



# Geschäftsbericht 2024

**Kreisbaugenossenschaft Rottweil eG**



E-Mail: [info@kreisbau-rottweil.de](mailto:info@kreisbau-rottweil.de)

Homepage: [www.kreisbau-rottweil.de](http://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 Ralf Ulbrich Emil Maser Karola Heinz Christoph Ranzinger
Vorstand:	Matthäus Reiser Lothar Kopf
Geschäftsführerin:	Beate Rapp

## BERICHT ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

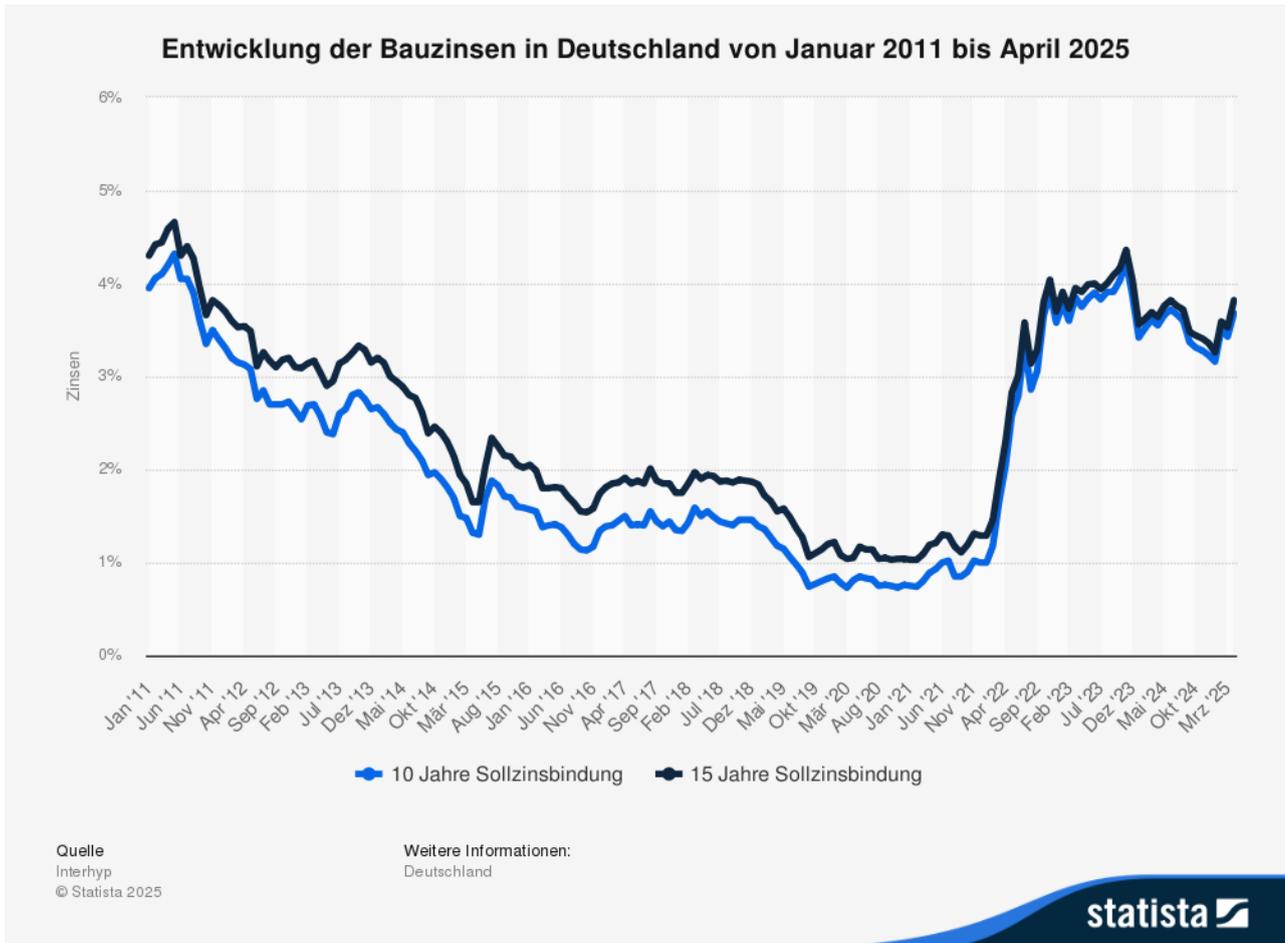


Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

## BERICHT ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.



Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

## BERICHT ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Voraussrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

## WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Auch im Geschäftsjahr 2024 haben wir kontinuierlich in die Pflege und Weiterentwicklung unserer Objekte- und Wohnungsbestands investiert, um den langfristigen Werterhalt sowie einen zeitgemäßen Wohnstandard unserer Bestandsimmobilien sicherzustellen. Dabei standen sowohl technische als auch gestalterische Maßnahmen im Fokus, die den Wohnkomfort für unsere Mieterinnen und Mieter spürbar verbessern.

Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der Modernisierung einzelner Wohneinheiten. Diese Maßnahmen reichten von der Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallationen über den Einbau energieeffizienter Heizsysteme bis hin zur umfassenden Objektsanierung im Krummer Weg 23. Ziel dieser Modernisierungen war es, unsere Objekte und Wohnungen an aktuelle Wohnbedürfnisse anzupassen und den gestiegenen Anforderungen an Energieeffizienz und Wohnqualität gerecht zu werden.

Die im Jahr 2023 begonnenen Maßnahmen wurden im Berichtsjahr erfolgreich fortgeführt und erweitert. So konnten wir sicherstellen, dass unser Wohnungsbestand auch künftig den vielfältigen Ansprüchen und Bedürfnissen unserer Mieterschaft in vollem Umfang gerecht wird. Diese Investitionen verstehen wir als zentralen Bestandteil unserer nachhaltigen Unternehmensstrategie, die sowohl soziale Verantwortung als auch wirtschaftliche Effizienz miteinander verbindet.



Krummer Weg 23, RW (vor Sanierung)

# WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG



Krummer Weg 23, RW (nach Sanierung)

## WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Modernisierung der Dachgeschosswohnung im Krumpfen Weg 23, Rottweil

Die Dachgeschosswohnung im Krumpfen Weg 23 in Rottweil stand über 15 Jahre leer. Im Zuge der umfassenden Dachsanierung wurde die Wohnung grundlegend modernisiert. Im Rahmen der Baumaßnahmen erfolgte der Einbau großzügiger Dachflächenfenster, die für mehr Licht und ein offenes Raumgefühl sorgen. Zudem wurden die gesamte Elektro- und Sanitärinstallation erneuert. Auch Wand- und Bodenbeläge wurden vollständig überarbeitet.

Durch die Verlegung des Eingangsbereichs konnte die Raumaufteilung optimiert werden. So war es möglich, ein separates WC sowie ein zusätzliches Zimmer zu integrieren. Das Ergebnis ist eine moderne und großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit über 100 Quadratmetern Wohnfläche, die heutigen Wohnansprüchen in vollem Umfang gerecht wird.



Krummer Weg 23, RW – Wohnung DG (vor Sanierung)



Krummer Weg 23, RW – Wohnung DG (nach Sanierung)

# WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

## PROJEKTE 2024 IM ÜBERBLICK:

### **Krummer Weg 23 in Rottweil**

- Dachsanierung mit Dämmung
- Installation Photovoltaikanlage
- Fassadensanierung
- Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung
- Balkonsanierung
- Treppenhaussanierung
- Komplettsanierung der Dachgeschoßwohnung

### **Schramberger Straße 15 in Rottweil**

- Erneuerung der Hausanschlüsse und Verteilung der Gas- und Wasseranschlüsse
- Neuinstallation von Stromzählerplätzen

### **Durchstraße 15, 17, 19 und 21 in Rottweil**

- Rückbau der Gasetagenheizungen und Anschluss an die Wärmeleitung der ENRW

### **Krummer Weg 11 in Rottweil**

- Treppenhaussanierung

### **Vogelsangstraße 12 und 14 in Rottweil**

- Treppenhaussanierung

### **Erlenstraße 11 in Oberndorf**

- Austausch der Gasetagenheizung

### **Hölderlinstraße 48/1 in Oberndorf**

- Austausch der Gasetagenheizung

### **In der Au 15 und 21 in Deißlingen**

- Erneuerung der Treppenhausverglasung
- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Erneuerung der Treppenhausbeleuchtung
- Treppenhaussanierung

### **Seestraße 9 in Deißlingen**

- Erneuerung der Haustüre
- Erneuerung der Treppenhausbeleuchtung

### **Kirchenäckerstraße 6 in Gölldorf**

- Treppenhaussanierung

# WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

## Veränderungen des Wohnungsbestands

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 umfasste der Wohnungsbestand der Gesellschaft insgesamt 349 Wohneinheiten, verteilt auf 58 Gebäude. Darüber hinaus gehörten zum Verwaltungsbestand 92 vermietete Garagen sowie 49 Kfz-Stellplätze.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Neubauaktivitäten verzeichnet. Der Fokus lag stattdessen auf der wirtschaftlichen Optimierung des Bestandsportfolios. Im Zuge der laufenden Sanierungsmaßnahmen am Gebäude Krummer Weg 23 in Rottweil wurde eine seit über zehn Jahren stillgelegte Dachgeschosswohnung umfassend instandgesetzt. Nach Abschluss der Arbeiten kann die Einheit im kommenden Geschäftsjahr wieder dem Mietwohnungsmarkt zugeführt werden und trägt somit zur weiteren Ausschöpfung des Potenzials im Bestand bei. Im Rahmen der kontinuierlichen Bestandsbereinigung wurde im Berichtsjahr die letzte verbliebene Wohnung im Ortsteil Dunningen erfolgreich veräußert. Mit diesem Schritt wurde der Rückzug aus diesem Standort abgeschlossen.

Die Vermietungssituation stellte sich – wie bereits in den Vorjahren – auch im Wirtschaftsjahr 2024 als stabil und positiv dar. Die Nachfrage nach Wohnraum blieb auf einem anhaltend hohen Niveau, sodass Leerstände nur in geringem Umfang auftraten.

Bei Neuvermietungen wurde die Nutzungsgebühr entsprechend der jeweils aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Rottweil angepasst, um eine marktgerechte und faire Vermietung sicherzustellen. Darüber hinaus wurde zum 1. Juli 2024 eine generelle Mieterhöhung für den Gesamtbestand umgesetzt. Diese Maßnahme diente der Anpassung an gestiegene Bewirtschaftungskosten und trägt zur langfristigen Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Immobilienbestands bei.

Im Zuge notwendiger Sanierungsarbeiten standen im Geschäftsjahr 2024 einzelne Wohnungen kurzfristig leer, um eine zügige und fachgerechte Durchführung der Maßnahmen zu ermöglichen. Diese Leerstände waren temporärer Natur und dienten der Werterhaltung sowie Qualitätsverbesserung des Wohnungsbestands.

Die Fluktuationsrate lag im Berichtsjahr bei 4,87 %, wobei interne Umzüge innerhalb der Kreisbau sowie Zwangsäumungen in dieser Berechnung nicht berücksichtigt wurden. Insgesamt wurden im Laufe des Jahres 16 Wohnungen von Mieterseite gekündigt, was im Vergleich zum Gesamtbestand auf eine weiterhin stabile Mieterbindung hinweist.



# WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

## Betriebsorganisation

Der Vorstand kam im Geschäftsjahr 2024 in Ausübung seiner satzungsgemäßen Aufgaben zu regelmäßigen Sitzungen zusammen. In diesem Rahmen wurden alle erforderlichen Beschlüsse zur Sicherstellung eines geordneten Geschäftsablaufs gefasst und entsprechende Maßnahmen eingeleitet.

Zur Information und Einbindung des Aufsichtsrates in wesentliche Angelegenheiten der Genossenschaft fanden im Berichtsjahr zwei gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Dabei wurden insbesondere strategische Entwicklungen, Investitionsvorhaben sowie die wirtschaftliche Gesamtsituation der Genossenschaft umfassend erörtert.

## Mitgliederbewegung und Dividende

Wie bereits im vergangenen Jahr ist die Entwicklung der Mitgliederbewegung zufriedenstellend: 21 neue Mitglieder traten im Berichtsjahr bei uns ein (83 Geschäftsanteile) 1 Anteil wurden durch Übernahme gezeichnet. 20 Mitglieder schieden durch Kündigung (51 Anteile) aus. 5 Mitglieder durch Tod (9 Anteile) und 3 Übertragungen (7 Anteile) wurden getätigt.

	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>
Stand 01.01.2024	447	1.198
Stand 01.01.2025	439	1.213

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 2.900,00 € erhöht. Die Haftsumme beträgt 109.750,00 €; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.000,00 € verringert. Konstant schütten wir in den vergangenen Jahren eine Dividende von 4 Prozent an unsere Mitglieder aus.

## WEG-Verwaltung

Im Geschäftsjahr 2024 wurden durch die Kreisbaugenossenschaft Rottweil eG insgesamt 99 Eigentumswohnungen, ein Ladenlokal sowie eine Büroeinheit im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung) betreut.

## WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Die Verwaltung erfolgte in einem gesonderten Buchungskreis, wodurch eine klare Trennung vom übrigen Geschäftsbetrieb gewährleistet war. Sämtliche Abrechnungen, Wirtschaftspläne sowie die Eigentümersammlungen wurden ordnungsgemäß und fristgerecht durchgeführt.

Im Berichtsjahr wurden für die verwalteten Eigentümergemeinschaften verschiedene Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen veranlasst und umgesetzt. Diese dienten sowohl der Werterhaltung als auch der langfristigen Funktionssicherheit der Liegenschaften.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 wurde die Tätigkeit im Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung (WEG-Verwaltung) planmäßig beendet. Diese Aufgabe hatte ihren Ursprung in der früheren Bauträgertätigkeit der Kreisbaugenossenschaft und bezog sich überwiegend auf kleinere Eigentümergemeinschaften mit durchschnittlich 6,3 Wohneinheiten pro Objekt.

Die vergleichsweise geringe Objektgröße führte zu einem unverhältnismäßig hohen Verwaltungsaufwand bei gleichzeitig begrenzten Erträgen. Eine wirtschaftlich sinnvolle Fortführung der WEG-Verwaltung war unter diesen Rahmenbedingungen nicht mehr darstellbar. Zusätzlich ergaben sich personelle Veränderungen, die diesen Schritt weiter begünstigten.

Die betroffenen Eigentümergemeinschaften wurden frühzeitig über die bevorstehende Einstellung informiert. In den jeweiligen Eigentümersammlungen wurden satzungsgemäß Nachfolgeverwalter bestimmt, die die Verwaltungsaufgaben ab dem Jahr 2025 übernehmen werden.

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Vermögensstruktur	31.12.2024		31.12.2023	
<b>Anlagevermögen</b>				
Immaterielle Vermögenstände und Finanzanlagen	3.279,28 €	0,030 %	5.465,97 €	0,404 %
Sachanlagen	8.667.970,22 €	79,63 %	8.518.031,54 €	82,272 %
Andere Finanzanlagen	300,00 €	0,0027 %	300,00	0,003 %
<b>Umlaufvermögen</b>				
Unfertige Leistungen	498.587,42 €	4,58 %	426.243,40 €	4,117 %
Wertpapiere	498.200,00 €	4,58 %	679.100,00 €	6,559 %
Flüssige Mittel	1.194.481,81 €	10,97 %	710.206,62 €	6,859 %
Übriges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungen	22.966,51 €	0,21 %	14.149,81 €	0,136 %
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>10.885.785,24 €</b>	<b>100 %</b>	<b>10.353.497,34 €</b>	<b>100 %</b>

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023	
<b>Eigenkapital</b>	9.512.573,46 €	87,39 %	8.944.582,79 €	86,39 %
<b>Fremdkapital</b>				
Rückstellungen	87.396,18 €	0,80 %	130.850,81 €	1,26 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten u. anderen Kreditgebern	409.168,52 €	3,76 %	487.868,82 €	4,71 %
Erhaltene Anzahlungen	571.458,10 €	5,25 %	518.801,18 €	5,02 %
Übrige Verbindlichkeiten	292.859,77 €	2,69 %	257.993,48 €	2,49 %
Rechnungsabgrenzung	12.329,21 €	0,11 %	13.400,26 €	0,13 %
<b>Gesamtkapital</b>	<b>10.885.785,24 €</b>	<b>100 %</b>	<b>10.353.497,34 €</b>	<b>100 %</b>

# WIRTSCHAFTLICHE LAGE

## Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2024 war für unsere Genossenschaft außerordentlich erfolgreich. Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 585.271,83 € wurde ein sehr erfreuliches Ergebnis erzielt, das eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Vorjahr darstellt. Der Überschuss resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf der Wohnung in der Mozartstraße 13 in Dunningen, höheren Erlösen aus der Betriebskostenabrechnung, Bestandsveränderungen, gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen sowie einer geringeren Zuführung zu Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen.

Dieses Ergebnis unterstreicht die nachhaltige wirtschaftliche Stabilität und betriebliche Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft und bildet eine solide Grundlage für die zukünftige Entwicklung.

Die Umsatzerlöse wurden – wie bereits in den Vorjahren – im Wesentlichen durch die Vermietung von Wohn-, Garagen- und Stellplatzeinheiten erzielt. Diese bilden das stabile Fundament unserer wirtschaftlichen Tätigkeit und tragen maßgeblich zur positiven finanziellen Gesamtsituation bei. Ergänzt werden diese Erlöse durch sonstige betriebliche Einnahmen, insbesondere aus Verwaltungstätigkeiten, die jedoch im Vergleich zu den Mieterträgen von untergeordneter Bedeutung sind. Nach Zuführung zu den Rücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn, der es ermöglicht, eine Dividende in Höhe von 4 % an unsere Mitglieder auszuschütten. Diese verlässliche Ausschüttungspolitik spiegelt die solide Vermögens- und Ertragslage unserer Genossenschaft wider und dokumentiert unser Ziel, unsere Mitglieder langfristig und nachhaltig am wirtschaftlichen Erfolg zu beteiligen. Sie stärkt zugleich das Vertrauen in die genossenschaftliche Idee sowie in die nachhaltige Entwicklung unseres Unternehmens.

## Finanzlage

Die Zahlungsbereitschaft der Kreisbaugenossenschaft Rottweil war im gesamten Geschäftsjahr jederzeit gewährleistet. Liquiditätsengpässe traten zu keinem Zeitpunkt auf. Skonti und andere Zahlungsvergünstigungen wurden konsequent und fristgerecht genutzt, was zur Optimierung des Zahlungsverkehrs beigetragen hat.

Als wesentliches Finanzierungsinstrument sind die in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu nennen. Zur Begrenzung möglicher Zinsänderungsrisiken wurden vorausschauend langfristige Festzinsvereinbarungen getroffen. Darüber hinaus sorgt eine bewusste Streuung der Laufzeiten für zusätzliche Stabilität im Finanzmanagement.

Der Einsatz derivativer Finanzinstrumente erfolgt nicht.

# WIRTSCHAFTLICHE LAGE

## Künftige Entwicklung

Die Kreisbaugenossenschaft Rottweil befindet sich – ausgehend von der aktuellen Ertragsituation – in einer stabilen und ausreichend abgesicherten finanziellen Gesamtlage. Diese bildet eine solide Grundlage für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Weiterentwicklung der Genossenschaft.

Das unternehmerische Handeln ist weiterhin geprägt von einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Bewirtschaftungsstrategie. Dieser Ansatz stellt sicher, dass Ressourcen und Immobilien vorausschauend und werterhaltend verwaltet werden.

Im Rahmen einer langfristigen Instandhaltungs- und Investitionsplanung werden die Gebäude der Genossenschaft regelmäßig modernisiert. Darüber hinaus erfolgen bei Bedarf gezielte

Wohnungsrenovierungen, um sowohl den aktuellen technischen und energetischen Standards als auch den sich wandelnden Bedürfnissen der Mitglieder und Mieter gerecht zu werden. Die kontinuierliche Modernisierung dient dem Werterhalt des Bestandes und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität.

Die Wohnungsbestände der Kreisbaugenossenschaft Rottweil erfreuen sich aufgrund ihres attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnisses einer konstant hohen Nachfrage. Diese wird durch die laufenden Investitionen in den Bestand sowie durch die konsequente Umsetzung der nachhaltigen Bewirtschaftungsstrategie zusätzlich gestärkt. Die Kombination aus modernisierten Wohnungen, fairen Mietpreisen und einem hohen Maß an Wohnkomfort stärkt die Position der Genossenschaft im regionalen Wohnungsmarkt und erhöht ihre Attraktivität für bestehende sowie potenzielle Mitglieder.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2025 entspricht in hohem Maße den Vorgaben des vom Aufsichtsrat und Vorstand verabschiedeten Investitionsplans. Dies bestätigt, dass die Kreisbaugenossenschaft Rottweil ihre finanziellen und operativen Zielsetzungen planmäßig umsetzt.

Die termingerechte und budgetkonforme Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen unterstreicht die Verlässlichkeit der internen Planungs- und Steuerungsprozesse sowie die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft. Damit befindet sich die Kreisbaugenossenschaft auf einem guten Weg, sämtliche geplanten Investitionen erfolgreich abzuschließen und die strategische Entwicklung des Wohnungsbestands weiter voranzutreiben.

# WIRTSCHAFTLICHE LAGE

## Risikomanagement

Das Risikomanagement der Kreisbaugenossenschaft Rottweil ist der Größe und Struktur der Genossenschaft entsprechend angemessen und effizient ausgestaltet. Aufgrund der überschaubaren Betriebsgröße sind kurze Kommunikationswege gegeben, sodass bestehende Risiken frühzeitig erkannt, analysiert und unmittelbar an die Vorstände weitergegeben werden können. Dies gewährleistet eine zeitnahe Reaktion auf potenzielle Gefährdungen und sich verändernde Rahmenbedingungen.

Ein wesentliches Risiko ergibt sich aus den zunehmenden Anforderungen im Zuge der gesetzlich geforderten Klimaziele, insbesondere der angestrebten CO<sub>2</sub>-Neutralität im Gebäudesektor. Die damit verbundenen energetischen Sanierungspflichten, steigenden CO<sub>2</sub>-Bepreisungen sowie Vorgaben zur Umstellung auf klimafreundliche Heizsysteme können mittelfristig zu erheblichen finanziellen Herausforderungen führen. Um diesen Anforderungen strukturiert begegnen zu können, erarbeitet die Genossenschaft derzeit einen unternehmensspezifischen Klimapfad. Dieser soll eine transparente Grundlage für künftige Investitionsentscheidungen bieten und die voraussichtlichen Kosten systematisch erfassen. Dennoch bleibt das Risiko bestehen, dass regulatorische Entwicklungen und gesetzliche Vorgaben den wirtschaftlichen Handlungsspielraum künftig einschränken.

Zur aktiven Steuerung der wirtschaftlichen Entwicklung setzt die Kreisbaugenossenschaft bewährte Controlling-Instrumente ein. Im Zentrum stehen hierbei der Wirtschaftsplan sowie ein internes Kontrollsystem, die fortlaufend überprüft und den aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden. Diese Instrumente bilden die Grundlage für eine solide finanzielle Steuerung und ein vorausschauendes Risikomanagement.

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

## Ausblick

Mit einer stabilen finanziellen Basis, einer nachhaltigen Bewirtschaftungsstrategie und einem klaren Fokus auf Modernisierung, Klimaziele sowie bezahlbare Mietpreise ist die Kreisbaugenossenschaft Rottweil gut aufgestellt, um zukünftige Herausforderungen zu bewältigen und sich bietende Chancen aktiv zu nutzen. Auch in den kommenden Jahren wird die kontinuierliche Anpassung an sich verändernde Marktbedingungen und die Bedürfnisse unserer Mitglieder und Mieter im Mittelpunkt unseres Handelns stehen.

Für das Geschäftsjahr 2025 soll mit der Realisierung eines Neubauprojekts in der Ritterstraße 16/18 in Rottweil begonnen werden. Dieses Vorhaben stellt einen weiteren Meilenstein in der Weiterentwicklung unseres Bestandes dar und soll modernen Wohnraum in zentraler Lage schaffen.

Darüber hinaus ist die energetische Optimierung bestehender Gebäude ein zentraler Bestandteil unserer Investitionsstrategie. In diesem Zusammenhang werden die Gebäude in der Kastanienstraße 25 und 27 in Rottweil, mit insgesamt 18 Wohneinheiten, an die Nahwärmeversorgung des neu errichteten Blockheizkraftwerks (BHKW) der Energieversorgung Rottweil (ERNW) angeschlossen. Die bestehenden Gasetagenheizungen werden im Zuge dessen durch moderne Fernwärmeübergabestationen ersetzt. Diese Maßnahme trägt sowohl zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes als auch zur langfristigen Senkung der Betriebskosten bei.

Mit diesen gezielten Investitionen verfolgt die Genossenschaft konsequent ihre Strategie zur energetischen Sanierung, zur Verbesserung der Wohnqualität und zur nachhaltigen Bestandssicherung.

# ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2024 – BILANZ

## Bilanz

<b>Aktiva</b>	Bilanzsumme:		10.885.785,24 €
Immaterielle Vermögensgegenstände:	Abgang Lizenz in Höhe von 0,51 € und planmäßige Abschreibung in Höhe von 2.186,18 € <b>Bilanzausweis:</b>		3.279,28 €
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:	<b>Zugang:</b> Nachträgliche Herstellungskosten: Entfallen auf folgende Objekte: - Vogelsangstraße 12+14, RW - Krummer Weg 23, RW - Durschstraße 15-21, RW <b>Abgang:</b> Zuschuss Energetische Sanierung Objekt Vogelsangstraße 12+14, RW Verkauf Wohnung Mozartstraße 13 in Dunningen <b>Abschreibungen:</b> Planmäßig	38.290,82 € 233.892,72 € 177.576,18 € 18.501,00 € 14.286,32 €	449.759,72 € 32.787,32 € 268.531,18 €
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.		61.211,87 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung:	Stand 01.01.2024 Zugang Abschreibung planmäßig Sammelposten <b>Bilanzausweis</b>	15.995,01 € 377,00 € 5.322,67 € 701,89 €	10.347,45 €
Bauvorbereitungskosten:	Ausgewiesen werden unverändert die Planungs- und Bauvorbereitungskosten für das Neubauvorhaben Ritterstraße 16/18 in Rottweil		78.070,05 €
Geleistete Anzahlungen:	Ausgewiesen werden Kosten für Notar und Grundbuch für den Kauf in 2025 der Objekte Mittelstadtstraße 4+6 in Rottweil		7.145,02 €
Andere Finanzanlagen:	Die Beteiligung bei der Volksbank Rottweil eG besteht unverändert.		300,00 €
Unfertige Leistungen:	Hierbei handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Diesen Stehen Vorauszahlungen in Höhe von 571.458,10 € gegenüber.		489.436,83 €
Andere Vorräte:	Hierbei handelt es sich um Heizöl des Gebäudes Seestr. 9 in Deißlingen.		9.150,59 €

## ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2024 – BILANZ

Forderungen aus Vermietung:	Hierbei handelt es sich um Forderungen aus rückständigen Mieten und Umlagen	20.140,82 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	Hierbei handelt es sich um weiterberechnete Verwaltungskosten	936,00 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	Ausgewiesen werden erstmalig Erlöse aus der Einspeisung von Strom – PV-Anlage Objekt Krummer Weg 23 in Rottweil	419,87 €
Sonstige Vermögensgegenstände:	Ausgewiesen werden Forderungen aus Vermietung Gästewohnung Kronenstraße 12 in Deißlingen als auch Forderungen aus Kapitalertragssteuer, Solidaritätszuschlag und Umsatzsteuer 2024	1.469,82 €
Wertpapiere:	Ausgewiesen wird das Wertpapierdepot bei der KSK Rottweil (Festzinsanleihe) mit Zu- und Abschreibungen	498.200,00 €
Guthaben bei Kreditinstituten:	Hierbei handelt es sich um Kassen- und Portobestand sowie Guthaben auf Girokonten	1.194,481,81 €

# ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2024 – BILANZ

## Bilanz

### Passiva

Geschäftsguthaben:	Zugang Mitglieder	20.150,00 €	
	Abgang Mitglieder	17.250,00 €	
	Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder habe sich erhöht auf	2.900,00 €	
	<b>Bilanzausweis</b>		316.400,00 €
Ergebnisrücklagen:	Gesetzliche Rücklage	851.592,22 €	
	Bauerneuerungsrücklage	423.570,66 €	
	Andere Ergebnisrücklagen	7.881.989,66 €	9.157.152,54 €
Bilanzgewinn			39.020,92 €
Rückstellungen Sonstige Rückstellungen	Steuerberatung 2024	2.500,00 €	
	Prüfungskosten 2024	9.000,00 €	
	Bilanzierungskosten	10.000,00 €	
	Bilanzierungskosten intern	5.250,00 €	
	Archivierungskosten	3.242,00 €	
	Betriebskostenabrechnung	5.250,00 €	
	CO <sup>2</sup> -Umlage	3.750,00 €	
	Unterlassene Instandhaltung	48.404,18 €	
	<b>Gesamt</b>		87.396,18 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:	Stand 01.01.2024	487.320,72 €	
	Abzügl. Tilgung planmäßig	- 67.250,52 €	
	Abzügl. Sondertilgung	- 11.330,72 €	
	Zuzügl. aufgelaufene Zinsen	429,04 €	
	<b>Bilanzausweis</b>		409.168,52
Erhaltene Anzahlungen:	Ausgewiesen werden die erhaltenen Vorauszahlungen für:		
	Betriebskosten	312.329,94 €	
	Heizkosten	259.128,16 €	
<b>Bilanzausweis</b>		571.458,10 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung:	Der Ausweis gegenüber der Gemeinde Deißlingen betrifft die 50%ige Überzahlung aus Mieten aus der Vermietung der Seniorenwohnanlage in der Kronenstraße 12 in Deißlingen-Lauffen.		36.037,37 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:	Ausgewiesen werden stichtagsbedingte Verbindlichkeiten aus:		
	Betriebskosten	102.321,74 €	
	Instandhaltungskosten	141.393,95 €	
	Verwaltungskosten	10.421,01 €	
	<b>Bilanzausweis</b>		254.136,70 €

## ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2024 – BILANZ

Sonstige Verbindlichkeiten	Ausgewiesen werden stichtagsbedingte Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern:		
	- Vorauszahlungen aus nicht abgehobener Dividende	14,45 €	
	- aus nicht abgehobenen Dividenden	439,61 €	
	- gegenüber ausgeschiedenen Mitgliedern	2.231,64 €	
	<b>Bilanzausweis</b>		<b>2.685,70 €</b>
Rechnungsabgrenzungsposten:	Hierbei handelt es sich um vorausbezahlte Mieten, Gebühren und Umlagen		<b>12.329,21 €</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse	Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:		
	- Hausbewirtschaftung	2.025.621,29 €	
	- WEG Verwaltung	24.310,62 €	
	- andere Lieferungen und Leistungen	352,83 €	
	<b>Gesamt</b>		<b>2.050.284,74 €</b>
:			
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	<u>Bestandserhöhung</u>		489.436,83 €
	Betriebskosten	263.627,45 €	
	./. Wertberichtigung BeKo	- 10.000,00 €	
	Heizkosten	239.559,38 €	
	./. Wertberichtigung Heizkosten	- 3.750,00 €	
	<u>Bestandsminderung</u>		411.654,83 €
	Betriebskosten	267.724,11 €	
	Heizkosten	143.930,72 €	
	<b>Erhöhung</b>		<b>77.782,00 €</b>
Sonstige betriebliche Erträge	Hierbei handelt es sich um Erträge aus:		
	- Verkauf Wohnung Mozartstraße 13 in Dunningen		80.713,68 €
	- Zuschreibung Wertpapiere		15.300,00 €
	- Auflösung von Rückstellungen		5.074,13 €
	- davon aus früheren Jahren		15,41 €
	- Buchgewinn Festzinsanleihen		3.800,00 €
	- Versicherungserstattungen		350,43 €
	- Mahngebühren		180,00 €
	- Ausbuchung von Verbindlichkeiten		4.356,01 €
	- ordentliche Erträge		274,94 €
	<b>Gesamt</b>		<b>110.064,60 €</b>
Aufwendung für bezogene Leistungen	Aufwendung für Hausbewirtschaftung		
	Betriebskosten umlagefähig	458.148,60 €	
	Betriebskosten nicht umlagefähig	11.560,35 €	
	Erbbauzinsen	13.824,38 €	
	Instandhaltungskosten	534.177,04 €	
	<b>Gesamt für Hausbewirtschaftung</b>		<b>1.017.710,37 €</b>
	Aufwendungen für WEG-Betreuung	6.221,89 €	
	<b>Gesamt für WEG-Betreuung</b>		<b>6.221,89 €</b>
Personalaufwand	Löhne und Gehälter	198.762,82 €	
	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	56.104.,94 €	
	<b>Gesamt</b>		<b>254.867,76 €</b>
	Von den angefallenen Personalkosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 36.057,28 € weiterverrechnet.		
Abschreibungen	auf immaterielle Vermögensgegenstände	2.186,18 €	
	Grundstücke und Wohnbauten	268.531,18 €	
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.024,56 €	
	<b>Gesamt</b>		<b>276.741,92 €</b>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Aufwendungen			127.842,37 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	Dividende Genossenschaftsanteil bei der Volksbank Rottweil eG Zinsertrag Festzinsanleihen <b>Gesamt</b>	9,00 € 19.950,00 €	<b>19.959,00 €</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	Ausgewiesen werden Zinserträge von Giro- und Festgeld- und Geldmarktkonto, sowie Abzinsung von Rückstellungen		13.847,21 €
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens			33.806,21 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	Ausgewiesen werden Zinsen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		3.283,34 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	Ausgewiesen werden Erstattungen von Körperschaftsteuer lfd. Jahr und Kapitalertragsteuer früherer Jahre		-0,71 €
Sonstige Steuern	Ausgewiesen werden Umsatzsteuererstattungen aus den Jahren 2022 und 2023		-1,22 €
	Jahresüberschuss Gewinnvortrag ./. Einstellung in Ergebnisrücklagen	585.271,83 € - 18.749,09 € 565.000,00 €	
<b>Bilanzgewinn</b>			<b>39.020,92 €</b>

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

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf Geschäftsguthaben	11.980,00 €
Vortrag auf neue Rechnungen	27.040,92 €
Bilanzgewinn	39.020,92 €

Rottweil, den 02.06.2025

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 2024 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 2024 samt Geschäftsbericht festzustellen und den Gewinnverwendungsvorschlag anzunehmen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Geschäftsjahres 2024 durch den Verband baden- württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart wird im Juli 2025 durchgeführt.

Bei der Mitgliederversammlung am 18. Juni 2024 sind turnusmäßig folgende Aufsichtsratsmitglieder ausgeschieden:

Karola Heinz

Frau Heinz stellte sich für das Amt wieder zur Verfügung und wurde von der Versammlung einstimmig wiedergewählt.

Bei der diesjährigen Mitgliederversammlung am 17. Juni 2025 scheiden turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus:

Emil Maser  
Dr. Wolf-Rüdiger Michel

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

Rottweil, im Mai 2025

gez. Dr. Michel

# **JAHRESABSCHLUSS**

zum

**31.12.2024**

**Kreisbaugenossenschaft Rottweil eG**

**Rottweil**

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2024

<b>A K T I V S E I T E</b>	2024 €	2024 €	2023 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		3.279,28	5.465,97
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.511.195,83		8.362.754,61
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.211,87		61.211,87
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.347,45		15.995,01
4. Bauvorbereitungskosten	78.070,05		78.070,05
5. Geleistete Anzahlungen	7.145,02	8.667.970,22	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		8.671.549,50	8.523.797,51
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	489.436,83		411.654,83
2. Andere Vorräte	9.150,59	498.587,42	14.588,57
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	20.140,82		5.684,97
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	936,00		346,91
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	419,87		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.469,82	22.966,51	8.117,93
<b>III. Wertpapiere</b>			
1. Sonstige Wertpapiere		498.200,00	679.100,00
<b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		1.194.481,81	710.206,62
<b>Bilanzsumme</b>		<b>10.885.785,24</b>	<b>10.353.497,34</b>

**PASSIVSEITE**

	2024 €	2024 €	2023 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	15.000,00		23.250,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>301.400,00</u>	316.400,00	298.500,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	851.592,22		851.592,22
2. Bauerneuerungsrücklage	423.570,66		423.570,66
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>7.881.989,66</u>	9.157.152,54	7.316.989,66
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 565.000,00			
Vorjahr € 270.000,00			
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	18.749,09		19.927,89
2. Jahresüberschuss	585.271,83		280.752,36
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>565.000,00</u>	39.020,92	<u>270.000,00</u>
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		9.512.573,46	8.944.582,79

	2024 €	2024 €	2023 €
Übertrag:		9.512.573,46	8.944.582,79
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		87.396,18	130.850,81
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	409.168,52		487.868,82
2. Erhaltene Anzahlungen	571.458,10		518.801,18
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.037,37		7.792,03
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	254.136,70		248.800,48
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>2.685,70</u>	1.273.486,39	1.400,97
davon aus Steuern:			
€	0,00		
Vorjahr €	287,58		
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<u>12.329,21</u>	<u>13.400,26</u>
<b>Bilanzsumme</b>		<u><b>10.885.785,24</b></u>	<u><b>10.353.497,34</b></u>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	2024 €	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.025.621,29		1.954.899,79
b) aus Betreuungstätigkeit	24.310,62		21.959,94
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>352,83</u>	2.050.284,74	0,00
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		77.782,00	-6.740,42
3. Sonstige betriebliche Erträge		110.064,60	12.423,98
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.017.710,37		1.094.719,66
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	6.221,89		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	1.023.932,26	3.944,24
5. <b>Rohergebnis</b>		1.214.199,08	883.879,39
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	198.762,82		190.006,44
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>56.104,94</u>	254.867,76	56.364,33
davon für Altersversorgung:			
€	14.905,89		
Vorjahr €	20.618,90		
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		276.741,92	266.725,99
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>127.842,37</u>	89.531,57
Übertrag:		554.747,03	281.251,06

	2024 €	2024 €	2023 €
Übertrag:		554.747,03	281.251,06
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	19.959,00		14.796,41
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.847,21		4.183,46
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	33.806,21	12.350,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.283,34	7.960,20
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,71	0,00
14. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		585.270,61	279.920,73
15. Sonstige Steuern		-1,22	-831,63
16. <b>Jahresüberschuss</b>		585.271,83	280.752,36
17. Gewinnvortrag		18.749,09	19.927,89
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		565.000,00	270.000,00
19. <b>Bilanzgewinn</b>		<b>39.020,92</b>	<b>30.680,25</b>

### **3. Anhang des Jahresabschlusses 2024**

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 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JabschlWUV). 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.
  4. Die Aufwendungen für die WEG-Verwaltung werden seit dem laufenden Geschäftsjahr nicht mehr unter der Position "Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen", sondern unter der Position "Aufwendungen für Betreuungstätigkeit" ausgewiesen. Insofern sind die Vorjahresbeträge bei diesen Positionen nicht vergleichbar.
- |                                 |   |          |                      |
|---------------------------------|---|----------|----------------------|
| Aufwendungen für WEG-Verwaltung |   |          |                      |
| Geschäftsjahr                   | € | 6.221,89 | (Vorjahr € 3.944,24) |

#### **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.

Aufwendungen für umfassende Modernisierungen von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die dadurch verlängerte Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben.



## 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
	31.12.2023 €	€	€	€	(+/-)	31.12.2024 €	1.1.2024 €	€	€	€	€	31.12.2024 €	31.12.2023 €	31.12.2024 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	19.646,89			743,09		18.903,80	14.180,92	2.186,18	742,58			15.624,52	5.465,97	3.279,28
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.386.588,53	449.759,72		41.085,03		17.795.263,22	9.023.833,92	268.531,18	8.297,71			9.284.067,39	8.362.754,61	8.511.195,83
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	80.709,39	377,00				81.086,39	64.714,38	6.024,56	0,00			70.738,94	15.995,01	10.347,45
Bauvorbereitungskosten	78.070,05					78.070,05							78.070,05	78.070,05
Geleistete Anzahlungen	0,00	7.145,02				7.145,02	0,00							7.145,02
	Die Aufwendungen f	457.281,74		41.085,03	0,00	18.131.892,51	9.197.664,26	274.555,74	8.297,71			9.463.922,29	8.518.031,54	8.667.970,22
<b>Finanzanlagen</b>														
Andere Finanzanlagen	300,00					300,00	0,00						300,00	300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	#WERT!	457.281,74		41.828,12	0,00	18.151.096,31	9.211.845,18	276.741,92	9.040,29			9.479.546,81	8.523.797,51	8.671.549,50

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 489.436,83 (Vorjahr € 411.654,83) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	6.652,98

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

Prüfungskosten	€	9.000,00
Bilanzierungskosten Fremde	€	10.000,00
Unterlassene Instandhaltung (§ 249 Abs. 1 S. 1 HGB)	€	48.404,18

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	409.168,52 ( 487.868,82 )	61.952,07 ( 68.916,19 )	175.330,84 ( 225.798,03 )	171.885,61 ( 193.154,60 )	409.168,52 ( 487.868,82 )	GPR
Erhaltene Anzahlungen	571.458,10 ( 518.801,18 )	571.458,10 * ( 518.801,18 )				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.037,37 ( 7.792,03 )	36.037,37 ( 7.792,03 )				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	254.136,70 ( 248.800,48 )	254.136,70 ( 244.444,47 )		0,00 ( 4.356,01 )		
Sonstige Verbindlichkeiten	2.685,70 ( 1.400,97 )	2.685,70 ( 1.400,97 )				
Gesamtbetrag	1.273.486,39 #WERT!	926.269,94 ( 841.354,84 )	175.330,84 ( 225.798,03 )	171.885,61 ( 197.510,61 )	409.168,52 ( 487.868,82 )	

GPR=Grundpfandrecht

\* steht zur Verrechnung an

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	39,00 €	47,00 €

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		
Verkauf Anlagevermögen (Grundstücksverkauf)	80.713,68 €	0,00 €
Zuschreibung Wertpapiere	15.300,00 €	0,00 €
<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>		
Zuweisung Rückstellungen unterlassene Instandhaltung	48.404,18 €	94.889,81 €
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		
EDV-Kosten	47.863,63 €	30.744,04 €
<b>Abschreibung auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>		
	0,00 €	12.350,00 €

## 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	€	431.000,00 €
(9 Verträge, Restlaufzeiten 28 bis 32 Jahre)		

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	2
Hauswarte, u. a.	0	10
	1	12

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2024	447
Zugang 2024	21
Abgang 2024	29
Ende 2024	439

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 2.900,00 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 109.750; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 2.000,00 verringert.

## 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  
Lothar Kopf

Sparkassendirektor, a. D.  
Erster Beigeordneter, a. D.

## 6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Wolf-Rüdiger Michel  
Ralf Ulbrich  
Emil Maser  
Karola Heinz  
Christoph Ranzinger

Landrat (Aufsichtsratsvorsitzender)  
Bürgermeister (stellvertretender Vorsitzender)  
Bürgermeister a. D.  
Architektin/Ortsbaumeisterin  
Geschäftsführer ENRW a. D.

Rottweil, den 22.05.2024

Der Vorstand:

Reiser

Kopf