zur Durchführung von Siedlungsverfahren
	1957	Zulassung als Betreuungsträger und als Kleinsiedlungsträger
	1972	Verschmelzung mit Heimbau-Genossenschaft Lenninger Tal eGmbH in Oberlenningen
Satzung	2012	Verschmelzung der Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG mit der Baugenossenschaft Plochingen eG zur Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG
Die Änderung der Satzung wurde von der Mitgliederversammlung am 15.06.2015 beschlossen und am 27.07.2015 vom Amtsgericht Stuttgart in das Genossenschaftsregister eingetragen.		
Geschäftsanteil	250,--	€

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben
Am 01.01.2018	3.781	17.461	4.353.168 €
Am 01.01.2019	3.844	17.659	4.406.802 €
Am 01.01.2020	3.840	17.728	4.427.200 €
Am 01.01.2021	3.928	18.098	4.524.500 €
Am 01.01.2022	3.836	17.859	4.461.677 €
Am 01.01.2023	3.891	18.036	4.507.799 €
Am 01.01.2024	3.991	21.469	5.362.402 €
Am 01.01.2025	4.020	21.770	5.440.486 €

Gesamtbauleistungen (begonnen bis 31. Dezember 2024)

Wohnungen in Miethäusern	1.741
Baubeginn 2024	20
Summe	1.761
Wohnungen in Kaufeigenheimen	2.016
Erwerb 2024	0
Summe	2.016
Wohnungen in Betreuungsbauten	822
Baubeginn 2024	0
Summe	822
Eigentumswohnungen/Eigenheim	999
Baubeginn 2024	0
Summe	999

Wohnungsbestand	Wohnungen	Garagen	Stellplätze	Sonstige
Kirchheim	1.072	452	251	48
Lenningen	17	13	1	1
Neuffen	1	1	0	0
Nürtingen	172	101	29	1
Plochingen	360	104	114	1
Weilheim	100	90	42	6
Wendlingen	10	13	5	0
Summe	1.732	774	442	57

Von den 1.732 Wohnungen wurden fertiggestellt:

Vor 1949	3	Wohnungen
Zwischen 1949 und 1959	416	Wohnungen
Zwischen 1960 und 1970	723	Wohnungen
Zwischen 1971 und 1980	82	Wohnungen
Zwischen 1981 und 2010	205	Wohnungen
Nach 2011	303	Wohnungen

GRUNDLAGEN UNSERER GENOSSENSCHAFT TRADITIONELL & INNOVATIV

1919

Seit unserer Gründung im Jahr 1919 setzt sich die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG dafür ein, hochwertigen und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Gleichzeitig gewährleisten wir eine sichere und sozial verantwortliche Versorgung unserer Mitglieder.

Unser Leistungsspektrum umfasst das Bauen, das Verwalten, Bewirtschaften, die Vermittlung und den Verkauf von Immobilien in verschiedenen Rechts- und Nutzungsformen. Wir sind ein verlässlicher Partner in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und engagieren uns zudem im Städtebau und in der Infrastrukturentwicklung.

Als führendes Wohnungsunternehmen in der Region Kirchheim unter Teck verwalten wir:

- 1.732 Genossenschaftswohnungen
- 2.640 Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- 142 Wohnungen des Eigenbetriebs Plochingen
- 136 Wohnungen der BG Reichenbach

Wir sind ein kompetentes und zuverlässiges Unternehmen – für unsere Mitglieder und Geschäftspartner. Wir legen großen Wert auf persönliche Beziehungen. Unsere Stärke ist unsere Nähe zu den Menschen. Diese stehen bei uns an erster Stelle.

Auch nach der erfolgreichen Fusion im Jahr 2012 zur Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG sind wir weiterhin an unseren Standorten in Kirchheim unter Teck und Plochingen persönlich für Sie ansprechbar. Unser Ziel ist es, unseren Mitgliedern, Mietern und Eigentümern den bestmöglichen Service und eine individuelle Beratung zu bieten.

Unsere Unternehmensstrategie basiert auf einer nachhaltigen Bewirtschaftung unseres Immobilienbestands, einer aktiven Neubau- und Modernisierungstätigkeit sowie dem Bauträgergeschäft. Wir arbeiten kontinuierlich daran, unser wohnungswirtschaftliches Angebot auszubauen und **unsere Kernbereiche Bauen, Vermieten, Verkaufen, Verwalten und Dienstleistungen** zuverlässig und kompetent zu erfüllen.

Dabei achten wir stets auf wirtschaftliches und nachhaltiges Handeln, um unseren genossenschaftlichen Auftrag langfristig zu erfüllen – sowohl in Kirchheim unter Teck und Plochingen als auch in der gesamten Region.

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE, BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN



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, sodass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

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

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem 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 % 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 Berechnun-

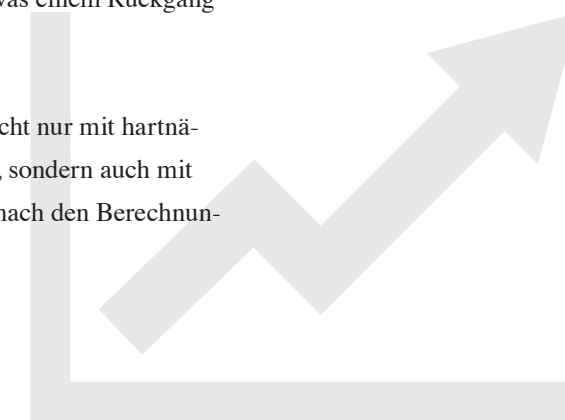
gen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

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, 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. Personen im Jahr 2024 auf 11,4 Mio. bis 2040 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 Landesamts Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.



WIRTSCHAFTSBERICHT GESCHÄFTSVERLAUF

Bauen – Neubau, Modernisierung, Instandhaltung

Seit Jahren leisten wir einen bedeutenden Beitrag zur Schaffung von Wohnraum – sowohl zur Miete als auch im Eigentum. Dabei setzen wir konsequent auf moderne Energiestandards und innovative Wärmeversorgungstechniken, sowohl im Neubau als auch in der Modernisierung. Durch die enge Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksbetrieben realisieren wir umfangreiche Neubau- und Sanierungsprojekte und stärken damit zugleich die regionale Wirtschaft.

Im Berichtsjahr investierten wir insgesamt 19,8 Millionen Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung. Davon entfielen 9,1 Millionen Euro auf den Neubau genossenschaftlicher Wohn- und Geschäftsräume sowie 9,4 Millionen Euro auf das Bauträgergeschäft. Zur Wertsteigerung und Substanzerhaltung unserer 1.732 Genossenschaftswohnungen setzten wir kontinuierlich auf Modernisierung und Instandhaltung, in die wir 4,1 Millionen Euro investierten.

Eichendorffstraße 11, Nürtingen

Der Bau des neuen Wohngebäudes mit 25 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von 1.768 m² wurde 2021 begonnen und im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen. Vier der Wohnungen sind barrierefrei, die übrigen barrierearm gestaltet. Die Investitionskosten in Höhe von 8,5 Millionen Euro blieben im geplanten Rahmen.

Jusistraße 3–5, Nürtingen

Durch eine energetische Sanierung und Aufstockung wurde das Bestandsgebäude von 9 auf 12 Wohneinheiten erweitert. Die Gesamtwohnfläche stieg um 160 m² auf 755 m². Die Investitionskosten beliefen sich auf 3,3 Millionen Euro. Die Baumaßnahmen wurden im Februar 2024 abgeschlossen. Alle Wohnungen sind bereits bezogen.



„Badwiesen 2030“:

Klimafreundliche Quartiersentwicklung

Das zukunftsweisende Projekt umfasst die energetische Sanierung, Aufstockung und Nachverdichtung eines Wohnquartiers aus den 1960er-Jahren. Die Anzahl der Genossenschaftswohnungen wird von 192 auf 240 erhöht, die Gesamtwohnfläche wächst von 13.297 m² auf 14.924 m². Zusätzlich entstehen 60 Neubauwohnungen mit 5.874 m² Wohnfläche. Die geschätzten Bauinvestitionen für den ersten Bauabschnitt betragen 25 Millionen Euro. Die Entkernung der ersten Wohnblöcke begann im Juli 2024, die Fertigstellung ist für Herbst 2026 geplant.

Doppelhaushälften im Zwettler Weg, Plochingen

2021 erteilte uns der Gemeinderat den Zuschlag für den Bau von zehn Doppelhaushälften. Die Gesamtinvestition betrug 9,7 Millionen Euro. Im Berichtsjahr konnte das Projekt erfolgreich abgeschlossen werden. Fünf der Doppelhaushälften sind bereits vermietet, die übrigen stehen zum Verkauf.

Hindenburgstraße 29, Plochingen

Hier entstehen 33 neue Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.872 m². Elf Wohneinheiten werden nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz gebaut und bleiben im Bestand der Genossenschaft. Die geschätzten Baukosten belaufen sich auf 16,3 Millionen Euro. Die Fertigstellung ist für Sommer 2025 geplant. Bis zum Bilanzstichtag konnten bereits drei der 22 Eigentumswohnungen notariell beurkundet werden – ein Zeichen für die steigende Nachfrage nach Wohneigentum in Plochingen.

Boschweg 8, Weilheim

Hier wurden 18 Genossenschaftswohnungen errichtet, darunter sechs nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz. Das Projekt umfasst 1.338 m² Wohnfläche und wurde mit einer Investition von 7,17 Millionen Euro realisiert. Die Bauarbeiten, die im August 2022 begannen, wurden im März 2024 abgeschlossen. Alle Wohneinheiten wurden erfolgreich an die Mieter übergeben.



WIRTSCHAFTSBERICHT GESCHÄFTSVERLAUF

Vermieten – Hausbewirtschaftung

Auch im Jahr 2024 blieb die Nachfrage nach Mietwohnungen im Genossenschaftssektor auf einem hohen Niveau. Bis zum Jahresende gingen 2.577 Wohnungsanfragen für 114 verfügbare Bestandswohnungen ein, sodass eine durchgehende Anschlussvermietung gewährleistet werden konnte.

Durch die Fertigstellung geplanter Bauprojekte sowie die Aufstockung eines Modernisierungsobjekts erhöhte sich der Bestand auf 1.732 Genossenschaftswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 114.384 m².

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 Millionen Euro auf 13,7 Millionen Euro (2023: 12,9 Millionen Euro). Dieser Zuwachs ist vor allem auf die Anpassung der Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen sowie die Erstvermietung neu fertiggestellter Wohnungen zurückzuführen. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr lag bei 7,80 €/m² (2023: 7,48 €/m²) und variierte zwischen 4,48 €/m² und 16,22 €/m².

Der Leerstand betrug 3,70 % (2023: 3,62 %) und resultierte größtenteils aus Modernisierungsmaßnahmen im Wohnquartier Badwiesen in Kirchheim sowie aus noch unvermieteten Doppelhaushälften in Plochingen.

Im Berichtsjahr fanden 115 Wohnungswechsel statt, was einer Fluktuationsquote von 6,64 % entspricht (2023: 7,06 %).

Verkaufen – Bauträgergeschäft, Maklertätigkeit

Im Jahr 2024 lag der Fokus der Kreisbaugenossenschaft auf der Realisierung des Bauprojekts in der Hindenburgstraße in Plochingen. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zeigte im Berichtsjahr eine leichte Erholung. Zum Bilanzstichtag konnten bereits drei der 22 Eigentumswohnungen notariell beurkundet werden.

Die Zinsen für Baufinanzierungen sind seit Anfang 2024 um bis zu 0,8 Prozentpunkte gesunken und bewegen sich aktuell zwischen 3,0 % und 3,3 %.

Trotz dieser positiven Entwicklung führten die weiterhin anspruchsvollen Marktbedingungen zu einem leichten Rückgang der Umsatzerlöse aus dem Maklergeschäft, die sich auf 0,06 Mio. € beliefen (2023: 0,11 Mio. €). Insgesamt wurden im Berichtsjahr fünf Vermietungsobjekte sowie drei Kaufobjekte vermittelt oder notariell beurkundet.

Für das Jahr 2025 rechnen wir mit einem stabilen Vertragsvolumen und einer moderaten Steigerung der Erlöse im Maklergeschäft.

Visualisierung Badwiesen

WIRTSCHAFTSBERICHT GESCHÄFTSVERLAUF

Verwalten / Geschäftsbesorgung – Wohnungseigentums-, Sondereigentums-, fremde Hausverwaltung

Zum Bilanzstichtag verwaltet die Kreisbaugenossenschaft 2.640 Wohnungen in 157 Gemeinschaften gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz. Zudem betreut sie eine Vermögensverwaltung mit elf Wohneinheiten, sieben externe Hausverwaltungen mit insgesamt 40 Wohnungen, vier Tiefgarallengemeinschaften und zwei Heizzentralen. Die steigenden gesetzlichen Anforderungen und die Komplexität der Verwaltungsaufgaben haben die Nachfrage nach professioneller Betreuung erhöht.

Im Berichtsjahr übernahmen wir die Verwaltung von 7 Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 249 Wohnungen in Kirchheim, Nürtingen, Hochdorf, Plochingen und Reichenbach.

Die Verwaltung des Sondereigentums ist mittlerweile ein fester Bestandteil unseres Dienstleistungsangebots, zum Bilanzstichtag betreuen wir 125 Sondereigentumseinheiten. Durch die Erweiterung unseres Angebots, Betriebskostenabrechnungen für Dritte zu erstellen, erwarten wir auch in diesem Bereich weiteres Wachstum.

Zusätzlich betreut die Kreisbau 142 städtische Wohnungen in Plochingen im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags sowie 21 Mietwohnungen der Stadtbau Plochingen und seit August 2024 136 Genossenschaftswohnungen der Baugenossenschaft Reichenbach/Fils eG. Die Umsatzerlöse aus diesem Geschäftsfeld betrugen im Berichtsjahr rund 0,42 Millionen Euro.



WIRTSCHAFTSBERICHT GESCHÄFTSVERLAUF

Nachhaltige Energieversorgung und Photovoltaik

Die Investitionen der Kreisbaugenossenschaft in umweltfreundliche Photovoltaikanlagen haben sich als wirtschaftlich erfolgreich erwiesen und leisten einen wertvollen Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen. Aktuell betreiben wir 14 eigene Photovoltaikanlagen sowie ein Blockheizkraftwerk.

Im Jahr 2024 konnten wir daraus Einnahmen von rund 0,07 Millionen Euro erzielen. Für das Geschäftsjahr 2025 erwarten wir eine Steigerung der Erträge, da eine Photovoltaikanlage versetzt und wieder in Betrieb genommen wurde.

Geschäftsbesorgung / Hauservice

Die Kreisbaugenossenschaft bietet den Hausgemeinschaften in Bestandsobjekten sowie den Wohnungseigentümergeinschaften ein umfangreiches Dienstleistungsangebot, das zur Werterhaltung und Pflege der Immobilien beiträgt. Dazu gehören:

- Pflege der Außenanlagen
- Reinigung der Gemeinschaftsbereiche
- Durchführung kleiner und großer Kehrwochen
- Winterdienst
- Bereitstellung eines Notdiensttelefons

Dieser Geschäftsbereich erzielte im vergangenen Geschäftsjahr Erlöse von rund 0,19 Millionen Euro und leistete damit einen positiven Beitrag zum wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft.

Mitgliederentwicklung und Eigenkapitalstärkung

Auch im Jahr 2024 hat die Kreisbaugenossenschaft die im Jahr 2023 festgelegte Höchstgrenze von zehn Geschäftsanteilen pro Mitglied beibehalten. 322 Mitglieder nutzten diese Möglichkeit und zeichneten zusätzliche Genossenschaftsanteile im Gesamtwert von 0,27 Millionen Euro, was sich positiv auf das Eigenkapital auswirkte.

Zum Bilanzstichtag zählte die Genossenschaft 4.020 Mitglieder mit insgesamt 21.770 Geschäftsanteilen. Im Laufe des Jahres traten 220 neue Mitglieder bei, während 191 Mitglieder durch Übertragung, Tod oder Kündigung ausschieden.

Das Gesamtgeschäftsguthaben der Mitglieder erhöhte sich zum Bilanzstichtag um 0,12 Millionen Euro auf 5,59 Millionen Euro (Vorjahr: 5,47 Millionen Euro).

Personalentwicklung – Engagement und Förderung

Unsere stabile Unternehmensstruktur beruht auf einem zuverlässigen, hochqualifizierten Team, das wir aktiv fördern und langfristig an uns binden. Deshalb legen wir großen Wert auf eine gezielte Personalentwicklung sowie attraktive Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten.

Im Berichtsjahr 2024 waren durchschnittlich 60 Mitarbeitende bei der Kreisbaugenossenschaft beschäftigt, darunter zehn Teilzeitkräfte, fünf geringfügig Beschäftigte und fünf Auszubildende. Durch kontinuierliche Weiterbildungsmaßnahmen und gezielte Nachwuchsförderung stärken wir die Kompetenz und Innovationskraft unseres Unternehmens.

Ein herzliches Dankeschön gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die auch im Geschäftsjahr 2024 mit Engagement, Verantwortungsbewusstsein und Flexibilität maßgeblich zum Erfolg der Genossenschaft beigetragen haben.

Nachhaltigkeit und Digitalisierung

Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG hat sich der nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. Ökologisches Bauen, ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen sowie die energetische Optimierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestands sind fest in unserer Unternehmensstrategie verankert. Zudem übernehmen wir die Verantwortung, Hunderte von Wohnungen mit Strom aus erneuerbaren Energien zu versorgen.

Um unseren Energie- und Ressourcenverbrauch kontinuierlich zu reduzieren, setzen wir auf ganzheitliche Ansätze. Wir sensibilisieren unsere Mitglieder durch informative Verbrauchertipps in unserer Mitgliederzeitung und auf sozialen Medien. Unser Fuhrpark umfasst mittlerweile überwiegend Elektro- und Hybridfahrzeuge sowie E-Bikes, die unseren Mitarbeitenden zur Verfügung stehen. Darüber hinaus haben wir bereits fünf E-Ladestationen installiert.

Bei unseren Neubau- und Sanierungsprojekten setzen wir konsequent auf erneuerbare Energien, was einen wesentlichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs leistet. Seit rund zehn Jahren nutzen wir die Vorteile der Geothermie in unserem Bestand. Bei Modernisierungen achten wir auf ökologische Standards, darunter der Einsatz erneuerbarer Energien, Recycling-Beton, Holzbauweise und Photovoltaikanlagen. Ein besonders gelungenes Beispiel hierfür ist unser Projekt in der Eichendorffstraße 11 in Nürtingen, wo wir eine bivalente Wärmeerzeugungsanlage installiert haben, die eine Pelletsheizung mit einer Gastherme zur Deckung von Spitzenlasten kombiniert. Hochdämmendes Mauerwerk und Fenster mit Wärmeschutzglas tragen ebenfalls zu erheblichen Energieeinsparungen bei.

Zur weiteren Förderung der erneuerbaren Energien haben wir Photovoltaikanlagen auf den Dächern und Fassaden unserer Verwaltungsgebäude sowie vieler Bestandsgebäude installiert. Im Berichtsjahr haben wir zudem im Rahmen eines Pilotprojekts zwölf Balkonkraftwerke erfolgreich in Betrieb genommen.

Durch die Nachverdichtung bestehender Flächen und die Aufstockung von Bestandsgebäuden schaffen wir zusätzliche Wohnflächen, ohne auf neue unbebaute Flächen angewiesen zu sein.

Ein weiterer Baustein unserer nachhaltigen Entwicklung ist die Digitalisierung. Mit unserem neuen Mieterportal bieten wir unseren Mitgliedern die Möglichkeit, Dokumente digital abzurufen, wodurch der Druck und Versand von Unterlagen entfällt. Auch in Zukunft planen wir, weitere Digitalisierungsprojekte umzusetzen, um die Effizienz zu steigern und den ökologischen Fußabdruck weiter zu verringern.

WIRTSCHAFTSBERICHT

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2024 €	2024 %	31.12.2023 €	2023 %
Anlagevermögen	116.588.983	84,85	112.057.541	88,49
Immaterielle Vermögensgegenstände	9.327		19.600	
Sachanlagen	116.307.778		111.796.677	
Finanzanlagen	271.878		241.264	
Umlaufvermögen	20.811.811	15,15	14.570.271	11,51
Bautätigkeit	14.534.594		7.814.928	
Unfertige Leistungen	3.332.270		2.907.548	
Flüssige Mittel u. Bausparguthaben	1.944.224		2.997.414	
Sonstiges	1.000.723		850.381	
Gesamtvermögen	137.400.794		126.627.812	
KAPITALSTRUKTUR	31.12.2024 €	2024 %	31.12.2023 €	2023 %
Eigenkapital	47.475.771	34,55	46.651.359	36,84
Geschäftsguthaben	5.587.736		5.474.651	
Rücklagen	41.024.337		40.373.419	
Bilanzgewinn	863.699		803.288	
Fremdkapital	89.925.023	65,45	79.976.453	63,16
Rückstellungen	984.289		1.057.543	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstitute und anderen Kreditgebern	83.544.075		74.614.455	
Erhaltene Anzahlungen	4.456.394		3.527.464	
Übrige Verbindlichkeiten	940.265		776.991	
Gesamtkapital	137.400.794		126.627.812	

Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2024 konnte die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG ihre Bilanzsumme um 10,8 Millionen Euro auf insgesamt 137,4 Millionen Euro steigern (2023: 126,6 Millionen Euro). Dieser Anstieg resultiert hauptsächlich aus umfangreichen Investitionen in das Anlage- und Umlaufvermögen, die größtenteils durch Fremdkapital finanziert wurden. Infolgedessen erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um rund 8,93 Millionen Euro.

Die Anlagenintensität der Genossenschaft lag bei 84,85 % (2023: 88,49 %), was darauf hindeutet, dass der Fokus weiterhin auf der Verwaltung des Immobilienvermögens liegt. Die nachhaltige und solide Finanzierung des Anlagevermögens wird durch einen Anlagedeckungsgrad von 112,46 % (2023: 108,25 %) unterstrichen.

Im Umlaufvermögen konzentrierten sich die Bautätigkeiten auf die Projekte in der Hindenburgstraße 29–33 in Plochingen sowie auf die Bauvorbereitungskosten für weitere geplante Vorhaben. Insgesamt wurden hierfür im Berichtsjahr 9,97 Millionen Euro investiert.

Das Eigenkapital der Genossenschaft stieg durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss um 0,82 Millionen Euro und den Zuwachs des Geschäftsguthabens neuer Mitglieder auf insgesamt 47,5 Millionen Euro. Die Investitionen in das Umlauf- und Anlagevermögen wurden überwiegend durch Fremdkapital finanziert. Dadurch verringerte sich die Eigenkapitalquote von 36,84 % auf 34,55 %.

Die Vermögenslage der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG ist stabil und zufriedenstellend.

Entwicklung des Anlagevermögens	2024 in €	%	2023 in €	%	Veränderung in €
Stand am 01.01.	112.057.541	96,11	100.923.719	90,06	11.133.821
Investitionen	5.494.665	4,71	10.202.611	9,10	-4.707.946
Abschreibungen*	-3.423.449	-2,94	-3.249.399	-2,90	-174.051
Verkaufsabgänge und Tilgungszuschüsse	-818.643	-0,70	-1.000.313	-0,89	181.671
Umwidmung aus Umlaufvermögen	3.248.255	2,79	5.070.174	4,52	-1.821.918
Veränderungen Finanzanlagen	30.614	0,03	110.749	0,10	-80.135
Stand am 31.12.	116.588.983	100	112.057.541	100	4.531.442

* Darin enthalten sind außerplanmäßige Abschreibungen und Ausbuchungen von 264.521 Euro.



WIRTSCHAFTSBERICHT VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Finanzlage

Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG weist eine stabile und langfristig gesicherte Finanzlage auf. Im Berichtszeitraum konnte das Unternehmen seinen Zahlungsverpflichtungen jederzeit vollständig nachkommen. Zur Finanzierung der Investitionen werden sowohl Fremdkapital als auch Eigenmittel eingesetzt, was zu einem negativen Cashflow von -1,37 Millionen Euro (2023: 0,74 Millionen Euro) geführt hat.

Die Kreisbaugenossenschaft nutzt aktiv zinsgünstige KfW-Programme. Durch die Auszahlung von Tilgungszuschüssen in Höhe von 0,8 Millionen Euro konnten sowohl die Baukosten der Bestandswohnungen in der Schöllkopfstraße in Kirchheim, der Eichendorffstraße in Nürtingen und des Boschwegs in Weilheim als auch die Verbindlichkeiten reduziert werden.

Das Darlehensportfolio wird fortlaufend überprüft, um Finanzmittel zu den bestmöglichen Konditionen zu sichern.

Zum Bilanzstichtag verfügte die Kreisbaugenossenschaft über liquide Mittel in Höhe von etwa 1,16 Millionen Euro (2023: 2,52 Millionen Euro) sowie Bausparguthaben von 0,78 Millionen Euro (2023: 0,47 Millionen Euro). Die Liquidität ergibt sich vor allem aus der Beteiligung der Mitglieder durch die Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile, der Valutierung der KfW-Darlehen sowie der Auszahlung der Hausbankdarlehen. Das Liquiditätsmanagement wird stetig weiterentwickelt. Die Darlehensverlängerungen werden rechtzeitig ausgeschrieben, müssen jedoch aufgrund der gestiegenen Marktzinsen zu höheren Konditionen abgeschlossen werden.

Ertragslage

Die Kreisbaugenossenschaft erzielte im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 0,98 Millionen Euro, was leicht unter dem geplanten Ergebnis von 1,11 Millionen Euro liegt. Der Rückgang ist vor allem auf die fehlenden Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 6,2 % auf 13,7 Millionen Euro. Die Bestandserhöhungen von etwa 10,4 Millionen Euro resultieren aus der Aktivierung von Baukosten für Projekte in Nürtingen und Plochingen sowie aus den Betriebs- und Heizkosten. Diese Entwicklung zeigt, dass trotz der Herausforderungen im Bauträgergeschäft die Hausbewirtschaftung stabil bleibt und weiterhin Investitionen in neue Projekte getätigt werden.

Im Berichtsjahr beliefen sich die Abschreibungen auf 3,4 Millionen Euro, einschließlich außerplanmäßiger Abschreibungen von rund 0,26 Millionen Euro für die Bauprojekte im Zwettler Weg in Plochingen sowie das Pflegeheim St. Hedwig in Kirchheim.

Die Personalkosten stiegen aufgrund tariflicher Gehalts- und Lohnerhöhungen auf etwa 3,5 Millionen Euro (2023: 3,2 Millionen Euro).

Trotz des Handwerkermangels beliefen sich die Instandhaltungskosten im Jahr 2024 auf etwa 1,3 Millionen Euro, was einem Instandhaltungsaufwand von 11,20 Euro pro Quadratmeter entspricht.

Der Zinsaufwand erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,32 Millionen Euro auf insgesamt 1,29 Millionen Euro, während die Verbindlichkeiten gegenüber

Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 10,93 Millionen Euro anstiegen.

Das erzielte Jahresergebnis kann insgesamt als zufriedenstellend betrachtet werden und spiegelt eine nachhaltige Unternehmensleistung wider.

Ausgewählte Positionen der Ertragslage

Entstehung und Verwendung	2024 in €	%	2023 in €	%	Veränderung in €
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	13.722.180	51,35	12.924.874	56,53	797.307
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit und anderen L & L	1.524.839	5,71	1.415.589	6,19	109.250
Bestandsveränderung	10.392.643	38,89	7.465.650	32,65	2.926.993
Aktivierte Eigenleistungen	228.969	0,86	151.154	0,66	77.815
Sonstige betriebliche Erträge	822.495	3,08	880.518	3,85	-58.023
Zinserträge	32.607	0,12	25.720	0,11	6.887
Summe	26.723.734	100,00	22.863.505	100,00	3.860.229
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	14.157.244	54,99	11.467.607	52,24	2.689.636
Personalaufwand	4.426.299	17,19	4.018.350	18,31	407.950
Abschreibungen	3.423.449	13,30	3.249.399	14,80	174.051
Sonst. betriebliche Aufwendungen	2.123.673	8,25	1.937.246	8,83	186.427
Zinsaufwendungen	1.293.337	5,02	974.776	4,44	318.560
Ertragssteuern	0	0,00	2	0,00	-2
Sonstige Steuern	318.835	1,24	302.638	1,38	16.197
Summe Verwendung	25.742.837	100,00	21.950.019	100,00	3.792.818
Jahresergebnis	980.896		913.486		67.410

WIRTSCHAFTSBERICHT

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Als Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG verfolgen wir eine Unternehmensphilosophie, die auf gesellschaftlicher Verantwortung, nachhaltigem Wirtschaften und vertrauenswürdiger Unternehmensführung basiert. Als fest verankerter Teil unserer Region legen wir besonderen Wert auf ein zuverlässiges, qualifiziertes Team, das uns dabei unterstützt, die stetig wachsenden Herausforderungen in allen Geschäftsbereichen erfolgreich zu meistern. Wir bieten unseren Mitarbeitenden faire Chancen, unabhängig von Alter, Nationalität, Geschlecht oder Religion, und übertreffen seit Jahren die gesetzlich geforderte Quote für Menschen mit Behinderungen. Um den sich stetig verändernden gesetzlichen Anforderungen sowie den neuen Informations- und Kommunikationstechnologien gerecht zu werden, fördern wir regelmäßig Seminare und berufsbegleitende Weiterbildungen.

In unseren Planungs- und Bauprozessen legen wir besonderen Wert auf Nachhaltigkeit und berücksichtigen den Einsatz regenerativer Energien sowohl beim Neubau als auch bei der Modernisierung. Mit unseren 14 eigenen Photovoltaikanlagen, zwölf Balkonkraftwerken und einem Blockheizkraftwerk produzieren wir umweltfreundlichen Strom. Als Mitglied im Freundeskreis des Studiengangs Immobilienwirtschaft der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) setzen wir uns aktiv für die Aus- und Weiterbildung der nächsten Generation ein.

Als verantwortungsvoller Partner der Region unterstützen wir durch Sponsoring lokale Sportvereine und Athleten, darunter die VfL Knights, die Handballabteilung des TV Plochingen und die Fußballabteilung des TSV Weilheim. Zudem fördern wir durch Spenden und Anzeigenschaltungen Vereine und Einrichtungen in unserem Geschäftsgebiet. Dadurch stärken wir nicht nur unsere regionale Präsenz, sondern inspirieren auch junge Mitglieder vor Ort.

Ein besonderes Anliegen ist uns das soziale Engagement. Seit 2014 betreiben wir erfolgreich den Quartierstreff „wirRauner“, den wir gemeinsam mit der Paul Wilhelm von Keppeler-Stiftung als Mitglied des Vereins „Integratives Wohnen e.V.“ finanzieren. Hier haben unsere Mitglieder die Möglichkeit, an sportlichen und kulturellen Veranstaltungen teilzunehmen oder beim Kaffeetrinken, gemeinsamen Mittagessen und Gesprächen Kontakte zu knüpfen. Darüber hinaus sind wir aktiv in den gesellschaftlichen Netzwerken in Lenningen und Weilheim an der Teck und setzen uns auch dort für das gemeinwohlorientierte Engagement ein.

WIRTSCHAFTSBERICHT

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Ertragslage wurde ohne Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf die jeweiligen Betriebsfunktionen geschildert. Die Ergebnisse stellen sich demnach als Deckungsbeiträge aus den einzelnen Betriebsfunktionen dar.

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€
Deckungsbeitrag aus		
Hausbewirtschaftung	5.483,5	4.924,3
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	1.228,2	1.210,9
Kapitaldienst	30,4	23,6
Sonstiges	450,7	469,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0
Abzüglich Verwaltungskosten	<u>-6.211,9</u>	<u>-5.715,2</u>
Jahresüberschuss	980,9	913,5

KENNZAHLEN

Rentabilitätskennzahlen	2024	2023
Gesamtkapitalrentabilität	1,7 %	1,5 %
Eigenkapitalrentabilität	2,1 %	2,0 %
Return on Investment	0,7 %	0,7 %

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Anlagenintensität	84,9 %	88,5 %
Langfristiger Verschuldungsgrad	175,6 %	159,5 %
Langfristiger Fremdkapitalanteil	60,7 %	58,8 %
Sachanlage deckungsgrad	112,5 %	108,5 %
Eigenkapitalquote	34,6 %	36,8 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-3.951,5 T€	-1.447,3 T€

Unternehmenskennzahlen

Durchschnittsmiete je Wohnung / Monat	515,2 €	489,5 €
Durchschnittsmiete je m² Wohnfläche	7,8 €	7,5 €
Modernisierungskosten je m² Wohnfläche	31,9 €	30,2 €
Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche	11,2 €	15,0 €

Wohnfläche	114.384	110.306
Sollmiete Wohnraum	1.143.515,0 €	1.077.072,8 €

PROGNOSEBERICHT, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Prognosebericht

Auf Grundlage unserer Finanz- und Wirtschaftsplanung gehen wir für das kommende Geschäftsjahr 2025 von einem Umsatz in Höhe von 19,1 Millionen Euro sowie einem Jahresüberschuss von etwa 0,8 Millionen Euro aus. Diese Prognose wird durch ein solides Vermietungsgeschäft, steigende Umsatzerlöse im Bauträgergeschäft, höhere Zinsaufwendungen, erhöhte Abschreibungen und konstante Instandhaltungskosten gestützt.

Außerdem rechnen wir auch im Jahr 2025 mit einer weiteren Zunahme von Wohnungssuchenden. Besonders in Ballungsgebieten und benachbarten Landkreisen und Gemeinden wird die Wohnungsversorgung weiterhin eine Herausforderung bleiben.

Chancen

Unsere bisherige Mietpreispolitik werden wir auch in Zukunft fortführen. Im kommenden Geschäftsjahr ist eine moderate Anpassung der Nutzungsgebühren vorgesehen. Dies führt zu einem leichten Anstieg der Durchschnittsmieten, der jedoch im Vergleich zu anderen Anbietern geringer ausfallen wird. Auf diese Weise bleiben unsere Bestände weiterhin attraktiv für Wohnungssuchende.

Bereits in den vergangenen Jahren haben wir die Weichen für den Bau neuer Mietwohnungen in Kirchheim, Plochingen, Nürtingen und Weilheim gestellt. Nach dem erfolgreichen Abschluss der Bauprojekte in Nürtingen und Weilheim bauen wir derzeit elf Genossenschaftswohnungen in Plochingen und beginnen demnächst mit dem Bau von zwölf Genossenschaftswohnungen sowie vier Eigentumswohnungen in der Paradiesstraße. Darüber hinaus werden derzeit in den Badwiesen 48 Genossenschaftswohnungen modernisiert, elf aufgestockt und acht weitere neu errichtet. Zudem befinden sich derzeit 26 Eigentumswohnungen in Bau oder Planung.

Wie bisher wird die Kreisbaugenossenschaft einen Ausgleich zwischen Neubauten auf Erwerbsgrundstücken und der Aufstockung bestehender Gebäude auf Bestandsgrundstücken anstreben.

Risiken

Die Kreisbaugenossenschaft hat ihre Strategie, die erstmals im Jahr 2008 entwickelt wurde, einer Überprüfung unterzogen und bis 2030 aktualisiert. Dennoch müssen wir mögliche Abweichungen berücksichtigen, die durch unvorhergesehene Ereignisse oder Gesetzesänderungen entstehen können.

Risiken aus Personalveränderungen

Es besteht das Risiko, dass aufgrund des Mangels an Fach- und Führungskräften in der Wohnungswirtschaft, durch Fluktuation und kurzfristige Personalveränderungen sowie zum Teil sehr lange Nachbesetzungszeiten nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht. Darüber hinaus führt der Fachkräftemangel auch zu tendenziell höheren Gehaltsforderungen.

Vor diesem Hintergrund verfolgen wir neben der gezielten internen Weiterbildung vor allem eine nachhaltige Einstellung und Förderung von Nachwuchskräften sowie eine systematische Führungskräfteentwicklung als zentrale Elemente unserer Personalentwicklung. Hinzu kommen attraktive Angebote an Teilzeitmodellen sowie die Möglichkeit zu mobilem Arbeiten. Zur kontinuierlichen Nachwuchssicherung und Personalentwicklung fördert die Kreisbau praxisorientierte Fortbildungsmaßnahmen im Rahmen eines systematischen Weiterbildungskonzepts (z. B. Fachwirtfortbildungen, Systemadministratorweiterbildungen).



Badwiesen 1 + 5, Kirchheim/Teck

PROGNOSEBERICHT, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Allgemeines EDV-Ausfallrisiko

Die zunehmende Digitalisierung des Arbeitsumfelds sowie die verstärkte Nutzung von Cloud-Diensten führt zu stetig steigenden Belastungen von Datenleitungen. Hierdurch steigt auch die Wahrscheinlichkeit einer temporären Beeinträchtigung des Leistungsverhaltens zentraler IT-Systeme. Hinzu kommt die ständig steigende Bedrohung durch mögliche Cyberangriffe. Wir wirken dem mit einem kontinuierlichen Monitoring der Performance und der Sicherheit der zentralen Systeme und regelmäßigen Updates entgegen. Im Übrigen haben wir eine Versicherung gegen Cyberrisiken abgeschlossen. Unser IT-Sicherheitskonzept entwickeln wir kontinuierlich weiter.

Baukosten- und Bewirtschaftungskostenrisiken

Die Neubautätigkeit und das aktive Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der Kreisbaugenossenschaft erfordern ein zeitnahes Baukostencontrolling und eine kontinuierliche Analyse künftiger möglicher Entwicklungsszenarien. Die Entwicklung der Baukosten wies im Berichtsjahr eine steigende Tendenz auf. Weitere belastende Faktoren sind steigende behördliche Auflagen in Genehmigungsverfahren sowie die Reduzierung von Fördermitteln. Im Jahr 2025 wird mit einer Zunahme der Preise für Bauleistungen um 1 % gerechnet. 2026 liegt die Zuwachsrate voraussichtlich bei 0,8 % (Quelle BBSR).

Im Rahmen des Baukostenmanagements werden die Entwicklungen der Baukosten und der Kapazitäten im Bau laufend analysiert und dementsprechend die geplanten Baukosten für künftige Neubaukalkulationen projektbezogen aktualisiert. Zudem wird laufend geprüft, inwieweit eine Verschiebung geplanter Baumaßnahmen erforderlich ist. Im Neubaubereich ist es unser Ziel, mög-

lichst frühzeitig die Kosten durch rechtzeitige Ausschreibungen zu sichern. Zudem wurde ein gezieltes Monitoring zur Identifikation, Bewertung und Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten etabliert.

Im Jahr 2022 haben wir mit der Umsetzung unseres Klimafahrplans gestartet, indem wir eine Software-Lösung für das Gebäude- und Bestandsmanagement namens Mevivo eingeführt haben. Wichtig ist die Thematik nicht nur durch die seit dem 1. Januar 2023 geltenden Regeln zur Umlagefähigkeit der CO₂-Abgabe, die eine zwischen Mieter und Vermieter gesplittete Umlagefähigkeit nach Maßgabe eines Stufenmodells vorsehen. Vor allem auch die Anforderungen durch das Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) mit seinen energetischen Vorgaben werden von uns im Rahmen einer zielorientierten Maßnahmenplanung berücksichtigt.

Risiken aus Vertragsbeziehungen

Im Mietwohnbereich kann die erhöhte Inflation und die damit verbundene negative Entwicklung der Realeinkommen zu Ausfällen bei Mieteinnahmen und höheren Leerständen führen. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und die damit verbundenen Entmietungen der Wohnungen führen zu hohen Erlösschmälerungen.

Für die Kreisbau ergeben sich daraus wirtschaftliche Risiken. Diesen begegnen wir durch eine laufende Optimierung im Bereich des Forderungsmanagements, durch Einsatz einer prozessorientierten Software und durch ein Monitoring der Forderungsentwicklungen. Bedarfsweise werden mit Mietern individuelle Stundungen vereinbart.

Zinsänderungsrisiko

Eine Refinanzierung zu höheren Zinssätzen und Schwierigkeiten bei der Finanzierung neuer Projekte bei

steigenden Zinsen könnten unsere Rentabilität beeinträchtigen. Daher überwachen wir unsere Finanzierungsstrategie sorgfältig, um dieses Risiko zu minimieren.

Bei der Finanzierung des Mietwohnungsbestands wird durch ein planvolles Fristenmanagement der Darlehen sichergestellt, dass Zinsänderungsrisiken immer nur überschaubare Teilbestände dieser Darlehen betreffen und so nur eine verzögerte Wirkung über mehrere Jahre zu negativen Entwicklungen führen kann.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass sich durch die in den letzten beiden Jahren signifikant gestiegenen Zinsen entsprechende Auswirkungen auf das Kreditportfolio der Genossenschaft für neue Kreditvereinbarungen ergeben werden.

Das Risikomanagementsystem der Kreisbaugenossenschaft umfasst auch eine Auswertung der Prolongationsrisiken über einen Zeitraum von fünf Jahren mit verschiedenen Referenzzinssätzen als Szenarien für mögliche Zinsbelastungen. Der Durchschnittszins der Kreisbau für das Geschäftsjahr 2024 beträgt 1,55 % (Vorjahr 1,31 %).

Um die Abhängigkeit von einzelnen Kreditgebern zu begrenzen, streben wir eine ausgewogene Struktur in unserem Kreditgeberportfolio an. Dabei hat die Genossenschaft ihre Finanzierungspartner unter Berücksichtigung der Konditionengestaltung, der vorhandenen Sicherheiten, der Ortsnähe und der Professionalität in der Zusammenarbeit definiert.

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen durch Zinsaufwendungen nutzen wir in nennenswertem Umfang Förderdarlehen sowohl zur Neubaufinanzierung als auch zur Finanzierung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Entwicklung Vermietungs- und Bauträgermarkt

Der Vermietungsmarkt wird entscheidend von konjunkturellen Sachverhalten, der Entwicklung der Arbeitslosenrate, des verfügbaren Nettoeinkommens und dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage im lokalen Woh-

nungsmarkt bestimmt. Die gestiegenen Betriebskosten sind ein weiterer Einflussfaktor, der in erheblichem Maße die Mieter belastet und dementsprechend auch den Spielraum für Mieterhöhungen signifikant verringert.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Kreisbau liegt in der Bewirtschaftung des eigenen, in Mietwohnungen gebundenen Anlagevermögens. Chancen und Risiken in diesem Bereich sind demnach eng mit der lokalen und regionalen Nachfrage nach Mietwohnungen verknüpft. Der überwiegende Teil der Wohnungsbestände der Kreisbau liegt in wirtschaftsstarken Regionen (Kirchheim, Nürtingen, Plochingen und Weilheim). Durch diese Portfoliostruktur sind existentielle Risiken aus dem Nachfragebereich aus heutiger Sicht nicht erkennbar. Gleichwohl ist durch die steigenden und damit die Mieter belastenden Betriebskosten mit höheren Mietausfällen und längeren Wiedervermietungszeiten zu rechnen.

Wir analysieren das Nachfrageverhalten unserer Kunden laufend, um auf mögliche Veränderungen frühzeitig reagieren zu können.

Bei Projektentwicklungen bzw. Bauträgermaßnahmen unterliegt die Kreisbau grundsätzlich einem Vermietungs- und Baukostenrisiko. Aufgrund der seit dem Jahr 2022 erheblich gestiegenen Zinsen ist derzeit eine verringerte Nachfrage von Eigennutzern und Kapitalanlegern festzustellen. Darüber hinaus sind neben gestiegenen Grundstückskosten sowie energetischer Auflagen Kostensteigerungen in allen Baugewerken festzustellen, die aus konjunkturellen Entwicklungen, Materialknappheit und insbesondere auch klimapolitischen Auflagen resultieren. Da gleichzeitig eine überwiegend stagnierende Entwicklung bei Kauf- und Mietpreisen festzustellen ist, verbunden mit ungünstigen Finanzierungsbedingungen für Endkunden, erhöhen sich die wirtschaftlichen Risiken bei der Generierung von neuen Projekten. Kostensteigerungen sind nicht mehr durch erhöhte Verkaufspreise kompensierbar. Die Möglichkeiten zur Erwirtschaftung einer erforderlichen Rendite, verbunden mit dem gleichzeitig erhöhten Risiko, sind vor dem Hintergrund der beschrie-

PROGNOSEBERICHT, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

benen Rahmenbedingungen in einem Maße gesunken, dass neue Vorhaben derzeit kaum noch durchführbar erscheinen. Angesichts dieser Umstände haben wir das Bauprojekt Zwettler Weg in Plochingen (zehn Doppelhaushälften) außerplanmäßig abgeschrieben (205.000 €). Das Bauprojekt Pflegeheim St. Hedwig in Kirchheim wird nicht mehr verfolgt. Die angefallenen Planungskosten wurden gemäß Bilanzierungsrichtlinien in voller Höhe abgeschrieben (59.500 €). Außerdem werden geplante Bauprojekte unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen zeitlich gestreckt.

Risiken aus dem Ukraine-Krieg

Der anhaltende Krieg Russlands gegen die Ukraine hat zu einem Anstieg der Energiepreise geführt, die derzeit auf einem hohen Niveau stabilisiert sind.

Die hohen Energiepreise, gestiegene Baukosten, die weiterhin eingeschränkte Verfügbarkeit von Baustoffen sowie bauliche Anforderungen im Rahmen der Klimaziele der Regierung, gepaart mit sinkenden Fördermitteln und dem Mangel an Fachkräften, machen den Neubau von Immobilien für private und gewerbliche Investoren zunehmend unrentabel. Darüber hinaus können die genannten Faktoren zu Verzögerungen bei Neubau- und Modernisierungsprojekten führen. Diese Effekte werden zusätzlich durch die immer noch hohen Bauzinsen verstärkt, was eine erhebliche Belastung für den gesamten Immobiliensektor darstellt.

Insgesamt sind derzeit keine Risiken erkennbar, die die Bestände gefährden oder einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

Risikomanagementsystem

Seit Beginn legen wir großen Wert auf einen verantwor-

tungsvollen Umgang mit den Chancen und Risiken, die sich in unserem Geschäftsumfeld ergeben.

Unser Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, Chancen und Risiken regelmäßig und systematisch zu erkennen und darüber zu berichten, da sie einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft haben können. Ein zentraler Bestandteil unseres Controllings ist der Abgleich von verschiedenen Kennzahlen wie Wirtschafts-, Finanz- und Liquiditätsplanung. Durch quartalsbezogene Auswertungen sowie regelmäßige Besprechungen auf Abteilungs- und Führungsebene erhalten wir umfassende Informationen über die Entwicklung unserer Geschäftsbereiche. Dies ermöglicht uns, bei Bedarf frühzeitig die erforderlichen Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Unser Modernisierungsprogramm wird über kostengünstige Darlehen finanziert, vor allem über das KfW-Förderprogramm. Wir haben bereits verschiedene Förderprogramme wie „Wohnungsbau BW“, „Energieeffizientes Sanieren“ oder „Altersgerecht Umbauen“ genutzt und beobachten kontinuierlich die Entwicklungen auf dem Finanzmarkt. Unsere Finanzierungen sind durch Darlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten abgedeckt.

Durch unsere langfristige Strategie bis 2030 verfügt die Kreisbaugenossenschaft über eine umfassende Unternehmensplanung, die jedes Jahr aktualisiert und fortgeschrieben wird. Dadurch können wir die langfristige Entwicklung des Unternehmens überwachen. Zudem sind wir gut aufgestellt, um attraktive Marktchancen zu nutzen, da wir über ausreichendes Geschäftsvolumen, weiteres Entwicklungspotenzial sowie die notwendigen finanziellen, organisatorischen und personellen Ressourcen verfügen.

Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente auf der Aktivseite unserer Bilanz bestehen hauptsächlich aus kurzfristigen Forderungen und liquiden Mitteln. Sollten sich Ausfallrisiken bei den Vermögenswerten abzeichnen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Um die Sicherungssysteme optimal zu nutzen, verteilen wir unsere angelegten Finanzmittel auf Genossenschaftsbanken und Sparkassen.

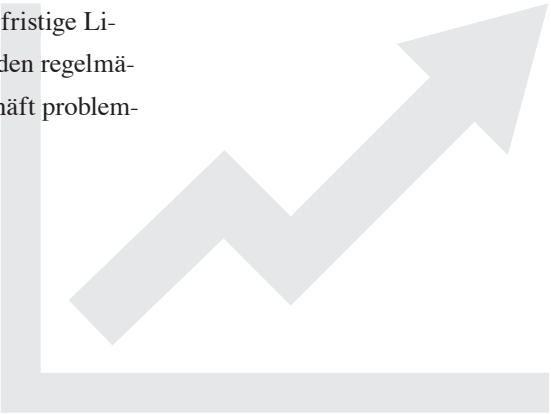
Auf der Passivseite der Bilanz bestehen unsere primären Finanzinstrumente hauptsächlich aus Bankverbindlichkeiten, die fast ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Dabei ist das Zinsanpassungsrisiko ein wesentlicher Faktor. Da unsere Darlehen jedoch festverzinslich sind, sind wir während der Laufzeit des Darlehens keinem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Zinsentwicklung wird kontinuierlich überwacht. Wir streben rechtzeitig eine Verlängerung oder Neuverhandlung an, um das Zinsanpassungsrisiko zu minimieren. Um das Risiko einer Konzentration zu vermeiden, sind unsere Darlehensverbindlichkeiten auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten verteilt.

Wir erwarten weder kurzfristige noch langfristige Liquiditätsrisiken. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Einnahmen aus dem Vermietungsgeschäft problemlos geleistet werden.

Ausblick

Mit unseren fünf Geschäftsfeldern - BAUEN, VERMIETEN, VERKAUFEN, VERWALTEN und DIENSTLEISTUNGEN – bieten wir einen hervorragenden Service rund um die Immobilie. Wir sind zuversichtlich, dass wir unsere erfolgreiche Geschäftstätigkeit auch in Zukunft kontinuierlich ausbauen werden und weiter verbessern können.

Bisher sind keine besonderen Risiken bekannt, die einen negativen Einfluss auf unsere wirtschaftlichen Verhältnisse haben könnten. Ebenso sind bis zum Bilanzstichtag keine bedeutenden Vorfälle aufgetreten.



DER AUFSICHTSRAT

Dietmar Ederle,
Aufsichtsratsvorsitzender,
Bankbetriebswirt,
Regionaldirektor

Ulrich Kübler,
Fleischermeister,
Betriebswirt

Thomas Weise,
stellv. Aufsichtsratsvorsitzender,
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Wolfgang Merkl,
Schriftführer,
Elektrotechniker,
Projektleiter

Marianne Gmelin,
Finanzbeamtin i.R.

Dr. Natalie Pfau-Weller,
Wissenschaftliche Mitarbeiterin,
Mitglied des Landtags

Eberhard Gras,
Bankvorstand

Peter Raviol,
Hochschulprofessor i.R.

Stefan Wiedemann,
Dipl. Betriebswirt (FH),
Geschäftsführer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich der Aufsichtsrat entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen umfassend über alle wesentlichen Vorgänge, die die wirtschaftliche und finanzielle Lage sowie die strategische Entwicklung unserer Genossenschaft betreffen, informiert.

Der Aufsichtsrat konnte in regelmäßigen Sitzungen die positive Entwicklung der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG mitverfolgen. Trotz der ins Stocken geratenen wirtschaftlichen Lage konnten die Erfolge der Vorjahre fortgesetzt werden. Der Jahresabschluss zeigt, dass wirtschaftliches Handeln und soziale Verantwortung sich nicht ausschließen.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Berichtsjahr vollständig wahrgenommen. Er hat die Tätigkeiten des Vorstands überwacht und beratend begleitet. Dabei war der Aufsichtsrat in alle Entscheidungen, von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft, unmittelbar eingebunden. Soweit dies nach Gesetz und Satzung geboten war, wurden nach gründlicher Prüfung Beschlüsse gefasst.

In seinen fünf ordentlichen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat davon überzeugt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß vom Vorstand geführt worden sind. In den Sitzungen wurde der Aufsichtsrat umfassend und zeitnah über die wirtschaftliche Lage, bedeutsame Geschäftsvorfälle und die Strategie des Unternehmens unterrichtet. Zusammen mit dem Vorstand wurde über alle entscheidenden Angelegenheiten beraten.

Auch außerhalb der Sitzungen haben sich der Aufsichtsratsvorsitzende und sein Stellvertreter mit dem Vorstand über wesentliche Geschäftsentwicklungen und anstehende Entscheidungen regelmäßig ausgetauscht.

Schwerpunkte

Zusammen mit dem Vorstand befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit dem umfangreichen Bau- und Instandhaltungsprogramm der Kreisbaugenossenschaft. Mit dem Bau von modernen Miet- und Eigentumswohnungen soll zur Entspannung der Wohnungssituation beigetragen und das Angebot für die Genossenschaftsmitglieder weiter verbessert werden. Dabei spielte der Aspekt der Nachhaltigkeit eine besondere Rolle. Die Ergebnisse der Portfolioanalyse dienen als Grundlage für Erstellung einer Klima-Roadmap auf dem Weg zur Klimaneutralität. Die Umsetzung dieser Roadmap wird die strategische Ausrichtung sowie das Investitionsprogramm der Kreisbau maßgeblich beeinflussen. Mit dem IBA-Netzwerkprojekt Badwiesen 2030 wird ein großer Schritt in diese Richtung erfolgen.

Weitere Themen der Sitzungen waren die Dividendenpolitik der Kreisbau und die Vertragsverlängerung des technischen Vorstandsmitglieds Stephan Schmitzer. In allen turnusmäßigen Sitzungen informierte sich der Aufsichtsrat umfassend über die Entwicklung und Ergebnisse sämtlicher Geschäftsbereiche der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG.

Es ist festzuhalten, dass der Aufsichtsrat aus der gesamtwirtschaftlichen Situation heraus Risiken ausmachen konnte, die den Unternehmenserfolg beeinträchtigen können. Risiken aus den Bauaktivitäten sowie der Finanz- und Liquiditätssituation ergeben sich aufgrund der gestiegenen Bau- und Verwaltungskosten und dem aktuellen Zinsniveau.

Eine Exkursion nach Laupheim zur Genossenschaft für Wohnungsbau Oberland eG (GWO) gab dem Aufsichtsrat Einblick in den Bau und die Verwaltung von Wohnungen von Wohnungsgenossenschaften in der Region.

Tannenbergsstraße 117



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Besetzung des Aufsichtsrats

Entsprechend § 23 der Satzung werden Aufsichtsratsmitglieder für die Dauer von drei Jahren gewählt. Eine Wiederwahl ist zulässig. Im Geschäftsjahr 2024 schieden turnusgemäß die Aufsichtsratsmitglieder Ulrich Kübler, Wolfgang Merkl, Peter Raviol und Stefan Wiedemann aus. Peter Raviol stellte sich nicht mehr zur Wahl, an dessen Stelle kandidierte Alexis Gula. Die Herren Gula, Kübler, Merkl und Wiedemann wurden in offener Wahl von den Mitgliedern für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

In der konstituierenden Sitzung am 24. Juni 2024 wurden Dietmar Ederle als Aufsichtsratsvorsitzender und Thomas Weise als dessen Stellvertreter bestätigt. Das Amt des Schriftführers begleitet weiterhin Wolfgang Merkl.

Jahresabschluss 2024

Die Verbandsprüfung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2024 erfolgte im Februar und März 2025 am Verwaltungssitz der Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG in Kirchheim unter Teck. Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 eingehend befasst. Der Prüfungsbericht des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. wurde ausführlich erörtert. Das Prüfungsergebnis enthält keine Beanstandungen.

Mit dem vorgelegten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie dem Geschäfts- und Lagebericht des Vorstands erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden und empfiehlt der Mitgliederversammlung den Vorstand zu entlasten.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Vorständen für ihr großes Engagement und das gute Jahresergebnis. Ein besonderer Dank gilt auch all unseren Geschäftspartnern sowie unseren Mitgliedern für ihre enge Verbundenheit mit unserer Genossenschaft und das Vertrauen in unsere Arbeit. Alle Gremiumsmitglieder freuen sich auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.

Kirchheim unter Teck, im März 2025

Dietmar Ederle
Aufsichtsratsvorsitzender



JAHRESABSCHLUSS 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	2024 €	2024 €	2023 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9.326,69	19.599,59
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.029.366,27		81.124.222,76
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.027.632,53		2.273.485,05
3. Technische Anlagen und Maschinen	308.197,07		341.375,80
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	571.337,81		629.694,46
5. Anlagen im Bau	2.142.483,83		23.333.533,99
6. Bauvorbereitungskosten	5.151.209,71		4.088.313,85
7. Geleistete Anzahlungen	77.550,84		6.050,84
		116.307.778,06	111.796.676,75
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	258.318,09		228.204,43
2. Andere Finanzanlagen	13.560,00		13.060,00
		271.878,09	241.264,43
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		116.588.982,84	112.057.540,77

	2024 €	2024 €	2023 €
Übertrag:		116.588.982,84	112.057.540,77
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	843.044,36		843.044,36
2. Bauvorbereitungskosten	109.225,01		109.225,01
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	13.582.324,79		6.862.658,85
4. Unfertige Leistungen	3.332.270,01		2.907.548,42
5. Andere Vorräte	46.985,97		57.937,62
		17.913.850,14	10.780.414,26
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	33.121,66		22.636,20
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	20.000,00		20.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	77.233,78		74.259,76
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.983,68		2.912,41
5. Sonstige Vermögensgegenstände	821.398,28		672.634,51
		953.737,40	792.442,88
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.159.332,50		2.524.630,10
2. Bausparguthaben	784.891,35		472.784,24
		1.944.223,85	2.997.414,34
Bilanzsumme		137.400.794,23	126.627.812,25

JAHRESABSCHLUSS 2024

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Passiva

	2024 €	2024 €	2023 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	145.000,00		103.750,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.440.485,58		5.365.401,49
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.250,00		5.500,00
		5.587.735,58	5.474.651,49
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€	149.264,42		
Vorjahr €	1.848,51		
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.186.880,61		5.087.880,61
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	99.000,00		
Vorjahr €	92.000,00		
2. Bauerneuerungsrücklage	1.813.171,17		1.794.973,38
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	18.197,79		
Vorjahr €	18.197,79		
3. Andere Ergebnismrücklagen	34.024.285,42		33.490.565,03
		41.024.337,20	40.373.419,02
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€	533.720,39		
Vorjahr €	423.180,88		
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	980.896,45		913.486,09
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	117.197,79		110.197,79
		863.698,66	803.288,30
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		47.475.771,44	46.651.358,81

	2024 €	2024 €	2023 €
Übertrag:		47.475.771,44	46.651.358,81
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	246.715,00		246.715,00
2. Sonstige Rückstellungen	737.573,97		810.828,31
		984.288,97	1.057.543,31
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.531.292,28		74.601.672,81
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.782,30		12.782,30
3. Erhaltene Anzahlungen	4.456.393,95		3.527.463,75
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.505,12		7.336,50
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	510,00		0,00
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	687.627,21		600.513,60
5. Sonstige Verbindlichkeiten	198.475,43		148.304,98
		88.916.586,29	78.898.073,94
davon aus Steuern:			
€	27.389,43		
Vorjahr €	16.255,74		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		24.147,53	20.836,19
Bilanzsumme		137.400.794,23	126.627.812,25

JAHRESABSCHLUSS 2024

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

	2024 €	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	13.722.180,28		12.924.873,50
b) aus Betreuungstätigkeit	893.358,85		786.095,64
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	631.480,41		629.493,36
		15.247.019,54	14.340.462,50
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		10.392.642,97	7.465.650,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		228.969,40	151.154,30
4. Sonstige betriebliche Erträge		822.494,85	880.518,34
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	4.162.786,79		4.284.995,63
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.952.846,79		7.107.940,92
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	41.610,16		74.670,92
		14.157.243,74	11.467.607,47
6. Rohergebnis		12.533.883,02	11.370.177,80
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.538.655,84		3.186.405,59
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	887.643,41		831.944,03
		4.426.299,25	4.018.349,62
davon für Altersversorgung und Unterstützung:			
€		230.970,49	
Vorjahr €		229.517,18	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.423.449,44	3.249.398,83
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.123.672,92	1.937.245,99
Übertrag:		2.560.461,41	2.165.183,36

	2024 €	2024 €	2023 €
Übertrag:		2.560.461,41	2.165.183,36
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.687,81		1.270,43
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30.919,27		24.449,32
		32.607,08	25.719,75
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.293.336,73	974.776,40
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	2,48
14. Ergebnis nach Steuern		1.299.731,76	1.216.124,23
15. Sonstige Steuern		318.835,31	302.638,14
16. Jahresüberschuss		980.896,45	913.486,09
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		117.197,79	110.197,79
18. Bilanzgewinn		863.698,66	803.288,30

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JabschIWUV). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Unser Unternehmen ist eine mittelgroße Genossenschaft gem. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht. 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 ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze wurde bei erstmaliger Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes Gebrauch gemacht.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 30 und 50 Jahren neu festgelegt.

Ein angemessener Anteil der Kosten der allgemeinen Verwaltung wurden, soweit die Kosten auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, aktiviert.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:
Immaterielle Vermögensgegenstände linear 10 % bis 33,33 %

Wohngebäude Restnutzungsdauermethode bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 50 Jahren, linear 2–5 % degressiv 1,25 %

Die bei den Wohnbauten ausgewiesenen Neubauobjekte DHH Zwettler Weg, Plochingen, wurden im Berichtsjahr außerplanmäßig i. H. von 205.000,00 € abgeschrieben.

Geschäftsbauten Restnutzungsdauermethode bei einer Gesamtnutzungsdauer von 25 bzw. 50 Jahren, linear 2,0 % bis 10,0 %

Technische Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung, linear 5 % bzw. 16,67 %, linear 4,35 % bis 33,33 %

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten (netto) zwischen 250 € und 800 € wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Die bei den Bauvorbereitungskosten ausgewiesenen Planungskosten für das Projekt Pflegeheim St. Hedwig wurden im Berichtsjahr außerplanmäßig i. H. von 59.520,60 € abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

ANHANG

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Neben Fremdkosten wurden auch eigene Architekten- und Bauleiterkosten aktiviert.

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Heizöl- bzw. Holzpelletsvorräte sind nach der FiFo-Methode bewertet.

Forderungen aus Vermietung und aus Verkauf von Grundstücken sind mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt; erkennbare Risiken wurden einzelwertberichtigt.

Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben werden zum Nennwert bilanziert.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt

vorliegen. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Rückstellung für Archivierungskosten

Für Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d. h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Das Bilanzierungswahlrecht für Rückstellungen für Bauinstandhaltung, das nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig war, wurde entsprechend Art. 67 EGHGB beibehalten.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Zwettler Weg 21–35, Plochingen



ANHANG

Erläuterungen zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2024 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024 €	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2024 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchung €	Abschreibungen Zuschreibung €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2024 €	Buchwert am 31.12.2023 €	Buchwert zum 31.12.2024 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	87.787,71				87.787,71	68.188,12	10.272,90	0,00	0,00	0,00	78.461,02	19.599,59	9.326,69
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	126.960.310,36	1.301.791,00	1.407.089,32	28.193.317,12	* 155.048.329,16	45.836.087,60	2.874.403,03	** 126.041,54	434.513,80		49.018.962,89	81.124.222,76	106.029.366,27
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.999.429,57				6.999.429,57	4.725.944,52	245.852,52	0,00			4.971.797,04	2.273.485,05	2.027.632,53
Technische Anlagen und Maschinen	967.597,56	24.222,84			991.820,40	626.221,76	57.401,57				683.623,33	341.375,80	308.197,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.492.088,26	147.736,93	112.286,91		2.527.538,28	1.862.393,80	175.998,82	82.192,15			1.956.200,47	629.694,46	571.337,81
Anlagen im Bau	23.768.047,79	3.319.497,72		-24.945.061,68	2.142.483,83	434.513,80	0,00		-434.513,80			23.333.533,99	2.142.483,83
Bauvorbereitungskosten	4.195.535,43	1.122.416,46	59.520,60		5.258.431,29	107.221,58	59.520,60	*** 59.520,60			107.221,58	4.088.313,85	5.151.209,71
Geleistete Anzahlungen	6.050,84	71.500,00			77.550,84	0,00					0,00	6.050,84	77.550,84
	165.389.059,81	5.987.164,95	1.578.896,83	3.248.255,44	173.045.583,37	53.592.383,06	3.413.176,54	267.754,29	0,00	0,00	56.737.805,31	111.796.676,75	116.307.778,06
Finanzanlagen													
Sonstige Ausleihungen	228.204,43	51.173,41	21.059,75		258.318,09	0,00						228.204,43	258.318,09
Andere Finanzanlagen	13.060,00	500,00			13.560,00	0,00						13.060,00	13.560,00
	241.264,43	51.673,41	21.059,75	0,00	271.878,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	241.264,43	271.878,09
Anlagevermögen insgesamt	165.718.111,95	6.038.838,36	1.599.956,58	3.248.255,44	173.405.249,17	53.660.571,18	3.423.449,44	267.754,29	0,00	0,00	56.816.266,33	112.057.540,77	116.588.982,84

* davon Umwidmungen aus dem Umlaufvermögen € 3.248.255,44
** davon außerplanmäßige Abschreibung € 205.000,00
*** außerplanmäßige Abschreibung

ANHANG

Erläuterungen zur Bilanz

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von € 3.332.270,01 (Vorjahr € 2.907.548,42) besteht in voller Höhe aus nicht abgerechneten Betriebskosten.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	332.360,99	296.827,67

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

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

Rückstellung für Schadensersatz/Prozesskosten	31.000,00 €
Rückstellung für Gewährleistung	33.671,00 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	60.000,00 €
Rückstellung für Personalkosten	290.653,97 €
Rückstellung Archivierung	58.949,00 €
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	62.000,00 €
Rückstellung für noch ausstehende Heizkosten	90.000,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten	48.000,00 €

	Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.531.292,28 (74.601.672,81)	5.352.294,69 (4.250.702,36)	14.730.858,13 (14.357.086,29)	63.448.139,46 (55.993.884,16)	83.531.292,28 (74.601.672,81)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.782,30 (12.782,30)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	12.782,30 (12.782,30)	0,00 (0,00)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.456.393,95 (3.527.463,75)	4.456.393,95* (3.527.463,75)				GPR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.505,12 (7.336,50)	29.505,12 (7.336,50)				
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	510,00 (0,00)	510,00 (0,00)				
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	687.627,21 (600.513,60)	687.627,21 (600.513,60)				
Sonstige Verbindlichkeiten	198.475,43 (148.304,98)	198.475,43 (148.304,98)				
Gesamtbetrag	88.916.586,29 (78.898.073,94)	10.724.806,40 (8.534.321,19)	14.730.858,13 (14.357.086,29)	63.460.921,76 (56.006.666,46)	83.531.292,28 (74.601.672,81)	GPR

GPR = Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

ANHANG

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

Weitere Angaben

1. Sonstige betriebliche Erträge:

Hierin enthalten sind folgende Erträge von außerordentlicher Größenordnung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus Anlagenabgängen	652.219,10 €	771.258,19 €
Auflösung von Rückstellungen	63.960,13 €	34.547,59 €
Auflösung von Wertberichtigungen	56.754,11 €	15.125,84 €

2. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen:

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen i. H. von	264.520,60 €
Vorjahr	312.221,58 €

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Hierin enthalten sind folgende Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung und außergewöhnlicher Bedeutung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Forderungsabschreibung	62.529,04 €	33.049,17 €

4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	2.237,30 €	2.035,70 €

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung ergaben sich folgende	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	188,00 €	1.079,00 €

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

aus der Bestellung von Grundschulden für	
Fremdverbindlichkeiten	1.130.000,00 €
Vorjahr	980.000,00 €

Die Bestellung von Sicherheiten beruhen auf der Belastung unserer Grundstücke mit Grundschulden zugunsten von Erwerbern der Baumaßnahme Kirchheim, Bismarckstr. 62/64.

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

Auftragsvergaben im Anlage- und Umlaufvermögen	21.080.000,00 €
Leasingverpflichtungen	264.000,00 €
Erbbauzinsverpflichtungen	33.000,00 €
Finanzielle Verpflichtungen insgesamt	21.377.000,00 €

Betriebsorganisation

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	
29 Kaufmännische Angestellte	7 Teilzeit, weiblich
	6 Vollzeit, weiblich
	16 Vollzeit, männlich
7 Technische Angestellte	1 Teilzeit, weiblich
	6 Vollzeit, männlich
	2 Teilzeit, männlich
	1 Vollzeit, weiblich
14 Arbeiter und Hauswarte	11 Vollzeit, männlich
	5, männlich
5 Geringfügig Beschäftigte	8 Teilzeit, weiblich
55 Insgesamt	7 Vollzeit, weiblich
	7 Teilzeit, männlich
	33 Vollzeit, männlich

4. Mitgliederbewegung

Anfang 2024	3.991
Zugang 2024	220
Abgang 2024	32
Ende 2024	4.179

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 75.084,09 € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nach § 18 der Satzung nicht.

5. Es bestehen Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstandes i. H. von 50.000,00 €

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:	
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.	
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart	

7. Mitglieder des Vorstandes:

Bernd Weiler, Sprecher des Vorstands	
Stephan Schmitzer	

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Dietmar Ederle, Regionaldirektor (Aufsichtsratsvorsitzender)
- Thomas Weise, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater (Stellv. Vorsitzender)
- Wolfgang Merkl, Elektrotechniker (Schriftführer)
- Marianne Gmelin, Finanzbeamtin i. R.
- Eberhard Gras, Bankvorstand
- Alexis Gula, Schornsteinfegermeister ab 24.06.2024
- Ulrich Kübler, Fleischermeister, Betriebswirt
- Dr. Natalie Pfau-Weller, Mitglied des Landtags
- Peter Raviol, Hochschulprofessor i. R. bis 24.06.2024
- Stefan Wiedemann, Geschäftsführer

1. Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

2. Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu den Ergebnismrücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 863.698,66 € wie folgt zu verwenden:

Gewinnausschüttung	320.424,09 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	543.274,57 €
Bilanzgewinn	863.698,66 €

Kirchheim, den 21.02.2025

Der Vorstand:
Bernd Weiler, Sprecher des Vorstands
Stephan Schmitzer



KREISBAUGENOSSENSCHAFT KIRCHHEIM-PLOCHINGEN eG

Jesinger Straße 19
73230 Kirchheim/Teck

Telefon: 0 70 21 / 80 07-0

E-Mail: info@kbkp.de

