



**Kreisbau  
Künzelsau eG**

Bauen und Wohnen für Generationen

# 2024

## GESCHÄFTS BERICHT

ZUKUNFTSORIENTIERT





# Herzensort.

UNSERE PROJEKTE STEHEN FÜR ZUKUNFTSFÄHIGES WOHNEN, DAS BEZAHLBAR BLEIBT UND ZUGLEICH NEUE MASSSTÄBE SETZT – DAMIT AUS VISIONEN RÄUME WERDEN, IN DENEN MENSCHEN ZUHAUSE SIND.



# IM ÜBERBLICK

4	Aufsichtsrat und Vorstand
5	Das Unternehmen
6	Das Kreisbau-Team
7	Bericht des Vorstandes
18	Modernisierung und Instandhaltung
20	Events
22	Bilanz Aktiv
23	Bilanz Passiv
24	Gewinn / Verlust
25	Anhang
30	Bericht des Aufsichtsrates
31	Gewinnverwendung





# Wir.

## DER AUFSICHTSRAT

Von links nach rechts: Werner Sauter, Rechtsanwalt // Werner Mugrauer, Stuckateurmeister // Werner Gassert, Sparkassendirektor a.D. // Klaus-Dieter Tittmann, Bauschlosser // Friedrich Popp, Zimmermeister // Emil Georg Kalmbach, Bürgermeister a.D. (Aufsichtsratsvorsitzender) // Uta Hütter, Architektin // Hans-Günter Lang, Erster Landesbeamter a.D. (Stellvertretender Vorsitzender) // Roland Gebhardt, Technischer Betriebswirt



## DER VORSTAND

**Rolf Hofacker**, Kupferzell, Vorstandsvorsitzender  
**Arno Zintz**, Abstatt, Mitglied des Vorstandes

## SITZ DER GENOSSENSCHAFT

Komburgstraße 21, 74653 Künzelsau  
Telefon 07940/9242-0, Telefax 07940/9242-22  
info@kreisbau-kuen.de, www.kreisbau-kuen.de



### Gründung

07. März 1947

### Eintragung

02. April 1947 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stuttgart unter Nr. 590039

### Zulassung als Betreuungsunternehmen (§ 37 Abs. 2 II WoBauG)

durch Erlass des Regierungspräsidiums Nord-Württemberg vom 01. März 1993

### Erlaubnis gemäß § 34c GewO

Schreiben vom 14. Dezember 1993 und vom 26. Februar 2019  
Landratsamt Hohenlohekreis,  
Künzelsau



### Bauleistungen seit Bestehen

2.042 Wohneinheiten  
13 Gewerbeeinheiten  
946 Garagen

### Wohnungsverwaltung

85 Gebäude  
665 Mietwohnungen  
223 Garagen  
1 Gewerbeeinheit

### Wohnungseigentumsverwaltung

86 Gebäude  
892 Eigentumswohnungen  
28 Gewerbeeinheiten



### Daten aus der Bilanz 2024

Bilanzsumme	32,5 Mio. €
Anlagevermögen	15,9 Mio. €
Eigenkapital	23,0 Mio. €
Rücklagen	22,2 Mio. €
Umsatzerlöse	10,4 Mio. €
davon: Miet- und Pächterträge	4,3 Mio. €
Jahresüberschuss	1,7 Mio. €



# WIR SCHAFFEN WOHN(T)RÄUME



Kai Fuchs



Daniel Gillert



Maura Giulio



Rolf Hofacker



Rolf Horndacher



Constanze Kruck



Viktoria Leis



Carina Müller



Marie-Kathrin Schötz



Iriani Sidiropoulou



Tanja Walter



Ivana Zecevic



Marco Zecevic



Arno Zintz

Unser Team besteht aus erfahrenen Fachleuten, die Leidenschaft und Expertise im Bereich Wohnbau vereinen. Gemeinsam setzen wir Visionen in die Realität um und schaffen nachhaltige Werte für die Zukunft.



# BERICHT DES VORSTANDES

## I. Unternehmensgrundlagen

Der satzungsgemäße Unternehmenszweck besteht vorrangig in einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Genossenschaftsmitglieder. Hierfür können Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichtet, erworben, betreut, bewirtschaftet, vermittelt und veräußert werden. Die Genossenschaft kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Der Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG gehören 665 Mietwohnungen. Damit ist die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes Kerngeschäftsfeld der Genossenschaft. Dieser verteilt sich ausschließlich auf die Hohenloher Kreisstadt Künzelsau und die umliegenden Städte und Gemeinden. Den in unserer Satzung bestimmten Unternehmenszweck erreichen wir nur durch kontinuierliche und umfangreiche Modernisierungen. Die Modernisierungstätigkeit ist somit regelmäßiger Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit.

Die Bauträgertätigkeit ist ein weiteres großes Geschäftsfeld der Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG. Als Bauträger realisieren wir attraktive sowie hochmoderne Eigentumswohnungen und bieten marktgerechte Doppel und Reihenhäuser an. Mit der Verwaltung von Wohneigentum vervollständigen wir unser Leistungsangebot und bieten damit auch immobiliennahe Dienstleistungen an.

## II. Wirtschaftsbericht

### 1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 um 0,2 % gesunken, die Wirtschaftsleistung ist damit auch im zweiten Jahr in Folge leicht zurückgegangen. Die Gründe liegen einerseits in der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche, andererseits lastet der strukturelle Wandel und der zurückhaltende private Konsum auf der deutschen Wirtschaft. Insbesondere Unternehmen der Industrie leiden unter einem Auftragsmangel und vergleichsweise hohen Energiepreisen, welche zu Kurzarbeit, zu Entlassungen sowie zu hohen Produktionskosten führen und die Wettbewerbsfähigkeit einschränken. Für das Jahr 2025 erwarten Wirtschaftsforschungsinstitute ein schwaches Wachstum in Höhe von maximal 0,8 %, obwohl Risiken über einen drohenden Handelskrieg und schwerwiegende Folgen aus hohen Strafzöllen real sind. Ausschlaggebend könnte der Haushaltsplan der neuen Bundesregierung sein, wenn Investitionen in die Infrastruktur oder für die Klimaneutralität das Wirtschaftswachstum ankurbeln.

Die Wirtschaftsleistung des gesamten Produzierenden Gewerbes, ohne Baugewerbe, ging insgesamt um 3,0 % zurück. Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger. Einen noch stärkeren Rückgang um 3,8 % musste das Baugewerbe hinnehmen. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Dagegen erwiesen sich die Wirtschaftsbereiche der Information und Kommunikation sowie öffentliche Dienstleister und die Bereiche Erziehung und Gesundheit als stützend für die Wirtschaft. Diese konnten ein Wachstum von 2,5 % bzw. 1,6 % erreichen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung um 1 % steigern und erreichte einen Anteil von 10 % an der gesamten Bruttowertschöpfung. Die Veränderung der Wachstumsrate fällt gewöhnlich moderat aus und ist nur geringen Schwankungen unterworfen, sodass sie beständig ihre stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft widerspiegelt. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzielte eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden Euro.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist im Jahr 2024 um 0,2 % gestiegen, trotz der anhaltenden Stagnation der deutschen Wirtschaft, wodurch der Arbeitsmarkt zunehmend beeinträchtigt wird. Durch den geringen Beschäftigungsaufbau sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung im zweiten Jahr in Folge gestiegen, die Arbeitslosenquote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte und beträgt damit 6,0 %. Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte getragen. Der Beschäftigungsaufbau war dabei ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen festzustellen.



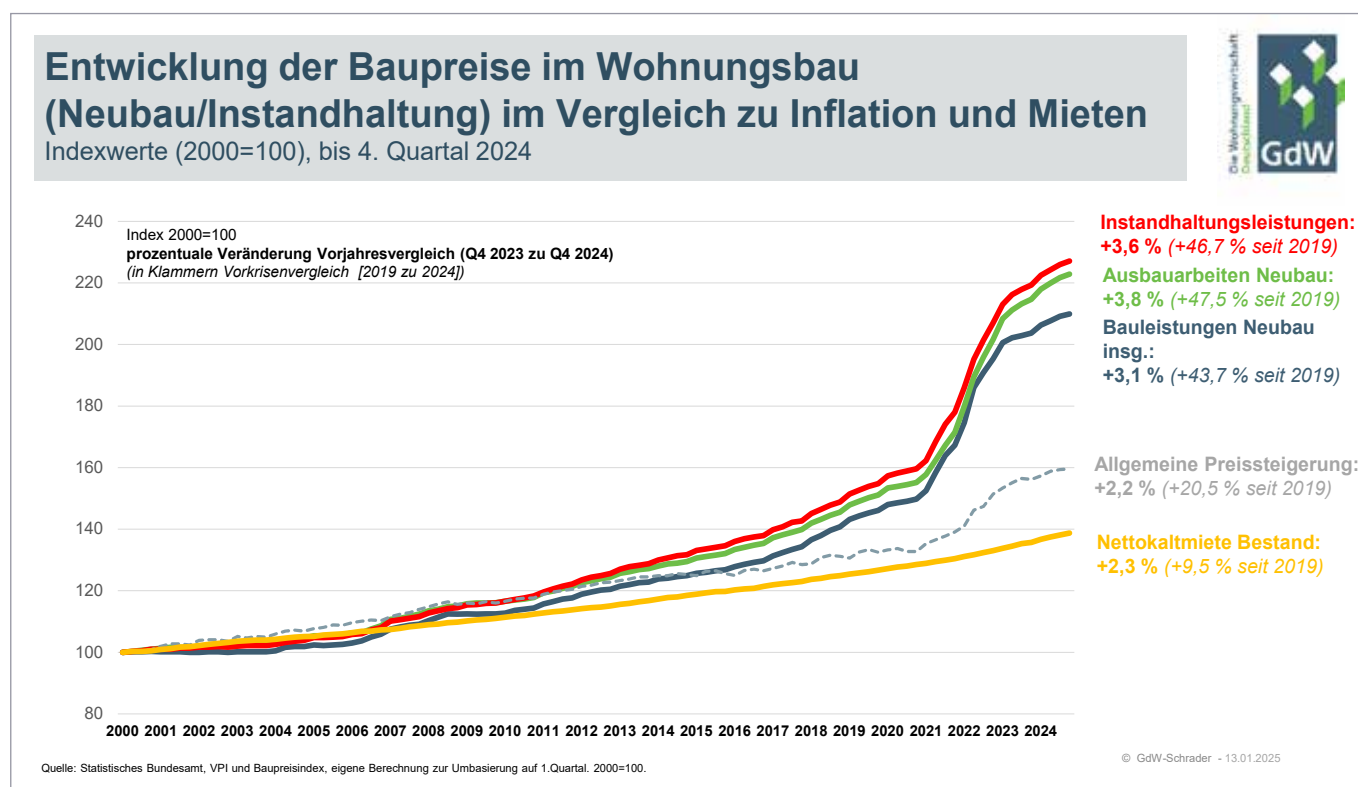
Die privaten Konsumausgaben sind im vergangenen Jahr um lediglich 0,3 % gestiegen. Dies dürfte neben der wirtschaftlichen Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die Inflationsrate, die die Veränderung des Verbraucherpreisindefizes zum Vorjahresmonat angibt, ist im Jahresverlauf 2024 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %, womit diese nahezu der Zielvorstellung der Europäischen Zentralbank entspricht.

Auch die Baupreise stagnieren auf sehr hohem Niveau. Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, legten die Baupreise seit 2019 um über 40 % zu.

Vor allem vom Ausbaugewerbe im Wohnungsneubau geht ein deutlicher Preisdruck aus. Hierbei erhöhten sich insbesondere die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen um 4,9 %, Metallbauarbeiten verteuerten sich um 3,0 %. Die Teuerungsrate für In-

standhaltungsarbeiten an Wohngebäuden liegt mit 3,6 % fast auf gleicher Höhe wie der Preisanstieg beim Ausbaugewerbe im Wohnungsneubau. Auffallend verteuert haben sich insbesondere Dachdeckungs- und Erdarbeiten, lediglich die Preise für Rohbauarbeiten haben sich unterdurchschnittlich erhöht.

Auswirkungen zeigen sich in der Investitionstätigkeit, die insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen ist. Der Einbruch war dabei vor allem im Wohnungsbau zu spüren, bei dem ein Rückgang von 5,0 % verzeichnet wurde. Der Wohnungsbau hatte sich jahrelang zuvor als treibende Kraft unter den Bausparten erwiesen. Zudem wirkt sich der Einbruch der Baugenehmigungszahlen seit Anfang 2022 mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, daher ist insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung zu rechnen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden.





## 2 Geschäftsentwicklung

Die Wirtschaftsregion Hohenlohe zeichnet sich durch einen starken Mittelstand mit innovativen Weltmarktführern aus. In den vergangenen Jahrzehnten haben sich zahlreiche Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungen etabliert. Namhafte Unternehmen bauen ihre Standorte umfangreich aus, um ihre Wettbewerbsfähigkeit zu steigern, was sich auch positiv auf den Wirtschaftsstandort auswirkt. Die Region Hohenlohe bietet zahlreiche Arbeitsplätze, sodass auch gute Beschäftigungszahlen erreicht werden. Im vergangenen Jahr stiegen die Beschäftigungszahlen im Hohenlohekreis unter allen Arbeitsorten der Region Heilbronn-Franken zusammen mit dem Landkreis Heilbronn überdurchschnittlich hoch an. Die Arbeitslosenquote beträgt 3,5 %.

Die gute Arbeitsmarktsituation im Hohenlohekreis hat zur Folge, dass trotz der ländlichen Prägung des Landkreises die Bevölkerung kontinuierlich zunimmt, die über den regionalen Wohnungsmarkt bedient werden muss.

Die Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG ist der größte Wohnraumvermieter in der Kreisstadt Künzelsau. Wir sind uns daher unserer Verantwortung bewusst und wissen, dass eine hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum besteht. Im Rahmen unserer Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sorgen wir für ansprechend ausgestattete sowie technisch zeitgemäße Wohnungen, um eine langfristige Nutzung unseres Wohnungsbestandes zu ermöglichen. Schwerpunktmäßig haben wir im letzten Jahr neben diversen Wohnungseinzelsanierungen einige Badsanierungen sowie Fassadenarbeiten vorgenommen.

Neben der Verwaltung des eigenen Mietwohnungsbestands ist die Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG auch in der aktuellen krisengeprägten Zeit als Bauträger aktiv. Im Baugebiet Haselhöhe-I in Gaisbach haben wir 52 hochmoderne Eigentumswohnungen, die sich in vier Baukörper aufteilen realisiert und bereits letztes Jahr weitestgehend fertiggestellt. So konnten bereits 17 Wohneinheiten erfolgreich an die Erwerber übergeben werden. Die Wohnanlage ist unser größtes Bauvorhaben seit vielen Jahren. Darüber hinaus haben wir im selben Baugebiet 14 Doppelhaushälften errichtet. Die letzte verbliebene Doppelhaushälfte konnte im aktuellen Jahr fertiggestellt und an den Erwerber übergeben werden.

Zusammenfassend konnten wir das vergangene Geschäftsjahr sehr erfolgreich abschließen. Trotz des krisengeprägten Umfelds und der allgemein stark zurückhaltenden wirtschaftlichen Situation konnten wir den Jahresüberschuss aus dem Jahr 2023 (1.157.771,16 €) nochmals deutlich ausbauen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung unserer Genossenschaft schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.711.267,19 € ab. Ausschlaggebend waren in erster Linie höhere Deckungsbeiträge aus der Verkaufstätigkeit sowie der Hausbewirtschaftung. Somit konnten wir unseren Eigenkapitalbestand kräftig ausbauen. Das bilanzielle Eigenkapital beträgt insgesamt 23,0 Mio. € (Vorjahr: 21,3 Mio. €). Auch die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 62,8 % auf 70,6 %. Die Verbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Vorjahr reduziert, die Abnahme ist auf geringere erhaltene Anzahlungen der Käufer zurückzuführen, die aufgrund der Umsatzrealisierung ausgebucht werden konnten. Wir verfügen über eine sehr solide Kapitalstruktur.

## 2.1. Hausbewirtschaftung

665 eigene Mietwohnungen sowie eine Gewerbeeinheit hat die Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG zum Bilanzstichtag in ihrem Bestand, damit erhöhte sich die Anzahl um drei Mietwohnungen gegenüber dem Vorjahr. Mehr als die Hälfte unserer Wohnungen befinden sich in der Stadt Künzelsau mit den zugehörigen Stadtteilen, die restlichen Wohnungsbestände verteilen sich auf Ingelfingen, Niedernhall und Weißbach.

Als sozial orientierter Wohnraumvermieter bieten wir außerdem 59 geförderte Wohnungen für sozial benachteiligte Bevölkerungsschichten an, die mit einer Preis- oder Belegungsbindung versehen sind. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche unseres Bestandes beträgt 41.112 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf und die Nachfrage nach günstigem Wohnraum sehr hoch. Da die Baugenehmigungszahlen auch im Jahr 2024 rückläufig waren, rechnen wir durch die Wohnungsknappheit auf dem Wohnungsmarkt auch weiterhin mit einer steigenden Nachfrage. 2024 wurden 58 Mietwohnungen neu vermietet (Vorjahr: 59). Damit hat sich die Fluktuationsrate, die die Anzahl der Mieterwechsel in unserem Mietwohnungsbestand angibt, auf 8,4 % (Vorjahr 8,9 %) reduziert. Leerstände waren nur vorübergehend aufgrund von Sanierungsmaßnahmen nach Wohnungsauszügen zu verzeichnen. Diese



Wohnungen konnten nach Fertigstellung umgehend vermietet werden. Aufgrund der rückläufigen Investitionstätigkeit im Wohnungsbau und der daraus resultierenden höheren Wohnungsknappheit gehen wir mittelfristig von steigenden Mieten aus. Unser Wohnungsbestand wird auch zukünftig vollvermietet bleiben.

Unsere Durchschnittsmiete beläuft sich auf 6,56 €/m<sup>2</sup>. Unsere Grundmieten haben sich nach Abzug der Erlösschmälerungen von 3,12 Mio. € auf 3,19 Mio. € erhöht. Da für uns vor allem die Zufriedenheit der Mieter im Vordergrund steht, wollen wir attraktive Wohnungen zu fairen Preisen anbieten.

Dies berücksichtigen wir bei der Durchführung regelmäßiger Mieterhöhungen, die notwendig sind, um unsere Investitionen refinanzieren zu können und den gestiegenen Bau- und Handwerkerpreisen Rechnung zu tragen. Trotzdem können wir Mietpreise anbieten, die unterhalb der Mieten liegen, die am privaten Wohnungsmarkt zu erzielen sind. Die erforderlichen Investitionen nehmen wir vor, um moderne Wohnungen mit ansprechender Ausstattung anbieten zu können. Nur auf diese Weise können wir unserem Ziel gerecht werden, unseren Wohnungsbestand sicher und langfristig vermieten zu können. Als Wohnungsbaugenossenschaft bieten wir unseren Mitgliedern lebenslanges Wohnen durch ein Dauernutzungsrecht an. Dieses schützt vor Eigenbedarfskündigungen sowie den Marktentwicklungen und wird durch die Mitgliedschaft begründet.

Unsere Investitionen richten wir nach unserem Modernisierungsplan aus. Dabei investieren wir jährlich hohe Summen. In den letzten 10 Jahren haben wir ca. 13 Millionen in unseren Mietwohnungsbestand investiert, dies entspricht über 40 % der in diesem Zeitraum vereinnahmten Sollmiete.



In unserer Vorgehensweise sehen wir uns bestätigt, da wir auf eine erfolgreiche Geschäftsentwicklung und auf eine anhaltend hohe Nachfrage an unseren Wohnungen verweisen können.

## 2.2. Bauträgersgeschäft

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Infolgedessen brachen die Auftrags- und Baugenehmigungszahlen deutlich ein, vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge signifikant. War der Wohnungsbau in den früheren Jahren stets die treibende Kraft bei den Bausparten, so war dieser im Jahr 2024 das deutlich schwächste Segment und auch für das Jahr 2025 ist mit einem Aufschwung nicht zu rechnen.

Der neuen Bundesregierung steht im Kampf gegen die Wohnungsnot eine Herkulesaufgabe bevor. Die Zahl der neuen Wohnungen ist 2024 um gut 14 % eingebrochen, es wurden lediglich 251.900 Wohnungen fertiggestellt. Dies ist ein Tiefstand seit 2015. Viele Hausbauer und Wohnungsbauunternehmen nahmen aufgrund der Kosten- und Nachfragesituation von ihren Bauplänen Abstand.

Die Ampel-Regierung hat ihr Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr deutlich verfehlt.

Schnelle Linderung in der Wohnungskrise ist nicht in Sicht, denn 2024 sind auch die Baugenehmigungen erneut gesunken, gar um knapp 17 % auf den niedrigsten Stand seit 2010. Viele Experten erwarten dadurch noch mehr Druck auf den Wohnungsmarkt, da sich der Wohnungsmangel vor allem in den Städten und Ballungsgebieten erhöhen wird und dadurch mit steigenden Miet- und Kaufpreisen zu rechnen ist.

Bleibt zu hoffen, dass die neue Bundesregierung mit dem angekündigten ‚Wohnungsbau-Turbo‘ erfolgreich sein wird. Damit sollen die Genehmigungsverfahren vereinfacht und schneller werden, Bauvorschriften sollen im Sinne günstigerer Baukosten reduziert und Förderbedingungen sollen ausgebaut und effektiver werden. Der Wohnungsbau muss von Seiten der Politik mit oberster Priorität behandelt werden, denn letztlich geht es dabei auch um die soziale Stabilität unseres Landes, da bezahlbarer Wohnraum immer knapper wird.

Die Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen haben sich aufgrund der Pandemie und des Ukraine-Krieges dramatisch verschlechtert. Entgegen dieser Marktveränderung haben wir trotzdem investiert und noch im Jahr 2022 die größte Einzelinvestition unserer Firmengeschichte gestartet – den Bau unserer Wohnanlage ‚Haselcarré‘ in Gaisbach mit 52 modernen Wohnungen in der Nähe des Würth-Konzerns. Am Jahresende 2024 konnten die ersten Wohnungen an die Käufer übergeben werden. Außerdem haben wir im Gaisbacher Baugebiet ‚Haselhöhe-I‘ 7 Doppelhäuser in familienfreundlicher und kostengünstiger Bauweise erstellt, wobei wir alle Haushälften verkaufen und bereits an die Käufer übergeben konnten.

Somit ist es uns im Geschäftsjahr 2024 entgegen der allgemeinen Entwicklung in der Bauwirtschaft gelungen, über 6,4 Mio. € in den Wohnungsneubau zu investieren und hohe Umsatzerlöse mit 5,9 Mio. € (Vorjahr 8,9 Mio. €) zu erzielen.



## 2.3. Unsere Wohnungsbauprojekte

### Wohnen mit Stil in 52 Eigentumswohnungen im Haselcarré

Zum Jahresende 2024 konnten wir den Bau einer besonders ansprechenden Wohnanlage fertigstellen. In Bestlage sind 4 elegante Mehrfamilienhäuser in einer modernen Architektur und mit hochwertiger Ausstattung entstanden. 52 Eigentumswohnungen punkten durch großzügige Grundrisse und hochwertigen Materialien und bieten ein modernes Wohnen mit Flair. Großflächige Fenster bringen lichtdurchflutete Wohnräume, innenliegende Loggien bedeuten Wohngenuß im Freien, bieten Wetterschutz und sorgen für Privatsphäre.

Das ‚Haselcarré‘ steht auch für Energieeffizienz und grünes Wohnen, bieten doch große Abstände zwischen den Gebäuden einen wohltuenden Raum mit viel Grün, der Lebensqualität und Raum für Begegnungen schafft. Auch die Tiefgarage mit 66 Kfz-Stellplätzen ist durch einen separaten Netzanschluss für die Elektro-Zukunft der Mobilität bereits bestens ausgerüstet. Die Kombination einer besonderen Architektur, gehobener Ausstattung und einer sehr guten Lage in direkter Nähe zu großen Unternehmen, zum Gewerbehark Hohenlohe und zum Autobahnanschluss der A6 machen diese Wohnanlage zu einer TOP-Adresse.



### 7 Doppelhäuser ‚Familienglück‘

Um jungen Familien eine kostengünstige Alternative zu unbezahlbaren Einfamilienhäusern zu bieten, haben wir im Gaisbacher Baugebiet ‚Haselhöhe-I‘ insgesamt 7 moderne und platzbietende Doppelhäuser im KfW-55-Standard erstellt. Mit bezahlbaren Preisen wurde dieses Konzept vom Markt sehr gut angenommen,

denn bis zum Jahresende konnten 13 Haushälften ausnahmslos an junge Familien verkauft werden. Auch die zuletzt verfügbare Haushälfte wurde im Frühjahr 2025 verkauft und übergeben. Wir freuen uns sehr darüber, mit unserem Konzept junge Familien zu Wohneigentum verholfen zu haben.



## 2.4. Wohnungseigentumsverwaltung

Mit der Verwaltung fremder Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz ergänzen wir unsere Kerngeschäftsfelder der Hausbewirtschaftung sowie der Bau- und Verkaufstätigkeit.

Durch die Aufnahme der fertiggestellten Wohneinheiten unseres Bauprojektes ‚Haselcarre‘ verwalten wir nunmehr insgesamt 892 Eigentumswohnungen (Vorjahr: 847) in 86 (Vorjahr: 86) Eigentümergeinschaften. Dabei übernehmen wir sowohl die kaufmännische als auch die technische Wohnungsverwaltung.

## 2.5. Mitgliederentwicklung

Aufgrund von Mieterwechseln sind letztes Jahr 56 Mitglieder unserer Genossenschaft beigetreten, 49 Mitglieder sind ausgeschieden. Zum Bilanzstichtag gehören somit 1.043 Mitglieder an, sodass sich die Gesamtzahl der Mitglieder zum Bilanzstichtag um sieben Personen erhöht hat. Analog erhöhte sich die Anzahl der Geschäftsanteile von 1.343 auf 1.350.



## 3 Lage der Genossenschaft

### 3.1. Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Vermögen</b>						
Immaterielle Güter	11,2	0,0	20,2	0,0	-9,0	-44,6%
Sachanlagen	15.891,4	48,9	15.525,6	45,8	365,8	2,4%
Finanzanlagen	0,9	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0%
<b>Anlagevermögen</b>	<b>15.903,5</b>	<b>48,9</b>	<b>15.546,7</b>	<b>45,8</b>	<b>356,8</b>	<b>2,3%</b>
Bauträgertätigkeit	12.919,5	39,7	13.534,3	40,0	-614,8	-4,5%
Unfertige Leistungen	1.189,0	3,7	1.043,3	3,1	145,7	14,0%
Flüssige Mittel	648,4	2,0	3.281,2	9,7	-2.632,8	-80,2%
Sonstige Aktiva	1.867,2	5,7	467,1	1,4	1.400,1	299,7%
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>16.624,1</b>	<b>51,1</b>	<b>18.325,9</b>	<b>54,2</b>	<b>-1.701,8</b>	<b>-9,3%</b>
	<b>32.527,6</b>	<b>100,0</b>	<b>33.872,6</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.345,0</b>	<b>-4,0%</b>

Die *unfertigen Leistungen* betreffen noch mit den Mietern abzurechnende Betriebs- und Heizkosten (1.189,0 T€).

Der Anstieg der *sonstigen Aktiva* ist überwiegend auf Forderungen gegenüber der KfW für noch erhaltene Baukostenzuschüsse zurückzuführen, ebenso wie auf ausstehende Restkaufpreisforderungen aus übergebenen Wohneinheiten.

Die Gesamtsumme des *Anlagevermögens* hat sich gegenüber dem Vorjahr durch die Umbuchung von drei Wohnungen aus dem Umlaufvermögen (908,0 T€) sowie aufgrund von Kostenzugängen für energetische Modernisierungsmaßnahmen (271,3 T€) erhöht. Gegenläufig wirkten sich Buchwertabgänge durch planmäßige Abschreibungen (559,5 T€) sowie erhaltene Baukostenzuschüsse (320,7 T€) aus.

Der geringfügige Rückgang im Bereich der *Bautätigkeit des Umlaufvermögens* wurde durch Buchwertabgänge infolge von Verkäufen (4.362,4 T€) sowie durch die Umwidmung von drei Wohnungen ins Anlagevermögen verursacht (908,0 T€). Dem gegenüber standen Fremdkostenzugänge für die Neubauvorhaben Gaisbach, Haselallee 10 / Wacholderweg 13, Haselallee 8 / Wacholderweg 11 sowie für die Doppelhausbebauung Gaisbach, Fuchsienweg 16 und 18 (4.641,1 T€). Die zugegangenen Fremdkosten wurden um die erhaltenen KfW-Zuschüsse (1.394,3 T€) vermindert.

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Kapital</b>						
Geschäftsguthaben	432,8	1,3	434,9	1,3	-2,1	-0,5%
Ergebnisrücklagen	22.183,7	68,2	20.533,7	60,6	1.650,0	8,0%
Bilanzgewinn	343,6	1,1	301,5	0,9	42,1	14,0%
<b>Eigenkapital</b>	<b>22.960,1</b>	<b>70,6</b>	<b>21.270,1</b>	<b>62,8</b>	<b>1.690,0</b>	<b>7,9%</b>
Pensionsrückstellungen	1.813,2	5,6	1.955,1	5,8	-141,9	-7,3%
Übrige Rückstellungen	819,1	2,5	800,8	2,4	18,3	2,3%
Kreditverbindlichkeiten	5.007,5	15,4	4.576,4	13,5	431,1	9,4%
Erhaltene Anzahlungen	1.300,4	4,0	4.652,8	13,7	-3.352,4	-72,1%
Übrige Passiva	621,5	1,9	612,5	1,8	9,0	1,5%
<b>Fremdkapital</b>	<b>9.561,7</b>	<b>29,4</b>	<b>12.597,6</b>	<b>37,2</b>	<b>-3.035,9</b>	<b>-24,1%</b>
<b>Rechnungsabgrenzung</b>	<b>5,8</b>	<b>0,0</b>	<b>4,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,9</b>	<b>18,4%</b>
	<b>32.527,6</b>	<b>100,0</b>	<b>33.872,6</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.345,0</b>	<b>-4,0%</b>

Das *Eigenkapital* konnte im Geschäftsjahr um 1.690,0 T€ gesteigert werden. Die Zunahme resultiert aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss (1.711,3 T€), abzüglich der erfolgten Dividendenausschüttung (19,1 T€) sowie der leichten Verringerung der Geschäftsguthaben (- 2,2 T€).

Die *übrigen Rückstellungen* resultieren im Wesentlichen aus Rückstellungen für noch anfallende Baukosten bereits übergebener Bauträgerobjekte (515,7 T€) sowie aus Steuerrückstellungen (114,1 T€).

Die *Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten* sind durch eine Darlehensvalutierung (1.000,0 T€) gestiegen. Gegenläufig wirkten sich hohe planmäßige Tilgungen unserer Darlehen (568,7 T€) aus.

Die *erhaltenen Anzahlungen* beinhalten hauptsächlich Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten (1.282,9 T€) sowie Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke seitens der Erwerber (17,5 T€). Die entgegengenommenen Anzahlungen der Erwerber haben sich infolge der Umsatzrealisierung durch die übergebenen Wohneinheiten vermindert.

Der Anstieg der *übrigen Passiva* ist stichtagsbedingt und geht im Wesentlichen auf höhere Verbindlichkeiten aus der Vermietung zurück.



## 3.2. Wirtschaftliche Lage und Jahresergebnis

Unser Unternehmenszweck ist laut eigener Satzung vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Genossenschaftsmitglieder. Dies setzen wir durch regelmäßige Modernisierungen um, die wir auch als Voraussetzung für eine nachhaltige und erfolgreiche Vermietbarkeit unseres Mietwohnungsbestandes sehen. Aus diesem Grund haben wir bereits große Teile unseres Wohnungsbestandes energetisch saniert. Auch in den nächsten Jahren werden wir unser Modernisierungsprogramm konsequent fortführen, den Schwerpunkt werden wir dabei auf eine regenerative und emissionsfreie Energieerzeugung legen.

Als Wohnungsbaugenossenschaft erwirtschaften wir in erster Linie Umsatzerlöse aus der Vermietung unseres eigenen Wohnungsbestandes. Durch regelmäßig vorgenommene moderate Mieterhöhungen konnten wir die Umsatzerlöse in diesem Geschäftsbereich um 146,2 T€ auf nunmehr 4,3 Mio. € ausbauen. Leerstehende Wohnungen haben sich im vergangenen Geschäftsjahr nur durch notwendige Instandhaltungsarbeiten ergeben. Die daraus entstandenen Erlösschmälerungen belaufen sich auf 52,7 T€ (Vorjahr: 46,3 T€) und stehen in Abhängigkeit zu den eingereichten Kündigungen sowie der Leerstandsdauer. Im letzten Jahr wurden 64 Kündigungen (Vorjahr: 51) ausgesprochen. Die offenen Mietforderungen betragen 0,9 % der Sollmieten. Diese liegen damit auf konstant niedrigem Niveau.



Darüber hinaus sind wir seit vielen Jahren erfolgreich im Bauträgerbereich aktiv. Im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir 17 Wohneinheiten aus dem Bauvorhaben Haselcarre´ in Künzelsau-Gaisbach fertigstellen und eine weitere bezugsfertig hergestellte Doppelhaushälfte im selben Wohngebiet an die Erwerber übergeben. Im zurückliegenden Geschäftsjahr können wir damit erneut auf hohe Umsatzerlöse verweisen, diese belaufen sich auf 5,9 Mio. € (Vorjahr 8,9 Mio. €). Entgegen der allgemeinen Branchenentwicklung im Wohnungsbau werden wir auch im aktuellen Geschäftsjahr Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken erwirtschaften. Ursächlich hierfür sind weitere veräußerte Wohneinheiten aus dem Neubauprojekt ‚Haselcarre´ sowie einer weiteren verkauften Doppelhaushälfte in Künzelsau-Gaisbach. Diese wurde bereits erfolgreich an den Erwerber übergeben.

Die Verwaltungstätigkeit nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist ein weiteres Geschäftsfeld, mit dem wir unser Leistungsangebot ergän-

zen. Durch die Verwaltungstätigkeit konnten wir im vergangenen Jahr einen Umsatz von 218,1 T€ (Vorjahr: 214,3 T€) erzielen.

Der Anstieg ist dabei auf die Aufnahme unserer eigenen Bauvorhaben aus dem Vorjahr Künzelsau, Seestr. 18 sowie Künzelsau-Gaisbach Haselcarre´ zurückzuführen, wie die schrittweise Anpassung der Verwaltungergebühren. Im aktuellen Geschäftsjahr rechnen wir erneut mit einem Erlösanstieg.

Die Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG konnte im abgeschlossenen Geschäftsjahr einen hohen Jahresüberschuss von 1.711,3 T€ erwirtschaften. Damit wurde der Jahresüberschuss aus 2023 in Höhe von 1.157,8 T€ deutlich übertroffen, wodurch wir unseren Eigenkapitalbestand erneut ausbauen konnten. Auch die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 62,8 % auf 70,6 %. Es wurde ein Gesamtumsatz von 10,4 Mio. € (Vorjahr 13,2 Mio. €) erreicht, der EBITDA, das Jahresergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, beträgt 2,6 Mio. € und fällt damit deutlich höher aus als im Vorjahr.

Wie bereits im Geschäftsjahr 2023 haben wir auch letztes Jahr enorm hohe Investitionen getätigt. Über sieben Millionen Euro Fremdkosten sind angefallen, 6,4 Millionen Euro für unsere aktuellen Neubauvorhaben aus dem Bauträgerbereich. Für die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes wurden zusätzlich über 900 T€ aufgewendet, dies entspricht knapp einem Drittel der eingenommenen Sollmiete.

Die Geschäftstätigkeit der Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG und die Verfolgung ihrer Ziele stehen stets im Einklang mit der Unternehmensplanung. Unter dem Fokus der umfangreichen Neubau- und Modernisierungstätigkeit konnten wir im zurückliegenden Geschäftsjahr das größte Mehrfamilienhausprojekt seit vielen Jahren in Künzelsau-Gaisbach weitestgehend abschließen und einen Teil der Wohnungen an die Erwerber übergeben. Im aktuellen sowie im kommenden Jahr richten wir unseren Fokus verstärkt auf die energetische Sanierung weiterer Mietshäuser.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet. Die Kapitalstruktur ist durch ein hohes und weiter gestiegenes Eigenkapital geprägt, verbunden mit einer kontinuierlich hohen Eigenkapitalquote. Die Finanzlage ist stabil, laufende Zahlungsverpflichtungen konnten wir zu jedem Zeitpunkt uneingeschränkt nachkommen.



## 4 Nachtragsbericht

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



## 5 Risiken über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Als Wohnungsbaugenossenschaft handeln wir zum Wohl unserer Mitglieder, daher werden grundsätzlich keine spekulativen Finanzinstrumente eingesetzt. Stattdessen setzen wir auf eine konservative Finanzierungsstrategie in Form von langfristigen Zinsfestschreibungen, die für Objektfinanzierungen üblich sind. Die Höhe der Kreditzinsen ist zum Zeitpunkt der Darlehensfortführung zunächst vom aktuellen Kapitalmarktumfeld abhängig, was unter Umständen zu einem höheren Liquiditätsbedarf führen kann. Aus diesem Grund streuen wir die Festschreibungen unserer Kreditverbindlichkeiten zeitlich, um ein Klumpenrisiko zu vermeiden. Zusätzlich beobachten wir die allgemeine Zins-

entwicklung regelmäßig und nehmen bei ausreichend hoher Liquidität gegebenenfalls Sondertilgungen vor.

Darüber hinaus legen wir unsere überschüssige Liquidität mittels Tages-, Fest- und Termingelder an, da uns diese Anlageinstrumente eine hohe Sicherheit bieten, bei kurzfristiger Verfügbarkeit. Die Anlagen erfolgen ausschließlich bei deutschen Geschäftsbanken, die der gesetzlichen Einlagensicherung unterliegen. Sämtliche Geschäfte werden in Euro getätigt, wodurch keine Währungsrisiken eingegangen werden.

## 6 Dank des Vorstandes

Die Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG konnte im vergangenen Geschäftsjahr den höchsten Jahresüberschuss seit vielen Jahren erwirtschaften. Der Vorstand bedankt sich in erster Linie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die diesen Erfolg nur durch höchste Einsatzbereitschaft, Motivation und Fleiß erst möglich gemacht haben.

Aufrichtig bedanken möchten wir uns außerdem bei sämtlichen Mitgliedern des Aufsichtsrates. Die konstruktiven und qualifizierten Gespräche haben auch im zurückliegenden Jahr zu einer guten und vertrauensvollen Zusammenarbeit geführt.

Ein besonderer Dank gilt außerdem allen Mitgliedern der Kreisbaugenossenschaft, unseren Mietern, Erwerberrn, Eigentümergemeinschaften, Architekten und Ingenieuren, Handwerkern, Dienstleistern sowie allen weiteren Geschäftspartnern, die mit uns in Verbindung stehen.




Künzelsau, den 27. Juni 2025

Der Vorstand

*Rolf Hofacker*  
Rolf Hofacker

*Arno Zintz*  
Arno Zintz



GESTALTETER WOHNRAUM  
MIT HERZ – **BEZAHLBAR,**  
**HOCHWERTIG UND ZUKUNFTS-**  
**WEISEND.**



# MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

„Zukunft beginnt Zuhause“ und für unsere Genossenschaft bedeutet das, uns Tag für Tag dafür einzusetzen, unseren Gebäude- und Wohnungsbestand in gutem Zustand zu erhalten. Unsere Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung sind immer darauf ausgerichtet, langfristige Wohnqualität zu sichern. Denn unser Anspruch steht fest: Wer gutes Wohnen ermöglichen will, muss sich beständig um seine Gebäude kümmern. Dabei geht es nicht um spektakuläre Großprojekte, sondern um kontinuierliche Arbeit im Detail, mit dem Ziel, für unsere Mieterinnen und Mieter ein dauerhaft gutes Wohngefühl zu schaffen und Renovierungsstau gar nicht erst entstehen zu lassen.

2024 waren die Ausgaben für die Instandhaltung und Modernisierung unserer Objekte etwas geringer als im Vorjahr. Dennoch haben wir mit Investitionen in Höhe von knapp 1 Mio. € einiges bewegt, womit wir unsere Modernisierungspraxis der vergangenen Jahre trotz steigender Bau- und Handwerkerpreise fortgeführt haben.

Modernisierungsschwerpunkte waren nochmals unsere Mietgebäude in Garnberg. In den Gebäuden ‚Am Buchs 35–39‘ sowie ‚Am Buchs 45/47‘ wurden die alten Öl-Zentralheizungen gegen regenerative Holzpellet-Heizungen ausgetauscht. Der Kostenaufwand hierfür belief sich auf 271 T€.

11 Mietwohnungen im Egelgraben 4 in Niedernhall wurden durch eine Fassadensanierung optisch aufgewertet. 38 Mietwohnungen in der ‚Mainzer Str. 17/19‘ und in der ‚Mainzer Str. 21/23‘ erhielten neue Wohnungseingangstüren mit optimierter Wärmedämmung und verbessertem Schallschutz. Außerdem wurde eine Vielzahl an einzelnen Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, z. B. Treppenhaussanierungen, Badmodernisierungen, Neugestaltung von Außenbereichen und Hauszugängen. Im Rahmen von Mieterwechseln wurden Wohnraumsanierungen in Höhe von 206 T€ durchgeführt.

Die Gegenwart mit den Folgen der Klimakrise und des Ukraine-Krieg hat uns allen klar vor Augen geführt: Die Zukunft beginnt jetzt! Der Energieverbrauch in den Gebäuden muss gesenkt werden und die benötigte Energie muss zunehmend aus erneuerbaren Quellen bezogen werden. Seit 2008 haben wir eine Vielzahl unserer Gebäude bereits energetisch modernisiert und mit einem Wärmedämm-Verbundsystem versehen. Zur Erreichung der Klimaziele richtet sich nun der Fokus in den kommenden Jahren auf die Reduzierung der fossilen Energieträger durch Austausch von Öl- und Gasheizungen durch eine emissionsfreie Wärmeversorgung.

Sanierung ‚Am Buchs 35–39‘ in Künzelsau



Sanierung ‚Am Buchs 45–47‘ in Künzelsau



Neue Fassade ‚Egelgraben 4‘



WO ZUKUNFT GEPFLEGT WIRD:

VERLÄSSLICHE INSTAND-  
HALTUNG IN UNSEREM  
GEBÄUDEBESTAND



# EVENTS

Menschen.  
Projekte.  
Meilensteine.

Im Berichtsjahr prägten zwei besondere Ereignisse unsere Arbeit. Bei einem Tag der offenen Tür konnten Interessierte eines unserer aktuellen Wohnbauprojekte besichtigen und sich umfassend informieren – ein gelungenes Format, das den Bedarf an bezahlbarem, hochwertigem Wohnraum deutlich machte. Zudem wurde das 25-jährige Dienstjubiläum unseres Vorstandsvorsitzenden feierlich gewürdigt. Seine langjährige Führungsarbeit steht für Verlässlichkeit, Weitblick und die konsequente Umsetzung unserer wohnungspolitischen Ziele.



## Tag der offenen Tür im Haselcarré in Gaisbach

Am 19.10.2024 wurde im Rahmen eines Beratungs- und Besichtigungstags allen Interessenten der Einblick in unsere Wohnanlage 'Haselcarré' ermöglicht. Im Gaisbacher Baugebiet 'Haselhöhe-I' bieten wir in 4 modernen Gebäuden 42 Wohnungen, 10 Penthouses, 66 TG-Stellplätze und 6 Außenstellplätze an. Alle Besucher hatten die Gelegenheit, sich vor Ort unverbindlich beraten zu lassen, die Wohnungen zu besichtigen und durch das ImmoCenter der Sparkasse attraktive Finanzierungsmöglichkeiten zu erfahren. Wir konnten viele Interessenten begrüßen und erfolgreiche Gespräche führen.

### 25. Vorstandsjubiläum von Rolf Hofacker bei der Kreisbau Künzelsau eG

Unser Vorstandsvorsitzender Rolf Hofacker feierte am 01.09.2024 das 25. Vorstandsjubiläum. Anlässlich dieses Jubiläums wurde er vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. mit der Silbernen Verdienstmedaille ausgezeichnet. Diese wurde ihm von Frau Dr. Iris Beuerle, Direktorin des vbw, überreicht (Bild links). Im Rahmen eines Festaktes dankte ihm der Aufsichtsratsvorsitzende Emil G. Kalmbach für die engagierte und vertrauens-

volle Zusammenarbeit und die erfolgreiche Geschäftsentwicklung in den vergangenen 25 Jahren (Bild rechts). In dieser Zeit hat sich die Kreisbau als sozial geprägtes Wohnungsunternehmen auch als innovativer Bauträger etabliert. So wurden unter der Führung von Herrn Hofacker seit 1999 insgesamt 330 Wohnungen sowie 85 Einfamilien- und Doppelhäuser realisiert. Außerdem wurde die energetische Gebäudesanierung von 368 Bestandswohnungen durchgeführt.



# BILANZ AKTIV

AKTIVSEITE	2024	2023
	€	€
<b>Anlagevermögen</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
entgeltlich erworbene Software	11.265,53	20.206,68
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.334.390,33	14.991.673,95
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	448.466,77	448.701,58
Betriebs- und Geschäftsausstattung	108.513,13	85.227,06
	<b>15.891.370,23</b>	<b>15.525.602,59</b>
<b>Finanzanlagen</b>		
Andere Finanzanlagen	<b>900,00</b>	<b>900,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>15.903.535,76</b>	<b>15.546.709,27</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Grundstücke ohne Bauten	1.864.392,96	2.028.260,25
Bauvorbereitungskosten	155.080,80	155.080,80
Grundstücke mit unfertigen Bauten	10.900.033,90	11.350.919,72
Unfertige Leistungen	1.188.981,74	1.043.318,82
Andere Vorräte	138.086,37	166.996,19
	<b>14.246.575,77</b>	<b>14.744.575,78</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	37.068,90	14.106,00
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	242.806,95	150.829,31
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.256,55	2.556,55
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.659,31	25.820,11
Sonstige Vermögensgegenstände	1.421.290,31	106.786,17
	<b>1.729.082,02</b>	<b>300.098,14</b>
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<b>648.361,71</b>	<b>3.281.215,68</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>32.527.555,26</b>	<b>33.872.598,87</b>

# BILANZ PASSIV

PASSIVSEITE	2024 €	2023 €
<b>Eigenkapital</b>		
<b>Geschäftsguthaben</b>		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	14.260,00	18.600,00
der verbleibenden Mitglieder	418.500,00	416.330,00
	<b>432.760,00</b>	<b>434.930,00</b>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)		
<hr/>		
<b>Ergebnisrücklagen</b>		
Gesetzliche Rücklage	2.332.062,42	2.160.062,42
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 172.000 € (Vorjahr 116.000 €)</i>		
Bauerneuerungsrücklage	13.106.575,94	11.628.575,94
<i>davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.478.000 € (Vorjahr 984.000 €)</i>		
Andere Gewinnrücklagen	6.745.038,67	6.745.038,67
	<b>22.183.677,03</b>	<b>20.533.677,03</b>
<hr/>		
<b>Bilanzgewinn</b>		
Gewinnvortrag	282.366,71	243.698,74
Jahresüberschuss	1.711.267,19	1.157.771,16
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-1.650.000,00	-1.100.000,00
	<b>343.633,90</b>	<b>301.469,90</b>
<hr/>		
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>22.960.070,93</b>	<b>21.270.076,93</b>
<hr/>		
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.813.166,00	1.955.136,00
Steuerrückstellungen	114.100,00	0,00
Sonstige Rückstellungen	705.022,40	800.797,21
	<b>2.632.288,40</b>	<b>2.755.933,21</b>
<hr/>		
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.007.490,62	4.576.368,30
Erhaltene Anzahlungen	1.300.422,69	4.652.762,49
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.942,80	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	432.907,14	437.728,50
Sonstige Verbindlichkeiten	176.655,06	174.750,46
<i>davon aus Steuern: 172.235,46 € (Vorjahr 175.074,27 €)</i>		
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 529,54 € (Vorjahr -1.766,12 €)</i>		
	<b>6.929.418,31</b>	<b>9.841.609,75</b>
<hr/>		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>5.777,62</b>	<b>4.978,98</b>
<hr/>		
<b>Bilanzsumme</b>	<b>32.527.555,26</b>	<b>33.872.598,87</b>

# GEWINN / VERLUST

	2024 €	2023 €
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.273.761,98	4.127.558,06
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.877.899,10	8.870.393,35
c) aus Betreuungstätigkeit	218.128,53	214.337,20
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	512,93	551,70
	<b>10.370.302,54</b>	<b>13.212.840,31</b>
<b>Bestandsveränderungen</b>	<b>416.391,86</b>	<b>3.795.394,47</b>
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>0,00</b>	<b>8.825,00</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>164.712,17</b>	<b>34.882,17</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.841.882,89	1.833.824,24
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.043.165,10	11.902.390,23
	<b>6.885.047,99</b>	<b>13.736.214,47</b>
	<b>4.066.358,58</b>	<b>3.315.727,48</b>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	928.143,10	920.459,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	178.644,90	237.087,45
<i>davon für Altersversorgung 4.359,34 € (Vorjahr 60.925,25 €)</i>		
	<b>1.106.788,00</b>	<b>1.157.547,00</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	559.511,40	543.359,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen	326.675,30	334.693,58
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	50,25	45,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.488,06	77.350,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	115.993,37	97.710,75
Steuern vom Einkommen und Ertrag	165.857,39	18.844,38
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.793.071,43</b>	<b>1.240.967,85</b>
Sonstige Steuern	81.804,24	83.196,69
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.711.267,19</b>	<b>1.157.771,16</b>
Gewinnvortrag	282.366,71	243.698,74
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnissrücklagen	1.650.000,00	1.100.000,00
<i>Bilanzgewinn</i>	<b>343.633,90</b>	<b>301.469,90</b>

# ANHANG

## A. Allgemeine Angaben

1. Die Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG, Kumburgstr. 21, 74653 Künzelsau ist beim Amtsgericht Stuttgart unter Nr. GnR 590039 eingetragen.
2. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gem. §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.
3. Die Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG erfüllt die Größenmerkmale einer kleinen Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB. Die angepassten neuen Schwellenwerte wurden bereits ab dem Geschäftsjahr 2023 angewandt. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde teilweise Gebrauch gemacht.
4. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Diese wurde erstmalig im Geschäftsjahr angewandt. Das Gliederungsschema wurde um die Position ‚andere Finanzanlagen‘ ergänzt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.
5. Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.
6. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
7. Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

**Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:**



### a Anlagevermögen

Die erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bilanziert und werden mit ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Neben Fremdkosten wurden auch eigene Architekten- und Bauleiterkosten aktiviert.

Die zum 31.12.2009 bestehenden niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze wurden gem. Art. 67 Abs. 4 EGHGB beibehalten.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden Verbesserung führten. In diesen Fällen wurde die Restnutzungsdauer um 25 Jahre verlängert.



## Folgende Abschreibungsätze wurden angewendet:

### Immaterielle Vermögensgegenstände

→ Lineare Abschreibung auf die Restnutzungsdauer, ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren

### Wohngebäude

→ Grundsätzlich lineare Verteilung auf die Restnutzungsdauer, ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 75 bzw. 100 Jahren

→ Die aus dem Umlaufvermögen umgebuchten Buchwerte von drei Wohnungen aus dem Projekt ‚Taläckerallee 53‘ werden linear auf 80 Jahre abgeschrieben.

→ Lineare Abschreibung mit 2 % der Anschaffungs-/Herstellungskosten bei Gebäude ‚Hindenburgstr. 15‘

→ Die Baukostenzuschüsse für die Gebäude ‚Am Buchs 35–39‘ über 215.308,18 € sowie ‚Am Buchs 45/47‘ über 105.375,00 € wurden mit den Zugängen saldiert und mindern so die Anschaffungs- und Herstellungskosten.

### Außenanlagen

→ Lineare Abschreibung mit 10 %

### Andere Bauten

→ Bei einem Objekt werden 2 Tiefgaragenstellplätze mit einer Laufzeit von 75 Jahren abgeschrieben.

### Betriebs- und Geschäftsausstattung

→ Lineare Abschreibung entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren.

### Geringwertige Vermögensgegenstände

→ Bei Anschaffungskosten bis 250 € erfolgt eine sofortige Abschreibung in voller Höhe.

→ Anschaffungskosten von 250,01 – 1.000 € werden in jahrgangbezogenen Sammelposten über 5 Jahre linear abgeschrieben. Nach 5 Jahren erfolgt ein fiktiver Abgang.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

## b Umlaufvermögen

Bauvorbereitungskosten und zum Verkauf bestimmte Grundstücke wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Baukostenzuschüsse gegenüber der KfW in Höhe von insgesamt 1.394.250,00 € wurden mit den Kostenzugängen saldiert und minderten so die Anschaffungs- und Herstellungskosten.

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

Andere Vorräte sind zu Anschaffungskosten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt nach der FiFo-Methode (First in – First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. Flüssige Mittel sind zu Nominalwerten am Bilanzstichtag bilanziert.

## c Rückstellungen

Pensionsrückstellungen wurden nach einem versicherungsmathematischen Gutachten in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

### Bewertungsverfahren:

Ratierlich degressives Anwartschaftsbarwertverfahren (PUC-Methode) bei aktiven Berechtigten, Barwertverfahren bei Rentenbeziehern und mit unverfallbarem Anspruch Ausgeschiedene.

Die Bewertung erfolgte nach den versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Geschäftsjahre auf Basis einer pauschal angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren.

Rechnungszinssatz:	1,90 % p. a.	(Vorjahr: 1,82 %)
Künftige Einkommenssteigerung:	1,50 % p. a.	(Vorjahr: 2,00 %)
Künftige Rentensteigerung:	1,50 % p. a.	(Vorjahr: 2,00 %)

Der Unterschiedsbetrag zu der Bewertung der Pensionsrückstellung auf Basis eines durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Geschäftsjahre (1,96 %) beträgt -18.112,00 €. Der Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in der Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

## d Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## e Rechnungsabgrenzungskosten

Als Passive Rechnungsabgrenzungskosten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen.



**INNOVATIVER  
WOHNRAUM.**  
FAIR GEDACHT.  
FÜR EIN ZUHAUSE,  
DAS BLEIBT.



## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I Bilanz

- In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Baukostenzuschüsse in Höhe von 1.394.250,00 € (Vorjahr: 78.750,00 €) gegenüber der KfW enthalten.
- Im Posten ‚Unfertige Leistungen‘ sind 1.188.981,74 € (Vorjahr: 1.043.318,82 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.
- Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt -18.112,00 €. Der Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.
- Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten, sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Verbindlichkeiten (VBK)	insgesamt 31.12.2024 €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
VBK gegenüber Kreditinstituten	5.007.490,62 (4.576.368,30)	588.110,11 (555.764,84)	2.870.056,44 (1.974.840,82)	1.549.324,07 (2.045.762,64)	5.007.490,62 (4.576.368,30)	Grund- pfandrecht
Erhaltene Anzahlungen (steht zur Verrechnung an)	1.300.422,69 (4.652.762,49)	1.300.422,69 (4.652.762,49)				
VBK aus Lieferungen und Leistungen	444.849,94	436.884,94		7.965,00		
a.) VBK aus Vermietungen	11.942,80 0,00	3.977,80 0,00		7.965,00 0,00		
b.) VBK aus anderen Lieferungen und Leistungen	432.907,14 (437.728,50)	432.907,14 (437.728,50)				
Sonstige VBK	176.655,06 (174.750,46)	176.655,06 (174.750,46)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>6.929.418,31 (9.841.609,75)</b>	<b>2.502.072,80 (5.821.006,29)</b>	<b>2.870.056,44 (1.974.840,82)</b>	<b>1.557.289,07 (2.045.762,64)</b>	<b>5.007.490,62 (4.576.368,30)</b>	

### II Gewinn- und Verlustrechnung

- Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge angefallen. Diese betreffen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen über 155.735,76 € sowie Erträge aus früheren Jahren und aus in früheren Jahren abgeschrieben Forderungen in Höhe von 8.500,58 €, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten sind.
- Der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen beträgt 35.101,00 € (Vorjahr: 33.489,00 €).



# D. Sonstige Angaben



## 1. Per 31.12.2024 bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

- a) aus der Bestellung fremder Verbindlichkeiten (Grundsschulden) für verkaufte Wohnungen, die noch nicht aufgelassen sind. Das Risiko einer Inanspruchnahme des Unternehmens ist gering, da in den Kaufverträgen eine Auszahlung dieser Finanzierungsmittel nur direkt an das Wohnungsunternehmen vereinbart wurde:  
3.171.000,00 € (Vorjahr: 6.541.600,00 €)
- b) aus selbstschuldnerischen Bürgschaften zur Absicherung der Fertigstellungssicherheit von Bauvorhaben gem. § 632 s Abs. 3 BGB. Das Risiko einer Inanspruchnahme sehen wir nicht, da die Bürgschaften nach Fertigstellung der Bauvorhaben von den Käufern zurückgegeben werden:  
384.572,00 € (Vorjahr: 536.969,50 €)

## 2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Rahmen von Neubauvorhaben aus der Bauträgertätigkeit bestehen zum 31.12.2024 nicht bilanzierte Baukosten aus abgeschlossenen Bauverträgen:  
Gaisbach, Fuchsienweg 16: 87.491,95 €

## 3. Mitgliederbewegung im Jahr 2024

Anfangsbestand ..... 1.036 Mitglieder  
Zugang ..... 56 Mitglieder  
Abgang ..... 49 Mitglieder  
Endbestand ..... 1.043 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sowie die Haftsumme haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 2.170,00 € auf 418.500,00 € erhöht.



## 4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

## 5. Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft folgende Arbeitnehmer:

in Vollzeit ..... 11 ..... (Vorjahr: 10)  
in Teilzeit ..... 2 ..... (Vorjahr: 2)  
als geringfügig Beschäftigte ..... 3 ..... (Vorjahr: 3)

## 6. Mitglieder des Vorstandes

Rolf Hofacker (Vorstandsvorsitzender)  
Arno Zintz

## 7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Emil Georg Kalmbach, Niedernhall (Vorsitzender)  
Hans-Günter Lang, Niedernhall (stellv. Vorsitzender)  
Werner Gassert, Künzelsau  
Roland Gebhardt, Künzelsau  
Uta Hütter, Neuenstein  
Werner Mugrauer, Niedernhall  
Friedrich Popp, Ingelfingen  
Werner Sauter, Künzelsau  
Klaus-Dieter Tittmann, Künzelsau

Künzelsau, den 25. April 2025

Der Vorstand

*Rolf Hofacker*  
Rolf Hofacker

*Arno Zintz*  
Arno Zintz



# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft war auch im Jahr 2024 insbesondere durch eine sozial- und mitgliederorientierte Unternehmensausrichtung geprägt. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet und wurde vom Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend über wichtige Geschäftsvorgänge und den aktuellen Geschäftsverlauf unterrichtet. Aufgrund von schriftlichen Vorlagen und mündlichen Berichten des Vorstands wurden zustimmungspflichtige Vorgänge erörtert, geprüft und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Wesentliche Sachverhalte waren die aktuelle Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage, das Bau- und Modernisierungsprogramm, der Wirtschaftsplan sowie einzelne Investitionsvorhaben.

**Besonders hervorzuheben waren folgende Themen und Projekte:**

- Sicherstellung einer ausgewogenen Wohnraumversorgung zu fairen Mietpreisen
- Nachhaltige Modernisierung und Sanierung der Gebäudebestände
- Fertigstellung von 52 neuen Eigentumswohnungen in Gaisbach
- Austausch der Öl-Zentralheizungen mit regenerativen Holzpellet-Heizungen in den Mietgebäuden in Garnberg

Seit Beginn des Ukraine-Krieges befindet sich die Immobilienwirtschaft im Krisenmodus. Trotzdem ist es der Genossenschaft gelungen, hohe Investitionen im Neubau und in der Modernisierung zu tätigen und ein gutes Jahresergebnis zu erzielen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 erfolgte durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart. Außerdem beauftragte der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH zu einer Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Aufsichtsrat und Vorstand haben die Berichte zu diesen Prüfungen eingehend beraten. Bei beiden Prüfungen haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss, den Bericht des Vorstandes und den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes. Der Mitgliederversammlung am 14. Oktober 2025 wird daher empfohlen:

- den Jahresabschluss 2024 festzustellen
- dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2024 Entlastung zu erteilen

Namens des gesamten Aufsichtsrates danke ich dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die erfolgreich geleistete Arbeit in einem sehr schwierigen Jahr. Als Vorsitzender des Aufsichtsrates danke ich den Mitgliedern des Gremiums für die konstruktive Zusammenarbeit.

Mein besonderer Dank gilt allen Mitgliedern, Mietern, Kunden und Geschäftspartnern unserer Kreisbau Künzelsau eG für das entgegengebrachte Vertrauen und die persönliche Verbundenheit.

Künzelsau, im Juli 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

*Emil G. Kalmbach*

# GEWINNVERWENDUNG



Der Jahresüberschuss 2024 beträgt	1.711.267,19 €
Der Gewinnvortrag aus 2023 beträgt	<u>282.366,71 €</u>
	<b>1.993.633,90 €</b>
Zuführung zur gesetzlichen Rücklage gem. § 38 der Satzung	172.000,00 €
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage auf Beschluss des Vorstandes und des Aufsichtsrates gem. § 27 der Satzung	<u>1.478.000,00 €</u>
Der verbleibende Bilanzgewinn beträgt	343.633,90 €
<b>Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung einvernehmlich folgende Verteilung des Bilanzgewinns vor:</b>	
Ausschüttung einer Dividende von 4,55 % auf die am 01.01.2024 eingezahlten Geschäftsguthaben:	18.948,00 €
<b>Gewinnvortrag auf neue Rechnung:</b>	<b>324.685,90 €</b>

#### Bildnachweis:

Kreisbau Künzelsau eG, privat, factum.adp, Adobe Stock (deagreez, mojo\_cp, Hamza, medalinebow, Andrii Yalanskyi, Gautierbzh, zahar2000, StockerThings, Pakin, lev dolgachov / Syda Productions, JD8, MQ-Illustrations, Jesse Bettencourt / peopleimages, pressmaster, Curios, Farida, Andrii Yalanskyi, IDOL'foto, esp2k, Marco Martins / complize / Photocase, foto-mowo, vegefox, peterschreiber.media)



**Kreisbau  
Künzelsau eG**

Bauen und Wohnen für Generationen



WIR GEBEN WOHNRAUM-PERSPEKTIVEN. **KREISBAU**

Weitere Informationen und Beratung:

**Kreisbau Künzelsau eG**

Komburgstraße 21 . 74653 Künzelsau

Telefon 07940/9242-0 . [info@kreisbau-kuen.de](mailto:info@kreisbau-kuen.de)

[www.kreisbau-kuen.de](http://www.kreisbau-kuen.de)