

Seit 1924

2024

Geschäftsbericht

Genossenschaftlich
sicher wohnen.

„Ein Zuhause zu haben,
ist kein Privileg,
sondern ein Grundrecht“

Prof. Franz Segbers von der Universität Marburg

Geschäftsbericht
Geschäftsjahr 2024

Kreisbau Main-Tauber eG
in Wertheim

Inhalt

1 Unternehmensdaten	4, 7
2 Organe	4 - 5
3 Bericht des Aufsichtsrates	8 - 9
4 Rückblick	10 - 11
5 Lagebericht	12 - 17
6 Neue Werbelinie	18
7 Bestandsimmobilien	19 - 21
8 Ausblick	22 - 23
9 Jahresabschluss	24 - 25
9.1 Gewinn- und Verlustrechnung	26
10 Kontaktdaten & Öffnungszeiten	29
11 Bauträgerprojekt	

1 Unternehmensdaten

Die Kreisbau Main-Tauber eG

Kreisbau Main-Tauber eG
Münzgasse 9-11
97980 Bad Mergentheim

Telefon: +49 (0) 7931/96442-0
Telefax: +49 (0) 7931/96442-20
E-Mail: info@kreisbau-mt.de
WhatsApp: 0 15 25 86 17 51 6

Rechtsgrundlage

08.11.1924 als gemeinnützige Bau- und Spargenossenschaft für Mergentheim und Umgebung. Verschmelzung mit der gemeinnützigen Baugenossenschaft e.G.mb.H Wertheim am 21.09.1973 zur Kreisbaugenossenschaft Mergentheim e.G. Änderung der Firmierung in Kreisbau Main-Tauber eG (eingetragen im GnR am 06.02.1980)

Rechtsgrundlage

Nr. 680133 Amtsgericht Ulm

Geschäftsanteile

260,00 EUR

Kündigungsfrist

3 Monate zum Ende des Geschäftsjahres

Geschäftsjahr

1. Januar bis 31. Dezember

Prüfungsverband

vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54
74174 Stuttgart

2 Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat:

Rüdiger Zibold (Vorsitzender)
Klaus Volkert (Stellv. Vorsitzender)
Thomas Ludwig
Bernd Straub
Edgar Beuchert
Hanspeter Fernkorn

Vorstand:

hauptamtlich: Steffen Dörr
nebenamtlich: Klaus Kornberger, Bürgermeister a.D.

Mitgliederversammlung:

Die ordentliche Mitgliederversammlung der Kreisbau Main-Tauber eG für das Geschäftsjahr 2023 wurde am 27. September 2024 abgehalten. Die Mitgliederversammlung stellte den Jahresabschluss 2023 fest und genehmigte die vorgeschlagene Gewinnverteilung. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig für das Geschäftsjahr Entlastung erteilt. Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Hanspeter Fernkorn und Thomas Ludwig wurden wiedergewählt. Die ordentliche Mitgliederversammlung der Kreisbau Main-Tauber eG für das Geschäftsjahr 2024 findet am Freitag, den 17. Oktober 2025, um 18:00 Uhr im Ringhotel Bundschu, Milchlingstraße 24, 97980 Bad Mergentheim statt.

Herausgeber:

Kreisbau Main-Tauber eG

Konzeption und Gestaltung:

ps:ag : marketing : design, www.psag.eu

Druck:

W.T.G. Resonanz GmbH

Bildnachweis :

Adobe Stock, Brigitte Blesl Fotostudio Profil,
Jens Hackmann, Katja Stephan,
Kreisbau Archiv, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V., Exposéprofi

Stand:

Oktober 2025

Aufsichtsrat



Rüdiger Zibold, Vorsitzender
Bürgermeister a. D., Niederstetten



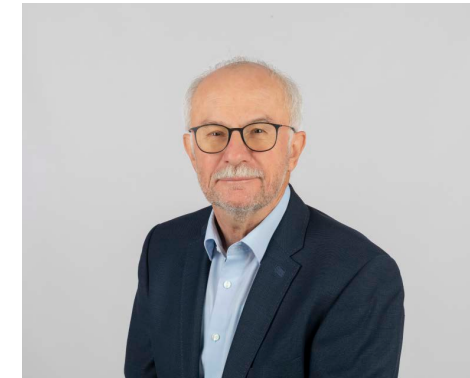
Thomas Ludwig
Diplom-Ingenieur, Architekt, Wertheim



Bernd Straub
Stadtbaudirektor, Bad Mergentheim



Klaus Volkert, Stellv. Vorsitzender
Diplom-Finanzwirt (FH), Bad Mergentheim



Hanspeter Fernkorn
Diplom-Ingenieur, Bad Mergentheim



Edgar Beuchert
Geschäftsführer a. D., Wertheim

Vorstand



Steffen Dörr,
geschäftsführender Vorstand
Bankkaufmann, Igersheim



Klaus Kornberger,
stellvertretender Vorstand
Bürgermeister a. D., Tauberbischofsheim

Unternehmensdaten

GRÜNDUNGSJAHR

1924

BILANZSUMME

16,3 Mio. €

MITGLIEDER

585

EIGENKAPITALQUOTE

44,9 %

LETZTE DIVIDENDE

7 %

MITARBEITER

6

EIGENBESTAND
WOHNEINHEITEN

322

EIGENBESTAND
WIRTSCHAFTSEINHEITEN

40

VERWALTUNGSBESTAND
WOHNEINHEITEN

477

VERWALTUNGSBESTAND
WOHNEIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN

32

Stand 31.12.2024

Aufsichtsrat

Rüdiger Zibold (Vorsitzender)
Klaus Volkert
Thomas Ludwig
Bernd Straub
Edgar Beuchert
Hanspeter Fernkorn

Vorstand

hauptamtlich: Steffen Dörr
nebenamtlich: Klaus Kornberger, Bürgermeister a. D.

3 Bericht des Aufsichtsrates



Seit über 100 Jahren setzen wir uns für unsere Mitglieder ein, indem wir ihnen eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung bieten. Auch im Geschäftsjahr 2024 stand dieses Ziel im Zentrum unseres Handelns. Die Schaffung von bezahlbarem, modernem und zukunftsfähigem Wohnraum bleibt unsere wichtigste Aufgabe – und das in einem herausfordernden Umfeld, das von politischen,

wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen geprägt war. Der bundesweite Mangel an bezahlbarem Wohnraum macht sich auch in unserem Geschäftsgebiet weiterhin deutlich bemerkbar und führt zu einer spürbar steigenden Nachfrage nach unseren Wohnungen.

Für unsere Genossenschaft war das Jahr 2024 zudem ein besonderes Jubiläumsjahr. Anlässlich unseres 100-jährigen Bestehens wurden in zahlreichen Veranstaltungen, Publikationen und Presstexten unsere Geschichte gewürdigt, aktuelle Maßnahmen beleuchtet und zukünftige Vorhaben aufgezeigt. Neben diesen zusätzlichen Aufgaben lag der Schwerpunkt im Berichtsjahr vor allem auf der Instandhaltung unseres Bestandes.

Insgesamt blickt die Kreisbau Main-Tauber eG auf ein solides Geschäftsjahr 2024 zurück. Die Mieteinnahmen entwickelten sich stabil, und die Kosten blieben unter Kontrolle. Der Verkauf von Objekten, die nicht mehr in unser Portfolio passten oder sich nicht wirtschaftlich sanieren ließen, erbrachte Erlöse, die nun in unsere Neubauprojekte in Bad Mergentheim einfließen. Damit wurde die wirtschaftliche Basis für kommende Vorhaben gestärkt und unser Eigenkapital weiter gefestigt.

Auch der Aufsichtsrat ist seiner Verantwortung umfassend nachgekommen. Im Geschäftsjahr 2024 erfüllte er die ihm nach Genossenschaftsgesetz und Satzung der Kreisbau Main-Tauber eG übertragenen Aufgaben. In sieben Sitzungen befasste er sich gemeinsam mit dem Vorstand ausführlich mit der geschäftlichen Entwicklung und den wirtschaftlichen Verhältnissen. Alle wesentlichen Sachverhalte wurden eingehend beraten und die erforderlichen Entscheidungen sorgfältig getroffen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2024 erfolgte im Juni 2025 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart (vbw). In der Aufsichtsratssitzung am 14.07.2025 wurde der Aufsichtsrat über das Ergebnis informiert.

Die Wirtschaftsprüfer stellten fest, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind, und erteilten einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2024 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns beraten und zur Kenntnis genommen. Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss 2024 und die geplante Gewinnverwendung zu beschließen sowie Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Nach den Bestimmungen der Satzung und wegen Ablauf der Amtszeit aufgrund von Wahlen in den Vorjahren scheiden folgende Herren aus dem Aufsichtsrat aus:

>> Rüdiger Zibold

>> Bernd Straub

Beide Herren stellen sich zur Wiederwahl.

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder konstruktiv, engagiert, vertrauensvoll und ausschließlich im Interesse der Genossenschaft gehandelt. Dafür danke ich den Kollegen des Aufsichtsrates. Mein besonderer Dank geht an den Vorstand und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kreisbau Main-Tauber eG. Mit hoher Motivation, großem Engagement und Einsatz haben der Vorstand und die Mitarbeiter auch 2024 wieder ein solides Ergebnis erzielt.

Bad Mergentheim, September 2025



Rüdiger Zibold

Aufsichtsratsvorsitzender

4 RÜCKBLICK
99. Mitgliederversammlung



4 RÜCKBLICK
Jubiläumsveranstaltung



5 Lagebericht



4.1 Grundlage des Unternehmens

Die Kreisbau Main-Tauber eG, die durch die Verschmelzung der Baugenossenschaft e.G.mb.H Wertheim und der Kreisbaugenossenschaft Mergentheim e.G. im Jahre 1973 entstanden ist, hat das oberste Ziel eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung der Mitglieder zu gewährleisten. Um diese Ziele zu erreichen, kann die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, vermitteln und veräußern.

Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Räume der Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

Die Kreisbau Main-Tauber eG verfügt über 322 Mietwohnungen.

Die Wohnungsbestände der Genossenschaft befinden sich im Main-Tauber-Kreis, in den Städten Bad Mergentheim, Niederstetten, Weikersheim und Wertheim. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Von den Nutzungsentgelten werden die laufenden Ausgaben des Unternehmens bezahlt. Das sind vor allem der Kapaldienst, Instandhaltung, Betriebs- und Heizkosten, Personalaufwand und sonstige Aufwendungen für den Betrieb des Unternehmens, sowie zum überwiegenden Teil die Investitionen in die Modernisierung der Gebäude. Für Investitionen werden neben den eigenen Mitteln auch Darlehen aufgenommen. Die Erweiterung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 27 g der Satzung die Voraussetzungen. Das Unternehmen ist Mitglied des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart (gesetzlicher Prüfungsverband).

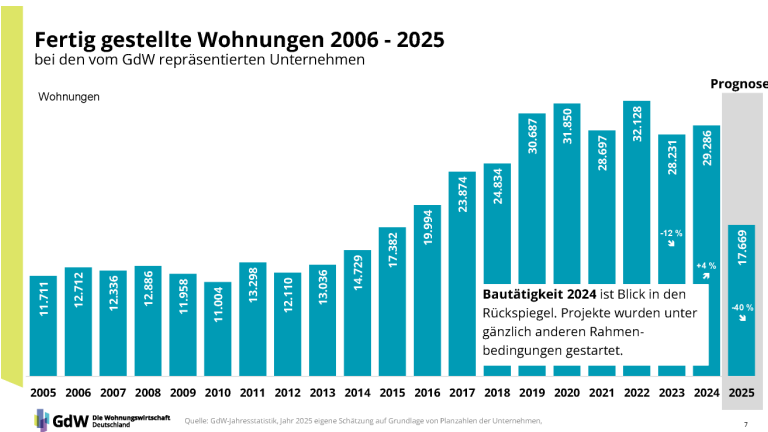
4.2 Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland blieb auch im Jahr 2024 schwach. Während die Bruttowertschöpfung insgesamt leicht zurückging und vor allem das verarbeitende Gewerbe sowie das Baugewerbe deutliche Einbußen verzeichneten, erwies sich die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft einmal mehr als stabilisierender Faktor. Mit einer nominalen Bruttowertschöpfung von 386 Mrd. EUR trug sie rund zehn Prozent zur gesamtwirtschaftlichen Leistung bei und konnte damit ihre Rolle als verlässliche Konstante behaupten.

Besonders angespannt zeigt sich derzeit die Lage im Wohnungsbau. Die Investitionen gingen preisbereinigt um 3,5 Prozent zurück, im Neubau sogar um 5,0 Prozent. Zahlreiche Projekte wurden gestoppt oder verschoben, da hohe Baukosten, steigende Zinsen und unsichere Förderbedingungen den Neubau massiv belasten.

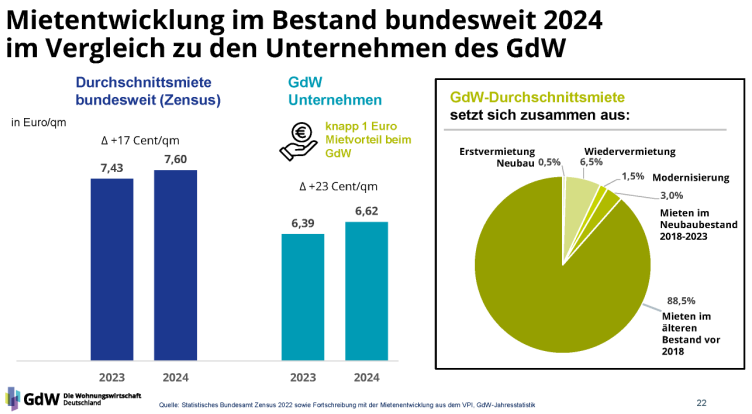
Eine aktuelle GdW-Umfrage verdeutlicht die Dimension: Bereits zwei Drittel der Wohnungsunternehmen haben 2024 keine Neubauten mehr realisiert; für 2025 erwarten sogar rund 70 Prozent der Unternehmen, keine neuen Projekte zu starten.

Die Fertigstellungszahlen der im GdW organisierten Unternehmen bestätigen diesen Trend. Während 2024 noch Projekte abgeschlossen wurden, die unter völlig anderen Rahmenbedingungen begonnen hatten, wird für 2025 ein Rückgang um 40 Prozent auf lediglich 17.669 fertiggestellte Wohnungen prognostiziert.



Demgegenüber präsentiert sich die Vermietung weiterhin stabil. Steigende Bevölkerungszahlen und die Zurückhaltung vieler Haushalte beim Erwerb von Wohneigentum verstärken die Nachfrage nach Mietwohnungen. Die Bestandsmieten der GdW-Unternehmen liegen nach wie vor deutlich unter

den bundesweiten Vergleichswerten, was die Bedeutung der Wohnungswirtschaft für die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum hervorhebt.



Insgesamt zeigt sich damit, dass die Wohnungswirtschaft 2024 erneut ein Stabilitätsanker in einer stagnierenden Gesamtwirtschaft war. Während der Wohnungsneubau unter schwierigen Rahmenbedingungen dramatisch zurückgeht, bleibt die Vermietung eine verlässliche Stütze und sorgt mit vergleichsweise niedrigen Mieten für soziale und wirtschaftliche Stabilität. Damit unterstreicht die Branche nicht nur ihre Bedeutung für die Gesamtwirtschaft, sondern auch ihre zentrale Rolle für die Daseinsvorsorge in Deutschland.

4.3 Geschäftsverlauf

4.3.1 Geschäftsbereiche

Die Kreisbau Main-Tauber eG blickt auf ein solides und erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück. Dieses war geprägt durch die kontinuierliche Bewirtschaftung des Bestandes, gezielte Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, die Vorbereitung neuer Bauprojekte sowie die Sicherstellung einer stabilen wirtschaftlichen Basis. Grundlage unserer Geschäftspolitik bleibt unverändert die Erfüllung des satzungsgemäßen Zwecks, unseren Mitgliedern und Mietern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung im Main-Tauber-Kreis zu gewährleisten.

Hausbewirtschaftung

Zum Jahresende 2024 umfasste der Eigenbestand 322 Mietwohnungen, 5 Gewerbeeinheiten, 66 Garagen, 19 Tiefgaragenstellplätze sowie 142 Kfz-Stellplätze. Die bewirtschaftete Wohnfläche lag bei 20.565,85 m², ergänzt durch 578,53 m² Gewerbefläche. Für zwölf Wohnungen bestehen weiterhin Belegungsrechte und Mietpreisbindungen aufgrund

öffentlicher Förderung. Zudem sind acht Photovoltaikanlagen in Bad Mergentheim, Weikersheim und Niederstetten bilanziert, die einen aktiven Beitrag zur Energieversorgung und zur Klimastrategie leisten.

Die Mietentwicklung war im Geschäftsjahr 2024 von Zurückhaltung geprägt. Auf allgemeine Mieterhöhungen wurde angesichts bereits deutlich gestiegener Betriebs- und Heizkosten verzichtet im Sinne der Mitglieder war dies geboten. Zukünftig werden jedoch die notwendigen energetischen Modernisierungen und Investitionen in die Dekarbonisierung der Bestände zwangsläufig zu Mietanpassungen führen. Gleichwohl wurde die durchschnittliche Kaltmiete im Bestand auf 6,63 €/m² (Vorjahr: 6,33 €/m²) gesteigert. Die Betriebskosten betrugen 2,50 €/m² (Vorjahr: 2,49 €/m²). Die Leerstandsquote sank auf 2,1 % (Vorjahr: 2,7 %).

Die wesentlichen Kennzahlen:

	2024	2023
Eigene Mietwohnungen	322	332
Gewerbliche Einheiten	5	5
PV-Anlagen (Kilowatt-Peak)	115,28 kWp	115,28 kWp
Durchschnittliche Kaltmieten	6,63 €/m2	6,33 €/m2
Durchschnittliche Betriebskosten monatlich	2,50 €/m2	2,49 €/m2
Leerstandsquote	2,1 %	2,7 %

Wohneigentumsverwaltung

Die Genossenschaft betreute im Jahr 2024 insgesamt 32 Wohnungseigentümergeinschaften mit 477 Wohneinheiten. Damit erbringt die Kreisbau Main-Tauber eG umfangreiche Dienstleistungen in der kaufmännischen und technischen Verwaltung fremder Immobilienbestände. Schwerpunkte waren die Organisation von Eigentümerversammlungen, die Erstellung von Jahresabrechnungen und Wirtschaftsplanen sowie die Begleitung von Sanierungsmaßnahmen in den Gemeinschaften. Die Umsatzerlöse beliefen sich aus der Betreuungstätigkeit auf 126.829 € (Vorjahr: 167.748 €).

Bauträgertätigkeit

Die Bauträgertätigkeit war im Jahr 2024 im Wesentlichen durch die Weiterführung des Projekts in der Kolpingstraße 1 in Bad Mergentheim geprägt, wo neun Eigentumswohnungen entstehen sollen. Zwar lag die Baugenehmigung bereits vor, der Baubeginn erfolgte jedoch erst im Jahr 2025. Entsprechend konnten im Geschäftsjahr 2024 keine Umsatzerlöse in diesem Bereich erzielt werden.

Maklertätigkeit

Im Bereich der Maklertätigkeit wurden im Geschäftsjahr 2024 Umsatzerlöse von 45.500 € erzielt. Zwar blieb die Zahl der erfolgreichen Vermittlungen insgesamt stabil, jedoch nahm der Anteil an Eigentumswohnungen mit niedrigeren Marktwerten zu. Dies führte zu geringeren Provisionszahlungen und damit zu einem geringfügigen Rückgang der Umsätze. Die Maklertätigkeit trägt gleichwohl in begrenztem Umfang, aber kontinuierlich, zur Diversifizierung der Geschäftsfelder bei.

4.3.2 Eigenbestandsentwicklung

Neubau

Im Geschäftsjahr 2024 wurden zwei neue Projekte im sozialen Mietwohnungsbau angestoßen, die nach Fertigstellung in den Eigenbestand übernommen werden. Während sich eines noch in der Vorentwurfsplanung befindet, werden für das zweite Vorhaben im Jahr 2025 die baugenehmigungsreifen Unterlagen durch den Architekten vorgelegt und der Bauantrag zur Genehmigung eingereicht.

Modernisierung, Sanierung, Instandhaltung

Ein zentrales Handlungsfeld im Geschäftsjahr 2024 war die laufende Instandhaltung des Bestandes. Im Zuge von Mieterwechseln wurden leerstehende Wohnungen renoviert, notwendige Sanierungen durchgeführt und die Wohnungsqualität dauerhaft auf hohem Niveau gesichert.

Gebäudemodernisierungen fanden im Jahr 2024 noch nicht statt; entsprechende Maßnahmen wurden jedoch vorbereitet und sollen 2025 umgesetzt werden. Geplant sind insbesondere:

Die komplette Modernisierung des Wohngebäudes in der Königsberger Straße 4 in Bad Mergentheim, bei der das Gebäude in den Energiestandard EH85 EE überführt wird – ein Effizienzhaus-Standard, der besonders energieeffizientes Bauen in Kombination mit erneuerbaren Energien kennzeichnet. Hierbei fließt zudem die Realisierung einer Photovoltaik-Anlagen in Kombination mit einer Wärmepumpe in die Planung ein, um das Gebäude weiter energieeffizient und klimafreundlich zu gestalten.

Im Rahmen unserer Dekarbonisierungsmaßnahmen der Häuser Robert-Bunsen-Weg 11 und 13 sowie der Karl-Bär-Straße 10 in Wertheim, werden die bisherigen Gasetagenheizungen durch zentrale Wärmepumpen-Hybrid-Systeme ersetzt.

Für die Gebäudeerhaltung wurden im Berichtsjahr 490,8 TEUR (Vorjahr: 672,2 TEUR) aufgewendet. Dies entspricht Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben von 23,21 € je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 33,05 €/m²). Im Verhältnis zu den Sollmieten wurden damit 30,4 % (Vorjahr: 43,5 %) in den eigenen Wohnungsbestand investiert.

Immobilienkäufe /-verkäufe

Im Berichtsjahr wurden gezielt Anlageverkäufe realisiert. Diese dienen der Liquiditätssicherung und der strategischen Fokussierung auf die Kernbestände und stärken die Investitionskraft für künftig anstehende Projekte.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Immobilien erworben. Im Bereich der Verkäufe wurden folgende Maßnahmen umgesetzt: Verkauf von vier sanierungsbedürftigen Reihenhäusern im Rebenweg 14–20 in Niederstetten und Verkauf eines Mehrfamilienhauses in der Bahnhofstraße 11 in Weikersheim, bestehend aus drei Wohneinheiten. Eine Sanierung dieser Objekte wäre wirtschaftlich nicht tragbar gewesen.

Diese Verkäufe unterstützen unsere strategische Ausrichtung, sich auf größere Wohneinheiten mit hoher Effizienz und Wirtschaftlichkeit sowie auf innerstädtische Verdichtung zu konzentrieren. Die Freisetzung von Kapital aus diesen Verkäufen stärkt unsere Investitionskraft für die gezielte Entwicklung und Modernisierung von Bestandsobjekten mit langfristigem Wertpotenzial.

4.3.3 Zusammenfassung

Die Kreisbau Main-Tauber eG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück. Der Eigenbestand wurde stabil bewirtschaftet, die Leerstandsquote weiter gesenkt und die Umsätze gesteigert. Die Verwaltung fremder Immobilien wurde gezielt reduziert. Die Maklertätigkeit trug in begrenztem Umfang zur Diversifizierung bei, während im Bauträgerbereich das Projekt Kolpingstraße vorbereitet wurde. Zwei Neubauten im sozialen Wohnungsbau sowie umfassende Modernisierungen wurden angestoßen. Zudem erfolgten gezielte Immobilienverkäufe zur Stärkung der Investitionskraft. Der Vorstand bewertet das Jahr insgesamt als erfolgreich und sieht die wirtschaftliche Basis für eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung im Main-Tauber-Kreis bestätigt.

4.4 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

4.4.1 Vermögenslage

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen der Genossenschaft belief sich zum 31. Dezember 2024 auf 14.528,3 T€ und machte damit 88,8 % der gesamten Bilanzsumme aus. Dieser hohe Anteil verdeutlicht den immobiliengeprägten Charakter der Genossenschaft sowie ihre langfristige strategische Ausrichtung. Im Berichtsjahr reduzierte sich das Anlagevermögen durch den gezielten Verkauf der Gebäude Rebenweg 14–20 in Niederstetten sowie Bahnhofstraße 11 in Weikersheim um insgesamt 432,3 TEUR. Die planmäßigen Abschreibungen beliefen sich 2024 auf 469,0 TEUR gegenüber 553,8 TEUR im Vorjahr. Die Anlagenintensität lag bei 88,8 % (Vorjahr: 91,5 %), was die weiterhin hohe Bindung an Sachwerte im Bestand unterstreicht.

Für die 31 Bestandsgebäude mit 322 Wohneinheiten ergibt sich zum 31. Dezember 2024 folgende Verteilung nach Energie-Effizienzklassen:

Verteilung nach Energie-Effizienzklassen		
Energie-effizienz-klasse	Anzahl Wohn-einheiten	Anteil in %
A+	36	11 %
A	32	10 %
B	48	15 %
C	101	31 %
D	55	17 %
E	50	16 %

	2024		2023		Veränderung
Aktiva	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Anlagevermögen	14.528,3	88,8 %	15.354,4	91,5 %	-826,1
Umlaufvermögen	1.835,3	11,2 %	1.428,0	8,5 %	407,3
Rechnungsabgr. (RAP)	2,3	0,0 %	2,3	0,0 %	0,0
Bilanzsumme	16.365,9		16.784,7		-418,8

	2024		2023		Veränderung
Passiva	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Eigenkapital	7.349,1	44,9 %	6.925,1	41,3 %	424,0
Fremdkapital (Rückst.)	278,1	1,7 %	245,0	1,4 %	33,1
Fremdkapital (Verbindl.)	8.738,6	53,4 %	9.614,5	57,3 %	-875,9
Fremdkapital (RAP)	0,1	0,0 %	0,1	0,0 %	0,0
Bilanzsumme	16.365,9		16.784,7		-418,8

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen ist im Geschäftsjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr auf 1.835 TEUR angestiegen (Vorjahr: 1.428 TEUR). Dieser Anstieg resultiert hauptsächlich aus höheren liquiden Mitteln, die durch die Verkäufe im Anlagevermögen freigesetzt wurden. Unfertige Leistungen betreffen im Wesentlichen mit den Mietern abzurechnende Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 625,8 TEUR, denen Vorauszahlungen der Mieter bei den erhaltenen Anzahlungen (Verbindlichkeiten) in Höhe von 672,6 TEUR gegenüberstehen.

Das Umlaufvermögen macht damit 11,2 % der Bilanzsumme aus und umfasst vor allem liquide Mittel sowie kurzfristige Forderungen. Durch diese Struktur wird die operative Handlungsfähigkeit der Genossenschaft sichergestellt und die kurzfristige Liquidität nachhaltig gestützt.

Eigenkapital

Das Eigenkapital der Genossenschaft belief sich zum 31. Dezember 2024 auf 7.349,1 TEUR und machte damit 44,9 % der Bilanzsumme aus. Diese solide Eigenkapitalausstattung bildet eine stabile Grundlage für zukünftige Investitionen und gewährleistet eine hohe Risikotragfähigkeit.

Im Berichtsjahr hat sich das Eigenkapital durch den erzielten Jahresüberschuss weiter erhöht. Dabei wurden sowohl die erfolgten Dividendenausschüttungen als auch die Veränderungen der Geschäftsguthaben berücksichtigt. Die Eigenkapitalquote stieg somit von 41,3 % im Vorjahr auf 44,9 % an, was die finanzielle Stabilität und Handlungsfähigkeit der Genossenschaft unterstreicht.

Fremdkapital

Das Fremdkapital der Genossenschaft belief sich zum 31. Dezember 2024 auf insgesamt 9.016,8 TEUR, was 55,1 % der Bilanzsumme entspricht. Es setzt sich im Wesentlichen aus Rückstellungen in Höhe von 278,1 TEUR (Vorjahr: 245,0 TEUR), Verbindlichkeiten von 8.738,6 TEUR (Vorjahr: 9.614,5 TEUR) sowie passiven Rechnungsabgrenzungsposten von 0,1 TEUR (wie im Vorjahr) zusammen.

Die Rückstellungen betreffen überwiegend die Bauinstandhaltung (140,0 TEUR), unterlassene Instandhaltungen (40,3 TEUR) sowie Gewährleistungseinbehalte (48,6 TEUR). Sie spiegeln die langfristige Verpflichtung der Genossenschaft zur Werterhaltung des Bestands wider.

Die Verbindlichkeiten haben sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduziert, insbesondere durch planmäßige Tilgungen in Höhe von 453,6 TEUR, außerplanmäßige Tilgungen von 60,0 TEUR sowie vorzeitige Darlehensablösungen in Höhe von 410,9 TEUR. Letztere erfolgten gezielt, um freie Liquidität für geplante Bau- und Modernisierungsmaßnahmen zu schaffen. Die Verbindlichkeiten betreffen hauptsächlich Kreditinstitute und sonstige Gläubiger.

Insgesamt zeigt sich die Finanzierungsstruktur der Genossenschaft als langfristig und ausgewogen, wobei das Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital eine solide Basis für zukünftige Investitionen und geplante Modernisierungen bietet.

Zusammenfassung zur Vermögenslage

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 verfügt die Genossenschaft über eine solide und ausgewogene Vermögensstruktur. Das Eigenkapital bildet eine verlässliche Basis für künftige Investitionen und unterstreicht die finanzielle Stabilität des Unternehmens. Die Liquidität ist gesichert und gewährleistet, dass laufende Verpflichtungen jederzeit erfüllt werden können. Gleichzeitig wurde die Verschuldung durch planmäßige Tilgungen sowie gezielte Darlehensablösungen weiter verringert. Die Rückstellungen sind ausreichend bemessen und sorgen für Planungssicherheit. Insgesamt zeigt sich die Vermögenslage stabil, tragfähig und zukunftsorientiert – eine gute Grundlage für Investitionen in Neubauvorhaben sowie für die nachhaltige Pflege und den Erhalt des Wohnungsbestandes.

4.4.2 Finanzlage

Die Liquidität der Kreisbau Main-Tauber eG war im gesamten Geschäftsjahr 2024 jederzeit gesichert. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen sowie die Zinszahlungen zuverlässig zu bedienen. Zusätzlich wurden Darlehen in Höhe von 410,9 TEUR vorzeitig abgelöst, wodurch gezielt freie Mittel für geplante Bau- und Modernisierungsmaßnahmen geschaffen wurden. Zum Jahresende standen liquide Mittel in Höhe von 627,4 TEUR zur Verfügung, sodass die Finanzverhältnisse als geordnet und tragfähig zu beurteilen sind. Die Kapitalflussrechnung zeigt somit, dass die Genossenschaft sowohl operative als auch strategische Finanzentscheidungen eigenständig aus eigenen Mitteln abdecken kann.

4.4.3 Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft ist grundsätzlich zufriedenstellend und wird von der Bewirtschaftungstätigkeit dominiert. Die Gesamtleistung belief sich 2024 auf 2.891,7 TEUR, aufgeteilt auf 2.245,7 TEUR aus der Hausbewirtschaftung (77,7 %), 126,8 TEUR aus der Wohneigentumsverwaltung (5,3 %), 45,2 TEUR aus der Maklertätigkeit (1,9 %), 29,9 TEUR aus der Stromeinspeisung (1,2 %) sowie 444,1 TEUR sonstige betriebliche Erträge (18,5 %). Bestandserhöhungen trugen zusätzlich 68,2 TEUR bei.

Auf der Aufwandsseite fielen insbesondere 591,4 TEUR für Betriebskosten, 490,8 TEUR für Instandhaltungsmaßnahmen, 468,5 TEUR Abschreibungen und 56,5 TEUR Grundsteuern an, wodurch die Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung 1.607,2 TEUR betrugen. Hinzu kamen 80,4 TEUR Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke, 88,9 TEUR Zinsaufwand, 407,5 TEUR Personalaufwand, 36,6 TEUR Heizwerkskosten und 240,8 TEUR sonstige betriebliche Aufwendungen, sodass die Gesamtaufwendungen 2.461,4 TEUR erreichten.

Aus der Differenz zwischen Erträgen und Aufwendungen resultierte ein Betriebsergebnis von 498,5 TEUR. Nach

Geschäfts-jahr	Bilanzsumme Mio. Euro	Eigenkapital Mio. Euro	Eigenkapital- quote
2020	12,6	6,2	49,2 %
2021	16,0	6,4	40,0 %
2022	15,7	6,6	42,4 %
2023	16,8	6,9	41,3 %
2024	16,3	7,3	44,9 %

Berücksichtigung steuerlicher Effekte und sonstiger Positionen ergab sich ein Jahresüberschuss von 505,8 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr ist das Ergebnis durch höhere Instandhaltungsaufwendungen (188,4 TEUR) und gestiegene Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (39,9 TEUR) belastet, während geringere Abschreibungen (96,0 TEUR) und gestiegene Mieterträge (60,8 TEUR) das Ergebnis positiv beeinflussten.

Die nachfolgende Tabelle liefert einen Überblick über die Ertragslage:

	2024	
Betriebsbereiche	TEUR	TEUR
Hausbewirtschaftung		2.245,7
Verwaltungsbetreuung		126,8
Bauträgertätigkeit		-
Maklertätigkeit		45,2
Stromeinspeisung		29,9
Sonstige betriebliche Erträge		444,1
Summe Umsatzerlöse		2.891,7
Bestandserhöhungen		68,2
Aufwendungen		
Hausbewirtschaftung		
Betriebskosten	591,4	
Instandhaltung	490,8	
Abschreibung	468,5	
Grundsteuern	56,5	
Summe		1.607,2
Verkaufsgrundstücke		80,4
Zinsen		88,9
Personal		407,5
Heizwerk		36,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen		240,8
Summe Aufwendungen		2.461
Betriebsergebnis		498,5
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag		7,3
Jahresüberschuss		505,8

4.4.4 Zusammenfassung

Die wirtschaftliche Lage der Kreisbau Main-Tauber eG ist stabil und nachhaltig. Das Eigenkapital stieg auf 7.349,1 TEUR, was einer Eigenkapitalquote von 44,9 % entspricht und die finanzielle Stabilität unterstreicht. Die Liquiditätsreserven von 627,4 TEUR und der positive Jahresüberschuss von 505,8 TEUR sichern die operative Handlungsfähigkeit und die Fähigkeit zur Finanzierung geplanter Investitionen. Die Genossenschaft verfügt somit über die erforderliche wirtschaftliche Kraft, um Neubauprojekte, energetische Sanierungen und weitere Maßnahmen zur Werterhaltung des Bestands erfolgreich umzusetzen.

6 Neue Werbelinie

Seit 1924

VERMIETEN & MIETEN

NEUBAUPROJEKTE

VERKAUFEN & KAUFEN

WEG-VERWALTUNG

Von der Suche bis zur Übergabe:
Wir machen Ihren Traum wahr.

Gerne informieren wir Sie:
Telefon 07931 96442-0
info@kreisbau-mt.de
www.kreisbau-mt.de

Genossenschaftlich
sicher wohnen.

Seit 1924

VERMIETEN & MIETEN

NEUBAUPROJEKTE

VERKAUFEN & KAUFEN

WEG-VERWALTUNG

Weniger zahlen, mehr leben:
Wohnen in einer Genossenschaft.

Gerne informieren wir Sie:
Telefon 07931 96442-0
info@kreisbau-mt.de
www.kreisbau-mt.de

Genossenschaftlich
sicher wohnen.

Seit 1924

VERMIETEN & MIETEN

NEUBAUPROJEKTE

VERKAUFEN & KAUFEN

WEG-VERWALTUNG

Wir bauen für Sie:
Bezahlbaren Wohnraum.

Gerne informieren wir Sie:
Telefon 07931 96442-0
info@kreisbau-mt.de
www.kreisbau-mt.de

Genossenschaftlich
sicher wohnen.

Seit 1924

VERMIETEN & MIETEN

NEUBAUPROJEKTE

VERKAUFEN & KAUFEN

WEG-VERWALTUNG

Sorgenfrei Eigentum genießen:
Die Wohnungseigentumsverwaltung.

Gerne informieren wir Sie:
Telefon 07931 96442-0
info@kreisbau-mt.de
www.kreisbau-mt.de

Genossenschaftlich
sicher wohnen.

7 Bestand Bad Mergentheim



Münzgasse 9-11



Clemens August Straße 20 / 20a



Keplerstraße 5



Wichernstraße 2



Wichernstraße 4



Wichernstraße 6



Frankenstraße 28



Schloßgartenstraße 30



Rosenweg 12



Uhlandstraße 18 / 20



Uhlandstraße 22 / 24



Königsberger Straße 4



Herrenwiesenstraße 42



Herrenwiesenstraße 44



Schwalbenweg 2

7 Bestand Weikersheim Niederstetten



Bahnhofstraße 13



Laudenbacher Straße 14



Heiliges Wöhr 2



Meisenweg 46



Meisenweg 50



Meisenweg 51



Meisenweg 2



Meisenweg 4



Meisenweg 6



Nachtigallenweg 4



Nachtigallenweg 6



Rebenweg 1



Rebenweg 3



Im Stäffeln 4

7 Bestand Wertheim



Robert Bunsen Weg 11



Robert Bunsen Weg 13



Karl Bär Straße 10



Karl Bär Straße 12



Spessartstraße 18



Spessartstraße 18



Spessartstraße 6



8 Ausblick

Steffen Dörr, hauptamtlicher
Vorstand gibt einen Ausblick auf
künftige Projekte.

„Die Rahmenbedingungen im Wohnungsbau bleiben auch 2025 herausfordernd: gestiegene Baukosten, unsichere Förderbedingungen und die hohen Anforderungen an energetische Standards stellen unsere Genossenschaft vor große Aufgaben. Dennoch verfolgen wir unseren Auftrag, bezahlbaren Wohnraum im Main-Tauber-Kreis zu schaffen und zu sichern, mit Nachdruck. Energetische Sanierungen, sozial orientierte Neubauten sowie der Ausbau der Digitalisierung und Mitgliederbeteiligung sind die Schwerpunkte des kommenden Jahres.“

Energetische Aufwertungen & Neubauvorhaben

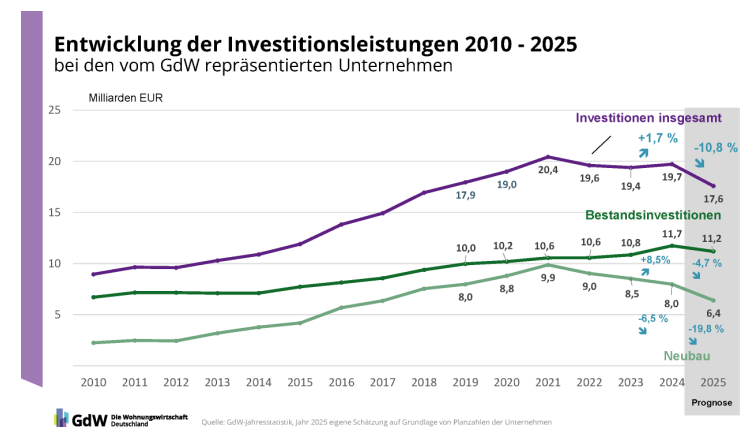
Im Jahr 2025 wird die Sanierung des Wohngebäudes in der Königsberger Straße 4 in Bad Mergentheim umgesetzt. Die Maßnahme umfasst Außendämmung, Dacherneuerung, Kellerdeckendämmung, eine Wärmepumpenlösung, Photovoltaikanlage, Glasfaseranschluss und die Komplettsanierung einer Wohneinheit. Ziel ist die Erreichung des Energiestandards EH85 EE.

Daneben ist der Start eines Neubauprojekts im Weberdorf vorgesehen, das acht sozial gebundene Wohnungen im Energiestandard EH40 QNG umfasst, davon vier barrierefrei. Ergänzend laufen die Planungen für das Projekt Friedenstraße auf einem Erbbaupachtgrundstück der Katholischen Kirchengemeinde in stadtnaher Lage.

Die aktuelle GdW-Infografik „Entwicklung der Investitionsleistungen“ verdeutlicht, dass die Investitionen der Wohnungswirtschaft seit 2021 insgesamt rückläufig sind. Während im Neubau für das Jahr 2025 ein Rückgang von 19,8

% gegenüber dem Vorjahr erwartet wird, fällt der Rückgang bei den Investitionen in den Bestand mit 4,7 % deutlich geringer aus. Zudem zeigt die Grafik, dass in den vergangenen fünf Jahren bundesweit wieder vermehrt Mittel in die energetische Aufwertung von Bestandsimmobilien geflossen sind – und damit deutlich mehr als in den Neubau.

Diese Entwicklung bestätigt, dass die Modernisierung für uns ein entscheidender Hebel ist, um die Klimaziele zu erreichen und unseren Immobilienbestand nachhaltig und zukunftssicher aufzustellen.



Digitalisierung & Service

Die digitale Infrastruktur wird weiter ausgebaut, um Verwaltung und Kommunikation effizienter zu gestalten. Mitglieder und Kunden der Kreisbau können durch digitale Plattformen und moderne Tools stärker einbezogen werden.

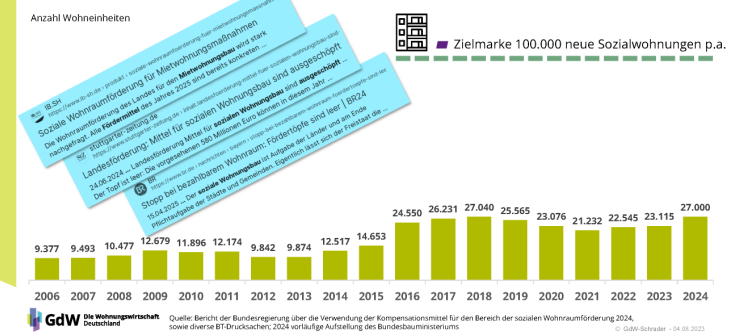
Soziale Verantwortung

Wir möchten die Mitwirkungskultur in unserer Genossenschaft gezielt stärken – einerseits durch neue Informationsangebote und digitale Beteiligungsformate, andererseits auch durch eine zeitgemäße und flexible Kommunikation. Unser Ziel ist es, unsere Mitglieder künftig schneller, transparenter und digitaler zu informieren und so den Austausch zu verbessern.

Die GdW-Infografik „Neubau von Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau in Deutschland“ zeigt, dass der jährliche Neubau deutlich hinter der Zielmarke von 100.000 Sozialwohnungen zurückbleibt. Angesichts ausgeschöpfter oder nicht verfügbarer Fördermittel bleibt diese Zielmarke derzeit kaum realistisch erreichbar.

Umso wichtiger ist es, dass wir als Genossenschaft mit Projekten wie im Weberdorf auf dem Grundstück der Kirchengemeinde bewusst in den sozialen Wohnungsbau investieren – auch wenn wir mit langen Wartezeiten auf Förderzusagen rechnen müssen. Auf diese Weise übernehmen wir nicht nur soziale Verantwortung, sondern stärken zugleich die Bindung unserer Mitglieder, die unmittelbar von preisgebundenen Mieten und dem genossenschaftlichen Mehrwert profitieren.

Neubau von Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Deutschland



Satzungsanpassung 2026

Ein wesentliches Vorhaben für die Zukunft unserer Genossenschaft ist die umfassende Neufassung der Satzung. Ziel ist es, die Regelungen an veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen und neue Anforderungen anzupassen. Dazu gehören insbesondere die Änderungen im Genossenschaftsgesetz, die digitale und hybride Generalversammlungen ermöglichen, die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes, aktuelle Anforderungen an Datenschutz und Nachhaltigkeit sowie die Chancen der fortschreitenden Digitalisierung.

Mit der neuen Satzung schaffen wir eine zeitgemäße Grundlage, die Rechtssicherheit bietet und die Handlungsfähigkeit unserer Genossenschaft langfristig stärkt. Nach Einschätzung des GdW sind moderne Satzungen künftig entscheidend, um Investitionen rechtssicher umzusetzen, digitale Prozesse zu nutzen und die Mitgliederbeteiligung aktiv zu fördern.

Wohnraum mit Zukunft in Bad Mergentheim

Wie in unserer Mitgliederversammlung im Herbst 2024 angekündigt, stehen große Projekte in den Startlöchern. Ein besonderes Highlight: Kolping Kurpark Living. Direkt am Schloss- und Kurpark entsteht seit September diesen Jahres ein modernes Wohnensemble mit neun exklusiven, barrierearmen Eigentumswohnungen. Nachhaltig gebaut mit Wärmepumpe und Photovoltaik, bietet das Projekt höchste Wohnqualität in bester Lage – und setzt ein starkes Zeichen für zukunftsfähigen Wohnraum in unserer Region.



Fazit

Mit diesen Maßnahmen stellt die Kreisbau Main-Tauber eG die Weichen für die kommenden Jahre: energetische Modernisierung, sozial gebundener Neubau, digitale Weiterentwicklung und eine zukunftsfähige Satzung. Die Branchendaten des GdW bestätigen, dass genau diese Handlungsfelder im Mittelpunkt der gesamten Wohnungswirtschaft stehen. So sichern wir die Stabilität unserer Genossenschaft und die Versorgung unserer Mitglieder mit gutem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum. Mit Projekten wie Kolping Kurpark Living zeigen wir zugleich, dass nachhaltiger, hochwertiger Wohnraum auch in herausfordernden Zeiten realisierbar ist.

9 Jahresabschluss

9.1 Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktivseite	2024	2024	Vorjahr 2023
Anlagevermögen	in Euro	in Euro	in Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6,00	6,00
II. Sachanlagen			
1) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.253.287,02		15.096.403,48
2) Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	89.338,37		97.701,37
3) Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	20.850,10		18.941,04
4) Technische Anlagen und Maschinen	98.214,00		117.103,00
5) Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.583,68		7.076,15
6) Bauvorbereitungskosten	16.660,00	14.527.933,17	16.660,00
III. Finanzanlagen			
1) Andere Finanzanlagen		450,00	450,00
Anlagevermögen insgesamt		14.528.389,17	15.354.341,04
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1) Grundstücke ohne Bauten	265.506,12		0,51
2) Bauvorbereitungskosten	113.556,08		45.349,96
3) Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		265.505,61
4) Unfertige Leistungen	662.483,44		662.477,61
5) Andere Vorräte	54.763,88	1.096.309,52	48.804,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1) Forderungen aus Vermietung	55.162,68		33.364,07
2) Sonstige Vermögensgegenstände	56.375,19	111.537,87	202.281,36
III. Flüssige Mittel			
1) Kassenbestand Guthaben bei Kreditinstituten		627.468,47	170.276,37
Umlaufvermögen insgesamt		1.835.315,86	1.428.060,24
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
1) andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.247,66	2.247,66	2.255,15
BILANZSUMME		16.365.952,69	16.784.656,43

Passivseite	2024	2024	Vorjahr 2023
Eigenkapital	in Euro	in Euro	in Euro
I. Geschäftsguthaben			
1) der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	50.110,31		49.648,70
der verbleibenden Mitglieder	855.398,84		876.353,46
2) aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	905.509,15	0,00
Rückstände fälliger Einzahlungen auf Geschäftsanteile	261,16 Euro		(377,84)
II. Ergebnisrücklagen			
1) Gesetzliche Rücklage	718.219,94		667.637,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	50.582,82 Euro		(23.554,50)
2) Andere Ergebnisrücklagen	5.270.216,94	5.988.436,88	5.074.752,91
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	195.464,03 Euro		(173.580,84)
III. Bilanzgewinn			
1) Jahresüberschuss	505.782,82		285.299,45
2) Einstellung in Ergebnisrücklagen	50.582,82	455.200,00	28.599,45
Eigenkapital insgesamt		7.349.146,03	6.925.092,19
B. Rückstellungen			
1) Rückstellungen für Bauinstandhaltung	140.000,00		140.000,00
2) sonstige Rückstellungen	138.157,49	278.157,49	105.027,49
C. Verbindlichkeiten			
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.765.614,39		8.667.543,81
II. Erhaltende Anzahlungen	702.021,60		641.601,30
III. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			284.551,72
a) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	259.440,09		
IV. Sonstige Verbindlichkeiten	11.521,96	8.738.598,04	20.788,79
davon aus Steuern	-5.481,28		(6.093,44)
Rechnungsabgrenzungsposten		51,13	51,13
BILANZSUMME		16.365.952,69	16.784.656,43

9.2 Gewinn- und Verlustrechnung von 01. Januar- 31. Dezember 2024

Gewinn- und Verlustrechnung	2024	2024	Vorjahr 2023
	in Euro	in Euro	in Euro
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	2.245.668,06		2.054.852,14
aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
aus der Betreuungstätigkeit	126.829,00		167.748,00
aus anderen Lieferungen und Leistungen	109.936,50	2.482.433,56	129.257,30
Vermehrung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		68.211,95	133.969,39
sonstige betriebliche Erträge		401.341,93	48.775,97
Aufwendung für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.082.171,23		893.476,07
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	80.456,88		46.903,58
Aufwendungen für Lieferungen u. Leistungen	36.610,03	1.199.239,14	34.698,73
Rohergebnis		1.752.749,30	1.559.524,42
Personalaufwand Löhne und Gehälter	334.263,73		351.657,28
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	73.241,98	407.505,71	75.683,35
davon für Altersversorgung 2.627,54 Euro			(2.452,41)
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		468.502,43	553.768,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen		240.895,33	181.868,95
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22,50		13,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.081,02	8.103,52	1.332,96
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		88.973,31	49.109,60
Steuern von Einkommen und Ertrag		-7.366,11	9.307,00
Ergebnis nach Steuern		562.342,15	339.476,04
Sonstige Steuern		56.559,33	54.176,59
Jahresüberschuss		505.782,82	285.299,45
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		50.582,82	28.599,45
BILANZGEWINN		455.200,00	256.700,00

9.3 Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Kreisbau Main-Tauber eG, Bad Mergentheim ist beim Amtsgericht Ulm unter Nummer GnR 680133 eingetragen Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt. Die Kreisbau Main-Tauber eG ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB. Die Gesellschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) Nach den zum 1.1.2024 in Kraft getretenen Änderungen durch die JAbschlWUV sind die Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen tiefer zu gliedern. Erstmalig sind nun die Aufwendungen für Betreuungsleistungen nicht mehr unter den „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ zu zeigen, sondern in einer gesonderten Position darzustellen. Nach den zum 1.1.2024 in Kraft getretenen Änderungen durch die JAbschlWUV sind die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen tiefer zu gliedern. Erstmalig sind nun die Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen auszuweisen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt: Das Sachvermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige Abschreibungen. Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear auf 3 bzw. 5 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibungen basieren bei den Mietwohngebäuden auf einer 80-jährigen Nutzungsdauer, wobei sie bei Gebäuden, die nach 1960 erstellt wurden, der steuerlichen Nutzungsdauer von 50 Jahren entsprechend angepasst wurden. Nach umfassenden Modernisierungsmaßnahmen erfolgt die Abschreibung durch Vornahme einer Nutzungsdauerverlängerung auf 40 Jahre. Geschäftsbauten werden mit 3% abgeschrieben. Garagen werden mit 5 %, Stellplätze mit 2 % abgeschrieben, eine Garage wird mit 4 % abgeschrieben. Die modernisierte Karl-Bär-Straße 12 wird über 25 Jahre abgeschrieben. Photovoltaikanlagen werden mit 5 % abgeschrieben. Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer

von 3 bis 20 Jahren. Die Abschreibung der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt zwischen 5 % und 33 %. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben. Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungswerten bewertet. Die Heizmaterialien sind zu Anschaffungswerten bewertet. Bei der Bewertung der zum Kauf bestimmten Grundstücke liegen die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zugrunde.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind EUR 662.483,44 (Vorjahr EUR 662.477,61) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Rücklagenspiegel

	(1) gesetzliche Rücklagen	(2) andere Rücklagen
Stand Ende Vorjahr Euro	667.637,12	5.074.752,91
Entnahme Geschäftsjahr Euro	0,00	0,00
Einstellungen Geschäftsjahr Euro	50.582,82	195.464,03
Bestand Ende Geschäftsjahr Euro	718.219,94	5.270.216,94

- 3.In der Rückstellung für Bauinstandhaltung sind aus den Vorjahren EUR 140.000,00 für diverse Modernisierungsmaßnahmen unserer Mietwohngebäude enthalten. Es wurde vom Beibehaltungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB Gebrauch gemacht.
4. Die sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken.
5. Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.
6. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. a. Rechten werden im beigefügten Verbindlichkeitsspiegel dargestellt.

D. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	1	5
Nebenberufliche Hausmeister		4

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

3. Mitgliederbewegung

3.1 Mitglieder

Anfang 2024	597
Zugang 2024	30
Abgang 2024	42
Ende 2024	585

3.2 Geschäftsanteile

Anfang 2024	3372
Zugang 2024	114
Abgang 2024	195
Ende 2024	3291

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 20.954,62 € verringert.

5. Die Haftsumme beträgt € 855.660,- (Vorjahr € 876.720,-) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 21.060,- € verringert.

Prüfungsverbandes

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Herdweg 52, 70174 Stuttgart

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2024 erfolgte im Juni 2025.

Organe

Vorstand:

Steffen Dörr diplomierter Bankbetriebswirt

Klaus Kornberger Bürgermeister a. D.

Aufsichtsrat:

Rüdiger Zibold, Bürgermeister a. D.
Aufsichtsratsvorsitzender

Klaus Volkert, Diplom-Finanzwirt (FH)
Stv. Aufsichtsratsvorsitzender

Hanspeter Fernkorn, Diplom-Ingenieur

Edgar Beuchert, Geschäftsführer a. D.

Bernd Straub, Stadtbaudirektor

Thomas Ludwig, Diplom-Ingenieur, Architekt

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Aufsichtsrat und der Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Gewinnanteil gemäß § 40 Abs. 2 unserer Satzung in Höhe von 5 % auszuschütten. Die folgende Verwendung des Bilanzgewinns wird vorgeschlagen:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 5,0 %	43.817,67 Euro
Zuweisung zu den anderen Ergebnissrücklagen	411.382,33 Euro
Bilanzgewinn	455.200,00 Euro

Bad Mergentheim, Oktober 2025

Der Vorstand


Steffen Dörr


Klaus Kornberger

 **Kreisbau
Main-Tauber eG**
Wohnraum schaffen & beleben

Münzgasse 9-11, 97980 Bad Mergentheim

Telefon: 0 79 31 96442 – 0

Telefax: 0 79 31 96442 – 20

WhatsApp: +49 1525 8617516

E-Mail: info@kreisbau-mt.de

www.kreisbau-mt.de

10 Kontaktdaten

Vorstand und Immobilienmakler



Steffen Dörr

diplomierter Betriebswirt
Telefon 07931/96442-12
E-Mail doerr@kreisbau-mt.de

Nebenamtlicher Vorstand



Klaus Kornberger

Bürgermeister a. D., Tauberbischofsheim
Telefon 07931/96442-0
E-Mail kornberger@kreisbau-mt.de

Verwaltung Bestandsobjekte



Anja Burger

Immobilienfachwirtin (IHK)
Telefon 07931/96442-14
E-Mail burger@kreisbau-mt.de

Verwaltungsbetreuung WEG



Petra Klein

Immobilienkauffrau (IHK)
Telefon 07931/96442-13
E-Mail klein@kreisbau-mt.de

Buchhaltung / EDV



Bryan Pötzschner

Bilanzbuchhalter (EBZ)
Telefon 07931/96442-16
E-Mail poetzschner@kreisbau-mt.de

Marketing / Öffentlichkeitsarbeit



Katja Stephan

Medienfachwirtin (IHK)
Telefon 07931/96442-11
E-Mail stephan@kreisbau-mt.de

Assistenz Immo



Tetiana Zaichenko

Bürokraft
Telefon 07931/96442-15
E-Mail zaichenko@kreisbau-mt.de

Sekretariat



Beatrix Pahl

Dipl. Betriebswirtin (FH)
Telefon 07931/96442-10
E-Mail pahl@kreisbau-mt.de

Öffnungszeiten

Montag 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:30 Uhr

Dienstag 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr

Donnerstag 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:30 Uhr



KOLPING KURPARK LIVING

„Exklusive Eigentumswohnungen zwischen historischer Eleganz & hoher Lebensqualität.“

2-ZIMMER-WOHNUNGEN MIT 77,48 QM UND 54,78 QM



ANSPRECHPARTNER FÜR DEN KAUF

STEFFEN DÖRR
TETIANA ZAICHENKO

KREISBAU MAIN-TAUBER EG
MÜNZGASSE 9
97980 BAD MERGENTHEIM

07931 964420
0152 58617516

INFO@KREISBAU-MT.DE
WWW.KREISBAU-MT.DE



