Kreisbau Künzelsau eG

Bauen und Wohnen für Generationen

GESCHÄFTS BERICHT '25

ZUKUNFTSORIENTIERT





Wertarbeit.

WO KLUGE ARCHITEKTUR AUF BEZAHLBARE LEBENSQUALITÄT TRIFFT, ENTSTEHT BLEIBENDER WERT – WIR VERWANDELN INNOVATIVE IDEEN IN ORTE VOLLER LEBEN.



IM ÜBERBLICK

4	Aufsichtsrat und Vorstand
5	Das Unternehmen
6	Das Kreisbau-Team
7	Bericht des Vorstandes
16	Personelle Veränderungen
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 Mugrauer, Stuckateurmeister // Werner Gassert, Sparkassendirektor i. R. (Aufsichtsratsvorsitzender) // Uta Hütter, Architektin // Werner Sauter, Rechtsanwalt // Joachim Stapf, Ingenieur // Roland Gebhardt, Technischer Betriebswirt // Hans-Günter Lang, Erster Landesbeamter a. D. (Stellvertretender Vorsitzender) // Sandra Mayer, Ingenieurin // *auf dem Bild fehlt: Friedrich Popp, Zimmermeister*



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
2.064 Wohneinheiten
13 Gewerbeeinheiten
959 Garagen

Wohnungsverwaltung
88 Gebäude
678 Mietwohnungen
236 Garagen
1 Gewerbeeinheit

Wohnungseigentumsverwaltung
87 Gebäude
902 Eigentumswohnungen
28 Gewerbeeinheiten

Daten aus der Bilanz 2025

Bilanzsumme	31,8 Mio. €
Anlagevermögen	19,8 Mio. €
Eigenkapital	23,7 Mio. €
Rücklagen	22,9 Mio. €
Umsatzerlöse	7,5 Mio. €
davon: Miet- und Pachterträge	4,6 Mio. €
Jahresüberschuss	0,7 Mio. €



DAS TEAM HINTER IHREM ZUHAUSE


Moritz Deubel


Andreas Gernhardt


Kai Fuchs


Daniel Gillert


Maura Giulio


Rolf Hofacker


Rolf Horndacher


Constanze Kruck


Derzeit im Mutterschutz

Viktoria Leis


Carina Müller


Marie-Kathrin Schötz


Irini Sidiropoulou


Elga Sydow


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.



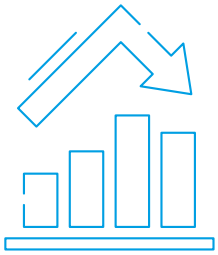
BERICHT
DES VORSTANDES

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.

Das Kerngeschäftsfeld der Genossenschaft besteht in der mitgliederorientierten Vermietung und Bewirtschaftung ihres Bestandes von 678 Mietwohnungen. Dabei konzentriert sich der Gebäudebestand ausschließlich auf die Hohenloher Kreisstadt Künzelsau und die umliegenden Städte und Gemeinden. Die Kreisbau Künzelsau eG verfolgt das Unternehmensziel einer guten und sozial ausgewogenen Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder. Daher stehen Nachhaltigkeit und Langfristigkeit stets im Fokus der Unternehmensentscheidungen. Dies erreichen wir nur durch kontinuierliche und zielorientierte Investitionen. Die Modernisierungstätigkeit ist somit regelmäßiger Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit.

Ein zweites wesentliches Geschäftsfeld ist der Neubau und Verkauf von Wohnimmobilien. Als moderner Bauträger in der Region haben wir



höchste Ansprüche an attraktive Eigentumswohnungen, die von uns realisiert und unseren Kunden zum Kauf angeboten werden. Marktgerechte Doppel- und Reihenhäuser gehören ebenfalls zu unserem Leistungsangebot. Bei der Umsetzung unserer Wohnbauprojekte konzentrieren wir uns stets auf gute innerstädtische und stadtnahe Lagen. Darüber hinaus sind wir Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz und verwalten damit Wohneigentum, sowohl in kaufmännischer als auch technischer Hinsicht.

II. Wirtschaftsbericht

1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Nachdem die Wachstumsrate der deutschen Wirtschaftsleistung, gemessen am preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt (BIP) in zwei aufeinanderfolgenden Jahren negativ ausgefallen war, wird nun nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ein minimales Wachstum von 0,2 % erwartet. Damit wächst die deutsche Wirtschaft wieder leicht, auch wenn sie den Prognosen nach im internationalen Vergleich damit erneut im Schlussfeld liegen wird. Ausschlaggebend waren gestiegene Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates. Höhere US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärker werdende Wirtschaftsmacht aus China haben der deutschen Exportwirtschaft jedoch merklich zugesetzt. Darüber hinaus kann eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel festgestellt werden, da die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen profitiert haben. Diese Nachfrage scheint nun zunehmend anderenorts bedient zu werden, wodurch die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern sinkt. Für das aktuelle Jahr 2026 erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute ein deutlich stärkeres Wachstum in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Die Ursache für den Anstieg wird in den deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem im Staatskonsum gesehen. Begründet wird dies mit dem beschlossenen Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, zur Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit, wodurch der öffentliche Konsum und die öffentlichen Investitionen vorangetrieben werden können.



EFFIZIENZ IM PRODUZIERENDEN GEWERBE

Die Wirtschaftsleistung des gesamten Produzierenden Gewerbes, ohne Baugewerbe, ging insgesamt um 1,0 % zurück und damit weniger stark als in den beiden Vorjahren. Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie hatten erneut Einbußen zu verzeichnen. Beide Branchen sahen sich stärkerer Konkurrenz auf den weltweiten Absatzmärkten ausgesetzt. In der Chemieindustrie und anderen energieintensiven Industriezweigen wurde das niedrige Niveau der Wirtschaftsleistung in den Vorjahren nochmals leicht unterschritten. Die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe sank im Jahr 2025 um 3,6 %, auch die Zahlen der Insolvenzen hat zugenommen. Anhaltend hohe Baupreise bremsten den Wohnungsbau vehement aus, auch das Ausbaugewerbe leidet unter hohen Baupreisen. Dagegen erwiesen sich die Wirtschaftsbereiche Öffentliche Dienstleister und die Bereiche Erziehung und Gesundheit sowie Information und Kommunikation als stützend für die Wirtschaft. Diese verzeichneten ein Wachstum von 1,4 % bzw. 1,3 %.



ANSTIEG DER BAUPREISE

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung um 0,5 % 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 Immobilienwirtschaft erzielte eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden Euro.

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46 Millionen Menschen in Deutschland erwerbstätig. Der Wert ist gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert. Damit wurde der jahrelange Anstieg der Erwerbstätigenzahlen seit 2006 mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 erstmals unterbrochen. Der Zuwachs an zugewanderten Arbeitskräften sowie durch die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und Frauen wurde durch die demografische Entwicklung und dem Wegfall an Erwerbstätigen nahezu ausgeglichen. Durch den geringen Beschäftigungsaufbau sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen, die Zahl der Arbeitslosen erhöhte sich auf 2,9 Millionen Menschen, die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspotenzial bereits seit längerem ab. Damit das Arbeitskräfteangebot auch zukünftig stabil gehalten wird, müsste die Nettozuwanderung deutlich zunehmen. Nach vorläufigen Schätzungen liegt diese im Jahr 2025 jedoch unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024. Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein zunehmendes Problem.

Sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben sind im vergangenen Jahr deutlich um 1,4 % bzw. 1,5 % gestiegen. Die privaten Haushalte gaben mehr für Waren und Dienstleistungen aus, der Staat steigerte seine Ausgaben vor allem für öffentliche Leistungen wie Bildung und Gesundheit. Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück, die hohen Baupreise dürften dazu geführt haben, dass Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachs-

BAUGENEHMIGUNGEN

	2024 Januar bis Dezember	2025 Januar bis Dezember	2025* Änderung zum Vorjahr
ANZAHL DER GENEHMIGTEN WOHNUNGEN			
Genehmigungen insgesamt (einschließlich Bestandsmaßnahmen)	215.293	**239.000**	**11,0 %**
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- /Zweifamilienhäusern	50.653	**58.000**	**14,5 %**
davon Einfamilienhäuser	37.937	**45.000**	**18,6 %**
davon Zweifamilienhäuser	12.716	**13.000**	**2,2 %**
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	114.185	**129.000**	**13,0 %**
davon Eigentumswohnungen	44.837	**50.000**	**11,5 %**
davon Mietwohnungen	69.348	**79.000**	**13,9 %**

*Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik, *2024 eigene Schätzung auf Grundlage der Satistik bis 10/2024*



tumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt jedoch hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden verteuerten sich im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Der Anstieg lag damit über der allgemeinen Preissteigerung (Inflationsrate) von 2,2 %.

Vor allem vom Ausbaugewerbe im Wohnungsneubau geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus. Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im vierten Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu. Hierbei erhöhten sich insbesondere die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen um 4,4 %, Metallbauarbeiten verteuerten sich um 2,2 %. Die Teuerungsrate für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden liegt bei 4,1 % und nahm damit deutlich stärker zu als die allgemeine Preissteigerung. Wie bereits im Vorjahr verteuerten sich vor allem Dachdeckungs- sowie Zimmerer- und Holzbauarbeiten überdurchschnittlich stark, die Preissteigerungen für Beton- und Maurerarbeiten lagen mit 1,5 % und 1,3 % unterhalb der allgemeinen Preissteigerung.

Nachdem sich der Wohnungsbau jahrelang als treibende Kraft unter den Bausparten erwiesen hat, nahmen die Wohnungsbauinvestitionen auch im vergangenen Jahr mit 2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Auch im Jahr 2026 dürften sich die Investitionen in den Wohnungsbau nur zaghaft erholen. Der Anstieg der Wohnungsbaugenehmigungen um 11 % hat den dramatischen Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt, nachdem diese im Jahr 2024 um 17 % eingebrochen waren. Der Anstieg der Baugenehmigungszahlen wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus. Der Wohnungsbau fasst allmählig wieder Tritt, jedoch haben die Rückgänge der letzten Jahre insgesamt eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung hinterlassen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.





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. Die Arbeitslosenquote beträgt 3,6 %.

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 mit der energetischen Sanierung unseres Mietshauses Haalstraße 36 in Niedernhall begonnen. Daneben wurden diverse Wohnungseinzelsanierungen, umfangreiche Badsanierungen sowie Elektroinstallationsarbeiten vorgenommen.

Im Bauträgerbereich konnten wir im vergangenen Jahr weitere neun fertiggestellte Wohneinheiten im Baugebiet Haselhöhe-I in Gaisbach an die Erwerber übergeben. Acht hochmoderne Eigentumswohnungen wurden aus unserem aktuellen Wohnbauprojekt Haselcarré veräußert, die Wohnanlage ist unser größtes Bauvorhaben seit vielen Jahren. Darüber hinaus haben wir im selben Baugebiet 14 Doppelhaushälften errichtet. Diese gelungene Baumaßnahme konnten wir letztes Jahr erfolgreich fertigstellen, da auch die letzte verbliebene Doppelhaushälfte an den Erwerber übergeben wurde. Im aktuellen Geschäftsjahr treiben wir die Planung eines neuen Bauvorhabens in Kupferzell voran. Geplant sind insgesamt 40 Wohneinheiten, aufgeteilt auf fünf Baukörper in bevorzugter Lage von Kupferzell.

Zusammenfassend war das Geschäftsjahr 2025 ein erfolgreiches Jahr, da wir trotz der zurückhaltenden Wirtschaftslage und des krisengeprägten Umfelds ein positives Jahresergebnis, einen Jahresüberschuss in Höhe von 734.720,54 € (Vorjahr: 1.711.267,19 €) erzielen konnten. Somit ist es erneut gelungen, unseren Eigenkapitalbestand auszubauen. Das bilanzielle Eigenkapital beträgt insgesamt 23,7 Mio. € (Vorjahr: 23,0 Mio. €). Auch die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 70,6 % auf 74,5 %, da sich die Verbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduzierten und die Bilanzsumme insgesamt abgenommen hat.

2.1. Hausbewirtschaftung

Durch die Übernahme von 13 fertiggestellten Wohneinheiten aus unserem Neubauprojekt Haselcarré in Gaisbach erhöhte sich unser Mietwohnungsbestand zum Bilanzstichtag auf 678 Mieteinheiten. 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 42.201 m².

Unsere Durchschnittsmiete beläuft sich auf 6,72 €/m². Unsere Grundmieten haben sich nach Abzug der Erlösschmälerungen von 3,19 Mio. € auf 3,37 Mio. € erhöht. Da für uns vor allem die Zufriedenheit der Mieter im Vordergrund steht, wollen wir unsere 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 unseren Wohnungen. Dieses schützt vor Eigenbedarfskündigungen sowie den Marktentwicklungen und wird durch die Mitgliedschaft begründet.



Durch unsere Vermietungstätigkeit stellen wir fest, dass die Nachfrage nach günstigem Wohnraum nach wie vor sehr hoch ist. Da die Baugenehmigungszahlen in den Vorjahren rückläufig waren, rechnen wir auch weiterhin mit einer steigenden Nachfrage. 2025 wurden 48 Mietwohnungen neu vermietet (Vorjahr: 58). Damit hat sich die Fluktuationsrate, die die Anzahl der Mieterwechsel in unserem Mietwohnungsbestand angibt, auf 7,1 % (Vorjahr 8,4 %) 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.



Eine wesentliche Voraussetzung hierfür liegt in der kontinuierlichen und zielgerichteten Modernisierung unseres Bestandes. Diese Investitionen richten wir nach unserem Modernisierungsplan aus. In den letzten 10 Jahren haben wir über 12 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. Wohnungseigentumsverwaltung

Als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bieten wir in Ergänzung zu unseren Kerngeschäftsfeldern der Hausbewirtschaftung sowie der Bau- und Verkaufstätigkeit auch immobiliennahe Dienstleistungen an. Dabei übernehmen wir sowohl die kaufmännische als auch die technische Wohnungsverwaltung. Durch die Übernahme eines Mehrfamilienhauses zu Beginn des Geschäftsjahres erhöhte sich die Anzahl an verwalteten Einheiten um 10 Wohnungen, damit verwalten wir nunmehr insgesamt 902 Eigentumswohnungen (Vorjahr: 892) in 87 (Vorjahr: 86) Eigentümergemeinschaften.

2.3. Mitgliederentwicklung

Der Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG gehören zum Bilanzstichtag 1.041 Mitglieder an. Aufgrund von Mieterwechseln sind letztes Jahr 43 Mitglieder unserer Genossenschaft beigetreten, 45 Mitglieder sind ausgeschieden, sodass sich die Gesamtzahl der Mitglieder zum Bilanzstichtag um zwei Personen reduziert hat.



3 Lage der Genossenschaft

3.1. Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Immaterielle Güter	8,1	0,0	11,2	0,0	-3,1	-27,7%
Sachanlagen	19.812,7	62,4	15.891,4	48,9	3.921,3	24,7%
Finanzanlagen	0,9	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0%
Anlagevermögen	19.821,6	62,4	15.903,5	48,9	3.918,1	24,6%
Bauträgertätigkeit	7.166,6	22,6	12.919,5	39,7	-5.752,9	-44,5%
Unfertige Leistungen	1.165,7	3,7	1.189,0	3,7	-23,3	-2,0%
Flüssige Mittel	3.317,0	10,4	648,4	2,0	2.668,6	411,6%
Sonstige Aktiva	294,3	0,9	1.867,2	5,7	-1.572,9	-84,2%
Umlaufvermögen	11.943,6	37,6	16.624,1	51,1	-4.680,5	-28,2%
	31.765,2	**100,0**	**32.527,6**	**100,0**	**-762,4**	**-2,3%**

Die *unfertigen Leistungen* betreffen noch mit den Mietern abzurechnende Betriebs- und Heizkosten (T€ 1.165,7).

Die Abnahme der *sonstigen Aktiva* ist überwiegend auf ausgeglichene Forderungen gegenüber der KfW zurückzuführen. Mit vollständigem Erhalt der Baukostenzuschüsse konnten die Forderungen ausgebucht werden.

Die Gesamtsumme des *Anlagevermögens* hat sich gegenüber dem Vorjahr durch die Umbuchung von dreizehn Wohn- und Tiefgarageneinheiten aus dem Umlaufvermögen (T€ 4.234,4) sowie aufgrund von Kostenzugängen für energetische Modernisierungsmaßnahmen (T€ 102,7) erhöht. Gegenläufig wirkten sich Buchwertabgänge durch planmäßige Abschreibungen (T€ 564,0) aus.

Der Rückgang im Bereich der *Bautätigkeit des Umlaufvermögens* wurde durch Buchwertabgänge infolge von Verkäufen (T€ 2.178,0) sowie durch die Umwidmung von dreizehn Wohn- und Tiefgarageneinheiten ins Anlagevermögen verursacht (T€ 4.234,4). Dem gegenüber standen Fremdkostenzugänge für die Neubauvorhaben Gaisbach, Haselallee 10 / Wacholderweg 13, Haselallee 8 / Wacholderweg 11 sowie für die Doppelhausbebauung Gaisbach, Fuchsienweg 16 (T€ 659,4). Die zugegangenen Fremdkosten wurden um die erhaltenen KfW-Zuschüsse (T€ 26,3) vermindert.

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Kapital						
Geschäftsguthaben	436,2	1,4	432,8	1,3	3,4	0,8%
Ergebnisrücklagen	22.897,7	72,1	22.183,7	68,2	714,0	3,2%
Bilanzgewinn	345,4	1,1	343,6	1,1	1,8	0,5%
Eigenkapital	23.679,3	74,5	22.960,1	70,6	719,2	3,1%
Pensionsrückstellungen	1.882,6	5,9	1.813,2	5,6	69,4	3,8%
Übrige Rückstellungen	565,4	1,8	819,1	2,5	-253,7	-31,0%
Kreditverbindlichkeiten	3.921,3	12,3	5.007,5	15,4	-1.086,2	-21,7%
Erhaltene Anzahlungen	1.351,3	4,3	1.300,4	4,0	50,9	3,9%
Übrige Passiva	360,1	1,1	621,5	1,9	-261,4	-42,1%
Fremdkapital	8.080,7	25,4	9.561,7	29,4	-1.481,0	-15,5%
Rechnungsabgrenzung	5,2	0,0	5,8	0,0	-0,6	-10,3%
	31.765,2	**100,0**	**32.527,6**	**100,0**	**-762,4**	**-2,3%**

Die *Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten* haben sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von (T€ 586,2) reduziert. Außerdem wurde eine Sondertilgung in Höhe (T€ 500,0) vorgenommen.

Die *erhaltenen Anzahlungen* beinhalten ausschließlich Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten (T€ 1.351,3).

Die Reduzierung der *übrigen Passiva* ist stichtagsbedingt und geht im Wesentlichen auf geringere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zurück.

Das *Eigenkapital* konnte im Geschäftsjahr um T€ 719,2 gesteigert werden. Die Zunahme resultiert aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss (T€ 734,7) sowie der geringfügigen Erhöhung der Geschäftsguthaben (T€ 3,4), abzüglich der erfolgten Dividendenausschüttung (T€ 18,9).

Die *übrigen Rückstellungen* resultieren im Wesentlichen aus Rückstellungen für noch anfallende Baukosten bereits übergebener Bauträgerobjekte (T€ 565,4).

3.2. Wirtschaftliche Lage und Jahresergebnis



Als Wohnungsbaugenossenschaft realisieren wir regelmäßig Neubauvorhaben und sehen unsere Zielsetzung vorrangig in einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung unserer Genossenschaftsmitglieder, im Sinne unserer Satzung. Dies kann jedoch nur durch umfassende und regelmäßige Sanierungsmaßnahmen sichergestellt werden, die wir als Voraussetzung für eine langfristige und erfolgreiche Vermietbarkeit unseres Mietwohnungsbestandes sehen. So sind ca. 700 T€ im vergangenen Geschäftsjahr für die Instandhaltung unserer Mietgebäude aufgewendet worden, weitere 100 T€ sind für energetische Sanierungsmaßnahmen angefallen. Auch in den nächsten Jahren werden wir unser Modernisierungsprogramm konsequent fortführen, den Schwerpunkt werden wir dabei auf eine regenerative und emissionsfreie Energieerzeugung legen.



Durch die Vermietung unseres Wohnungsbestandes erwirtschaften wir kontinuierlich Mieterlöse, die wir regelmäßig durch moderate Mietanpassungen erhöhen. Die Umsatzerlöse in diesem Geschäftsbereich nahmen um 322 T€ auf nunmehr 4,6 Mio. € zu, wobei die Steigerung auch auf gestiegene Erlöse aus abgerechneten Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 115 T€ zurückzuführen ist. Leerstehende Wohnungen haben sich im vergangenen Geschäftsjahr nur durch notwendige Instandhaltungsarbeiten ergeben. Die daraus entstandenen Erlösschmälerungen belaufen sich auf 45,0 T€ (Vorjahr: 52,7 T€) und stehen in Ab-

hängigkeit zu den eingereichten Kündigungen sowie der Leerstandsdauer. Im letzten Jahr wurden 44 Kündigungen (Vorjahr: 64) ausgesprochen. Die offenen Mietforderungen betragen 1,2 % der Sollmieten. Diese sind geringfügig angestiegen und liegen nach wie vor auf niedrigem Niveau.

Trotz der allgemeinen Branchenentwicklung im Wohnungsbau konnten auch im vergangenen Geschäftsjahr hohe Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken erzielt werden. Insgesamt ist es uns gelungen weitere acht Wohneinheiten aus dem Bauvorhaben Haselcarré in Künzelsau-Gaisbach an die Erwerber zu übergeben. Darüber hinaus wurde die letzte verbliebene Doppelhaushälfte in demselben Wohngebiet an den Erwerber übergeben, damit hat das Projekt erfolgreich seinen Abschluss gefunden. Die Umsatzerlöse haben in Höhe 2,7 Mio. € (Vorjahr 5,9 Mio. €) wesentlich zu unserem Jahresüberschuss beigetragen.

Durch unsere Verwaltungstätigkeit nach dem Wohnungseigentumsgesetz konnten wir im vergangenen Jahr einen Umsatz von 238,0 T€ (Vorjahr: 218,1 T€) erwirtschaften. Der Anstieg ist auf die Übernahme eines weiteren Objekts zurückzuführen, ebenso wie auf die Anpassung der Verwaltergebühren. Mit der Verwaltertätigkeit erweitern wir unsere Geschäftsfelder und bieten unseren Wohnungskäufern, als auch Eigentümern fremder Immobilienobjekte die Möglichkeit, uns mit der professionellen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zu beauftragen.





Das vergangene Geschäftsjahr der Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG schließt mit einem zufriedenstellenden Jahresüberschuss von T€ 734,7. Damit kann auf eine insgesamt erfolgreiche Geschäftsentwicklung zurückgeblickt werden, die es uns ermöglicht, Zuführungen zu den Rücklagen vorzunehmen. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 70,6 % auf 74,5 % aufgrund des gestiegenen Eigenkapitals, der deutlichen Reduzierung des Fremdkapitals und der Abnahme der Bilanzsumme. Es wurde ein Gesamtumsatz von 7,5 Mio. € (Vorjahr 10,4 Mio. €) erreicht, der EBITDA, das Jahresergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, beträgt 1,5 Mio. €.

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.

WIRTSCHAFTLICHER ERFOLG SICHERT SOZIALE VERANTWORTUNG: STABIL IN DER SUBSTANZ, KLAR IM FOKUS AUF DIE MODERNISIERUNG VON MORGEN.

4 Nachtragsbericht

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



5 Risiken über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Kreisbau Künzelsau eG nutzt Finanzinstrumente lediglich im Rahmen von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die langfristig zur Finanzierung ihrer Wohnungsbestände ausgelegt sind. Steigende Kreditzinsen bei Auslaufen der Zinsbindungsfristen und dem damit verbundenen höheren Liquiditätsbedarf sind ein mögliches Risiko, dem wir durch regelmäßige Analyse der Zinsentwicklung begegnen. Die Zinsbindungsfristen sind zur Risikominimierung breit gestreut. Forward-Darlehen, Zinsswaps oder sonstige derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Ebenso werden keine spekulativen Anlagen liquider Mittel getätigt. Unsere Anlagestrategie ist auf Sicherheit und kurzfristige Verfügbarkeit ausgerichtet, sodass überschüssige Liquidität mittels Tages-, Fest- und Termingelder angelegt wird. Die Anlagen erfolgen ausschließlich in Euro, es werden keine Währungsrisiken eingegangen.

6 Dank des Vorstandes

Der Vorstand bedankt sich bei allen, die zu dem guten Jahresergebnis beigetragen haben. In erster Linie bedanken wir uns ganz besonders bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und das erfolgreich abgeschlossene Geschäftsjahr. Ohne deren Fleiß, Motivation und Einsatzbereitschaft wäre dieser Erfolg nicht möglich gewesen.

Ein herzlicher Dank gilt sämtlichen Mitgliedern des Aufsichtsrates für die offene, kooperative und konstruktive Zusammenarbeit. Ebenso bedanken wir uns außerdem bei allen Mitgliedern der Kreisbaugenossenschaft, unseren Mietern, Wohnungskäufern, Eigentümergemeinschaften, Architekten und Ingenieuren, Handwerkern, Dienstleistern sowie allen weiteren Geschäftspartnern.



Künzelsau, den 26. Juni 2026
Der Vorstand

Rolf Hofacker

Arno Zintz

Weichenstellung für die Zukunft:
Personelle Veränderungen im Aufsichtsrat

Das Geschäftsjahr 2025 stand im Zeichen wichtiger personeller Veränderungen in den Gremien der Kreisbau Künzelsau eG. Kontinuität, Branchenexpertise und der Generationenwechsel prägten die Neubesetzungen im Aufsichtsrat. Gemeinsam mit erfahrenen und neuen Impulsgebern stellt sich unsere Genossenschaft den zukünftigen Herausforderungen des Immobilienmarktes. Ein herzlicher Dank gilt den scheidenden Mitgliedern für ihr langjähriges, verlässliches Engagement im Dienste unserer Mitglieder und Mieter.

Neuer Aufsichtsratsvorsitzender

In der 4. Aufsichtsrats- und Vorstandssitzung 2025 wurde Werner Gassert zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden unserer Genossenschaft gewählt. Er tritt somit die Nachfolge von Emil G. Kalmbach an. Herr Gassert ist bereits seit 2010 im Aufsichtsrat der Kreisbau Künzelsau eG und kennt den Immobilienmarkt auch aus seiner Zeit als Sparkassendirektor bestens.

Wir gratulieren Herrn Gassert herzlich zur Wahl zum neuen Aufsichtsratsvorsitzenden. Wir wünschen ihm immer eine glückliche Hand bei Entscheidungen, klare Weitsicht und das nötige Vertrauen, um verantwortungsvoll und nachhaltig zum Unternehmenserfolg beizutragen.



Neue Aufsichtsratsmitglieder

Am 14.10.2025 wurden im Rahmen der Mitgliederversammlung Sandra Mayer und Joachim Stapf in den Aufsichtsrat unserer Genossenschaft gewählt. Sowohl Frau Mayer als auch Herrn Stapf nahmen die Wahl dankend an.

Wir beglückwünschen die neuen Aufsichtsratsmitglieder und wünschen Ihnen eine gute Hand bei allen Entscheidungen.





Verabschiedung von Aufsichtsratsmitglied Klaus-Dieter Tittmann

Am 14.10.2025, nach Ende der Mitgliederversammlung, schied Klaus-Dieter Tittmann nach 15-jähriger Mitgliedschaft aus dem Aufsichtsrat der Kreisbau Künzelsau eG aus. Die Dankesworte konnte Herr Tittmann nicht persönlich entgegennehmen, da er die Teilnahme an der Mitgliederversammlung krankheitsbedingt absagen musste. Wir bedanken uns aufrichtig für sein Engagement, seine Zeit und sein Interesse an den Entwicklungen der Kreisbau Künzelsau. 15 Jahre war Herr Tittmann durchgängig Mitglied des Aufsichtsrates und hat bis heute an jeder gemeinsamen Sitzung teilgenommen. Wir verabschieden ihn als Vertreter der Mieterschaft im Aufsichtsrat und bedanken uns für die langjährige und zuverlässige Zusammenarbeit.



Verabschiedung von Aufsichtsratsvorsitzenden Emil G. Kalmbach

Am 14.10.2025, nach Ende der Mitgliederversammlung, schied Emil G. Kalmbach nach nahezu 30-jähriger Mitgliedschaft aus dem Aufsichtsrat der Kreisbau Künzelsau eG aus. Mit bewegenden Worten sprach Herr Kalmbach allen Mitgliedern, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Gästen seinen persönlichen Dank aus und bedankte sich dabei für das kontinuierlich entgegengebrachte Vertrauen. Es war ihm eine außerordentliche Ehre, das Amt im Aufsichtsrat in dieser langen Zeit ausführen zu dürfen. Durch eine Altersbeschränkung in der Satzung der Genossenschaft konnte Herr Kalmbach nicht mehr in den Aufsichtsrat wiederbestellt werden. Am 04. Dezember diesen Jahres wären es exakt 30 Jahre Mitgliedschaft im Aufsichtsrat gewesen, davon 15 Jahre als Aufsichtsratsvorsitzender. Die Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG dankt Herrn Kalmbach für sein jahrzehntelanges Engagement und seinen hohen persönlichen Einsatz für die Mitglieder und Mieter der Genossenschaft.

MODERNISIERUNG
UND INSTANDHALTUNG



Schöner und bezahlbarer Wohnraum für alle – das ist das Ziel von Wohnungsgenossenschaften und auch einer unserer Grundsätze. Unsere Einnahmen fließen ins genossenschaftliche Vermögen und kommen mit Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung der Gemeinschaft zugute.

Mit regelmäßigen Modernisierungsmaßnahmen sorgen wir für eine zeitgemäße Ausstattung unserer Wohngebäude. Der Fokus wird in den kommenden Jahren auf der Dekarbonisierung der Gebäudebestände liegen, da die Verringerung und Vermeidung von CO_2-Emmissionen für die Erreichung der Klimaziele von entscheidender Bedeutung ist. Dieser Aufgabe haben wir uns auch im Geschäftsjahr 2025 gestellt!

Während wir bereits in den Vorjahren in unseren Mietgebäuden in Garnberg und Ingelfingen bestehende Öl- und Gas-Zentralheizungen durch regenerative Pellet- und Pellet-Hybridheizungen ersetzt haben, konnten wir im Jahr 2025 mit einer komplexen energetischen Sanierung unseres Mietgebäudes in Niedernhall, Haalstraße 36, beginnen.

Energetischen Sanierung in Niedernhall ‚Haalstraße 36'



Das Gebäude aus dem Baujahr 1963 wird durch umfangreiche Maßnahmen auf den Standard eines Effizienzhauses 85 modernisiert. Die Fassade wird mit einem neuen Wärmedämmverbundsystem versehen, die Fenster, Rollläden und Wohnungstüren werden ausgetauscht und als zentrale Maßnahme wird die Öl-Zentralheizung mit einer energieeffizienten Wärmepumpe ausgetauscht.

Sanierung auf den Standard eines Effizienzhauses 85



Zur Abrundung der Sanierung werden die Sanitär- und Elektroleitungen saniert und die Außenanlage neu angelegt. Die Investition für diese Sanierung beläuft sich auf ca. 600.000 €.

Außerdem wurde eine Vielzahl an einzelnen Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, z. B. Treppenhaussanierungen, Erneuerung von Hauseingangstüren und Neugestaltung von Außenbereichen und Hauszugängen. Im Rahmen von Mieterwechseln wurden Wohnraumsanierungen in Höhe von 285.000 € durchgeführt, für Reparaturen und Instandhaltungen fielen 277.000 € zu Buche.

Insgesamt wurden 830.000 € in den Gebäude- und Wohnungsbestand investiert. Diese Zahlen untermauern unsere genossenschaftliche Strategie, erwirtschaftete Erträge in die Bestände zu reinvestieren, um unseren Mitgliedern auch in Zukunft lebenswerten Wohnraum zu fairen Mieten bieten zu können.

Auch in den kommenden Jahren werden Maßnahmen zur Dekarbonisierung der Gebäude mit Priorität geplant, da diese für den Klimaschutz und die Erreichung der gesetzlichen Klimaziele entscheidend sind. Gleichzeitig werden damit die Energiekosten reduziert und bezahlbarer Wohnraum für unsere Mitglieder nachhaltig gesichert.



ZUKUNFTSFÄHIG

IST EINFACH BESSER:

INVESTITIONEN IM GEBÄUDEBESTAND

Menschen.
Projekte.
Meilensteine.

KREISBAU-
GENOSSENSCHAFT
KÜNZELSAU EG

EVENTS

25. Betriebsjubiläum von Rolf Horndacher bei der Kreisbau Künzelsau eG

Unser Hausmeister Rolf Horndacher feierte am 03.04.2025 das 25. Betriebsjubiläum. Seit einem Vierteljahrhundert steht er unseren Mieterinnen und Mietern mit Rat und Tat und einem beispiellosen Engagement zur Seite. Mit Blick fürs Detail, seinem Fachwissen und seiner Zuverlässigkeit hat er auch maßgeblich am Erfolg unserer Genossenschaft beigetragen. Seine Loyalität und sein offener Umgang werden sowohl im Kollegenkreis als auch bei unseren Bewohnern sehr geschätzt.
Wir gratulieren herzlich zu diesem besonderen Jubiläum. In einer Feierstunde dankten die beiden Vorstände Rolf Hofacker und Arno Zintz für die Treue und den unschätzbaren Einsatz zum Wohlbefinden aller Mieterinnen und Mietern. Auch der ehemalige Vorstand Albert Rüdinger schloss sich den Glückwünschen an.





Dank und Anerkennung zum Abschied von Emil G. Kalmbach

Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Hans Günter Lang dankte Herrn Kalmbach für sein engagiertes und umsichtiges Wirken als Vorsitzender des Aufsichtsrates und ebenso für die kollegiale und vertrauensvolle Zusammenarbeit.
In Abwesenheit des Vorstandsvorsitzenden Rolf Hofacker bedankte sich auch Vorstandsmitglied Arno Zintz bei Herrn Kalmbach für dessen wertvolle Arbeit und die konstruktive Begleitung und Unterstützung des Vorstands.


DAS EVENT IHRES LEBENS –
EINZUG IN DIE EIGENEN
VIER WÄNDE.

BILANZ **AKTIV**

AKTIVSEITE

	2025 €	2024 €
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Software	8.074,99	11.265,53
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.161.000,07	15.334.390,33
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	448.231,96	448.466,77
Betriebs- und Geschäftsausstattung	203.432,37	108.513,13
	19.812.664,40	**15.891.370,23**
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	**900,00**	**900,00**
Anlagevermögen insgesamt	**19.821.639,39**	**15.903.535,76**
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	1.864.392,96	1.864.392,96
Bauvorbereitungskosten	155.080,80	155.080,80
Grundstücke mit unfertigen Bauten	135.860,39	10.900.033,90
Grundstücke mit fertigen Bauten	5.011.211,63	0,00
Unfertige Leistungen	1.165.668,18	1.188.981,74
Andere Vorräte	134.019,62	138.086,37
	8.466.233,58	**14.246.575,77**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	53.981,71	37.068,90
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	26.884,06	242.806,95
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	11.256,55
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.775,79	16.659,31
Sonstige Vermögensgegenstände	44.663,48	1.421.290,31
	160.305,04	**1.729.082,02**
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	**3.317.040,10**	**648.361,71**
Bilanzsumme	**31.765.218,11**	**32.527.555,26**

BILANZ **PASSIV**

PASSIVSEITE

	2025 €	2024 €
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	12.710,00	14.260,00
der verbleibenden Mitglieder	423.460,00	418.500,00
	436.170,00	**432.760,00**
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)		
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	2.406.062,42	2.332.062,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 74.000 € (Vorjahr 172.000 €)		
Bauerneuerungsrücklage	13.746.575,94	13.106.575,94
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 640.000 € (Vorjahr 1.478.000 €)		
Andere Gewinnrücklagen	6.745.038,67	6.745.038,67
	22.897.677,03	**22.183.677,03**
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	324.685,90	282.366,71
Jahresüberschuss	734.720,54	1.711.267,19
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-714.000,00	-1.650.000,00
	345.406,44	**343.633,90**
Eigenkapital insgesamt	**23.679.253,47**	**22.960.070,93**
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.882.582,00	1.813.166,00
Steuerrückstellungen	0,00	114.100,00
Sonstige Rückstellungen	565.414,76	705.022,40
	2.447.996,76	**2.632.288,40**
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.921.272,13	5.007.490,62
Erhaltene Anzahlungen	1.351.341,72	1.300.422,69
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.965,86	11.942,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	258.868,25	432.907,14
Sonstige Verbindlichkeiten	93.315,24	176.655,06
davon aus Steuern: 87.139,03 € (Vorjahr 172.235,46 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.593,81 € (Vorjahr 529,54 €)		
	5.632.763,20	**6.929.418,31**
Rechnungsabgrenzungsposten	**5.204,68**	**5.777,62**
Bilanzsumme	**31.765.218,11**	**32.527.555,26**

GEWINN / VERLUST

	2025 €	2024 €
Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.595.779,53	4.273.761,98
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.684.761,04	5.877.899,10
c) aus Betreuungstätigkeit	237.962,93	218.128,53
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	951,18	512,93
	7.519.454,68	**10.370.302,54**
Bestandsveränderungen	**-1.541.888,45**	**416.391,86**
Andere aktivierte Eigenleistungen	**6.550,00**	**0,00**
Sonstige betriebliche Erträge	**37.964,03**	**164.712,17**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.905.152,66	1.841.882,89
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	994.035,54	5.043.165,10
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	79,27	0,00
	2.899.267,47	**6.885.047,99**
	3.122.812,79	**4.066.358,58**
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	981.333,21	928.143,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	272.899,63	178.644,90
davon für Altersversorgung 73.735,90 € (Vorjahr 4.359,34 €)		
	1.254.232,84	**1.106.788,00**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	564.026,00	559.511,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen	300.010,38	326.675,30
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	43,25	50,25
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.959,73	1.488,06
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	123.594,28	115.993,37
Steuern vom Einkommen und Ertrag	97.973,06	165.857,39
Ergebnis nach Steuern	**793.979,21**	**1.793.071,43**
Sonstige Steuern	59.258,67	81.804,24
Jahresüberschuss	**734.720,54**	**1.711.267,19**
Gewinnvortrag	324.685,90	282.366,71
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen	714.000,00	1.650.000,00
Bilanzgewinn	**345.406,44**	**343.633,90**

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

1. Die Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG, Komburgstr. 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. 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 (JAbschl-WUV). 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 Abschreibungssätze 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 dreizehn Wohnungen aus dem Projekt ‚Haselcarré' werden linear auf 80 Jahre abgeschrieben.

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

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 € 26.250,00 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:	2,06 % p. a.	(Vorjahr: 1,90 %)
Künftige Einkommenssteigerung:	1,50 % p. a.	(Vorjahr: 1,50 %)
Künftige Rentensteigerung:	1,50 % p. a.	(Vorjahr: 1,50 %)

Der Unterschiedsbetrag zu der Bewertung der Pensionsrückstellung auf Basis eines durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Geschäftsjahre (2,22 %) beträgt -47.817,00 €. 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.



NACHHALTIG GEPLANT.
WERTE GESCHAFFEN.
FÜR EIN ZUHAUSE, DAS
GENERATIONEN ÜBERDAUERT.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I Bilanz

1. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Baukostenzuschüsse in Höhe von 0,00 € (Vorjahr: 1.394.250,00 €) gegenüber der KfW enthalten.
2. Im Posten ‚Unfertige Leistungen' sind 1.165.668,18 € (Vorjahr: 1.188.981,74 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.
4. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt -47.817,00 €. Der Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.
5. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten, sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Verbindlichkeiten (VBK)	**insgesamt 31.12.2025 €**	**davon**				
		Restlaufzeit			**gesichert**	
		unter 1 Jahr €	**1 bis 5 Jahre €**	**über 5 Jahre €**	**€**	**Art der Sicherung**
VBK gegenüber Kreditinstituten	3.921.272,13 (5.007.490,62)	1.044.732,13 (588.110,11)	1.675.395,86 (2.870.056,44)	1.201.144,14 (1.549.324,07)	3.921.272,13 (5.007.490,62)	Grund-pfandrecht
Erhaltene Anzahlungen *(steht zur Verrechnung an)*	1.351.341,72 (1.300.422,69)	1.351.341,72 (1.300.422,69)				
VBK aus Lieferungen und Leistungen	266.834,11	261.359,11		5.475,00		
a.) VBK aus Vermietungen	7.965,86 (11.942,80)	2.490,86 (3.977,80)		5.475,00 (7.965,00)		
b.) VBK aus anderen Lieferungen und Leistungen	258.868,25 (432.907,14)	258.868,25 (432.907,14)				
Sonstige VBK	93.315,24 (176.655,06)	93.315,24 (176.655,06)				
Gesamtbetrag	**5.632.763,20 (6.929.418,31)**	**2.750.748,20 (2.502.072,80)**	**1.675.395,86 (2.870.056,44)**	**1.206.619,14 (1.549.324,07)**	**3.921.272,13 (5.007.490,62)**	

II Gewinn- und Verlustrechnung

1. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge angefallen. Diese betreffen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen über 14.691,26 € sowie Erträge aus früheren Jahren und aus in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen in Höhe von 20.894,35 €, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten sind.
2. Der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen beträgt 33.963,00 € (Vorjahr: 35.101,00 €).



D. Sonstige Angaben

1. Per 31.12.2025 bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

a) aus der Bestellung fremder Verbindlichkeiten (Grundschulden) 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:
2.133.000,00 € (Vorjahr: 3.171.000,00 €)

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:
101.736,50 € (Vorjahr: 384.572,00 €)

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am 19.12.2025 wurde ein Fünf-Familienhaus durch notariellen Kaufvertrag erworben. Der Kaufpreis wurde mit 720.000,00 € vereinbart, dieser wurde zum 01.02.2026 fällig.

3. Mitgliederbewegung im Jahr 2025

Anfangsbestand	1.043 Mitglieder
Zugang	43 Mitglieder
Abgang	45 Mitglieder
Endbestand	1.041 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sowie die Haftsumme haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 4.960,00 € auf 423.460,00 € erhöht.



4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Die Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg vbw

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	10	(Vorjahr: 11)
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 bis 14.10.2025)
Hans-Günter Lang, Niedernhall (stellv. Vorsitzender)
Werner Gassert, Künzelsau (Vorsitzender ab 11.12.2025)
Roland Gebhardt, Künzelsau
Uta Hütter, Neuenstein
Werner Mugrauer, Niedernhall
Friedrich Popp, Ingelfingen
Werner Sauter, Künzelsau
Klaus-Dieter Tittmann, Künzelsau (bis 14.10.2025)
Sandra Mayer, Niedernhall (ab 14.10.2025)
Joachim Stapf, Kupferzell (ab 14.10.2025)

Künzelsau, den 30. April 2026

Der Vorstand

Rolf Hofacker — *Rolf Hofacker*

Arno Zintz — *Arno Zintz*



BERICHT
DES AUFSICHTSRATES

Das Geschäftsjahr 2025 hat die Wohnungswirtschaft und die gesamte Immobilienbranche erneut vor große Herausforderungen gestellt. Steigende Bau- und Finanzierungskosten, die Vorgaben der Klimawende zur Dekarbonisierung der Gebäudebestände, eine beständig hohe Inflation sowie eine ungenügende Förderkulisse haben die Rahmenbedingungen spürbar negativ verändert.

Trotz dieser anspruchsvollen Situation hat die Genossenschaft ihre Stabilität bewahrt und ein positives Ergebnis erwirtschaftet. Die breite Aufstellung der Genossenschaft mit den Geschäftsbereichen Wohnungsbewirtschaftung, Bauträgergeschäft und Eigentumsverwaltung sowie die risikobegleitete Projektentwicklung der Neuprojekte bilden eine gute Basis für die weitere Unternehmensentwicklung.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung auch im Jahr 2025 umfassend und konstruktiv begleitet. In seinen Sitzungen, die einmal im Quartal stattfinden, hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit den Berichten des Vorstands befasst. Vor dem Hintergrund einer sozial- und mitgliederorientierten Unternehmensausrichtung waren dabei die aktuelle Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage, das anspruchsvolle Bau- und Modernisierungsprogramm, der Wirtschaftsplan sowie einzelne Investitionsvorhaben die wesentlichen Themenschwerpunkte.

Der Aufsichtsrat war aufgrund schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstands über die Lage des Unternehmens stets umfassend informiert und in anstehende Entscheidungen frühzeitig involviert. Seine satzungs- und gesetzmäßigen Aufgaben hat das Gremium wahrgenommen, indem zustimmungspflichtige Vorgänge geprüft, erörtert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst wurden.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 11.12.2025 wurde Werner Gassert zum neuen Vorsitzenden gewählt, nachdem der bisherige Vorsitzende Emil G. Kalmbach nach 30-jährigem Engagement im Aufsichtsrat am 14.10.2025 satzungsgemäß ausgeschieden ist.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025 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 06. Oktober 2026 wird daher empfohlen,

- → den Jahresabschluss 2025 festzustellen
- → dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen
- → Vorstand und Aufsichtsrat für das Jahr 2025 Entlastung zu erteilen

Der Aufsichtsrat bedankt sich herzlich bei den Vorständen und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kreisbaugenossenschaft für ihren tatkräftigen Einsatz. Das große Engagement, die hohe Eigeninitiative und das kollegiale Miteinander sind eine starke Grundlage dafür, die zukünftigen Herausforderungen erfolgreich meistern zu können.

Herzlich bedanken darf ich mich auch bei den Damen und Herren des Aufsichtsrates für die jederzeit konstruktive und vertrauliche Zusammenarbeit.

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

Künzelsau, im Juli 2026
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Werner Gassert, Sparkassendirektor i. R.



GEWINNVERWENDUNG



Der Jahresüberschuss 2025 beträgt	734.720,54 €
Der Gewinnvortrag aus 2024 beträgt	324.685,90 €
	1.059.406,44 €
Zuführung zur gesetzlichen Rücklage gem. § 38 der Satzung	74.000,00 €
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage auf Beschluss des Vorstandes und des Aufsichtsrates gem. § 27 der Satzung	640.000,00 €
Der verbleibende Bilanzgewinn beträgt	345.406,44 €

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung einvernehmlich folgende Verteilung des Bilanzgewinns vor:

Ausschüttung einer Dividende von 4,55 % auf die am 01.01.2025 eingezahlten Geschäftsguthaben:	19.046,77 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung:	**326.359,67 €**

Bildnachweis:

Kreisbau Künzelsau eG, privat, factum.adp, Adobe Stock (Jenko Ataman, shintartanya, IM Imagery – SweetBunFactory, fadfebrian, RerF, reewungjunerr, Robert Kneschke, StockerThings, scharfsinn86 – Evgeny&Karina Gerasimovi, ijeab, Marco2811, MQ-Illustrations, photoopus – Vlado Paunovic, Curios, ivanko80, andranik123, IDOL'foto, Serhii, Jo Panuwat D, Tadamichi, Krittamet, peopleimages – Yuri Arcurs / Arnéll Koegelenberg)



Kreisbau Künzelsau eG

Bauen und Wohnen für Generationen

GREIFBARE KOMPETENZ FÜR **IHR WOHNEIGENTUM**

Weitere Informationen und Beratung:
Kreisbau Künzelsau eG
Komburgstraße 21 . 74653 Künzelsau
Telefon 07940/9242-0 . info@kreisbau-kuen.de
www.kreisbau-kuen.de