75 JAHRE

Kreisbau Künzelsau eG

Bauen und Wohnen für Generationen

GESCHÄFTS BERICHT '22

ZUKUNFTSORIENTIERT

Zuhause.

HOCHWERTIGEN WOHNRAUM ZU FAIREN PREISEN SETZEN WIR IN ZUKUNFTSWEISENDEN PROJEKTEN UM. DAMIT AUS VISIONEN EIN RICHTIGES ZUHAUSE WIRD.

IM ÜBERBLICK

4	Aufsichtsrat und Vorstand
5	Das Unternehmen
5	Das Kreisbau-Team
6	Bericht des Vorstandes
17	Aktuelle Bauprojekte
18	Modernisierung und Instandhaltung
20	75 Jahre Kreisbau
22	Bilanz Aktiv
23	Bilanz Passiv
24	Gewinn / Verlust
25	Anhang
30	Bericht des Aufsichtsrates
31	Gewinnverwendung

DER AUFISCHTSRAT

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

UNSER 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
2.000 Wohneinheiten
13 Gewerbeeinheiten
921 Garagen

Wohnungsverwaltung
86 Gebäude
662 Mietwohnungen
219 Garagen
3 Gewerbeeinheiten

Wohnungseigentumsverwaltung
87 Gebäude
852 Eigentumswohnungen
32 Gewerbeeinheiten

Daten aus der Bilanz 2022

Bilanzsumme	34,8 Mio. €
Anlagevermögen	15,7 Mio. €
Eigenkapital	20,1 Mio. €
Rücklagen	19,4 Mio. €
Umsatzerlöse	8,8 Mio. €
davon: Miet- und Pachterträge	4,0 Mio. €
Jahresüberschuss	0,6 Mio. €

DAS KREISBAU-TEAM

Von links nach rechts: Rolf Hofacker, Vorstandsvorsitzender // Arno Zintz, Mitglied des Vorstandes, Finanzbuchhaltung // Tanja Walter, Vorstandsassistenz // Kai Fuchs, WEG-Verwaltung // Carina Wolpert, Projektsteuerung // Constanze Kruck, Projektsteuerung // Ivana Zecevic, WEG-Buchhaltung // Nicole Rein, Finanzbuchhaltung // Viktoria Leis, Kaufmännisches Bestandsmanagement // Isabel Zerlin, Technisches Bestandsmanagement // Marco Zecevic, Hausmeister // Rolf Horndacher, Hausmeister // Daniel Gillert, WEG-Verwaltung

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 662 Wohnungen. Diese verteilen 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.

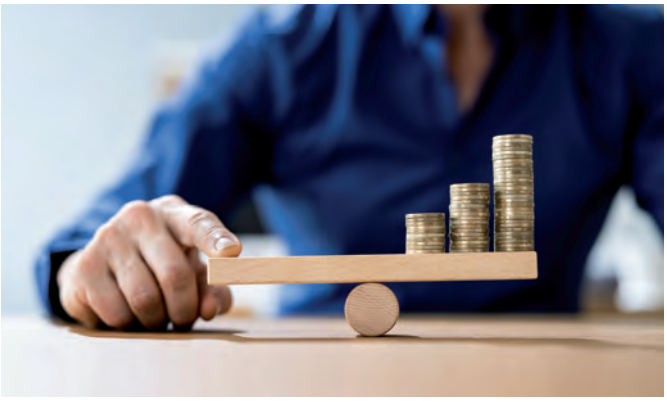
Weitere Geschäftsfelder der Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG sind das Bauträgergeschäft sowie die Verwaltung von Wohneigentum. Als Bauträger realisieren und veräußern wir attraktive Eigentumswohnungen sowie marktgerechte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser. Mit der Verwaltung von Wohneigentum bieten wir auch immobiliennahe Dienstleistungen an.

II. Wirtschaftsbericht

1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland wurde im Jahr 2022 maßgeblich durch die Folgen des Ukrainekrieges bestimmt, die nicht nur bei uns, sondern weltweit ihre Auswirkungen zeigten. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar 2022 wurde der wirtschaftliche Aufschwung nach dem Abflauen der Corona-Pandemie abrupt gestoppt, zudem haben die Energiepreise noch nie dagewesene Höhen erreicht. Infolgedessen verschärften sich Material- und Lieferengpässe, die sich bereits in der Corona-Pandemie angestaut hatten und zu massiv steigenden Güterpreisen für Baustoffe und Nahrungsmittel führten. Die hohe Teuerungsrate im Euroraum veranlasste die Europäische Zentralbank (EZB) zu einer ersten Anhebung der Leitzinsen seit 2011.

Die sogenannte Inflationsrate, gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindexes zum Vorjahresmonat, die Auskunft über die Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten gibt, erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Die EZB reagierte mit schrittweisen Zinsanpassungen und hat die Leitzinsen inzwischen auf 4,0 % erhöht.



Trotz der wirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Das durchschnittliche und preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag um 1,9 % höher als im Vorjahr. Vor allem Dienstleistungsbetriebe und die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe konnten nach dem Weg-

fall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen gewisse Nachholeffekte erzielen und damit zu der insgesamt positiven Entwicklung beitragen.

Die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe dagegen brach erneut ein. Steigende Baukosten, Kapazitätsengpässe bei Material und Personal sowie zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und zu Stornierungen.

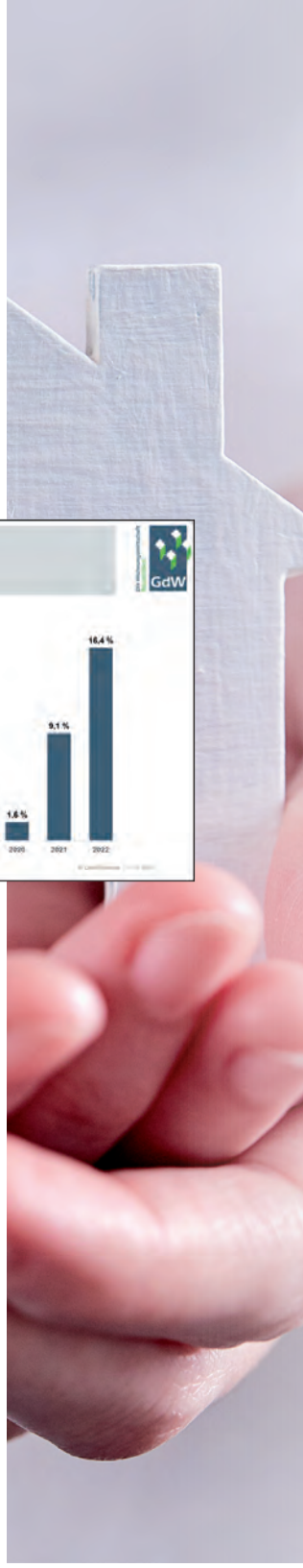
Die wirtschaftlichen Herausforderungen, die Energiekrise und die hohe Inflation haben bisher zu keinen größeren Einbrüchen auf dem Arbeitsmarkt geführt, die Erwerbstätigkeit ist 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung angestiegen. Die Beschäftigung stieg im Jahr 2022 durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, vorwiegend Kriegsgeflüchtete, aus der Ukraine. Die Beschäftigung ist außerdem durch eine zunehmende Erwerbsbeteiligung insbesondere weiblicher und älterer Erwerbspersonen angestiegen. Der Beschäftigungsaufbau war dabei fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen festzustellen. Die Zahl der Arbeitslosen ist, entsprechend der positiven Beschäftigungslage, um sieben Prozent zurückgegangen. Die Arbeitslosenquote verringerte sich damit wie bereits im Vorjahr und beträgt nunmehr 5,3 %.

Auf die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft entfallen 10 % der gesamtem Bruttowertschöpfung, der Anteil ist damit, ähnlich wie im Vorjahr, um 1 % angestiegen. Die Veränderung der Wachstumsrate stellt sich traditionell moderat dar, zeigt aber beständig die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steht mit 349 Milliarden Euro nach wie vor an dritter Stelle der gesamten Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen.

Nicht nur das Baugewerbe, sondern auch die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leidet durch exorbitant hohe Baupreise, die die Bauinvestitionen im Jahr 2022 erstmals nach sechs Jahren einbrechen ließen und die neben steigenden Bauzinsen für zunehmende Auftragsstornierungen gesorgt haben. Die Preise für Baumaterial stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß, obwohl durch das absehbare Ende der Corona-Pandemie die weltweite Nachfrage nach Baustoffen bereits sprunghaft angestiegen war und zu einem erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien geführt hat, weil die Verteuerung der Energiepreise und weitere Lieferengpässe sich zusätzlich auf die Baupreise ausgewirkt haben. Die Preissteigerung für den Neubau von Wohngebäuden ist mit 16,4 % der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe von 1950, der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder, allen voran Verglasungsarbeiten (+ 21,2 %), Metallbauarbeiten (+ 20,7 %) und Betonarbeiten (18,3 %).

Bedeutend für die hohen Stornierungsraten und das Einbrechen der Bauinvestitionen dürften auch die mehrfach abrupten Förderstopps der Bundesregierung sein, die mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen einhergingen. Neben der Verschlechterung der Förderanforderungen haben die kurzfristigen Förderstopps das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung geschädigt und zu großer Verunsicherung geführt. Der hohe Bedarf nach Wohnraum dürfte durch die wachsende Bevölkerung und der weiterhin stark ausgeprägten Zuwanderung gegeben sein. Die derzeitigen äußeren Rahmenbedingungen werden zu einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden führen. Mittelfristig ist daher auch mit steigenden Mieten zu rechnen.

„STORNIERUNGSWELLE TRIFFT DEN WOHNUNGSBAU. MATERIAL- UND ENERGIEKOSTEN STEIGEN, DIE KREDITZINSEN EBENFALLS: RECHNET SICH DER BAU NEUER WOHNUNGEN WEITERHIN?“



2 Geschäftsentwicklung

Der Hohenlohekreis weist, gemessen an der Einwohnerzahl, die höchste Dichte an Weltmarktführern in Deutschland auf, der sich ausgehend von einer in der Vergangenheit überwiegend landwirtschaftlich geprägten Region zu einem äußerst dynamischen und erfolgreichen Wirtschaftsstandort für Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungen entwickelt hat. Dementsprechend bietet die Region zahlreiche Arbeitsplätze, die für gute Beschäftigungszahlen sorgen. Diese sind 2022 trotz Energiekrise, hoher Inflation und Materialengpässen mit 2,2 % überdurchschnittlich gestiegen, wodurch sich auch die ausgesprochen geringe Arbeitslosenquote von 2,8 % erklärt. Die gute Arbeitsmarktsituation im Hohenlohekreis hat zur Folge, dass trotz der ländlichen Prägung des Landkreises die Bevölkerung kontinuierlich zunimmt und voraussichtlich auch weiterhin wachsen wird.

Mit der Autobahn A6 ist der Hohenlohekreis trotz seinem ländlichen Charakter hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Kombiniert mit der wirtschaftlichen Stärke und Kultur ist der Hohenlohekreis ein attraktiver Wohnort und Lebensmittelpunkt.

Hierzu haben die ansässigen Wohnungsbaugenossenschaften entscheidend mitgewirkt. Die Kreisbaugenossenschaft Künzelsau konnte dringend benötigten Wohnraum schaffen. Gerade diese Wohnungen sind heute immer noch sehr gefragt, da sie zentrumsnah und gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden sind. Die Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG kann mit Stolz auf die 2.000 erstellten Wohneinheiten seit ihrem Bestehen blicken, die das Unternehmen bis heute auszeichnen und zu dem wirtschaftlichen Erfolg beigetragen haben. Dieser ist unabdingbar für zukünftige Investitionen.

Nachdem bereits im Vorjahr mit dem Bau mehrerer Bauträgerprojekte begonnen wurde, war das Geschäftsjahr 2022 durch eine rege Bautätigkeit geprägt. So konnte im vergangenen Jahr unsere Wohnungseigentumsanlage in der Taläckerallee in Künzelsau mit 21 Wohneinheiten fertiggestellt werden, die Fertigstellung unseres Neubauvorhabens in der Seestraße in Künzelsau mit weiteren neun Eigentumswohnungen folgte im April diesen Jahres. Im Herbst 2022 haben wir mit dem größten Neubauvorhaben seit vielen Jahren begonnen. Im Baugebiet Haselhöhe-I in Gaisbach realisieren wir 52 hochmoderne Eigentumswohnungen, die sich in vier Baukörper aufteilen. In dem gleichen Baugebiet haben wir letztes Jahr zudem mit dem Bau von acht Doppelhaushälften begonnen, sechs weitere Doppelhaushälften folgen im aktuellen Geschäftsjahr.

Ansprechend ausgestattete sowie technisch zeitgemäße Wohnungen sind Voraussetzungen für eine reibungsfreie und umgehende Wiedervermietung. Daher haben wir unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten im vergangenen Jahr weiter vorangetrieben, um eine nachhaltige und langfristige Nutzung unseres Wohnungsbestandes zu gewährleisten. Schwerpunktmäßig haben wir neben diversen Wohnungseinzelsanierungen mit der energetischen Sanierungsmaßnahme unseres Wohngebäudes „Am Buchs" in Garnberg begonnen und zwei Heizanlagen in der „Uhlandstraße / Am Breter" in Ingelfingen getauscht und auf regenerative Standards umgestellt.

Trotz der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und den damit verbundenen Einschränkungen sehen wir das vergangene Geschäftsjahr als ein zufriedenstellendes und erfolgreiches Jahr. Die Gewinn- und Verlustrechnung unserer Genossenschaft schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 585.841,69 € (Vorjahr: 626.349,23), wodurch sich unser Eigenkapital weiter erhöht hat. Dieses bemisst sich inzwischen auf 20,1 Mio. € (Vorjahr: 19,6 Mio. €). Der Anstieg unserer Verbindlichkeiten ist nicht auf höhere Bankverbindlichkeiten zurückzuführen, sondern auf vereinnahmte Anzahlungen der Erwerber unserer bereits verkauften und im Bau befindlichen Eigentumswohnungen. Die Kreditverbindlichkeiten gegenüber Banken konnten wir durch hohe planmäßige Tilgungen auf 5,0 Mio. € senken, die Aufnahme eines Darlehens für unsere energetische Sanierungsmaßnahme in Höhe von 170,0 T€ wirkte sich gegenläufig aus. Die Verringerung der Eigenkapitalquote von 63,8 % auf 57,9 % kommt aufgrund hoher Käuferanzahlungen auf Verkaufsgrundstücke, durch ein insgesamt höheres Fremdkapital und der gestiegenen Bilanzsumme zu Stande. Wir verfügen weiterhin über eine sehr solide Kapitalstruktur.

2.1. Hausbewirtschaftung

Der Wohnungsbestand der Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG beträgt zum Bilanzstichtag 662 Mietwohnungen und ist damit unverändert zum 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 sozialer Wohnungsvermieter bieten wir außerdem 59 geförderte Wohnungen für sozial benachteiligte Bevölkerungsschichten an, die mit einer Preis- oder Belegungsbindung versehen sind. Hinzu kommen weiterhin drei Gewerbeeinheiten, die Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt 42.690 m² und ist dementsprechend unverändert.

Die allgemein steigende Preisentwicklung im letzten Jahr hatte große Auswirkungen auf die Nachfrage nach Immobilien. Der sprunghafte Anstieg der Zinsentwicklung hat den Verkaufsmarkt für Wohnimmobilien einbrechen lassen und für eine steigende Nachfrage im Bereich der Mietwohnungen gesorgt. Die Verteuerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten sehen wir dabei als wesentlichen Grund für die deutlich geringere Anzahl an Kündigungen in Höhe von 50 (Vorjahr: 72), sodass sich die Fluktuationsrate, die die Anzahl der Mieterwechsel in unserem Mietwohnungsbestand angibt, auf 9,2 % (Vorjahr 11,3 %) vermindert hat. Leerstände waren nur vorübergehend aufgrund von Sanierungsmaßnahmen nach Wohnungsauszügen zu verzeichnen. Diese Wohnungen konnten nach Fertigstellung umgehend und problemfrei vermietet werden. Nach unseren Einschätzungen können wir auch zukünftig von einer Vollvermietung ausgehen, der Rückgang der Bauinvestitionen sowie eine rückläufige Anzahl an Baufertigstellungen werden unserer Einschätzung nach zu einem Anstieg der Mietpreise führen.

Unter diesen Rahmenbedingungen gewinnen Wohnungsunternehmen zunehmend an Bedeutung. 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. Daneben steht für uns vor allem die Zufriedenheit der Mieter im Vordergrund, die wir durch eine möglichst langfristige Nutzung erreichen wollen, indem wir attraktive Wohnungen zu fairen Preisen anbieten.

Dieses Bewusstsein wird bei Wohnungssuchenden und der Gesellschaft allgemein durch die derzeitigen Marktentwicklungen verstärkt und uns durch eine konstant hohe Nachfrage an unseren Wohnungen bestätigt. Die dramatisch hohe Teuerungsrate der allgemeinen Lebenshaltungskosten hat bei der Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG nicht zu Mieterhöhungen geführt – im Gegenteil, wir haben uns bewusst gegen eine Mieterhöhung in 2023 entschieden. Wir sehen dies als weiteren Beitrag dem genossenschaftlichen Förderauftrag gerecht zu werden und als Unterstützung unserer Mitglieder in wirtschaftlich schwierigen Zeiten. Zukünftige Mieterhöhungen können jedoch auch wir nicht ausschließen, um unsere Investitionen refinanzieren zu können. Trotzdem können wir Mietpreise anbieten, die sich weit unterhalb der Marktmiete bewegen.

Trotz umfangreicher und regelmäßiger Investitionen beläuft sich unsere Durchschnittsmiete per 31.12.2022 auf 6,38 €/m². Geringfügige Mietanpassungen im letzten Jahr sind der Grund für die leichte Umsatzsteigerung. Die Grundmieten haben sich nach Abzug der Erlösschmälerungen von 3,04 Mio. € auf 3,09 Mio. € erhöht.

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

2.2. Bauträgergeschäft

Die Prognose für das Jahr 2022 sah vor, dass die Einflüsse durch Corona immer mehr abnehmen würden und eine Erholung der Baubranche zu erkennen sei. Der Wohnungsbau in Deutschland sollte auch hinsichtlich der Versprechen durch die neue Bundesregierung einen Aufschwung erleben.

Während im Jahr 2021 noch ein leichtes Plus zu sehen war, hatte die Entwicklung der Baubranche in 2022 einen Rückgang zu verzeichnen. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie waren auch 2022 noch deutlich spürbar. Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine verschärfte die Lage noch mehr. Dieser führte zu einer weltweiten Knappheit an Rohstoffen und Energie und in der Folge zur exorbitanten Steigerung der Baukosten, wie auch der Lebenshaltungskosten.

Auf die hohe Inflationsrate reagierte die EZB mit mehreren Anhebungen der Leitzinsen, was zu höheren Kreditzinsen bei Immobilieninvestitionen führte. Die Konsequenz war ein drastischer Einbruch der Nachfrage nach Immobilien und in der Folge die Stornierung vieler Bauvorhaben sowie ein starker Rückgang bei den Baugenehmigungen.

Der abrupte Förderstopp der KfW zu Beginn des letzten Jahres und sich fortlaufend verändernde Regelungen der Förderprogramme sorgten zusätzlich für starke Unsicherheit. Dabei ist eine Förderung des Wohnungsbaus unter stabilen und kalkulierbaren Bedingungen gerade jetzt erforderlich.

Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu schaffen. Mit 280.000 fertiggestellten Wohnungen wurde dieses Ziel erneut verfehlt.

Trotzdem war das Jahr 2022 bei unserer Genossenschaft geprägt durch eine starke Bautätigkeit mit hohen Investitionen. Fertiggestellt werden konnte die Wohnanlage ‚Taläckerallee 53/1+2', hier konnten 18 Eigentumswohnungen an die Erwerber übergeben werden. Insgesamt konnten im Bauträgergeschäft Umsätze von rund 4,6 Mio. € erzielt werden.

Prägend für den Einbruch der Bauwirtschaft war das in Rekordzeit erhöhte Zinsniveau zur Eindämmung der Inflationsrate. Obwohl der Wohnungsbedarf ungebrochen hoch ist, wird mit einem Rückgang der Bautätigkeit zu rechnen sein. Aufgrund unserer soliden Kapitalstruktur sehen wir unseren Bauprojekten trotzdem optimistisch entgegen.

2.3. Unsere aktuellen Wohnbauprojekte

21 Eigentumswohnungen in Taläcker
Taläckerallee 53/1+2

Die Wohnanlage aus 2 Gebäuden mit 21 Eigentumswohnungen konnte im Berichtsjahr fertiggestellt werden. Durch eine gute Nachfrage konnten 18 Wohnungen verkauft werden. Die Wohnungen wurden an die Eigentümer übergeben und sind mittlerweile alle bewohnt. Zum Berichtszeitpunkt bestand Kaufinteresse an den noch zum Verkauf ausstehenden Wohnungen.

9 Eigentumswohnungen in Künzelsau
Seestraße 18

Die Nachfrage nach Wohnungen in zentraler Innenstadtlage war hoch. Im Berichtszeitraum konnten 8 Eigentumswohnungen und 10 KFZ-Stellplätze verkauft werden. Nach Fertigstellung im Frühjahr 2023 konnte auch die letzte Wohnung und beide KFZ-Stellplätze verkauft werden.

7 Doppelhäuser ‚Familienglück´

Unsere attraktiven und preiswerten Doppelhäuser im energiesparenden KfW 55-Standard im Gaisbacher Baugebiet ‚Haselhöhe-I´ finden sehr großes Interesse vor allem von jungen Familien. Die kostengünstige Alternative zum teuren Einfamilienhaus bietet 154 m² Wohnfläche auf 2 Vollgeschossen zzgl. einer Voll-Unterkellerung. Demnach konnten wir zum Berichtszeitpunkt 11 Doppelhaushälften verkaufen.

Erlesen Wohnen in 52 Eigentumswohnungen im Haselcarré

Im neuen Baugebiet „Haselhöhe" in Gaisbach entstehen in 4 modernen Gebäuden 42 Wohnungen, 10 Penthouses, 66 TG-Stellplätze und 6 Außenstellplätze. Die ansprechende Architektur in Verbindung mit moderner und hochwertiger Ausstattung findet großes Interesse. Die großen Abstände zwischen den Gebäuden ermöglichen Privatsphäre und eine große Grünfläche. Es konnten im Berichtsjahr 14 Wohnungen und 18 Stellplätze verkauft werden.

2.4. Unsere zukünftigen Wohnbauprojekte

Unser Zukunftsprojekt realisieren wir im neuen Baugebiet ‚Haselhöhe´ in Gaisbach. Das ‚Haselcarre´, ein Wohnensemble der Extraklasse mit 52 Wohnungen in vier Gebäuden und einer großen Tiefgarage mit 66 Stellplätzen, ist das größte Bauvorhaben seit der Gründung unserer Genossenschaft. Durch die langjährige Erfahrung und die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren Geschäftspartnern werden wir dieses Projekt bis Ende 2024 abschließen.

2.6. Mitgliederentwicklung

Unserer Genossenschaft gehören zum Bilanzstichtag 1.044 Mitglieder an. Innerhalb des abgelaufenen Geschäftsjahres sind aufgrund von Mieterwechseln 54 Mitglieder der Genossenschaft beigetreten, 73 Mitglieder sind ausgeschieden, sodass sich die Gesamtzahl der Mitglieder zum Bilanzstichtag um 19 Personen reduziert hat. Analog verringerte sich die Anzahl der Geschäftsanteile von 1.373 auf 1.354.

2.5. Wohnungseigentumsverwaltung

Neben den Geschäftsfeldern der Hausbewirtschaftung sowie der Bau- und Verkaufstätigkeit ist die Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG auch Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Insgesamt verwalten wir 852 Eigentumswohnungen (Vorjahr: 840) in 87 (Vorjahr: 87) Eigentümergemeinschaften und übernehmen dabei sowohl die kaufmännische als auch technische Wohnungsverwaltung.

Durch die Übernahme des fertiggestellten Neubauvorhabens ‚Taläckerallee 53/1 und 53/2´ in die WEG-Verwaltung konnten wir die Anzahl der verwalteten Eigentumswohnungen, trotz Abgabe einer anderen Wohnungseigentümergemeinschaft, ausbauen. Bedingt durch unsere umfangreiche Neubautätigkeit erwarten wir auch zukünftig eine steigende Anzahl an Verwaltungseinheiten.

3 Lage der Genossenschaft

3.1. Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.22		31.12.21		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Vermögen						
Immaterielle Güter	8,1	0,0	8,7	0,0	-0,6	-6,9
Sachanlagen	15.728,9	45,2	15.728,5	51,3	0,4	0,0
Finanzanlagen	0,9	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0
Anlagevermögen	15.738,0	45,2	15.738,0	51,3	0,0	0,0
Bauträgertätigkeit	10.164,5	29,2	8.407,0	27,4	1.757,5	20,9
Unfertige Leistungen	931,2	2,7	872,5	2,8	58,7	6,7
Flüssige Mittel	7.505,9	21,6	5.278,2	17,2	2.227,7	42,2
Sonstige Aktiva	466,6	1,3	389,4	1,3	77,2	19,8
Umlaufvermögen	19.068,2	54,8	14.947,1	48,7	4.121,1	27,6
	34.806,2	**100,0**	**30.685,1**	**100,0**	**4.121,1**	**13,4**

Die Gesamtsumme des Anlagevermögens ist gegenüber dem Vorjahr unverändert. Den Kostenzugängen für Modernisierungsmaßnahmen(T€ 478,5) und weiteren Investitionen für Immaterielle Güter und die Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 70,3) stehen planmäßige Abschreibungen (T€ 548,8) entgegen.

Im Bereich der Bautätigkeit des Umlaufvermögens ergaben sich insbesondere Fremdkostenzugänge für die Bauvorhaben Künzelsau, Taläckerallee 53/1+2 und Künzelsau, Seestraße 18 sowie für den Geschosswohnungsbau im Haselcarré und die Doppelhäuser im Baugebiet Haselhöhe-I in Gaisbach (T€ 5.124,6). Darüber hinaus sind weitere Planungskosten für zukünftige Neubauvorhaben zugegangen (T€ 278,4). Gegenläufig wirkten sich Abgänge durch Verkäufe (T€ 3.640,3) sowie geringfügige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten (T€ 5,2) aus.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten (T€ 931,2). Die Zunahme der sonstigen Aktiva resultiert vorwiegend aus gestiegenen Heizölbeständen und höheren Forderungen aus Grundstücksverkäufen.

	31.12.22		31.12.21		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Kapital						
Geschäftsguthaben	441,4	1,3	445,5	1,5	-4,1	-0,9
Ergebnisrücklagen	19.433,7	55,8	18.883,7	61,5	550,0	2,9
Bilanzgewinn	263,1	0,8	251,1	0,8	12,0	4,8
Eigenkapital	20.138,2	57,9	19.580,2	63,8	558,0	2,8
Pensionsrückstellungen	1.900,5	5,5	1.672,4	5,5	228,1	13,6
Übrige Rückstellungen	496,0	1,4	181,3	0,6	314,7	173,6
Kreditverbindlichkeiten	5.004,5	14,4	5.344,5	17,4	-340,0	-6,4
Erhaltene Anzahlungen	6.721,3	19,3	3.387,6	11,0	3.333,7	98,4
Übrige Passiva	540,9	1,5	515,4	1,7	25,5	4,9
Fremdkapital	14.663,2	42,1	11.101,2	36,2	3.562,0	32,1
Rechnungsabgrenzung	4,8	0,0	3,7	0,0	1,1	29,7
	34.806,2	**100,0**	**30.685,1**	**100,0**	**4.121,1**	**13,4**

Das Eigenkapital konnte im Geschäftsjahr um T€ 558,0 gesteigert werden. Die Zunahme resultiert aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss (T€ 585,8), abzüglich der erfolgten Dividendenausschüttung (T€ 23,9) sowie der leichten Verringerung der Geschäftsguthaben (- T€ 4,1).

Die übrigen Rückstellungen sind um T€ 314,7 gestiegen. Ursächlich hierfür sind höhere Rückstellungen für noch anfallende Baukosten, die für die übergebenen Eigentumswohnungen in Künzelsau, Taläckerallee 53/1+2 gebildet worden sind. Den höheren Rückstellungen für noch zu erwartenden Baukosten stehen geringere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen entgegen.

Die Veränderung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ergibt sich aus planmäßigen Tilgungen (T€ 510,0) und Darlehensvalutierungen für unsere energetische Modernisierungsmaßnahme Künzelsau-Garnberg, Am Buchs 35 (T€ 170,0).

Die erhaltenen Anzahlungen beinhalten Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke seitens der Erwerber (T€ 5.656,6) sowie Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten (T€ 1.064,7).

Der Anstieg der übrigen Passiva ist stichtagsbedingt und geht im Wesentlichen auf höhere Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt zurück.

3.2. Wirtschaftliche Lage und Jahresergebnis

Als Wohnungsbaugenossenschaft schaffen wir neuen Wohnraum und bewirtschaften unseren eigenen Mietwohnungsbestand, mit dem Ziel diesen durch regelmäßige Modernisierungen zu erhalten und zu optimieren. Die Modernisierungstätigkeit sehen wir als Voraussetzung für eine nachhaltige und erfolgreiche Vermietbarkeit unserer Mietwohnungen. Aus diesem Grund haben wir bereits große Teile unseres Wohnungsbestandes energetisch saniert und führen dies mit dem Schwerpunkt nachhaltiger und regenerativer Energieerzeugung weiter.

In unserem Kerngeschäftsfeld der Vermietungstätigkeit konnten wir unsere Umsatzerlöse um 92,7 T€ auf nunmehr 4,03 Mio. € ausbauen. Die offenen Mietforderungen betragen 0,5 % der Sollmieten und liegen damit nahezu auf Vorjahresniveau von 0,4 %. Die deutlich geringere Anzahl an Kündigungen in Höhe von 50 zu 72 im Jahr 2021 war ausschlaggebend für die wesentliche Reduzierung der Erlösschmälerungen um 21,2 T€ auf 50,7 T€.

Bezogen auf unsere Sollmieten betragen diese 1,3 % (Vorjahr: 1,8 %). Erlösschmälerungen ergaben sich dabei ausschließlich infolge vorübergehender, instandhaltungsbedingter Leerstände.

Das Geschäftsfeld der Vermietung wird durch eine rege Bauträgertätigkeit ergänzt. So ist es uns gelungen, unsere Eigentumswohnanlage in Künzelsau-Taläcker mit 21 Wohneinheiten fertigzustellen. 18 Eigentumswohnungen wurden an die Erwerber übergeben, sodass wir in diesem Bereich Umsatzerlöse in Höhe von 4,6 Mio. € (Vorjahr 624,4 T€) verzeichnen konnten. Durch die Fertigstellung weiterer neun Eigentumswohnungen in Künzelsau und die Übergabe von sechs errichteten Doppelhäusern in Gaisbach werden wir unsere Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken im aktuellen Geschäftsjahr nochmals weiter ausbauen können.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit haben sich, trotz gestiegener Anzahl der verwalteten Wohneinheiten, gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf 208,9 T€ (Vorjahr 212,5 T€) reduziert. Ursächlich hierfür sind unterschiedliche Zeitpunkte der Zu- und Abgänge von Verwaltungsobjekten im Geschäftsjahr. Auch in diesem Geschäftsfeld rechnen wir insbesondere aufgrund unserer Neubautätigkeit im Bauträgerbereich in den kommenden Jahren wieder mit steigenden Erlösen.

Die Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG blickt zufrieden auf einen ordentlichen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 585,8 (Vorjahr: T€ 626,3), der uns auch im 75-jährigen Betriebsjubiläum eine positive Geschäftsentwicklung bescheinigt. Neben der Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes war das zurückliegende Geschäftsjahr vor allem durch eine umfangreiche Bauträgertätigkeit und den damit verbundenen außerordentlich hohen Investitionen von über 5,4 Millionen bestimmt. Es wurde ein Gesamtumsatz von 8,8 Mio. € erreicht (Vorjahr 5,2 Mio. €), wovon 4,6 Mio. € aus dem Verkauf von Grundstücken erwirtschaftet wurden (Vorjahr 0,6 Mio. €). Der EBITDA, das Jahresergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen, beträgt 1,2 Mio. € und ist unverändert zum Vorjahreswert.

Mit dem erzielten Jahresüberschuss wurde unser Eigenkapitalbestand weiter gestärkt, sodass wir auch im Geschäftsjahr großzügige Zuführungen zu den Rücklagen vornehmen konnten. Der Eigenkapitalbestand zum Bilanzstichtag beträgt 20,1 Mio. € (Vorjahr: 19,6 Mio. €). Durch die Erhöhung der Bilanzsumme infolge der Vereinnahmung von Erwerberanzahlungen auf Verkaufsgrundstücke verminderte sich die Eigenkapitalquote von 63,8 % auf 57,9 %.

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 wurde im Geschäftsjahr mit der Mehrfamilien- und Doppelhausbebauung in Künzelsau-Gaisbach mit insgesamt 60 Wohneinheiten begonnen. Darüber hinaus haben wir die energetische Sanierung eines Mietshauses in Künzelsau-Garnberg umgesetzt und regenerative Heizanlagen in zwei weiteren Bestandsobjekten in Ingelfingen eingebaut.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet. Die Kapitalstruktur ist nach wie vor durch ein hohes Eigenkapital geprägt, verbunden mit einer kontinuierlich hohen Eigenkapitalquote. Die Finanzlage ist weiterhin sehr stabil, mittelfristig wird sie durch hohe Investitionen in die Bautätigkeit geprägt sein. Laufenden 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 treffen wir unternehmerische Entscheidungen stets im Sinne unserer Mitglieder. Risikobehaftete Geldanlagen bzw. spekulative Geschäfte zur Zinsabsicherung werden nicht getätigt. Stattdessen verfolgen wir eine konservative Finanzierungsstrategie in Form von langfristigen Zinsfestschreibungen, die typisch sind für Objektfinanzierungen. Daraus resultierende Risiken bestehen in Form von steigenden Kreditzinsen, die bei der derzeitigen Zinsentwicklung zu einem höheren Liquiditätsbedarf führen, sofern diese fortgeführt werden müssen. Die Festschreibungen unserer Kreditverbindlichkeiten sind breit gestreut, sodass Klumpenrisiken vermieden werden. Darüber hinaus wird die allgemeine Zinsentwicklung regelmäßig beobachtet.

Unsere Anlagestrategie ist auf Sicherheit und kurzfristige Verfügbarkeit ausgerichtet, sodass lediglich Tages-, Fest- und Termingelder in Frage kommen. 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

Der Vorstand bedankt sich in erster Linie bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit herausragender Einsatzbereitschaft, Motivation und Fleiß zu dem wirtschaftlichen Erfolg und der positiven Geschäftsentwicklung beigetragen haben. Nur auf diese Weise können wir unseren Mitgliedern auch weiterhin attraktiven, aber dennoch preisgünstigen Wohnraum anbieten.

Ein besonderer Dank geht an alle Mitglieder der Kreisbaugenossenschaft, die uns Tag für Tag vertrauen und schätzen sowie sämtlichen Mietern, Erwerbern, Eigentümergemeinschaften, Architekten und Ingenieuren, Handwerkern, Dienstleistern sowie allen weiteren Geschäftspartnern.

Sehr herzlich danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die vertrauensvolle, qualifizierte und konstruktive Zusammenarbeit.

Künzelsau, den 28. April 2023

Der Vorstand

Rolf Hofacker

Rolf Hofacker

Arno Zintz

Arno Zintz

AKTUELLE
BAUPROJEKTE

Künzelsau, Seestraße
Eigentumswohnungen

Gaisbach, Haselhöhe
Doppelhäuser

Gaisbach, Haselhöhe
Eigentumswohnungen

MODERNISIERUNG
UND INSTANDHALTUNG

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft wird kontinuierlich instandgesetzt und modernisiert, damit wir unseren Mitgliedern sowohl heute als auch in der Zukunft attraktiven und preiswerten Wohnraum bieten können.

Energetische Sanierung ‚Am Buchs 35' in Garmberg

Im Berichtsjahr wurden dafür insgesamt 1,4 Mio. € aufgewendet. Dies entspricht 2,86 €/m² Wohnfläche und Monat bezogen auf die gesamte Wohnfläche unserer Genossenschaft – ein im Branchenvergleich sehr hohes Niveau. Bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,38 €/m² investierten wir im Jahr 2022 somit 45 % der erhaltenen Nettokaltmieten direkt wieder zurück in den Bestand. Bei einer Betrachtung der letzten 15 Jahre beträgt die Modernisierungsquote sogar 60 %.

Der hohe Mitteleinsatz für die Bestandspflege unserer Gebäude belegt unsere Philosophie als Genossenschaft: Die erwirtschafteten Erträge werden sinnvoll in die Bestände reinvestiert, um unseren Mitgliedern nachhaltig eine hohe Wohnqualität zu fairen Preisen bieten zu können.

Insbesondere Investitionen für energetische Sanierungen sind auch in der Zukunft unerlässlich, einerseits aus Gründen des Klimaschutzes, andererseits zur Minimierung der Energiekostensteigerung. Eine Reduzierung der Fördermittel, wie dies im Juli 2022 beschlossen wurde, sowie der Heizungsstreit um das neue Gebäudeenergiegesetz sind daher kontraproduktiv.

Trotzdem richten wir unseren Fokus auf energetische Gebäudesanierungen und einen zunehmenden Einsatz von regenerativen Energiequellen. In 2022 wurde eine vollumfänglich energetische Sanierung unseres Mietgebäudes ‚Am Buchs 35' in Garnberg begonnen. Noch vor Beginn der Heizperiode konnte das Wärmedämmverbundsystem angebracht und die neue Isolierverglasung montiert werden. Bei 30 Mietwohnungen in Ingelfingen ‚Uhlandstraße / Am Breter' wurden die Öl-Zentralheizungen gegen regenerative Pellet-Hybridheizungen ausgetauscht. Bei den Mietgebäuden in Künzelsau, Komburgstr. 14/16, 18 und 19/21 wurden Fassaden-, Dach- und Balkonsanierungen durchgeführt.

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 295 T€ durchgeführt, außerdem erfolgten einzelne Badsanierungen mit einem Volumen von 75 T€.

Fassadensanierung ‚Komburgstr. 21' in Künzelsau

Fassadensanierung ‚Komburgstr. 18' in Künzelsau

Fassadensanierung ‚Komburgstr. 14/16' in Künzelsau

Garagensanierung ‚Ernst-Schmid-Str. 6/8' in Künzelsau

75 KREISBAU-GENOSSENSCHAFT KÜNZELSAU EG JAHRE

15.000 Euro gespendet im Jubiläumsjahr

Das 75-jährige Bestehen der Genossenschaft wurde ohne opulente Festlichkeiten gefeiert. Dafür wurden drei gemeinnützige Einrichtungen mit Spenden im Gesamtwert von 15.000 € unterstützt. Jeweils 5.000 € erhielten

- die Max-Richard und Renate Hofmann-Stiftung für ihr Demenzzentrum in Künzelsau
- das Albert-Schweitzer-Kinderdorf e.V. in Waldenburg
- das Frauen- und Kinderschutzhaus im Hohenlohekreis

Die Spendenschecks wurden im Rahmen einer Feierstunde an die Familie Hofmann und an den Vorstand des Albert-Schweitzer-Kinderdorf e.V., Herrn Wolfgang Bartole übergeben. Im Demenzzentrum wurde damit eine Überdachung von Ruhebänken im Gartenbereich umgesetzt. Die weiteren Spenden werden für pädagogische Maßnahmen und eine individuelle Förderung von Kindern und Familien eingesetzt. Somit kommen unsere Spenden mehreren Generationen zugute.

JOHANN GOTTFRIED VON HERDER (1744–1803) »WIE MENSCHEN DENKEN UND LEBEN, SO BAUEN UND WOHNEN SIE.«

75 JAHRE

WIR DÜRFEN SEIT **75 JAHREN FÜR GENERATIONEN** BAUEN

DIE VORSTÄNDE ROLF HOFACKER UND ARNO ZINTZ, DER AUFSICHTSRATSVORSITZENDE EMIL G. KALMBACH UND ALLE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER SAGEN VON GANZEM HERZEN – **DANKE!**

1947 als Wohnungsgenossenschaft für den damaligen Kreis Künzelsau gegründet, blicken wir mit Stolz und Dankbarkeit auf die vergangenen 75 Jahre! Im Laufe dieser Zeit hat sich die Kreisbau Künzelsau eG zu einem der bedeutenden Wohnungsunternehmen der Region Hohenlohe entwickelt. Als Genossenschaft mit sozialer Prägung bieten wir unseren Mietern und Mitgliedern eine ausgewogene, sichere und bezahlbare Wohnraumversorgung.

Mit den Jahren sind auch unsere Aufgaben gewachsen. Als erfolgreicher und moderner Bauträger bieten wir hochwertigen Wohnraum für alle Generationen! Eng verbunden mit dem Hohenlohekreis übernehmen wir soziale Verantwortung und schaffen Lebensqualität und Heimat.

Wir bedanken uns für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit und freuen uns, mit Ihnen gemeinsam die Zukunft gestalten zu dürfen.

Aufgrund der aktuellen Geschehnisse fühlt es sich für uns nicht richtig und gut an, das Firmenjubiläum gebührend zu feiern.

Wir haben uns daher dazu entschlossen, konkret zu helfen und soziale Einrichtungen in unserer Region bei ihrer wichtigen Arbeit zu unterstützen.

Gemäß unserer Philosophie und unserem Verantwortungsbewusstsein tragen wir damit für alle Generationen Rechnung.

Wir spenden eine Summe in Höhe von 15.000 €.

Jeweils 5.000 Euro gehen an

→ das Albert-Schweitzer-Kinderdorf in Waldenburg

→ das Frauen- u. Kinderschutzhaus Hohenlohekreis

→ die Max-Richard & Renate-Hofmann-Stiftung

Kreisbau Künzelsau eG
Bauen und Wohnen für Generationen

Kreisbau Künzelsau eG
Komburgstraße 21
74653 Künzelsau
Telefon 07940/9242-0
info@kreisbau-kuen.de
www.kreisbau-kuen.de

Besuch der Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle

Anlässlich unseres 75-jährigen Firmenjubiläums besuchte uns am 12.05.2022 die Verbandsdirektorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Frau Dr. Iris Beuerle. Vorstandsvorsitzender Rolf Hofacker begrüßte Frau Dr. Beuerle zusammen mit seinem Vorstandskollegen Arno Zintz und dem Aufsichtsratsvorsitzenden Emil G. Kalmbach.

Im Rahmen einer Rundfahrt konnten wir Frau Dr. Beuerle den weitgehend sanierten Gebäudebestand unserer Genossenschaft präsentieren. Außerdem konnte sich die Verbandsdirektorin auch über aktuelle Neubauvorhaben und Zukunftsprojekte unserer Kreisbau informieren und zeigt sich angesichts des großen Bau- und Sanierungsvolumens durchaus beeindruckt.

In Anerkennung unseres Firmenjubiläums überreichte uns Frau Dr. Beuerle als Präsent des Verbandes ein Jubiläumsschild, welches zukünftig den Eingangsbereich unserer Geschäftsstelle ziert und unsere Kunden, Gäste und Besucher auf 75 Jahre Kreisbaugenossenschaft Künzelsau eG hinweist.

BILANZ **AKTIV**

AKTIVSEITE	2022 €	2021 €
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Software	8.124,04	8.674,55
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.177.973,64	15.203.423,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	448.936,39	449.171,20
Betriebs- und Geschäftsausstattung	102.038,61	75.873,51
	15.728.948,64	**15.728.468,50**
Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	**900,00**	**900,00**
Anlagevermögen insgesamt	**15.737.972,68**	**15.738.043,05**
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	2.342.527,83	4.088.226,45
Bauvorbereitungskosten	278.396,46	816.583,31
Grundstücke mit unfertigen Bauten	7.543.480,24	3.502.146,17
Unfertige Leistungen	931.222,00	872.476,39
Andere Vorräte	176.973,47	126.769,76
	11.272.600,00	**9.406.202,08**
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	21.338,10	17.007,59
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	183.592,10	74.489,58
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.060,93	1.816,94
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.086,42	148.933,32
Sonstige Vermögensgegenstände	46.596,58	20.363,99
	289.674,13	**262.611,42**
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	**7.505.939,57**	**5.278.230,25**
Bilanzsumme	**34.806.186,38**	**30.685.086,80**

BILANZ **PASSIV**

PASSIVSEITE	2022 €	2021 €
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	21.700,00	19.840,00
der verbleibenden Mitglieder	419.740,00	425.630,00
	441.440,00	**445.470,00**
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)		
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	2.044.062,42	1.985.062,42
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 59.000 € (Vorjahr 63.000 €)		
Bauerneuerungsrücklage	10.644.575,94	10.153.575,94
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 491.000 € (Vorjahr 520.000 €)		
Andere Gewinnrücklagen	6.745.038,67	6.745.038,67
	19.433.677,03	**18.883.677,03**
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	227.228,33	207.747,62
Jahresüberschuss	585.841,69	626.349,23
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-550.000,00	-583.000,00
	263.070,02	**251.096,85**
Eigenkapital insgesamt	**20.138.187,05**	**19.580.243,88**
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.900.493,00	1.672.445,00
Sonstige Rückstellungen	496.050,37	181.299,27
	2.396.543,37	**1.853.744,27**
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.004.456,04	5.344.465,86
Erhaltene Anzahlungen	6.721.306,61	3.387.556,97
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	365.073,96	358.779,94
Sonstige Verbindlichkeiten	175.849,07	156.572,39
davon aus Steuern: 173.102,78 € (Vorjahr 143.853,58 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 424,91 € (Vorjahr 422,43 €)		
	12.266.685,68	**9.247.375,16**
Rechnungsabgrenzungsposten	**4.770,28**	**3.723,49**
Bilanzsumme	**34.806.186,38**	**30.685.086,80**

GEWINN / VERLUST

	2022 €	2021 €
Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	4.032.210,68	3.939.529,25
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.588.526,80	624.435,59
c) aus Betreuungstätigkeit	208.943,48	212.475,94
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	497,42	373.834,03
	8.830.178,38	**5.150.274,81**
Bestandsveränderungen	**3.561.556,70**	**3.460.110,26**
Andere aktivierte Eigenleistungen	**10.620,00**	**0,00**
Sonstige betriebliche Erträge	**41.926,38**	**106.480,01**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.909.046,86	1.597.523,88
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.665.422,60	4.085.446,51
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	236.109,28
	9.574.469,46	**5.919.079,67**
	2.869.812,00	**2.797.785,41**
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	863.362,55	852.178,81
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	401.735,69	338.055,45
davon für Altersversorgung 235.607,21 € (Vorjahr 175.369,23 €)		
	1.265.098,24	**1.190.234,26**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	548.775,15	541.048,09
Sonstige betriebliche Aufwendungen	324.494,14	288.789,12
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	36,00	36,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.137,48	335,45
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	71.898,85	72.962,55
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1.631,66	73,14
Ergebnis nach Steuern	**665.087,44**	**705.049,70**
Sonstige Steuern	79.245,75	78.700,47
Jahresüberschuss	**585.841,69**	**626.349,23**
Gewinnvortrag	227.228,33	207.747,62
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen	550.000,00	583.000,00
Bilanzgewinn	**263.070,02**	**251.096,85**

ANHANG

A. Allgemeine Aufgaben

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. Für die Gliederung des Jahresabschlusses wurde das Formblatt in der Fassung vom 17. Juli 2015 beachtet. Das Gliederungsschema wurde um die Positionen ‚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

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

→ Degressive Abschreibung mit 1,25 % bei Gebäuden ‚Am Buchs 35, 45´ und ‚Konrad-Hornschuch-Str. 72´

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.

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:	1,78 % p. a.	(Vorjahr: 1,87 %)
Künftige Einkommenssteigerung:	2,00 % p. a.	(Vorjahr: 1,50 %)
Künftige Rentensteigerung:	2,00 % p. a.	(Vorjahr: 1,50 %)

Der Unterschiedsbetrag zu der Bewertung der Pensionsrückstellung auf Basis eines durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Geschäftsjahre (1,44 %) beträgt 122.040,00 €. 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.

Fakten.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I Bilanz

1. Im Posten ‚Unfertige Leistungen' sind € 931.222,00 (€ 872.476,39 im Vorjahr) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen wie im Vorjahr nicht.
3. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 122.040,00. Der Unterschiedsbetrag unterliegt gemäß § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.
4. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten, sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Verbindlichkeiten	insgesamt 31.12.2022 €	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.004.456,04 (5.344.465,86)	518.851,56 (504.716,83)	2.030.773,18 (2.012.380,90)	2.454.831,30 (2.827.368,13)	5.004.456,04 (5.344.465,86)	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen *(steht zur Verrechnung an)*	6.721.306,061 (3.387.556,97)	5.438.806,061 (3.387.556,97)	1.282.500,00 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	365.073,96 (358.779,94)	365.073,96 (358.779,94)				
Sonstige Verbindlichkeiten	175.849,07 (156.572,39)	175.849,07 (156.572,39)				
Gesamtbetrag	**12.266.685,68 (9.247.375,16)**	**6.498.581,20 (4.407.626,13)**	**3.313.273,18 (2.012.380,90)**	**2.454.831,30 (2.827.368,13)**	**5.004.456,04 (5.344.465,86)**	

II Gewinn- und Verlustrechnung

1. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge angefallen. Diese betreffen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen über € 31.174,52 sowie Erträge aus früheren Jahren und aus in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen in Höhe von € 5.216,31, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten sind.
2. Der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen beträgt € 30.918,00 (Vorjahr: € 34.095,00).

D. Sonstige Angaben

1. Per 31.12.2022 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:
€ 8.140.600,00 (Vorjahr: € 3.792.000,00)

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:
€ 823.814,50 (Vorjahr: € 356.351,00)

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Rahmen der energetischen Sanierungsmaßnahme Künzelsau, Am Buchs 35 bestehen zum 31.12.2022 nicht bilanzierte Baukosten aus abgeschlossenen Bauverträgen in Höhe von € 409.857,46.
Darüber hinaus bestehen zum 31.12.2022 noch nicht bilanzierte Baukosten aus abgeschlossenen Bauverträgen in Höhe von € 16.657.191,48 für diverse Neubauvorhaben aus der Bauträgertätigkeit.

3. Mitgliederbewegung im Jahr 2022

Anfangsbestand	1.063 Mitglieder
Zugang	54 Mitglieder
Abgang	73 Mitglieder
Endbestand	1.044 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sowie die Haftsumme haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 5.890,00 auf € 419.740,00 verringert.

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

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 28. April 2023

Der Vorstand

Rolf Hofacker

Rolf Hofacker

Arno Zintz

Arno Zintz

BERICHT
DES AUFSICHTSRATES

Das Geschäftsjahr 2022 war ein sehr bewegendes Jahr. Zwar hat die Coronapandemie ihren Schrecken weitgehend verloren, doch hat der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine nahtlos die nächste große Krise ausgelöst. Die Folgen in Deutschland waren für alle deutlich spürbar, drastisch gestiegene Energiepreise, eine hohe Inflation und das Ende der Niedrigzinspolitik trafen nicht nur den Wohnungs- und Immobilienmarkt mit voller Wucht.

Der Aufsichtsrat hat auch im Jahr 2022 den Vorstand in seiner Geschäftsführung begleitet. Dabei hat sich das Gremium vom Vorstand in regelmäßigen Abständen über den alltäglichen Geschäftsverlauf, bedeutsame Geschäftsvorfälle und Planungen berichten lassen sowie wesentliche Sachverhalte mit dem Vorstand erörtert. Wesentliche Sachverhalte waren der Jahresabschluss, das Bau- und Modernisierungsprogramm sowie die Unternehmensplanung.

Besonders hervorzuheben waren folgende Themen und Projekte:

- Energetische Gebäudesanierung des Mietgebäudes ‚Am Buchs 35' als Schwerpunkt des Modernisierungsplans
- Neubau von 30 Eigentumswohnungen in Taläcker und Künzelsau
- Baubeginn für 52 Eigentumswohnungen und insgesamt sieben Doppelhäuser in Gaisbach

Zur Wahrnehmung seiner satzungs- und gesetzmäßigen Aufgaben hat der Aufsichtsrat aufgrund schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstands zustimmungspflichtige Geschäfte diskutiert, geprüft und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 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 wird daher empfohlen,

- den Jahresabschluss 2022 festzustellen
- dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Jahr 2022 Entlastung zu erteilen

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kreisbaugenossenschaft für die erfolgreich geleistete Arbeit in dieser schwierigen Zeit. Bedanken darf ich mich auch bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die fachlich fundierte und angenehme Zusammenarbeit.

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

Künzelsau, im Juli 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Emil G. Kalmbach

GEWINNVERWENDUNG

Der Jahresüberschuss 2022 beträgt	585.841,69 €
Der Gewinnvortrag aus 2021 beträgt	227.228,33 €
	813.070.02 €
Zuführung zur gesetzlichen Rücklage gem. § 38 der Satzung	59.000,00 €
Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage auf Beschluss des Vorstandes und des Aufsichtsrates gem. § 27 der Satzung	491.000,00 €
Der verbleibende Bilanzgewinn beträgt	263.070,02 €

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

Ausschüttung einer Dividende von 4,55 % auf die am 01.01.2022 eingezahlten Geschäftsguthaben:	19.371,28 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung:	**243.698,74 €**

Bildnachweis:
Kreisbau Künzelsau eG, privat, factum.adp, Adobe Stock (Jefunne Gimpel, Andrey Popov, Yuri Arcurs, Martin Dworschak, Leonid Yastremskiy, Katarzyna Bialasiewicz, Ralf Kleemann, Coloures-Pic, Markus Glombitza, Vegefox)

75 JAHRE

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

www.kreisbau-kuen.de