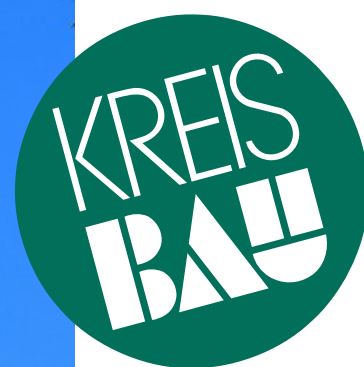




2025

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 / 27 36 00 90
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

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Magazin auf die geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet.
Sämtliche Rollen-Bezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung daher grundsätzlich für alle Geschlechter.

VORWORT

DATEN UND FAKTEN ■

LAGEBERICHT
DES VORSTANDS ■

BERICHT DES
AUFSICHTSRATS ■

JAHRESABSCHLUSS ■

Grundlagen unserer Genossenschaft **S8**

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtsch. Rahmenbedingungen **S10**

Geschäftsverlauf **S12**

Vermögens-, Finanz-, Ertragslage **S20**

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren **S24**

Prognose-, Chancen- und Risikobericht **S26**

Bilanz **S36**

Gewinn- und Verlustrechnung **S40**

Anhang **S42**

OPTIMISTISCH NACH VORN: VON NEUEN BAUPROJEKTEN UND ECHTEN VORBILDERN

Liebe Kreisbaumitglieder,

wir bauen weiter, wir sanieren den Bestand und wir investieren konsequent in die Zukunft. Ein hervorragendes Beispiel dafür ist unser Projekt Zwetler Weg. Dass wir für die zehn Doppelhaushälften im Zwetler Weg in Plochingen kürzlich für nachhaltiges und zukunftsfähiges Bauen in unserer Region ausgezeichnet wurden, bestätigt unseren Kurs. Es zeigt deutlich, dass wir auf dem richtigen Weg sind, um modernen und bezahlbaren Wohnraum für Sie zu schaffen. Zwar wissen wir alle, dass die Rahmenbedingungen in der Baubranche durch steigende Kosten, komplexe Vorgaben und knappe Ressourcen derzeit überaus anspruchsvoll sind. Doch Sie können sich darauf verlassen, dass wir diese Herausforderungen als Genossenschaft täglich erfolgreich anpacken.

Neben der Schaffung von Wohnraum liegt uns das gesellschaftliche Leben in unserer Region sehr am Herzen. Gerade in Zeiten voller Unsicherheiten ist soziales und regionales Engagement wichtiger denn je. Deshalb unterstützen wir die Region aus voller Überzeugung mit unseren vielfältigen Angeboten. Musiknacht und Sommernachtskino sind nur zwei Beispiele unserer Beteiligung, die selbstverständlich durch unsere Mitglieder aktiv genutzt werden können.

Ein ganz besonderer Glückwunsch geht in diesem Zusammenhang an Linn Kazmaier, die Markenbotschafterin unserer landesweiten Marketinginitiative. Ihre Silbermedaille bei den Paralympics ist eine herausragende Leistung und eine Inspiration für uns alle. Sie zeigt eindrucksvoll, was mit Willenskraft und Leidenschaft alles möglich ist.

Diese Leidenschaft für die Gemeinschaft erleben wir auch jeden Tag in unserem Quartiersprojekt wirRauner. Hier wird Nachbarschaft nicht nur gewohnt, sondern aktiv gelebt. Es ist wunderbar zu sehen, wie Menschen füreinander da sind, sich austauschen und gegenseitig unterstützen. Genau das ist der Kern unserer genossenschaftlichen Idee.

Wir möchten Ihnen, liebe Mitglieder, von Herzen für Ihr Vertrauen danken. Es ist unser Antrieb, jeden Tag unser Bestes zu geben. Für die anstehende Sommersaison wünschen wir Ihnen viel Freude beim Lesen dieser neuen Ausgabe sowie viele schöne Erlebnisse. Lassen Sie uns gemeinsam optimistisch in die Zukunft blicken.

Herzlich, der Vorstand



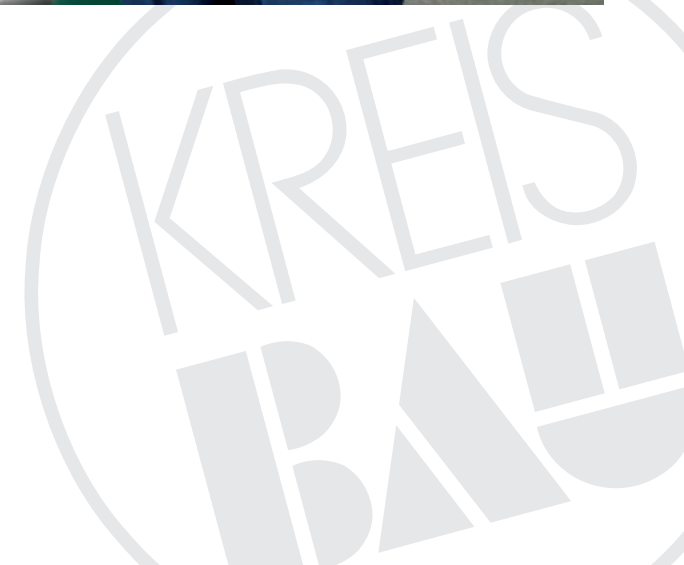
Bernd Weiler



Stephan Schmitzer



Bernd Weiler und Stephan Schmitzer (v. l.)



DATEN UND FAKTEN

DIE WIRTSCHAFTSZAHLEN FÜR DAS JAHR 2025



Bilanzsumme
31.12.25: 144.469.823 €
31.12.24: 137.400.794 €



Anlagevermögen
31.12.25: 127.556.030 €
31.12.24: 116.588.983 €



Geschäftsguthaben
31.12.25: 5.627.896 €
31.12.24: 5.587.736 €



Rücklagen
31.12.25: 41.677.810 €
31.12.24: 41.024.337 €



**Umsatzerlöse aus der
Hausbewirtschaftung**
31.12.25: 14.483.636 €
31.12.24: 13.722.180 €



Mietwohnungsbestand
31.12.25: 1.741
31.12.24: 1.732

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
	2012	Verschmelzung der Kreisbaugenossenschaft Nürtingen eG mit der Baugenossenschaft Plochingen eG zur Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG

Satzung	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 01.01.2019	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 €
Am 01.01.2026	4.115	22.153	5.535.146 €

Gesamtbauleistungen (begonnen bis 31. Dezember 2025)

Wohnungen in Miethäusern	1.761
Baubeginn 2025	0
Summe	1.761
Wohnungen in Kaufeigenheimen	2.016
Erwerb 2025	0
Summe	2.016
Wohnungen in Betreuungsbauten	822
Baubeginn 2025	0
Summe	822
Eigentumswohnungen/Eigenheime	999
Baubeginn 2025	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	171	98	29	1
Plochingen	372	116	114	1
Weilheim	99	89	42	6
Wendlingen	9	12	5	0
Summe	1.741	781	442	57

Von den 1.741 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	312	Wohnungen

GRUNDLAGEN UNSERER GENOSSENSCHAFT TRADITIONELL & INNOVATIV

Seit unserer Gründung im Jahr 1919 setzt sich die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG für die Schaffung und den Erhalt von hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum ein. Gleichzeitig gewährleisten wir eine sichere sowie sozial verantwortliche Versorgung unserer Mitglieder.

Unser Leistungsspektrum umfasst das Bauen, Verwalten, Bewirtschaften, Vermitteln und den Verkauf von Immobilien in unterschiedlichen Rechts- und Nutzungsformen.

Als eines der führenden Wohnungsunternehmen in der Region Kirchheim unter Teck verwalten wir derzeit:

- **1.741 Genossenschaftswohnungen**
- **2.686 Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz**
- **145 Wohnungen des Eigenbetriebs Plochingen**
- **132 Wohnungen der BG Reichenbach**

Wir verstehen uns als kompetenter und zuverlässiger Partner für unsere Mitglieder sowie unsere Geschäftspartner. Persönliche Beziehungen und die Nähe zu den Menschen stehen für uns im Mittelpunkt unseres Handelns.

Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG ist an den Standorten in Kirchheim unter Teck und Plochingen persönlich für Sie erreichbar. Unser Ziel ist es, unseren Mitgliedern, Mietern und Eigentümern einen bestmöglichen Service sowie eine individuelle und bedarfsgerechte Beratung zu bieten.

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

Dabei handeln wir stets wirtschaftlich und nachhaltig, um unseren genossenschaftlichen Auftrag langfristig zu sichern – sowohl in Kirchheim unter Teck und Plochingen als auch in der gesamten Region.

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE, BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN



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, sodass 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 zum 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. € vorgesehen sind etwa 21,5 Mrd. € mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € 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 Mio. 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 Vorausrechnung 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.



WIRTSCHAFTSBERICHT GESCHÄFTSVERLAUF

Bauen – Neubau, Modernisierung, Instandhaltung

Seit vielen Jahren leisten wir einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum – sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich in der Region Kirchheim und Plochingen. Dabei setzen wir konsequent auf zeitgemäße Energiestandards sowie auf innovative Wärmeversorgungskonzepte, sowohl im Neubau als auch im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen.

Durch die enge Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksbetrieben realisieren wir umfangreiche Neubau- und Sanierungsprojekte und leisten zugleich einen Beitrag zur Stärkung der regionalen Wirtschaft. Im Berichtsjahr investierten wir insgesamt 14,5 Mio. € in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung.



Hindenburgstraße 29, Plochingen

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 33 neue Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2.872 m² fertiggestellt. Hiervon wurden elf Wohneinheiten entsprechend den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes errichtet und in den Bestand der Genossenschaft übernommen.

„Badwiesen 2030“: Klimafreundliche Quartiersentwicklung

Das zukunftsweisende Projekt umfasst die energetische Sanierung, die Aufstockung sowie die Nachverdichtung eines Wohnquartiers aus den 1960er-Jahren. Im Zuge der Maßnahme wird die Anzahl der Genossenschaftswohnungen von 192 auf ca. 310 erhöht. Gleichzeitig steigt die Gesamtwohnfläche von 13.297 m² auf 16.897 m². Darüber hinaus entstehen 60 zusätzliche Neubauwohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt 5.355 m².

WIRTSCHAFTSBERICHT GESCHÄFTSVERLAUF

Vermieten – Bewirtschaftungstätigkeit

Auch im Berichtsjahr blieb die Nachfrage nach Mietwohnungen im genossenschaftlichen Wohnungsbestand auf einem hohen Niveau. Bis zum Jahresende gingen insgesamt 2.577 Wohnungsanfragen für 114 verfügbare Bestandswohnungen ein, sodass eine durchgehende Anschlussvermietung sichergestellt werden konnte.

Durch die Fertigstellung geplanter Bauprojekte sowie die Aufstockung eines Modernisierungsobjekts erhöhte sich der Bestand auf 1.741 Genossenschaftswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 115.136 m².

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit stiegen gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Mio. € auf 14,5 Mio. € (Vorjahr: 13,7).

Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Anpassung der Nutzungsgebühren bei Neuvermietungen sowie auf die Erstvermietung neu fertiggestellter Wohnungen zurückzuführen. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr betrug 8,36 €/m² (Vorjahr: 7,80 €/m²).

Der Leerstand lag bei 3,79 % (Vorjahr: 3,70 %) und war überwiegend auf laufende Modernisierungsmaßnahmen im Wohnquartier Badwiesen in Kirchheim sowie auf noch nicht vermietete Doppelhaushälften in Plochingen zurückzuführen.

Im Berichtsjahr wurden 86 Wohnungswechsel verzeichnet, was einer Fluktuationsquote von 4,94 % entspricht (Vorjahr: 6,64 %).

Verkaufen – Bauträgergeschäft, Maklertätigkeit

Im Berichtsjahr 2025 lag der Schwerpunkt der Kreisbaugenossenschaft auf der weiteren Realisierung des Bauprojekts in der Hindenburgstraße in Plochingen. Zum Bilanzstichtag waren sechs der insgesamt 22 Eigentumswohnungen notariell beurkundet.

Die Zinsen für Baufinanzierungen befanden sich im Berichtsjahr in einer Seitwärtsbewegung.

Trotz weiterhin herausfordernder Marktverhältnisse führten leicht verbesserte Rahmenbedingungen zu einem Anstieg der Umsatzerlöse im Maklergeschäft. Insgesamt wurden sieben Vermietungsobjekte sowie fünf Kaufobjekte erfolgreich vermittelt bzw. notariell beurkundet.

Für das Folgejahr wird von einem stabilen Vertragsvolumen sowie einer moderaten Steigerung der Erlöse im Maklergeschäft ausgegangen.



WIRTSCHAFTSBERICHT GESCHÄFTSVERLAUF

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

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 verwaltet die Kreisbaugenossenschaft 2.686 Wohnungen in 156 Gemeinschaften gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz. Darüber hinaus betreut sie eine Vermögensverwaltung mit elf Wohneinheiten, sieben externe Hausverwaltungen mit insgesamt 40 Wohnungen, vier Tiefgaragengemeinschaften sowie zwei Heizzentralen. Die gestiegenen gesetzlichen Anforderungen sowie die zunehmende Komplexität der Verwaltungsaufgaben führen weiterhin zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach professionellen Verwaltungsleistungen.

Die Verwaltung von Sondereigentum hat sich als fester Bestandteil des Dienstleistungsangebots etabliert. Zum Bilanzstichtag werden 125 Sondereigentumseinheiten betreut. Durch die Erweiterung des Leistungsangebots, insbesondere um die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen für Dritte, wird in diesem Segment weiterhin mit einem moderaten Wachstum gerechnet.

Darüber hinaus betreut die Kreisbaugenossenschaft 145 städtische Wohnungen in Plochingen im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags sowie 21 Mietwohnungen der Stadtbau Plochingen. Zudem werden weiterhin die seit August 2024 übernommenen 132 Genossenschaftswohnungen der Baugenossenschaft Reichenbach/Fils eG verwaltet.



WIRTSCHAFTSBERICHT GESCHÄFTSVERLAUF

Nachhaltige Energieversorgung und Photovoltaik

Die Investitionen der Kreisbaugenossenschaft in umweltfreundliche Photovoltaikanlagen haben sich als wirtschaftlich sinnvoll erwiesen und leisten zugleich einen positiven Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen. Zum Bilanzstichtag betreibt die Genossenschaft 14 eigene Photovoltaikanlagen sowie ein Blockheizkraftwerk.

Hauservice

Die Kreisbaugenossenschaft bietet den Hausgemeinschaften in Bestandsobjekten sowie den Wohnungseigentümergemeinschaften 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

Die Erlöse aus dem Hauservice leisten damit einen positiven Beitrag zum wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft.

Mitgliederentwicklung und Eigenkapitalstärkung

Zum Bilanzstichtag zählte die Genossenschaft 4.115 Mitglieder mit insgesamt 22.153 Geschäftsanteilen. Im Verlauf des Geschäftsjahres traten 222 neue Mitglieder bei, während 286 Mitglieder durch Übertragung, Tod oder Kündigung ausschieden.

Das Gesamtgeschäftsguthaben der Mitglieder erhöhte sich zum Bilanzstichtag um 0,04 Mio. € auf 5,63 Mio. € (Vorjahr: 5,59 Mio. €).

Personalentwicklung – Engagement und Förderung

Im Geschäftsjahr 2025 waren bei der Kreisbaugenossenschaft durchschnittlich 56 Mitarbeitende beschäftigt, darunter 15 Teilzeitkräfte, sechs geringfügig Beschäftigte sowie sieben Auszubildende. Durch kontinuierliche Weiterbildungsmaßnahmen und eine gezielte Nachwuchsförderung wird die fachliche Kompetenz ebenso wie die Innovationsfähigkeit des Unternehmens nachhaltig gestärkt.

Nachhaltigkeit und Digitalisierung

Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG verfolgt das Ziel einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung. Ökologisches Bauen, ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen sowie die energetische Optimierung und Modernisierung des Wohnungsbestands sind fest in der Unternehmensstrategie verankert.

Zur kontinuierlichen Reduzierung des Energie- und Ressourcenverbrauchs verfolgt die Genossenschaft einen ganzheitlichen Ansatz. Neben technischen Maßnahmen werden auch die Mitglieder durch regelmäßige Verbrauchshinweise in der Mitgliederzeitung sowie über digitale Kommunikationskanäle für einen bewussten Umgang mit Energie sensibilisiert. Der Fuhrpark wurde in den vergangenen Jahren zunehmend auf Elektro- und Hybridfahrzeuge umgestellt und durch E-Bikes ergänzt, die den Mitarbeitenden zur Verfügung stehen. Zudem wurden bislang fünf Ladepunkte für Elektrofahrzeuge installiert.

Auf der Grundlage einer Potenzialanalyse wurde eine Klima-Roadmap erstellt, um die gesetzlichen Vorgaben der Klimaneutralität zu erfüllen. Bei Neubau- und Sanierungsmaßnahmen wird auf den Einsatz erneuerbarer Energien gesetzt. Dies leistet ebenfalls einen Beitrag zur Reduzierung des Energieverbrauchs. Seit rund zehn Jahren nutzt die Genossenschaft Geothermie in ihrem Wohnungsbestand. Im Rahmen von Modernisierungen werden ökologische Baustandards berücksichtigt, darunter der Einsatz erneuerbarer Energien, Recycling-

Beton, Holzbauweise sowie Photovoltaikanlagen. Ein Beispiel hierfür ist das Projekt Eichendorffstraße 11 in Nürtingen, bei dem eine bivalente Wärmeerzeugungsanlage installiert wurde, die eine Pelletheizung mit einer Gastherme zur Abdeckung von Spitzenlasten kombiniert. Ergänzend tragen hochwärmedämmendes Mauerwerk sowie Fenster mit Wärmeschutzverglasung zu einer deutlichen Verbesserung der Energieeffizienz bei.

Zur weiteren Förderung erneuerbarer Energien wurden Photovoltaikanlagen auf den Dächern und Fassaden der Verwaltungsgebäude sowie zahlreicher Bestandsgebäude installiert.

Durch Nachverdichtung bestehender Flächen sowie die Aufstockung von Bestandsgebäuden schafft die Genossenschaft zusätzlichen Wohnraum, ohne neue unbebaute Flächen in Anspruch zu nehmen.

Ein weiterer Bestandteil der nachhaltigen Unternehmensentwicklung ist die Digitalisierung. Mit dem neu eingeführten Mieterportal erhalten Mitglieder die Möglichkeit, Dokumente digital abzurufen, wodurch Druck- und Versandaufwand reduziert werden. Auch künftig sind weitere Digitalisierungsmaßnahmen geplant, um Prozesse effizienter zu gestalten und den ökologischen Fußabdruck der Genossenschaft weiter zu verringern.

WIRTSCHAFTSBERICHT

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2025 €	2025 %	31.12.2024 €	2024 %
Anlagevermögen	127.556.030	88,29	116.588.983	84,85
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.615		9.327	
Sachanlagen	127.208.338		116.307.778	
Finanzanlagen	345.077		271.878	
Umlaufvermögen	16.913.793	11,71	20.811.811	15,15
Bautätigkeit	11.468.584		14.534.594	
Unfertige Leistungen	3.121.469		3.332.270	
Flüssige Mittel u. Bausparguthaben	1.323.017		1.944.224	
Sonstiges	1.000.723		1.000.723	
Gesamtvermögen	144.469.823		137.400.794	

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2025 €	2025 %	31.12.2024 €	2024 %
Eigenkapital	48.112.948	33,30	47.475.771	34,55
Geschäftsguthaben	5.627.896		5.587.736	
Rücklagen	41.677.810		41.024.337	
Bilanzgewinn	807.242		863.699	
Fremdkapital	96.356.875	66,70	89.925.023	65,45
Rückstellungen	982.485		984.289	
Verbindlichkeiten ggü. KI und anderen Kreditgebern	90.218.577		83.544.075	
Erhaltene Anzahlungen	3.550.473		4.456.394	
Übrige Verbindlichkeiten	1.605.340		940.265	
Gesamtkapital	144.469.823		137.400.794	

Vermögenslage

Im Geschäftsjahr konnte die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG ihre Bilanzsumme um rund 7,0 Mio. € auf insgesamt 144,5 Mio. € steigern (2024: 137,4 Mio. €). 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 6,67 Mio. € auf rund 90 Mio. €.

Die Anlagenintensität der Genossenschaft lag bei 88,29 % (2024: 84,85 %), 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 108,51 % (2024: 112,46 %) 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 3,2 Mio. € investiert.

Das Eigenkapital der Genossenschaft stieg durch den erwirtschafteten Jahresüberschuss um 0,64 Mio. € und den Zuwachs des Geschäftsguthabens neuer Mitglieder auf insgesamt 48,1 Mio. €. Die Investitionen in das Umlauf- und Anlagevermögen wurden überwiegend durch Fremdkapital finanziert. Dadurch verringerte sich die Eigenkapitalquote von 34,5 % auf 33,3 %.

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

Entwicklung des Anlagevermögens	2025 €	%	2024 €	%	Veränderung €
Stand am 01.01.	116.588.983	91,40	112.057.541	96,11	4.531.442
Investitionen	10.065.235	8,02	5.494.665	4,71	4.570.570
Abschreibungen*	-3.576.253	-2,85	-3.423.449	-2,94	-152.803
Verkaufsabgänge und Tilgungszuschüsse	-841.775	-0,67	-818.643	-0,70	-23.132
Umwidmung aus Umlaufvermögen	5.246.640	4,18	3.248.255	2,79	1.998.385
Veränderungen Finanzanlagen	73.199	0,06	30.614	0,03	42.586
Stand am 31.12.	127.556.030	100	116.588.983	100	10.967.048

*Darin enthalten sind außerplanmäßige Abschreibungen und Ausbuchungen von 205.000 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 -0,61 Mio. € (2024: -1,37 Mio. €) geführt hat.

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 0,55 Mio. € (2024: 1,16 Mio. €) sowie Bausparguthaben von 0,77 Mio. € (2024: 0,78 Mio. €). 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.

Die Kreisbaugenossenschaft erzielte im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss von 0,92 Mio. €, was über dem geplanten Ergebnis von 0,75 Mio. € liegt. Die Erhöhung ist vor allem auf die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft zurückzuführen.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 5,5 % auf 14,5 Mio. €. Die Bestandserhöhungen von etwa 1,6 Mio. € resultie-

ren 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 3,6 Mio. €, einschließlich außerplanmäßiger Abschreibungen von rund 0,21 Mio. € für die Bauprojekte im Zwettler Weg in Plochingen.

Die Personalkosten mit rund 3,5 Mio. € (2024: 3,5 Mio. €) blieben nahezu unverändert.

Die Instandhaltungskosten beliefen sich im Jahr 2025 auf etwa 1,3 Mio. €, was einem Instandhaltungsaufwand von 11,20 Euro pro Quadratmeter entspricht.

Der Zinsaufwand erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,37 Mio. € auf insgesamt 1,66 Mio. €, während die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern um 6,67 Mio. € anstiegen.

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

Ausgewählte Positionen der Ertragslage

Entstehung und Verwendung	2025 €	%	2024 €	%	Veränderung €
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	14.483.636	71,44	13.722.180	51,35	761.456
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	1.705.000	8,41	0,00	0,00	1.705.000
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit und anderen L&L	1.707.162	8,42	1.524.839	5,71	182.323
Bestandsveränderung	1.601.806	7,90	10.392.643	38,89	-8.790.837
Aktivierte Eigenleistungen	139.297	0,69	228.969	0,86	-89.672
Sonstige betriebliche Erträge	607.620	3,00	822.495	3,08	-214.875
Zinserträge	28.635	0,14	32.607	0,12	-3.972
Summe	20.273.156	100,00	26.723.734	100,00	-6.450.578
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	7.362.688	38,04	14.157.244	54,99	-6.794.556
Personalaufwand	4.380.522	22,63	4.426.299	17,19	-45.777
Abschreibungen	3.576.253	18,48	3.423.449	13,30	152.804
Sonst. betriebliche Aufwendungen	2.101.393	10,86	2.123.673	8,25	-22.280
Zinsaufwendungen	1.658.064	8,57	1.293.337	5,02	364.727
Ertragssteuern	0	0,00	0	0	0
Sonstige Steuern	276.796	1,43	318.835	1,24	-42.039
Summe Verwendung	19.355.715	100,00	25.742.837	100,00	-6.387.121
Jahresergebnis	917.441		980.896		-63.456

WIRTSCHAFTSBERICHT

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG verfolgt eine Unternehmenspolitik, die auf gesellschaftlicher Verantwortung, nachhaltigem Wirtschaften und einer ordnungsgemäßen Unternehmensführung basiert. Als regional verankertes Wohnungsunternehmen misst die Genossenschaft der Verfügbarkeit qualifizierter und zuverlässiger Mitarbeitender eine zentrale Bedeutung bei, um den steigenden Anforderungen in allen Geschäftsbereichen gerecht zu werden. Dabei werden faire Beschäftigungsbedingungen unabhängig von Alter, Nationalität, Geschlecht oder Religion gewährleistet. Die gesetzlich vorgegebene Beschäftigungsquote für Menschen mit Behinderungen wird seit mehreren Jahren übertroffen. Zur Sicherstellung der fachlichen und rechtlichen Anforderungen werden regelmäßig Schulungen, Seminare sowie berufsbegleitende Weiterbildungsmaßnahmen durchgeführt.

In den Planungs- und Bauprozessen wird ein besonderer Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit gelegt. Der Einsatz erneuerbarer Energien wird sowohl bei Neubau- als auch bei Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt. Zur Eigenstromerzeugung betreibt die Genossenschaft 14 Photovoltaikanlagen, zwölf Balkonkraftwerke sowie ein Blockheizkraftwerk. Darüber hinaus engagiert sich die Genossenschaft als Mitglied im Freundeskreis des Studiengangs Immobilienwirtschaft der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) in der Förderung der Aus- und Weiterbildung des fachlichen Nachwuchses.

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 betriebliche Funktionen Betriebsfunktionen dar.

	31.12.2025 T€	31.12.2024 T€
Deckungsbeitrag aus		
Hausbewirtschaftung	4.857,5	5.483,5
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	1.025,8	1.228,2
Kapitaldienst	26,5	30,4
Sonstiges	1.111,3	450,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0
Abzüglich Verwaltungskosten	-6.103,7	-6.211,9
Jahresüberschuss	917,4	980,9

KENNZAHLEN

	2025	2024
Rentabilitätskennzahlen		
Gesamtkapitalrentabilität	1,8%	1,7%
Eigenkapitalrentabilität	1,9%	2,1%
Return on Investment	0,6%	0,7%

Vermögens- und Finanzierungskennzahlen

Anlagenintensität	88,3%	84,9%
Langfristiger Verschuldungsgrad	187,2%	175,6%
Langfristiger Fremdkapitalanteil	62,3%	60,7%
Eigenkapitalquote	33,3%	34,6%
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.269,7 T€	-3.951,5 T€

Unternehmenskennzahlen

Durchschnittsmiete je m² Wohnfläche	8,28 €	7,8 €
Modernisierungskosten je m² Wohnfläche	56,75 €	31,9 €
Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche	11,50 €	11,2 €

PROGNOSEBERICHT, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Prognosebericht

Auf Grundlage unserer Finanz- und Wirtschaftsplanung gehen wir für das kommende Geschäftsjahr 2026 von einem Umsatz in Höhe von 19,8 Mio. € sowie einem Jahresüberschuss von etwa 0,8 Mio. € aus. Die Prognose basiert auf einem stabilen Vermietungsgeschäft bei einer Erhöhung der Mieteinnahmen um 0,4 Mio. €, steigenden Umsatzerlösen im Bauträgergeschäft, höheren Zinsaufwendungen und Abschreibungen und unveränderten Instandhaltungskosten.

Außerdem rechnen wir auch im Jahr 2026 mit einer weiteren Zunahme von Wohnungssuchenden. Besonders in Ballungsgebieten und benachbarten Landkreisen und Gemeinden wird die Wohnungsversorgung weiterhin eine Herausforderung bleiben.

Laut Geschäftsplan erwarten wir eine positive Cash-flow-Entwicklung von 250.000 €.

Chancen

Unsere bisherige Mietpreispolitik werden wir auch in Zukunft fortführen. Dies führt zu einem leichten Anstieg der Durchschnittsmieten, welcher jedoch im Vergleich zu anderen Anbietern geringer ausfallen wird. Auf diese Weise bleiben unsere Bestände weiterhin attraktiv für Wohnungssuchende.

In der Paradiesstraße in Kirchheim sind 16 Eigentumswohnungen geplant. Darüber hinaus werden in den Badwiesen derzeit 48 Genossenschaftswohnungen umfassend modernisiert, zwölf Wohneinheiten durch Aufstockung neu geschaffen sowie weitere acht Wohnungen neu errichtet.

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

Mit der geplanten Verschmelzung mit der Baugenossenschaft Reichenbach eG ergeben sich ebenfalls positive Effekte im Rahmen der Verwaltung und Erlössteigerung.

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

Aufgrund des anhaltenden Mangels an Fach- und Führungskräften in der Wohnungswirtschaft besteht das Risiko, dass infolge von Fluktuation, kurzfristigen Personalveränderungen sowie teilweise langen Nachbesetzungszeiten zeitweise nicht ausreichend qualifiziertes Personal zur Verfügung steht. Darüber hinaus kann der Fachkräftemangel zu steigenden Personalkosten führen, insbesondere durch erhöhte Gehalts- und Vergütungsanforderungen.

Zur Begrenzung dieser Risiken verfolgt die Kreisbaugenossenschaft eine langfristig ausgerichtete Personalstrategie. Neben gezielten internen Weiterbildungsmaßnahmen stehen insbesondere die nachhaltige Gewinnung und Förderung von Nachwuchskräften sowie eine systematische Führungskräfteentwicklung im Mittelpunkt.



PROGNOSEBERICHT, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Ergänzend werden flexible Arbeitszeitmodelle, Teilzeitangebote sowie die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten angeboten. Zur kontinuierlichen Nachwuchs- und Kompetenzsicherung werden praxisorientierte Fortbildungsmaßnahmen im Rahmen eines strukturierten Weiterbildungskonzepts gefördert, unter anderem Fachwirtfortbildungen und IT-bezogene Qualifizierungsmaßnahmen.

Allgemeines EDV-Ausfallrisiko

Die fortschreitende Digitalisierung der Arbeitsprozesse sowie die zunehmende Nutzung von Cloud-Diensten führen zu steigenden Anforderungen an die Leistungsfähigkeit der Datenleitungen und IT-Infrastruktur. Damit verbunden ist ein erhöhtes Risiko temporärer Beeinträchtigungen der Verfügbarkeit und Performance zentraler IT-Systeme. Zusätzlich ist eine anhaltend hohe Bedrohungslage durch Cyberangriffe zu verzeichnen.

Zur Risikominimierung setzt die Kreisbaugenossenschaft auf ein kontinuierliches Monitoring der Systemverfügbarkeit, Leistungsfähigkeit und IT-Sicherheit sowie auf regelmäßige Wartungs- und Updateprozesse. Ergänzend besteht eine Cyberversicherung zur Absicherung möglicher finanzieller Schäden. Das IT-Sicherheitskonzept wird fortlaufend überprüft und an aktuelle technische sowie regulatorische Anforderungen angepasst.

Baukosten- und Bewirtschaftungskostenrisiken

Die Neubautätigkeit und das aktive Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm der Kreisbaugenossenschaft erfordern ein zeitnahe 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 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, möglichst 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 durch Einführung von Mevivo begonnen. 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 Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit seinen energetischen Vorgaben werden von uns im Rahmen einer zielorientierten Maßnahmenplanung berücksichtigt.

Risiken aus Vertragsbeziehungen

Im Mietwohnbereich besteht das Risiko, dass eine anhaltend erhöhte Inflation sowie die damit verbundene Belastung der Realeinkommen zu Zahlungsausfällen bei Mieteinnahmen und zu erhöhten Leerständen führen können. Darüber hinaus verursachen umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen zeitweise Erlösschmälerungen, insbesondere durch notwendige Entmietungen einzelner Wohnungen.

Hieraus ergeben sich wirtschaftliche Risiken für die Kreisbaugenossenschaft. Zur Begrenzung dieser Risiken wird das Forderungsmanagement kontinuierlich optimiert, unter anderem durch den Einsatz prozessorientierter Softwarelösungen sowie durch ein laufendes Monitoring der Forderungsentwicklung. Ergänzend werden bei Bedarf individuelle Lösungen mit den betroffenen Mietern vereinbart, beispielsweise in Form befristeter Stundungsregelungen.

Zinsänderungsrisiko

Steigende Zinsniveaus können zu höheren Refinanzierungskosten sowie zu erschwerten Finanzierungsbedingungen bei neuen Investitionsvorhaben führen und damit die Rentabilität der Genossenschaft beeinträchtigen. Zur Begrenzung dieses Risikos wird die Finanzierungsstrategie fortlaufend überwacht und regelmäßig angepasst.

Bei der Finanzierung des Mietwohnungsbestands wird durch ein planvolles Fristen- und Laufzeitenmanagement der Darlehen sichergestellt, dass Zinsänderungsrisiken jeweils nur überschaubare Teilbestände betreffen. Dadurch entfalten mögliche negative Zinsentwicklungen ihre Wirkung zeitlich gestreckt über mehrere Jahre und nicht in gebündelter Form.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass die aktuellen Marktzinsen Auswirkungen auf das Kreditportfolio der Genossenschaft haben werden, insbesondere im Zusammenhang mit neu abzuschließenden Kreditvereinbarungen und Prolongationen.

Das Risikomanagementsystem der Kreisbaugenossenschaft umfasst eine regelmäßige Analyse der Prolongationsrisiken über einen Zeitraum von fünf Jahren. Dabei werden verschiedene Referenzzinssätze als Szenarien zur Bewertung möglicher zukünftiger Zinsbelastungen herangezogen. Der durchschnittliche Zinssatz der Genossenschaft betrug 1,84 % (Vorjahr: 1,55 %) im Geschäftsjahr 2025.

Zur Begrenzung von Klumpenrisiken wird eine ausgewogene Struktur des Kreditgeberportfolios angestrebt. Die Finanzierungspartner werden anhand der Konditionen, der Sicherheitenstruktur, der regionalen Nähe sowie der Qualität und Professionalität der Zusammenarbeit ausgewählt.

Zur weiteren Begrenzung negativer Effekte aus steigenden Zinsaufwendungen wurden zinsgünstige Förderdarlehen eingesetzt, sowohl für die Finanzierung von Neubauvorhaben als auch für 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 Wohnungsmarkt 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 damit 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 existenzielle 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.

PROGNOSEBERICHT, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Bei Projektentwicklungen bzw. Bauträgermaßnahmen unterliegt die Kreisbau grundsätzlich einem Vermietungs- und Baukostenrisiko. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen ist eine geringe Nachfrage von Eigennutzern und Kapitalanlegern festzustellen. Darüber hinaus sind neben gestiegenen Grundstückskosten sowie energetischer Auflagen teils erhebliche Kostensteigerungen in allen Baugewerken festzustellen, die aus konjunkturellen Entwicklungen, Materialknappheit und insbesondere auch klimapolitischen Auflagen resultieren. Stagnierenden Kaufpreisen stehen steigende Mietpreise gegenüber. Hinzu kommen ungünstige Finanzierungsbedingungen für Endkunden. 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 beschriebenen Rahmenbedingungen in einem Maße gesunken, dass neue Vorhaben derzeit kaum noch durchführbar erscheinen. Geplante Bauprojekte werden unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen zeitlich gestreckt.

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

Risikomanagementsystem

Die Kreisbaugenossenschaft Kirchheim-Plochingen eG legt seit jeher großen Wert auf einen verantwortungsvollen Umgang mit den Chancen und Risiken ihres Geschäftsumfelds.

Das Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, wesentliche Chancen und Risiken regelmäßig, systematisch und transparent zu identifizieren, zu bewerten und zu über-

wachen, da diese einen maßgeblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft haben können. Ein zentraler Bestandteil des Controllings ist der fortlaufende Abgleich von Wirtschafts-, Finanz- und Liquiditätsplanungen. Quartalsweise Auswertungen sowie regelmäßige Abstimmungen auf Abteilungs- und Führungsebene gewährleisten eine umfassende Informationsbasis über die Entwicklung der einzelnen Geschäftsbereiche und ermöglichen es, bei Bedarf frühzeitig geeignete Steuerungs- und Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Das Modernisierungsprogramm der Genossenschaft wird unter anderem durch langfristige, kostengünstige Förderdarlehen finanziert, insbesondere im Rahmen von Programmen der KfW. Darüber hinaus wurden Förderprogramme wie „Wohnungsbau BW“, „Energieeffizientes Sanieren“ und „Altersgerecht Umbauen“ in Anspruch genommen. Die Entwicklungen auf den Finanzmärkten werden kontinuierlich beobachtet. Die Finanzierungsstruktur basiert auf Darlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten, um Zins- und Liquiditätsrisiken ausgewogen zu steuern.

Auf Grundlage der langfristigen Unternehmensstrategie bis zum Jahr 2030 verfügt die Kreisbaugenossenschaft über eine integrierte Mehrjahresplanung, die jährlich überprüft und fortgeschrieben wird. Dies ermöglicht eine kontinuierliche Überwachung der langfristigen Unternehmensentwicklung. Gleichzeitig ist die Genossenschaft aufgrund ihres stabilen Geschäftsvolumens, bestehender Entwicklungspotenziale sowie ausreichender finanzieller, organisatorischer und personeller Ressourcen in der Lage, sich bietende Marktchancen wahrzunehmen.

Finanzinstrumente

Die Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz bestehen im Wesentlichen aus kurzfristigen Forderungen sowie liquiden Mitteln. Erkennbare Ausfallrisiken bei Vermögenswerten werden durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt. Zur Nutzung der institutspezifischen Sicherungssysteme sowie zur Risikostreuung werden die angelegten Finanzmittel auf verschiedene Genossenschaftsbanken und Sparkassen verteilt.

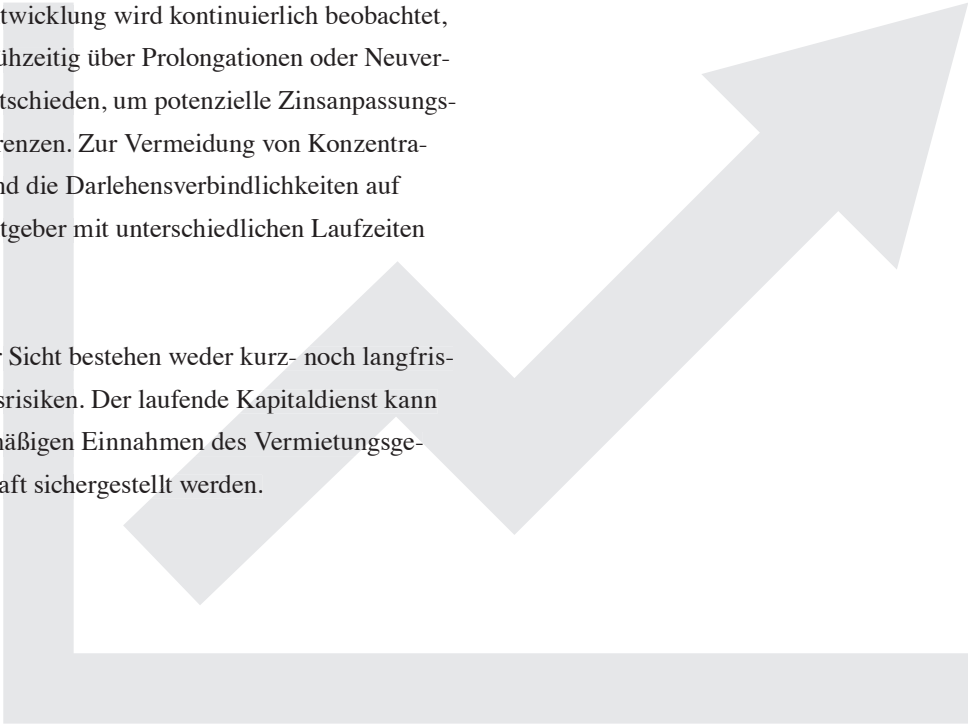
Auf der Passivseite der Bilanz umfassen die wesentlichen Finanzinstrumente überwiegend Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich der Objektfinanzierung dienen. Ein zentrales Risiko stellt hierbei das Zinsanpassungsrisiko dar. Da die Darlehen überwiegend festverzinslich ausgestaltet sind, besteht während der jeweiligen Zinsbindungsdauer kein unmittelbares Zinsänderungsrisiko. Die Zinsentwicklung wird kontinuierlich beobachtet, und es wird frühzeitig über Prolongationen oder Neuverhandlungen entschieden, um potenzielle Zinsanpassungsrisiken zu begrenzen. Zur Vermeidung von Konzentrationsrisiken sind die Darlehensverbindlichkeiten auf mehrere Kreditgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten verteilt.

Aus heutiger Sicht bestehen weder kurz- noch langfristige Liquiditätsrisiken. Der laufende Kapitaleinsatz kann aus den regelmäßigen Einnahmen des Vermietungsgeschäfts dauerhaft sichergestellt werden.

Ausblick

Mit unseren fünf Geschäftsfeldern – BAUEN, VERMIETEN, VERKAUFEN, VERWALTEN und DIENSTLEISTUNGEN – bieten wir einen umfänglichen 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

Eberhard Gras,
Bankvorstand

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

Alexis Gula,
Schornsteinfegermeister

Dr. Andrea Helmer-Denzel,
Professorin

Stefan Wiedemann,
Dipl.-Betriebswirt (FH),
Geschäftsführer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der Kreisbaugenossenschaft

Kirchheim-Plochingen eG hat im Geschäftsjahr 2025 die Geschäftsführung des Vorstands gemäß den gesetzlichen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung sowie der Geschäftsordnung laufend überwacht und beratend begleitet.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über den Gang der Geschäfte, die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft, die Entwicklung des Wohnungsbestands sowie über wesentliche Investitions-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Darüber hinaus informierte der Vorstand über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über bestehende und potenzielle Risiken.

Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat war von Offenheit, Vertrauen und einem konstruktiven Dialog geprägt.

Sitzungen und Schwerpunkte der Aufsichtsrats Tätigkeit

Der Aufsichtsrat trat im Berichtsjahr zu fünf Sitzungen zusammen. An den Sitzungen nahm der Vorstand teil, soweit einzelne Tagesordnungspunkte nicht ohne den Vorstand behandelt wurden.

Zu den wesentlichen Beratungsschwerpunkten zählten insbesondere:

- Weiterentwicklung der Klima-Roadmap
- Entwicklung der Vermietungssituation und des Leerstands
- Planung und Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- Neubau- und Sanierungsvorhaben
- Finanzierung der Investitionen sowie die Zins- und Liquiditätsentwicklung

- Wirtschaftspläne und Mehrjahresplanungen
- Energetische Entwicklung des Wohnungsbestands und gesetzliche Anforderungen
- Risikomanagement, Compliance und die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften
- Jahresabschluss, Lagebericht und Prüfung

Des Weiteren wurde eine Exkursion gemeinsam von Vorstand, Aufsichtsrat und Führungskräften zu den Fehrle-Gärten in Schwäbisch-Gmünd durchgeführt.

Breiten Raum nahm die Vorbereitung der Verschmelzung mit der Baugenossenschaft Reichenbach eG ein. Hierzu wurde ein Fusionsausschuss gebildet, in dem der Aufsichtsratsvorsitzende, dessen Stellvertreter sowie die beiden Vorstandsmitglieder vertreten sind. Die Verschmelzung soll im Jahr 2026 der Mitgliederversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2025 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 wurden dem Aufsichtsrat fristgerecht vorgelegt und sorgfältig geprüft.

Die gesetzliche Prüfung wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 09.03.–20.03.2026 durchgeführt. Der Prüfungsbericht lag dem Aufsichtsrat vor und wurde in der Sitzung vom 14.04.2026 ausführlich beraten. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Nach dem Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen den Jahresabschluss und den Lagebericht.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstands zur Ergebnisverwendung zuzustimmen.

Tannenbergstraße 117

KREIS
BAU
www.kreisbau-kirchheim.de

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Mitglieder- und Personalangelegenheiten

Der Aufsichtsrat befasste sich im Berichtsjahr mit Personal- und Organisationsfragen des Vorstands sowie mit der Entwicklung der Mitgliederstruktur der Genossenschaft.

Im Berichtsjahr ergaben sich folgende Veränderungen im Aufsichtsrat:

- Marianne Gmelin ist zum 30.06.2025 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden
- Dr. Andrea Helmer-Denzel ist zum 30.06.2025 in den Aufsichtsrat gewählt worden.
- Stephan Schmitzer wurde zum 01.07.2025 auf weitere fünf Jahre zum Vorstand bestellt.

Soziale Verantwortung und genossenschaftlicher Auftrag

Der Aufsichtsrat begrüßt die Ausrichtung des Vorstands auf eine nachhaltige, sozial verantwortliche Wohnraumversorgung der Mitglieder. Die Genossenschaft erfüllte auch im Berichtsjahr ihren genossenschaftlichen Förderauftrag durch die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum und die kontinuierliche Pflege und Entwicklung des Wohnungsbestands.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die engagierte und verantwortungsvolle Arbeit im Geschäftsjahr 2025. Ebenso gilt der Dank den Mitgliedern für ihr Vertrauen in die Genossenschaft.

Kirchheim, den 3. März 2026

Für den Aufsichtsrat

Dietmar Ederle

Vorsitzender des Aufsichtsrats



JAHRESABSCHLUSS 2025

1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva

	2025 €	2025 €	2024 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.614,68	9.326,69
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.714.625,45		106.029.366,27
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.779.383,75		2.027.632,53
3. Technische Anlagen und Maschinen	254.636,32		308.197,07
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	590.684,31		571.337,81
5. Anlagen im Bau	10.424.608,02		2.142.483,83
6. Bauvorbereitungskosten	6.366.849,77		5.151.209,71
7. Geleistete Anzahlungen	77.550,84		77.550,84
		127.208.338,46	116.307.778,06
III. Finanzanlagen			
1. Sonstige Ausleihungen	328.517,34		258.318,09
2. Andere Finanzanlagen	16.560,00		13.560,00
		345.077,34	271.878,09
Anlagevermögen insgesamt (Übertrag)		127.556.030,48	116.588.982,84

	2025 €	2025 €	2024 €
Übertrag:		127.556.030,48	116.588.982,84
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	843.044,36		843.044,36
2. Bauvorbereitungskosten	121.125,01		109.225,01
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	10.139.006,20		13.582.324,79
4. Unfertige Leistungen	3.121.469,53		3.332.270,01
5. Andere Vorräte	66.572,37		46.985,97
		14.291.217,47	17.913.850,14
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	129.702,45		33.121,66
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	114.635,26		20.000,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	111.435,41		77.233,78
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.056,23		1.983,68
5. Sonstige Vermögensgegenstände	933.728,95		821.398,28
		1.299.558,30	953.737,40
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	545.122,06		1.159.332,50
2. Bausparguthaben	777.895,12		784.891,35
		1.323.017,18	1.944.223,85
Bilanzsumme		144.469.823,43	137.400.794,23

JAHRESABSCHLUSS 2025

1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

Passiva

	2025 €	2025 €	2024 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	88.000,00		145.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.535.145,83		5.440.485,58
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.750,00		2.250,00
		5.627.895,83	5.587.735,58
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:			
€	3.104,17		
Vorjahr €	149.264,42		
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.278.880,61		5.186.880,61
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	92.000,00		
Vorjahr €	99.000,00		
2. Bauerneuerungsrücklage	1.831.368,96		1.813.171,17
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€	18.197,79		
Vorjahr €	18.197,79		
3. Andere Ergebnismrücklagen	34.567.559,99		34.024.285,42
		41.677.809,56	41.024.337,20
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€	543.274,57		
Vorjahr €	533.720,39		
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	917.440,64		980.896,45
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	110.197,79		117.197,79
		807.242,85	863.698,66
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		48.112.948,24	47.475.771,44

	2025 €	2025 €	2024 €
Übertrag:		48.112.948,24	47.475.771,44
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	246.715,00		246.715,00
2. Sonstige Rückstellungen	735.770,49		737.573,97
		982.485,49	984.288,97
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.205.794,88		83.531.292,28
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.782,30		12.782,30
3. Erhaltene Anzahlungen	3.550.473,30		4.456.393,95
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.834,54		29.505,12
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	510,00		510,00
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.324.222,15		687.627,21
5. Sonstige Verbindlichkeiten	227.225,94		198.475,43
		95.353.843,11	88.916.586,29
davon aus Steuern:			
€	26.945,22		
Vorjahr €	27.389,43		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		20.546,59	24.147,53
Bilanzsumme		144.469.823,43	137.400.794,23

JAHRESABSCHLUSS 2025

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

	2025 €	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	14.483.635,66		13.722.180,28
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.705.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	942.946,81		893.358,85
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	764.214,83		631.480,41
		17.895.797,30	15.247.019,54
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.601.805,71	10.392.642,97
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		139.297,40	228.969,40
4. Sonstige betriebliche Erträge		619.054,23	822.494,85
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	3.992.007,36		4.162.786,79
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.311.639,85		9.952.846,79
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	59.040,81		41.610,16
		7.362.688,02	14.157.243,74
6. Rohergebnis		12.893.266,62	12.533.883,02
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.479.335,66		3.538.655,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	901.186,57		887.643,41
		4.380.522,23	4.426.299,25
davon für Altersversorgung und Unterstützung €		207.111,73	
Vorjahr €		230.970,49	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.576.252,75	3.423.449,44
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.101.392,52	2.123.672,92
Übertrag:		2.835.099,12	2.560.461,41

Übertrag:	2.835.099,12	2.560.461,41
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.127,45	1.687,81
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.073,76	30.919,27
	17.201,21	32.607,08
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.658.063,74	1.293.336,73
13. Ergebnis nach Steuern	1.194.236,59	1.299.731,76
14. Sonstige Steuern	276.795,95	318.835,31
15. Jahresüberschuss	917.440,64	980.896,45
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen	110.197,79	117.197,79
17. Bilanzgewinn	807.242,85	863.698,66

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 (JabschlWUV). 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
linear 5 % bzw. 16,67 %,

Betriebs- und Geschäftsausstattung
linear 4,35 % bis 33,33 %

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten (netto) zwischen 250,00 € und 800,00 € 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.



ANHANG

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 1.1.2025	Zugänge Abgänge des Geschäftsjahres		Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	87.787,71	2.523,41			90.311,12
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	155.048.329,16	375.401,30	1.016.915,78	5.244.024,78 ^{1 2}	159.650.839,46
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.999.429,57	3.856,26 ⁴	12.173,86		6.991.111,97
Technische Anlagen und Maschinen	991.820,40	3.908,45			995.728,85
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.527.538,28	185.637,85	54.985,95		2.658.190,18
Anlagen im Bau	2.142.483,83	8.282.124,19			10.424.608,02
Bauvorbereitungskosten	5.258.431,29	1.215.640,06			6.474.071,35
Geleistete Anzahlungen	77.550,84				77.550,84
	173.045.583,37	10.066.568,11	1.084.075,59	5.244.024,78	187.272.100,67
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	258.318,09	99.911,83	29.712,58		328.517,34
Andere Finanzanlagen	13.560,00	3.000,00			16.560,00
	271.878,09	102.911,83	29.712,58	0,00	345.077,34
Anlagevermögen insgesamt	173.405.249,17	10.172.003,35	1.113.788,17	5.244.024,78	187.707.489,13

1) davon Umwidmungen aus dem Umlaufvermögen € 5.246.640,45
2) davon Umwidmungen ins Umlaufvermögen € 2.615,67
3) davon außerplanmäßige Abschreibung € 205.000,00
4) davon Korrektur Vorjahre € 3.856,26

Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2025	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchung	Abschreibungen Zuschreibung	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2025	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert zum 31.12.2025
€	€	€	€	€	€	€	€
78.461,02	9.235,42	0,00	0,00	0,00	87.696,44	9.326,69	2.614,68
49.018.962,89	3.100.131,32 ³	182.880,20			51.936.214,01	106.029.366,27	107.714.625,45
4.971.797,04	244.020,21	7.945,29		-3.856,26 ⁴	5.211.728,22	2.027.632,53	1.779.383,75
683.623,33	57.469,20				741.092,53	308.197,07	254.636,32
1.956.200,47	165.396,60	54.091,20			2.067.505,87	571.337,81	590.684,31
0,00	0,00					2.142.483,83	10.424.608,02
107.221,58	0,00				107.221,58	5.151.209,71	6.366.849,77
0,00					0,00	77.550,84	77.550,84
56.737.805,31	3.567.017,33	244.916,69	0,00	-3.856,26	60.063.762,21	116.307.778,06	127.208.338,46
0,00						258.318,09	328.517,34
0,00						13.560,00	16.560,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	271.878,09	345.077,34
56.816.266,33	3.576.252,75	244.916,69	0,00	-3.856,26	60.151.458,65	116.588.982,84	127.556.030,48

ANHANG

Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Unfertige Leistungen“ in Höhe von 3.121.469,53 € (Vorjahr 3.332.270,01 €) besteht in voller Höhe aus nicht abgerechneten Betriebskosten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	338.705,16	332.360,99

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

	Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.205.794,88 (83.531.292,28)	6.420.543,04 (5.352.294,69)	16.398.546,43 (14.730.858,13)	67.386.705,41 (63.448.139,46)	90.205.794,88 (83.531.292,28)	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	3.550.473,30 (4.456.393,95)	3.550.473,30* (4.456.393,95)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.834,54 (29.505,12)	32.834,54 (29.505,12)				
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	510,00 (510,00)	510,00 (510,00)				
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.324.222,15 (687.627,21)	1.289.627,63 (687.627,21)	11.053,56 (0,00)	23.540,96 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	227.225,94 (198.475,43)	227.225,94 (198.475,43)				
Gesamtbetrag	95.353.843,11 (88.916.586,29)	11.521.214,45 (10.724.806,40)	16.409.599,99 (14.730.858,13)	67.423.028,67 (63.460.921,76)	90.205.794,88 (83.531.292,28)	GPR GPR

GPR = Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

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

Rückstellung für Schadensersatz/Prozesskosten	20.000,00 €
Rückstellung für Gewährleistung	58.412,00 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	40.000,00 €
Rückstellung für Personalkosten	281.906,49 €
Rückstellung Archivierung	58.352,00 €
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	24.000,00 €
Rückstellung für noch ausstehende Heizkosten	87.000,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten	49.000,00 €

ANHANG

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige Angaben

1. Sonstige betriebliche Erträge:

Hierin enthalten sind folgende Erträge von außerordentlicher Größenordnung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus Anlagenabgängen	533.460,81 €	652.219,10 €
Auflösung von Rückstellungen	20.282,24 €	63.960,13 €
Auflösung von Wertberichtigungen	0,00 €	56.754,11 €

2. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen:

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen i. H. von	205.000,00 €
Vorjahr	264.520,60 €

3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Förderungsabschreibung	21.833,47 €	62.529,04 €

4. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Zinserträge	Geschäftsjahr	Vorjahr
	3.014,92 €	2.237,30 €

5. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Aufzinsung ergaben sich folgende Zinsaufwendungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	0,00 €	188,00 €

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

aus der Bestellung von Grundschulden für Fremdverbindlichkeiten	2.252.500,00 €
Vorjahr	1.130.000,00 €

Die Bestellung von Sicherheiten beruht auf der Belastung unserer Grundstücke mit Grundschulden zugunsten von Erwerbern der Baumaßnahmen Nürtingen, Eichendorffstr. 11, und Plochingen, Hindenburgstr. 31/33.

Diesen Sicherheiten stehen entsprechend abgetretene Auszahlungsansprüche der jeweiligen Kreditinstitute an die Gesellschaft gegenüber. Daher ist das Risiko einer Inanspruchnahme sehr gering.

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	9.572.000,00 €
Leasingverpflichtungen	177.000,00 €
Erbbauzinsverpflichtungen	37.000,00 €
Finanzielle Verpflichtungen insgesamt	9.786.000,00 €

3. Betriebsorganisation

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	
31 Kaufmännische Angestellte	8 Teilzeit, weiblich
	8 Vollzeit, weiblich
	15 Vollzeit, männlich
6 Technische Angestellte	6 Vollzeit, männlich
13 Arbeiter und Hauswarte	2 Teilzeit, männlich
	1 Vollzeit, weiblich
	10 Vollzeit, männlich

6 Geringfügig Beschäftigte	5, männlich
	1, weiblich
56 Insgesamt	9 Teilzeit, weiblich
	9 Vollzeit, weiblich
	7 Teilzeit, männlich
	31 Vollzeit, männlich

4. Mitgliederbewegung

Anfang 2025	4.179
Zugang 2025	220
Abgang 2025	286
Ende 2025	4.115

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 94.660,25 € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nach § 18 der Satzung nicht.

5. Es bestehen Forderungen gegenüber Mitgliedern des Vorstands i. H. von 141.003,62 €

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

7. Mitglieder des Vorstands:

Bernd Weiler, Sprecher des Vorstands
Stephan Schmitzer

8. Mitglieder des Aufsichtsrats:

- Dietmar Ederle, Regionaldirektor (Aufsichtsratsvorsitzender)
- Thomas Weise, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater (Stellv. Vorsitzender)
- Wolfgang Merkl, Elektrotechniker (Schriftführer)
- Marianne Gmelin, Finanzbeamtin i. R., bis 30.06.2025

- Eberhard Gras, Bankvorstand
- Alexis Gula, Schornsteinfegermeister
- Dr. Andrea Helmer-Denzel, Professorin, ab 30.06.2025
- Ulrich Kübler, Fleischermeister, Betriebswirt
- Dr. Natalie Pfau-Weller, Mitglied des Landtags
- Stefan Wiedemann, Geschäftsführer

Weitere Angaben

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 807.242,85 € wie folgt zu verwenden:

Gewinnausschüttung	328.553,90 €
Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	478.688,95 €
Bilanzgewinn	807.242,85 €

Kirchheim, den 05.03.2026

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

