



Geschäftsbericht 2022

Kreisbaugenossenschaft Rottweil eG



E-Mail: info@kreisbau-rottweil.de
Homepage: www.kreisbau-rottweil.de

Tel. 0741-206700-60
Schramberger Straße 15
78628 Rottweil

KURZPORTRAIT

Gründung:	21.09.1935
Rechtsform:	Genossenschaft Amtsgericht Stuttgart, Nr. GnR 470094
Sitz:	78628 Rottweil Schramberger Straße 15
Geschäftsanteil:	250,00 €

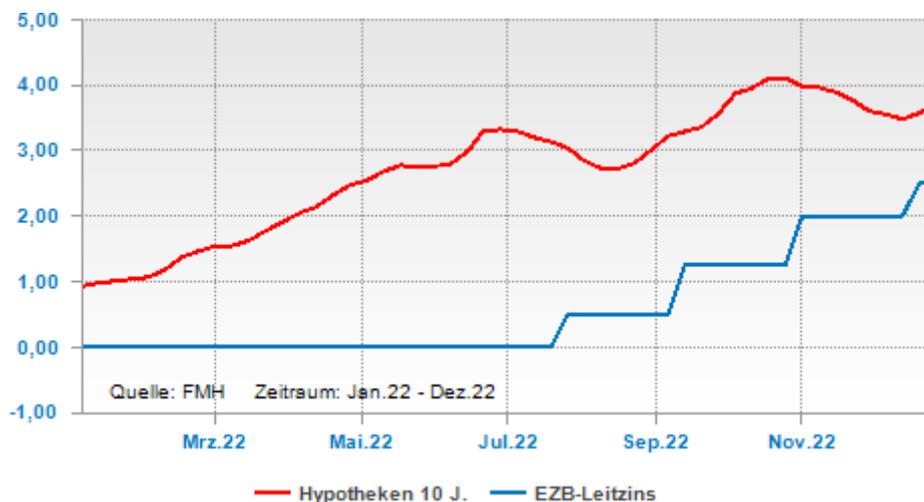
ORGANE

Aufsichtsrat:	Landrat Dr. Wolf-Rüdiger Michel (Rottweil) Ralf Ulbrich (Deißlingen) Emil Maser (Zimmern) Karola Heinz (Dunningen) Christoph Ranzinger (Rottweil)
Vorstand:	Matthäus Reiser (Rottweil) Lothar Kopf (Oberndorf)
Geschäftsführerin:	Beate Rapp (Dunningen)

BERICHT ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.



Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

BERICHT ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Voraussrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Auch im Jahre 2022 haben wir in unserem Wohnungsbestand umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, um den zeitgemäßen Standard unserer Bestandsimmobilien zu sichern. Neben der Sanierung von Außenanlagen, um Lebensraum unserer Mieter optisch zu verschönern, wurden 2022 vor allem Wohnungsmodernisierungen durchgeführt und barrierefreie Hauseingänge gestaltet, sodass die Bestände sämtliche Ansprüche der Mieterschaft abdecken können.



Vogelsangstraße 10 / Amselstraße 7 in Rottweil – vor der Sanierung



Vogelsangstraße 10 / Amselstraße 7 in Rottweil – nach erfolgter Sanierung

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG



Vogelsangstraße 10 / Amselstraße 7 in Rottweil – nach erfolgter Sanierung

Den stetig steigenden Ansprüchen an Wohngebäuden kann nur durch regelmäßige Modernisierungen der Bestandsbauten begegnet werden. Wie in jedem Geschäftsjahr wurde die laufende Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes durch umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortgeführt.



Eingangsbereich Krummer Weg 23 vor- und nach erfolgter Sanierung

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG



Eingangsbereich Krummer Weg 25 vor- und nach erfolgter Sanierung



Eingangsbereich Krummer Weg 30 vor- und nach erfolgter Sanierung

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

PROJEKTE 2022 IM ÜBERBLICK:

- **Vogelsangstraße 10 + Amselstraße 7, RW**
Anbau von Balkonen
Sanierung Dach / Fassade / Außenanlage
Erneuerung der Fenster - Dreifachverglasung
Erneuerung der Haustüren
Einbau Vorbaurollläden
Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung
- **Krummer Weg 23 + 25 +30, RW**
Erneuerung der Haustüranlagen
Gestaltung barrierearmer Eingangsbereiche
- **Charlottenwäldle 16, RW**
Fassadenreinigung
- **Pfisterstraße 23, RW**
Teilrenovierung nach Mieterauszug
- **Silcherstraße 3, Neufra**
Malerarbeiten an allen Fenstern und Balkonen
- **Vogelsangstraße 12, RW**
Sanierung nach Wohnungswechsel
- **Brugger Straße 93**
Renovierung Treppenhaus
Teilsanierung Außenbereich
- **Im Lachengrund 35, Zimmern**
Renovierung Treppenhaus
- **Erlenstraße 11, Oberndorf**
Sanierung nach Mieterauszug
- **St.-Georg-Straße 20, Lauffen**
Teilrenovierung nach Mieterauszug



Silcherstraße 3, Neufra



Charlottenwäldle 16, RW



Vogelsangstraße 12, RW

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Veränderungen des Wohnungsbestands

Am 31.12.2022 umfasste der Bestand 350 Wohnungen in 58 Gebäuden und 92 vermietete Garagen sowie 49 Stellplätze. Im Jahre 2022 wurden keine Neubautätigkeiten durchgeführt.

Die Vermietungssituation stellt sich im Wirtschaftsjahr 2022, wie auch schon in den vergangenen Jahren als weiterhin gut dar.

Bei Neuvermietungen wurde die Nutzungsgebühr entsprechend der Mietwerttabelle für Rottweil angepasst.

Lediglich für Sanierungsarbeiten standen kurzfristig Wohnungen leer. Die Fluktuationsrate im Geschäftsjahr lag bei 7,42 %. (ausgenommen Umzug innerhalb der Kreisbau). Es wurden 26 Wohnungen gekündigt.



Betriebsorganisation

Der Vorstand kam im Jahr 2022 in Ausübung seiner Tätigkeit zu regelmäßigen Sitzungen zusammen und fasste die notwendigen Beschlüsse, welche für einen geregelten Geschäftsablauf notwendig sind.

Zur Unterrichtung und Information des Aufsichtsrates über die wesentlichen Angelegenheiten der Genossenschaft wurden im Jahr 2022 zwei gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat abgehalten.

Mitgliederbewegung und Dividende

Wie bereits im vergangenen Jahr ist die Entwicklung der Mitgliederbewegung zufriedenstellend: 29 neue Mitglieder traten im Berichtsjahr bei uns ein (132 Geschäftsanteile). 27 Mitglieder schieden durch Kündigung/Übertragungen von Geschäftsanteilen (66 Anteile), 2 Mitglieder durch Tod (2 Anteile), 4 Mitglieder durch Ausschluss (7 Anteile) und 2 Mitglieder durch Übertragung (3 Anteile) aus.

	Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2021	453	1.141
Stand 31.12.2022	445	1.193

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 14.146,78 € erhöht. Die Haftsumme beträgt 111.250,00 €; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.000,00 € erhöht. Konstant schütten wir in den vergangenen Jahren eine Dividende von 4 Prozent an unsere Mitglieder aus.

WEG-Verwaltung

Trotz der Corona-Beschränkungen konnte bei allen Eigentümergemeinschaften die jährliche Eigentümerversammlung mit entsprechendem Hygienekonzept durchgeführt werden. Bei Objekten mit auslaufender Verwalterbestellung zum 31.12.2022 wurden neue Verwalterverträge vorgelegt. Eine Wiederwahl mit aktualisiertem Verwaltervertrag konnte dabei bei allen Gemeinschaften erzielt werden. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 90 Eigentumswohnungen, 1 Ladenlokal, 1 Büro verwaltet.

Die Verwaltung erfolgt in einem gesonderten Buchungskreis. Sämtliche Abrechnungen und Eigentümerversammlungen wurden ordnungsgemäß abgewickelt. Für die verwalteten Eigentümergemeinschaften wurden im Geschäftsjahr verschiedene Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögenstände und Finanzanlagen	8.019,37 €	0,078%	10.295,16 €	0,102%
Sachanlagen	8.477.377,09	82,746%	8.672.118,76 €	86,302%
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	441.554,22 €	4,309%	418.000,74 €	4,160%
Wertpapiere	491.450,00 €	4,796%		
Flüssige Mittel	818.816,70 €	7,992%	931.614,34 €	9,271%
Übriges Umlaufvermögen u. Rechnungsabgrenzungen	7.764,97 €	0,075%	16.518,80 €	0,164%
Gesamtvermögen	10.244.982,35 €	100 %	10.048.547,80 €	100 %

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
Eigenkapital	8.670.210,43 €	84,629 %	8.377.762,65 €	83,373%
Fremdkapital				
Rückstellungen	153.159,90 €	1,494%	143.755,97 €	1,431%
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten u. anderen Kreditgebern	852.946,10 €	8,325 %	1.030.268,26 €	10,253%
Erhaltene Anzahlungen	445.319,30 €	4,346 %	414.364,25 €	4,124%
Übrige Verbindlichkeiten	110.581,51 €	1,079 %	69.902,58 €	0,695%
Rechnungsabgrenzung	12.675,11 €	0,123 %	12.494,09 €	0,124%
Gesamtkapital	10.244.892,35 €	100%	10.048.547,80 €	100%

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Ertragslage

Umsatzerlöse werden hauptsächlich aus der Vermietung erzielt. Untergeordnet sind sonstige Erträge, z. B. aus der Verwaltungstätigkeit. Im Wirtschaftsjahr hatten wir deutlich weniger Wohnungskündigungen zu verzeichnen, bei denen eine Komplettsanierung notwendig war. Im Geschäftsjahr ergab sich ein höherer Jahresüberschuss als im Jahr 2021. Er beträgt 290.517,78 €. Nach Zuweisung in die Rücklagen ist es auch dieses Jahr möglich eine Dividende von 4 % auszuschütten, ein Betrag, der über den derzeitigen Kapitalmarktzinsen liegt. Das Geschäftsjahr kann als zufriedenstellend angesehen werden.

Finanzlage

Die Zahlungsbereitschaft der Kreisbaugenossenschaft Rottweil war das ganze Jahr hindurch gewährleistet. Angebotene Skantomöglichkeiten wurden ausgenutzt. Als wesentliches Finanzinstrument sind die in der Bilanz erfassten Verbindlichkeiten der gegenüber anderen Kreditgebern zu nennen. Mögliche Zinsänderungsrisiken wird durch langfristige Festzinsvereinbarungen und durch eine Streuung der Laufzeiten entgegengewirkt. Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Künftige Entwicklung

Nach der vorliegenden Ertragssituation besteht eine ausreichend abgesicherte Gesamtsituation. Die nachhaltige Bewirtschaftung stellt nach wie vor die Basis des unternehmerischen Handelns dar. Auf Grundlage langfristiger Planung werden die Gebäude und bei Bedarf die Wohnungen modernisiert. In Verbindung mit den nach wie vor attraktiven Mieten besteht für die Wohnungen der Kreisbaugenossenschaft Rottweil eine große Nachfrage.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2023 entspricht weitestgehend den Vorgaben des Investitionsplanes, der vom Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen wurde.

Ausblick

Im Geschäftsjahr 2023 werden am 6-Familienhaus Vogelsangstraße 12+14 in Rottweil umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Öl- und Gasheizungen im Krumpfen Weg 23+25+30 in Rottweil werden durch Fernwärme ersetzt. Eine umfangreiche Balkonsanierung im Krumpfen Weg 11 wird durchgeführt.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE



Vogelsangstraße 12 +14 in Rottweil

Am Gebäude Vogelsangstraße 12+14 werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Dachsanierung mit Wärmedämmung
- Fassadensanierung
- Fenstertausch (3-fach Verglasung)
- Haustürentausch
- Wohnraumlüftung
- Balkonanbau

Die Kostenschätzung beläuft sich auf 410 T€ und wird aus den laufenden Mitteln finanziert.



Krummer Weg 23 + 25 + 30, Rottweil, Leitungen für Fernwärme



Krummer Weg 11, Rottweil, Balkonsanierung

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

An den Gebäuden Krummer Weg 23+25+30 werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Rückbau der alten Öl- und Gasheizungen
- Anschluss von Fernwärme

Die Kostenschätzung beläuft sich auf 100 T€ und wird aus den laufenden Mitteln finanziert.

Am Gebäude Krummer Weg 11 werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Rückbau der maroden Altbalkone (ca. 4 qm)
- Anbringung von Anbaubalkonen (ca. 10 qm)
- Haustürentausch

Die Kostenschätzung beläuft sich auf 96 T€ und wird aus den laufenden Mitteln finanziert.

Risikomanagement

Risikomanagement der Kreisbaugenossenschaft Rottweil ist durch die überschaubare Betriebsgröße des Unternehmens geprägt, die sicherstellt, dass bestehende Risiken der Geschäftsführung kommuniziert werden.

Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente, hier vor allem der Wirtschaftsplan und das interne Kontrollsystem.

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2022 - BILANZ

1. Bilanz

Aktiva

Immaterielle

Vermögensgegenstände:

Bilanzsumme: € 10.244.982,35

Zugang in Höhe von € 7.719,37 die planmäßige Abschreibung beläuft sich auf € 2.275,79

Grundstücke u. grundstücks-
Gleiche Rechte mit Wohnbauten:

Zugegangene Gebäudedefremdkosten entfallen auf folgende Einheit: Vogelsangstraße 10 und Amselstraße 7 in Rottweil (Balkonanbau und Einbau von Lüftungsanlagen) € 94.255,15
Ein Abgang von € 247.073,56 ergibt sich aus der planmäßigen Abschreibung.

Grundstücke u. grundstücks-
gleiche Rechte mit Geschäfts-
und anderen Bauten:

Der Ausweis betrifft die Grundstückskosten von 61 Garagen. Die Gebäudekosten dieser Garagen sind bereits in voller Höhe abgeschrieben.

Andere Anlagen, Betriebs- und
Geschäftsausstattung:

Stand 01.01.2022	€	9.481,41
Zugang	€	9.521,05
. /. planmäßige Abschreibung	€	<u>5.294,53</u>
Bilanzausweis:	€	<u><u>13.707,93</u></u>

Bauvorbereitungskosten:

Stand 01.01.2022	€	82.010,53
Zugang	€	35.860,75
. /. Abschreibung	€	<u>82.010,53</u>
Bilanzausweis:	€	<u><u>35.860,75</u></u>

Andere Finanzanlagen:

Die Beteiligung bei der Volksbank Rottweil eG besteht unverändert.

Unfertige Leistungen:

Hierbei handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Diesen stehen Vorauszahlungen in Höhe von € 445.319,30 gegenüber.

Andere Vorräte:

Hier handelt es sich um Heizöl der Gebäude Krummer Weg 23, 25 in Rottweil und Seestr. 9 in Deißlingen.

Forderungen aus Vermietung:

Hierbei handelt es sich um Forderungen aus Mieten und Umlagen.

Sonstige Vermögensgegenstände:

Ausgewiesen werden Forderungen aus Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Umsatzsteuer, WEG Mozartstr. 13, Dunningen und Instandhaltungsrücklage

Guthaben bei Kreditinstituten:

Es handelt sich um Kassen- und Portobestand sowie Guthaben auf Girokonten.

Geldbeschaffungskosten:

Ausgewiesen werden die Geldbeschaffungskosten für Darlehen der LKB, die auf den Zinsverbilligungszeitraum dieser Darlehen abgeschrieben werden.

BILANZ

Passiva

Geschäftsguthaben:	An die zum 31. Dezember 2022 ausgeschiedenen Mitglieder sind € 18.353,22 auszuzahlen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhen sich um € 14.146,78 auf € 298.396,78.	
Ergebnisrücklagen:	Gesetzliche Rücklage	€ 851.592,22
	Bauerneuerungsrücklage	€ 423.570,66
	andere Ergebnisrücklagen	€ 7.046,989,66
		<u>€ 8.322.152,54</u>
Bilanzgewinn:	€ 31.307,89	
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen:	Rückstellungen sind gebildet für:	
	Steuerberatung 2022	€ 2.400,00
	Prüfungskosten 2022	€ 8.600,00
	Bilanzierungskosten	€ 8.200,00
	Bilanzierungskosten intern	€ 2.310,00
	Archivierungskosten	€ 3.328,00
	Betriebskostenabrechnung	€ 2.070,00
	Unterlassene Instandhaltung	€ 126.251,90
		<u>€ 153.159,90</u>
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten:	Stand 01.01.2022	€ 1.028.709,88
	./. Tilgung planmäßig	€ 113.805,54
	Sondertilgung	€ 63.451,89
	Stand 31.12.2022	€ 851.452,45
	aufgelaufene Zinsen	€ 1.493,65
	Bilanzausweis	<u>€ 852.946,10</u>

BILANZ

Erhaltene Anzahlungen:	Hier werden die erhaltenen Vorauszahlungen für		
	Betriebskosten	€	274.127,22
	Heizkosten	€	171.192,08
	ausgewiesen	€	<u>445.319,30</u>
Verbindlichkeiten aus Vermietung:	Der Bilanzausweis betrifft die 50 %ige Überzahlung aus Mieten, Betriebskosten und Verbindlichkeiten der Gemeinde Deißlingen aus der Vermietung der Seniorenwohnanlage Lauffen, Kronenstraße. 12.		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:	Ausgewiesen werden stichtagsbedingte Verbindlichkeiten aus:		
	Betriebskosten	€	37.144,65
	Instandhaltungskosten	€	52.480,63
	Garantieeinbehalten	€	9.415,01
	Verwaltungskosten	€	<u>2.109,25</u>
		€	<u>101.149,54</u>
Sonstige Verbindlichkeiten:	Ausgewiesen werden stichtagsbedingte Verbindlichkeiten		
	aus nicht abgehobenen Dividenden gegenüber ausgeschiedenen Mitgliedern.	€	28,90
	Verbindlichkeiten aus Steuern	€	761,10
	Umsatzsteuer 2022	€	<u>406,14</u>
		€	<u>1.196,14</u>
Rechnungsabgrenzungsposten:	Es handelt sich um Vorauszahlungen für Mieten, Gebühren und Umlagen.		

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse:

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

Hausbewirtschaftung	€	1.917.089,75
verwaltungsmäßige Betreuung	€	21.522,66
	€	<u>1.938.612,41</u>

Erhöhung/Verminderung des Bestandes an
zum Verkauf bestimmten Grundstücken
mit fertigen und unfertigen Bauten
sowie unfertigen Leistungen:

Bestandserhöhung

Umlage 1 Betriebskosten	€	289.107,04
Umlage 2 Heizkosten	€	<u>129.288,21</u>
	€	<u>418.395,25</u>

Bestandsverminderung

Umlage 1 Betriebskosten	€	280.332,75
Umlage 2 Heizkosten	€	<u>111.491,11</u>
	€	<u>391.823,86</u>

Bestandserhöhung	€	<u>26.571,39</u>
------------------	---	------------------

Sonstige betriebliche Erträge:

Hier handelt es sich um:

Erträge aus		
der Auflösung v. Rückstellungen	€	1.400,00
Eingang abgeschriebener Forderungen	€	146,78
aus früheren Jahren	€	267,48
Auflösung von Wertberichtigungen	€	2.382,67
Versicherungserstattungen	€	13.971,02
Erstattg. Instandsetzungskosten	€	8.681,52
Mahngebühren	€	50,00
Andere ordentliche Erträge	€	<u>623,56</u>
	€	<u>27.523,03</u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen

für Hausbewirtschaftung:

Betriebskosten	€	437.650,38
BK nicht umlagefähig	€	7.916,52
Pachtaufwendungen	€	60,00
Erbbauzinsen	€	13.824,44
Instandhaltungskosten	€	<u>566.125,06</u>
	€	<u>1.025.576,40</u>

Aufwendungen für andere
Lieferungen und Leistungen:

Ausgewiesen werden EDV-Kosten für die WEG-Verwaltung

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

<u>Personalaufwand:</u>	Löhne und Gehälter	€	176.640,28
	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	€	52.904,61
		€	<u>229.544,89</u>

von den angefallenen Personalkosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 29.708,52 weiterverrechnet.

<u>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen:</u>	Immaterielle Vermögensgegenstände	€	2.275,79
	Grundstücke mit Wohnbauten	€	247.073,56
	Betriebs- u. Geschäftsausstattung	€	5.294,53
	Bauvorbereitungskosten	€	82.010,53
		€	<u>336.564,41</u>

<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen:</u>		€	<u>84.479,41</u>
--	--	---	------------------

<u>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens:</u>	Ausgewiesen wird die Dividende für Geschäftsanteile und die Sonderzahlung für das 60.-jährige Mitgliedschaftsjubiläum bei der Volksbank Rottweil eG.
---	--

<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge:</u>	Ausgewiesen werden das Verwahrentgelt von Banken, sowie Zinsgutschriften.
--	---

<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen:</u>	Ausgewiesen werden die Zinszahlungen an Kreditgeber sowie die planmäßige Abschreibung der Geldbeschaffungskosten.
--	---

<u>Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens:</u>	Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens an den niedrigeren Stichtagskurs.
--	--

<u>Sonstige Steuern:</u>	Ausgewiesen wird die Umsatzsteuer (Vorsteuer) 2021
--------------------------	--

<u>Jahresüberschuss:</u>	€	290.517,78
Gewinnvortrag	€	20.790,11
./. Einstellung in Ergebnisrücklagen	€	<u>280.000,00</u>
Bilanzgewinn	€	<u>31.307,89</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Verwaltungsorgane schlagen der Mitgliederversammlung die Verwendung des Bilanzgewinnes wie folgt vor:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf Geschäftsguthaben	€	11.380,00
Vortrag auf neue Rechnung	€	<u>19.927,89</u>
Bilanzgewinn	€	<u>31.307,89</u>

Rottweil, den 30.05.2023

Der Vorstand:

gez. Reiser

gez. Kopf

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat sich in zwei gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand über die wesentlichen Angelegenheiten der Genossenschaft informiert und wichtige Einzelvorgänge beraten. Allen genehmigungspflichtigen Geschäftsvorfällen wurde zugestimmt. Der Vorsitzende und einzelne Aufsichtsratsmitglieder standen dem Vorstand außerhalb der Sitzungen beratend zur Verfügung.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und der Geschäftsbericht werden vom Aufsichtsrat in allen Teilen gebilligt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an und empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2022 samt Geschäftsbericht festzustellen und den Gewinnverwendungsvorschlag anzunehmen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Geschäftsjahres 2022 durch den Verband baden- württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart wird im Juli 2023 durchgeführt.

Bei der Mitgliederversammlung am 29. Juni 2022 sind turnusmäßig folgende Aufsichtsratsmitglieder ausgeschieden:

Dr. Wolf-Rüdiger-Michel
Emil Maser

Beide stellten sich für das Amt wieder zur Verfügung.

Die Versammlung wählte einstimmig in den Aufsichtsrat der Kreisbaugenossenschaft Rottweil eG:

Dr. Wolf-Rüdiger-Michel
Emil Maser

Bei der diesjährigen Mitgliederversammlung am 22. Juni 2023 scheiden turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus:

Ralf Ulbrich
Christoph Ranzinger

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im vergangenen Jahr geleistete gute und erfolgreiche Arbeit.

Rottweil, im Mai 2023

gez. Dr. Michel

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2022

Kreisbaugenossenschaft Rottweil eG

Rottweil

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

A K T I V S E I T E	2022 €	2022 €	2021 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		7.719,37	9.995,16
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.366.596,54		8.519.414,95
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.211,87		61.211,87
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.707,93		9.481,41
4. Bauvorbereitungskosten	35.860,75	8.477.377,09	82.010,53
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		8.485.396,46	8.682.413,92
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	418.395,25		391.823,86
2. Andere Vorräte	23.158,97	441.554,22	26.176,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.948,20		10.376,25
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	253,02		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	5.519,75	7.720,97	6.142,55
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		491.450,00	0,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		818.816,70	931.474,34
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		44,00	140,00
Bilanzsumme		10.244.982,35	10.048.547,80

PASSIVSEITE

	2022 €	2022 €	2021 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	18.353,22		19.750,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>298.396,78</u>	316.750,00	284.250,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	851.592,22		851.592,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 0,00			
Vorjahr € 10.000,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	423.570,66		423.570,66
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>7.046.989,66</u>	8.322.152,54	6.766.989,66
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 280.000,00			
Vorjahr € 78.000,00			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	20.790,11		21.915,91
2. Jahresüberschuss	290.517,78		97.694,20
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>280.000,00</u>	31.307,89	88.000,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		<u>8.670.210,43</u>	8.377.762,65

	2022 €	2022 €	2021 €
Übertrag:		8.670.210,43	8.377.762,65
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		153.159,90	143.755,97
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	852.946,10		1.030.268,26
2. Erhaltene Anzahlungen	445.319,30		414.364,25
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.325,83		6.832,35
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	101.149,54		61.796,93
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.196,14	1.408.936,91	1.273,30
davon aus Steuern:			
€	406,14		
Vorjahr €	0,00		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		12.675,11	12.494,09
Bilanzsumme		10.244.982,35	10.048.547,80

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022 €	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.917.089,75		1.765.545,12
b) aus Betreuungstätigkeit	21.522,66	1.938.612,41	18.776,45
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		26.571,39	32.845,53
3. Sonstige betriebliche Erträge		27.523,03	47.276,12
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.025.576,40		1.062.017,81
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.270,69	1.027.847,09	2.226,05
5. Rohergebnis		964.859,74	800.199,36
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	176.640,28		165.586,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	52.904,61	229.544,89	51.162,45
davon für Altersversorgung:			
€ 19.482,81			
Vorjahr € 12.085,51			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		336.654,41	308.561,68
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		84.479,41	158.789,27
Übertrag:		314.181,03	116.099,05

	2022 €	2022 €	2021 €
Übertrag:		314.181,03	116.099,05
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	106,00		15,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	-895,08		-939,39
davon negative Zinsen:			
€ 1.139,41			
Vorjahr € 939,45			
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	8.550,00	-9.339,08	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		15.310,90	18.578,30
13. Ergebnis nach Steuern		289.531,05	96.597,11
14. Sonstige Steuern		-986,73	-1.097,09
15. Jahresüberschuss		290.517,78	97.694,20
16. Gewinnvortrag		20.790,11	21.915,91
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		280.000,00	88.000,00
18. Bilanzgewinn		31.307,89	31.610,11

3. Anhang des Jahresabschlusses 2022

der Kreisbaugenossenschaft Rottweil eG
mit Sitz in Rottweil
eingetragen beim AG Stuttgart
unter der Nummer GenR 470094

A. Allgemeine Angaben

1. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.
Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.
2. Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB.
3. Von den Aufstellungserleichterungen für kleine Kapitalgesellschaften wird teilweise Gebrauch gemacht.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände	linear	20,00 % bis 33,33 %
Wohngebäude - Fertigstellung ab 1995	linear	2,0%
- Fertigstellung vor 1995	Verteilung auf die Restnutzungsdauer, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren	

Im laufenden Geschäftsjahr wurden überholte Planungs- und Bauvorbereitungskosten für den Neubau "Ritterstr. 16/18" in Höhe von € 82.010,53 außerplanmäßig abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung	linear	Nutzungsdauer von 7 bis 13 Jahren
------------------------------------	--------	-----------------------------------

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 250 € und 1.000 € wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.
Heizmaterialien sind zu Einstandspreisen angesetzt.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus Vermietung	Einzelwertberichtigung
Wertpapiere	Anpassung an den niedrigeren Marktpreis

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Von den bestehenden Bilanzierungswahlrechten für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**I. Bilanz****1. Entwicklung des Anlagevermögens**

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge		Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Abschreibungen (kumulierte)	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchung	Abschreibungen Zuschreibung	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am	Buchwert zum
	31.12.2021 €	€	€	€	€	31.12.2022 €	1.1.2022 €	€	€	€	€	31.12.2022 €	31.12.2021 €	31.12.2022 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	19.646,89					19.646,89	9.651,73	2.275,79				11.927,52	9.995,16	7.719,37
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.038.253,27	94.255,15				17.132.508,42	8.518.838,32	247.073,56				8.765.911,88	8.519.414,95	8.366.596,54
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	170.327,83					170.327,83	109.115,96					109.115,96	61.211,87	61.211,87
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.663,16	9.521,05	1.948,98			73.235,23	56.181,75	5.294,53	1.948,98			59.527,30	9.481,41	13.707,93
Bauvorbereitungskosten	82.010,53	35.860,75	82.010,53			35.860,75	0,00	82.010,53	82.010,53				82.010,53	35.860,75
	17.356.254,79	139.636,95	83.959,51	0,00		17.411.932,23	8.684.136,03	334.378,62	83.959,51			8.934.555,14	8.672.118,76	8.477.377,09
Finanzanlagen														
Andere Finanzanlagen	300,00					300,00	0,00						300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt	17.376.201,68	139.636,95	83.959,51	0,00		17.431.879,12	8.693.787,76	336.654,41	83.959,51			8.946.482,66	8.682.413,92	8.485.396,46

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 418.395,25 (Vorjahr € 391.823,86) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	5.424,92	4.404,92

4. In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Prüfungskosten	€	8.600,00
Bilanzierungskosten Fremde	€	8.200,00
Unterlassene Instandhaltung (§ 249 Abs. 1 S. 1 HGB)	€	126.251,90

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

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen	Insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	852.946,10 (1.030.268,26)	93.072,61 (144.654,16)	292.499,85 (335.128,21)	467.373,64 (550.485,89)	852.946,10 (1.030.268,26)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	445.319,30 (414.364,25)	445.319,30 * (414.364,25)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.325,83 (6.832,35)	8.325,83 (6.832,35)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	101.149,54 (61.796,93)	91.734,53 (52.381,92)		9.415,01 (9.415,01)		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.196,14 (1.273,30)	1.196,14 (1.273,30)				
Gesamtbetrag	1.408.936,91 (1.514.535,09)	639.648,41 (619.505,98)	292.499,85 (335.128,21)	476.788,65 (559.900,90)	852.946,10 (1.030.268,26)	

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	16,00 €	0,00 €
Zinsaufwendungen	0,00 €	15,00 €

2. Es ergaben sich folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige betriebliche Erträge		
aus früheren Jahren	267,48 €	12.831,00 €
Versicherungserstattungen	13.971,02 €	24.999,67 €
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		
Zuweisung Rückstellungen unterlassene Instandhaltung	126.251,90 €	115.578,97 €
Planungskosten Neubau "Spitalhöhe"	0,00 €	15.679,44 €
Abschreibungen		
Außerplanmäßige Abschreibung		
Bauvorbereitungskosten "Ritterstr. 16 + 18"	82.010,53 €	62.810,25 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Abbruchkosten Ritterstraße	0,00 €	60.885,40 €

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Verpflichtung aus Erbbauzinsverträgen (9 Verträge, Restlaufzeiten 30 bis 34 Jahre)	€	459.000,00
---	---	------------

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	2
Hauswarte, u. a.	0	13
	1	15

3. Mitgliederbewegung

Anfang	2022	453
Zugang	2022	29
Abgang	2022	37
Ende	2022	445

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 14.146,78 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 111.250; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 2.000,00 vermindert.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Matthäus Reiser

Sparkassendirektor

Lothar Kopf

Erster Beigeordneter /Dipl. Verwaltungswirt (FH)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Wolf-Rüdiger Michel

Landrat (Aufsichtsratsvorsitzender)

Ralf Ulbrich

Bürgermeister

Emil Maser

Bürgermeister a. D.

Karola Heinz

Architektin/Ortsbaumeisterin

Christoph Ranzinger

Geschäftsführer ENRW

Rottweil, den 17.05.2023

Der Vorstand:

Reiser

Kopf