



Geschäftsbericht 2025

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:	Dr. Wolf-Rüdiger Michel Ralf Ulbrich Karola Heinz Christoph Ranzinger Matthias Winter
Vorstand:	Matthäus Reiser Martin Weiss
Geschäftsführerin:	Beate Rapp

BERICHT ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

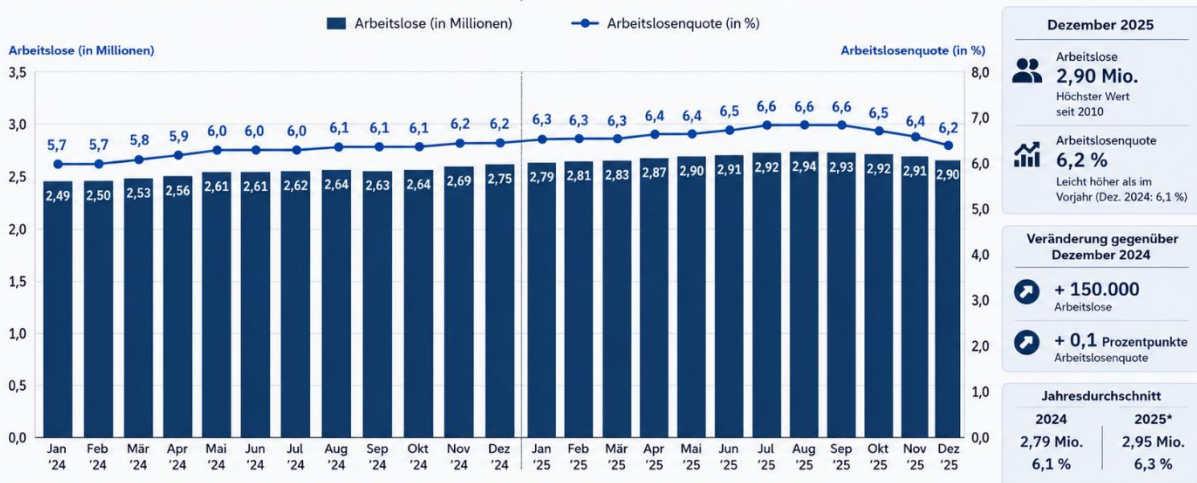
Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte. Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegen über 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Arbeitslosigkeit in Deutschland 2024–2025

Anzahl der Arbeitslosen in Millionen und Arbeitslosenquote in Prozent



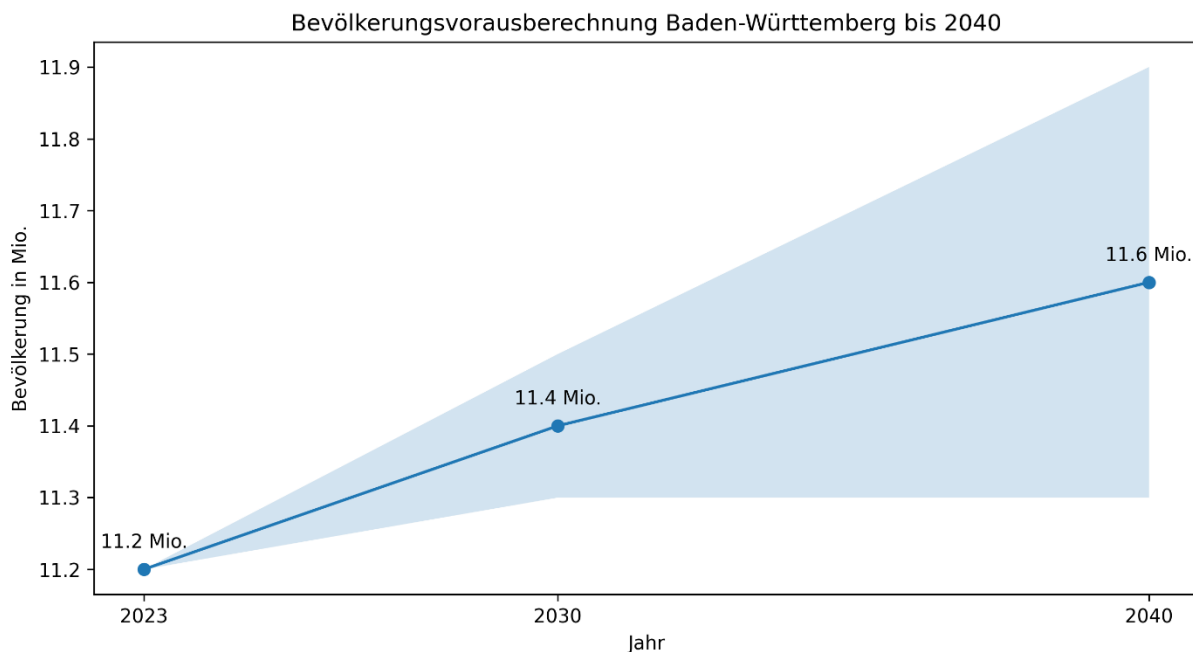
i Nach einem langen Rückgang der Arbeitslosigkeit bis 2022 ist seit 2023 wieder ein Anstieg zu beobachten. Ursachen sind unter anderem die schwache konjunkturelle Entwicklung, strukturelle Veränderungen in der Wirtschaft sowie ein Rückgang der Nachfrage nach Arbeitskräften.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit – Pressemitteilung Nr. 03/2026 vom 03. Januar 2026 | Stand: Januar 2026
Weitere Informationen: www.arbeitsagentur.de/statistik

BERICHT ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind - etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.



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 Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Auch im Geschäftsjahr 2025 haben wir unsere kontinuierlichen Investitionen in die Pflege, Instandhaltung und Weiterentwicklung unseres Objekten- und Wohnungsbestands konsequent fortgeführt. Ziel dieser Maßnahmen ist es, den langfristigen Werterhalt unserer Immobilien sicherzustellen und gleichzeitig einen modernen, zeitgemäßen Wohnstandard für unsere Mieterinnen und Mieter zu gewährleisten. Dabei verstehen wir die regelmäßige Modernisierung nicht nur als bauliche Notwendigkeit, sondern als zentralen Bestandteil unserer nachhaltigen Unternehmensstrategie, die wirtschaftliche Stabilität mit sozialer Verantwortung verbindet.

Im Mittelpunkt unserer Aktivitäten standen auch in diesem Jahr sowohl technische als auch gestalterische Maßnahmen, die darauf ausgerichtet sind, die Wohnqualität spürbar zu erhöhen und den Wohnkomfort nachhaltig zu verbessern. Besonders im Fokus lag dabei die umfassende Modernisierung einzelner Wohneinheiten. Diese reichte von der grundlegenden Erneuerung der Sanitäranlagen bis hin zur vollständigen Sanierung der Elektroinstallationen. Durch diese Maßnahmen konnten wir sicherstellen, dass unsere Wohnungen den aktuellen technischen Standards entsprechen und gleichzeitig den heutigen Anforderungen an Sicherheit, Funktionalität und Komfort gerecht werden.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Modernisierungsarbeiten war die energetische Aufwertung unserer Bestandsimmobilien. So wurden unter anderem energieeffiziente Heizsysteme eingebaut und bestehende Anlagen modernisiert, um teilweise den Energieverbrauch nachhaltig zu reduzieren und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Diese Investitionen tragen nicht nur zur Senkung der Betriebskosten bei, sondern verbessern auch die ökologische Bilanz unseres gesamten Wohnungsbestands. Damit reagieren wir aktiv auf die steigenden Anforderungen im Bereich Energieeffizienz und Nachhaltigkeit und stellen uns den Herausforderungen der zukünftigen Wohnungswirtschaft.

Neben den Arbeiten innerhalb der Wohneinheiten wurden auch gemeinschaftlich genutzte Bereiche weiter aufgewertet. Insbesondere Treppenhäuser wurden umfassend saniert und optisch sowie funktional modernisiert. Durch diese Maßnahmen wurde nicht nur das äußere Erscheinungsbild unserer Immobilien verbessert, sondern auch die Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner deutlich gesteigert. Ein gepflegtes und modernes Wohnumfeld trägt wesentlich zum Wohlbefinden der Mieterschaft bei und stärkt zudem die Identifikation mit dem eigenen Wohnumfeld.

Die im Jahr 2024 begonnenen Maßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2025 konsequent fortgeführt und teilweise erweitert. Dadurch konnten begonnene Projekte erfolgreich abgeschlossen und zusätzliche Modernisierungsvorhaben umgesetzt werden. Diese kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Bestands stellt sicher, dass unsere Immobilien auch langfristig den vielfältigen Anforderungen und Erwartungen unserer Mieterinnen und Mieter entsprechen. Gleichzeitig schaffen wir damit die Grundlage für eine nachhaltige Werterhaltung und eine zukunftsorientierte Bestandsentwicklung.

Unsere Investitionsstrategie verfolgt dabei stets einen ganzheitlichen Ansatz. Neben der baulichen Qualität spielen auch soziale Aspekte eine wichtige Rolle. Wir möchten unseren Mieterinnen und Mietern nicht nur Wohnraum zur Verfügung stellen, sondern ein Umfeld schaffen, in dem sich Menschen dauerhaft wohlfühlen und gerne leben. Dies umfasst sowohl die funktionale Ausstattung der Wohnungen als auch die Gestaltung der gemeinschaftlichen Bereiche sowie die energetische und ökologische Optimierung der Gebäude.

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die im Geschäftsjahr 2025 durchgeführten Maßnahmen einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung unseres Wohnungsbestands leisten. Durch die Kombination aus technischer Modernisierung, energetischer Optimierung und gestalterischer Aufwertung stärken wir nicht nur die Qualität unserer Immobilien, sondern auch deren Zukunftsfähigkeit. Diese kontinuierlichen Investitionen sind Ausdruck unseres Anspruchs, verantwortungsvoll, nachhaltig und vorausschauend zu handeln und unseren Mietern auch langfristig attraktiven und hochwertigen Wohnraum zu bieten.

Zum 01.01.2025 konnte ein weiterer bedeutender Schritt zur strategischen Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestands umgesetzt werden. Zu diesem Zeitpunkt gelang es, zwei Bestandsobjekte in der Mittelstadtstraße 4 und 6 in Rottweil im Rahmen eines Erwerbs von einer in Stuttgart ansässigen Baugenossenschaft zu übernehmen. Mit dieser Akquisition wurde unser Immobilienportfolio gezielt ergänzt und inhaltlich sinnvoll erweitert.

Die beiden Gebäude fügen sich in ihrer Struktur, ihrem Nutzungskonzept sowie ihrer Lage sehr gut in den bestehenden Bestand der Kreisbau ein. Sie entsprechen in wesentlichen Teilen den Anforderungen und Qualitätsmerkmalen unseres Portfolios und stellen somit eine wertvolle Ergänzung unseres Wohnungsbestands dar. Durch die Übernahme dieser Objekte wird nicht nur die räumliche Präsenz unseres Unternehmens im städtischen Umfeld weiter gestärkt, sondern auch die Grundlage für eine langfristig stabile und nachhaltige Bestandsentwicklung geschaffen.

Mit den beiden erworbenen Bestandsimmobilien konnten insgesamt 12 zusätzliche Wohneinheiten in unseren Wohnungsbestand integriert werden. Diese Erweiterung trägt maßgeblich dazu bei, unser Angebot an Wohnraum weiter auszubauen und zusätzlichen Bedarf im Wohnungsmarkt zu decken. Gleichzeitig ermöglicht sie uns, unsere soziale Verantwortung als Wohnungsanbieter weiter wahrzunehmen und zusätzlichen Haushalten attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.



Mittelstadtstraße 4 in Rottweil



Mittelstadtstraße 6 in Rottweil

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

PROJEKTE 2025 IM ÜBERBLICK:

Wohnungsrenovierungen nach Mieterwechsel

Pfisterstraße 21 in Rottweil

- Räumung der Wohnung
- Renovierung der Wände und Böden

Pfisterstraße 23 in Rottweil

- Räumung der Wohnung
- Renovierung der Wände und Böden

Hochwaldstraße 5 in Rottweil

- Renovierung der Wände und Böden
- Teilweise Sanitärerneuerungen

Schramberger Straße 15 in Rottweil

- Renovierung der Wände und Böden
- Teilweise Sanitärerneuerungen

Krummer Weg 25 in Rottweil

- Renovierung der Wände und Böden

Krummer Weg 30 in Rottweil

- Komplettsanierung

In der 21 in Deißlingen

- Renovierung der Wände und Böden
- Teilweise Sanitärerneuerungen

Kirchenäckerstraße 6 in Göllsdorf

- Komplettsanierung

Brendstraße 17 in Rottweil

- Renovierung der Wände und Böden
- Teilweise Sanitärerneuerungen

Bahnhofstraße 24 in Deißlingen

- Komplettsanierung

Treppenhäuser

- Brugger Straße 96 / 98 in Rottweil
- Krummer Weg 30 in Rottweil
- Kastanienstraße 25 / 27 in Rottweil

Sonstige Instandhaltungen

Krummer Weg 30 in Rottweil

- Neuinstallation Stromzählerplätze

Silcherstraße 3 in Neufra

- Warmwasserspeicher erneuert

Bahnhofstraße 24 in Deißlingen

- Warmwasserspeicher erneuert

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Komplettsanierungen Krummer Weg 30, Rottweil

Bilder vor Sanierung



Bilder nach Sanierung



WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Komplettsanierung Kirchenäckerstraße 6, Gölldorf



WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Komplettsanierung Bahnhofstraße 24 in Deißlingen

Bilder vor Sanierung



Bilder nach Sanierung



WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Komplettsanierung Bahnhofstraße 24 in Deißlingen

Bilder vor Sanierung



Bilder nach Sanierung



WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Veränderungen des Wohnungsbestands

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft umfasste zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 insgesamt 361 Wohneinheiten in 59 Gebäuden. Zum weiteren Bestand gehörten 133 vermietete Garagen, 20 Tiefgaragenstellplätze sowie 55 Kfz-Stellplätze. Die Bestandsstruktur bildet eine stabile Grundlage für die nachhaltige Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes.

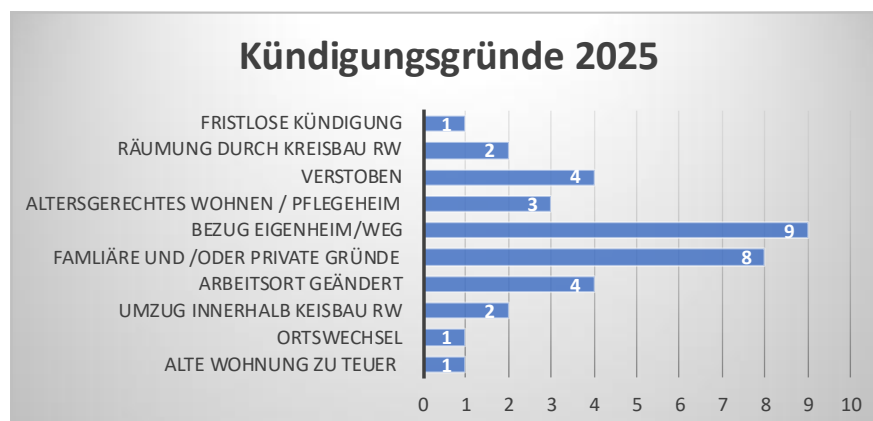
Im Geschäftsjahr 2025 fanden keine Neubauaktivitäten statt. Der Fokus lag auf der wirtschaftlichen Optimierung des Bestandsportfolios. Durch den Erwerb der Wohngebäude Mittelstadtstraße 4 und 6 in Rottweil mit insgesamt 12 Wohneinheiten wurde der Wohnungsbestand der Genossenschaft gezielt erweitert. Die Akquisition stärkt die Marktposition der Genossenschaft und unterstützt die langfristig ausgerichtete Bestandsstrategie.

Die Vermietungssituation stellte sich auch im Geschäftsjahr 2025 – wie bereits in den Vorjahren – stabil und erfreulich dar. Die Nachfrage nach Wohnraum blieb unverändert hoch, sodass lediglich vereinzelt und überwiegend aus technischen oder sanierungsbedingten Gründen Leerstände entstanden. Eine zügige Wiedervermietung freiwerdender Wohnungen konnte in der Regel sichergestellt werden.

Bei Neuvermietungen erfolgte die Festsetzung der Nutzungsgebühren auf Grundlage der jeweils gültigen Mietwerttabelle der Stadt Rottweil. Damit wurde eine marktgerechte, transparente und ausgewogene Mietpreisgestaltung gewährleistet, die sowohl den wirtschaftlichen Anforderungen der Genossenschaft als auch den Interessen der Mitglieder und Mieter Rechnung trägt. Die anhaltend hohe Nachfrage bestätigt die Attraktivität des Wohnungsbestandes und die Wettbewerbsfähigkeit des angebotenen Wohnraums.

Im Zuge notwendiger Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen standen im Geschäftsjahr 2025 vereinzelt Wohnungen vorübergehend leer. Die Leerstände dienten der ordnungsgemäßen Durchführung der Maßnahmen und waren zeitlich begrenzt. Sie trugen zur Werterhaltung und qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestandes bei und stellen keinen strukturellen Leerstand dar.

Die Fluktuationsrate lag im Berichtsjahr bei 8,58 %. In dieser Kennzahl sind interne Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft sowie Zwangsräumungen nicht berücksichtigt. Insgesamt wurden im Laufe des Geschäftsjahres 35 Mietverhältnisse für Wohnraum beendet. Trotz des im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöhten Fluktuationsniveaus weist die Relation der Vertragsbeendigungen zum Gesamtwohnungsbestand weiterhin auf eine stabile Mieterstruktur und eine nachhaltige Bindung der Mitglieder und Mieter an die Genossenschaft hin.



WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Betriebsorganisation

Der Vorstand kam im Geschäftsjahr 2025 im Rahmen seiner satzungsgemäßen Verantwortung regelmäßig zusammen. In den Sitzungen wurden die zur ordnungsgemäßen Führung der Genossenschaft erforderlichen Entscheidungen getroffen sowie die Umsetzung der daraus resultierenden Maßnahmen veranlasst. Damit war eine kontinuierliche Steuerung und Begleitung der laufenden Geschäftsvorgänge jederzeit gewährleistet.

Der Aufsichtsrat wurde im Berichtsjahr fortlaufend über wesentliche Entwicklungen der Genossenschaft informiert und in die relevanten Themen eingebunden. Zu diesem Zweck fanden zwei gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat statt. Im Mittelpunkt standen dabei insbesondere strategische Fragestellungen, Investitionsentscheidungen sowie die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft, die eingehend beraten und erörtert wurden. So wurde die enge und konstruktive Zusammenarbeit der Gremien auch im Berichtsjahr konsequent fortgeführt.

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.

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2025	439	1.213
Stand 31.12.2025	442	1.309

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 2.900,00 € erhöht. Die Haftsumme beträgt 327.250,00 €; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 24.000,00 € erhöht. Konstant schütteten wir in den vergangenen Jahren eine Dividende von 4 Prozent an unsere Mitglieder aus.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024	
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögenstände und Finanzanlagen	1.720,89 €	0,0146 %	3.279,28 €	0,030 %
Sachanlagen	9.511.539,99 €	80,874 %	8.667.970,22 €	79,63 %
Andere Finanzlängen	300 €	0,0026 %	300,00 €	0,0027 %
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	485.616,05 €	4,1290 %	498.587,42 €	4,58 %
Wertpapiere	496.700,00 €	4,2233 %	498.200,00 €	4,58 %
Flüssige Mittel	1.259.994,19 €	10,7133 %	1.194.481,81 €	10,97 %
Übriges Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungen	5.129,16 €	0,0436 %	22.966,51 €	0,21 %
Gesamtvermögen	11.761.000,28 €	100 %	10.885.785,24 €	100 %

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024	
Eigenkapital	9.814.173,03 €	83,4468 %	9.512.573,46 €	87,39 %
Fremdkapital				
Rückstellungen	123.273,00 €	1,0482 %	87.396,18 €	0,80 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten u. anderen Kreditgebern	1.048.387,47 €	8,9141 %	409.168,52 €	3,76 %
Erhaltene Anzahlungen	639.768,19 €	5,4397 %	571.458,10 €	5,25 %
Übrige Verbindlichkeiten	121.291,13 €	1,0313 %	292.859,77 €	2,69 %
Rechnungsabgrenzung	14.107,46 €	0,1200 %	12.329,21 €	0,11 %
Gesamtkapital	11.761.000,28 €	100 %	10.885.785,24 €	100 %

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2025 verlief für unsere Genossenschaft insgesamt sehr erfolgreich. Mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 281.979,57 € konnte ein äußerst zufriedenstellendes Ergebnis erzielt werden. Dieses Ergebnis unterstreicht die nachhaltige wirtschaftliche Stabilität sowie die betriebliche Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft und bildet zugleich 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 stellen das stabile Fundament unserer wirtschaftlichen Tätigkeit dar und tragen maßgeblich zur positiven finanziellen Gesamtsituation bei.

Nach Zuführung zu den Rücklagen verbleibt ein Bilanzgewinn von 42.602,37 €, der die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % an unsere Mitglieder ermöglicht. Diese verlässliche Ausschüttungspolitik spiegelt die solide Vermögens- und Ertragslage unserer Genossenschaft wieder und dokumentiert unser Ziel, die Mitglieder langfristig und nachhaltig am wirtschaftlichen Erfolg zu beteiligen. Gleichzeitig stärkt sie das Vertrauen in die genossenschaftliche Idee sowie in die kontinuierliche und nachhaltige Entwicklung unseres Unternehmens.

Finanzlage

Im Verlauf des gesamten Geschäftsjahres verfügte die Kreisbaugenossenschaft Rottweil jederzeit über eine gesicherte Liquiditätslage. Die Erfüllung sämtlicher Zahlungsverpflichtungen war uneingeschränkt gewährleistet, sodass keine Liquiditätsengpässe entstanden. Durch die konsequente Inanspruchnahme von Skonti sowie weiteren Zahlungsvergünstigungen konnten zusätzliche wirtschaftliche Vorteile im Zahlungsverkehr realisiert werden.

Größere Finanzierungen der Genossenschaft basieren im Wesentlichen auf den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Zur Absicherung gegen mögliche Zinsänderungen wurden langfristige Festzinsbindungen vereinbart. Ergänzend trägt eine gezielte Diversifikation der Fälligkeitsstrukturen zu einer nachhaltigen Stabilisierung der Finanzierungs- und Liquiditätssituation bei.

Derivative Finanzinstrumente kommen nicht zum Einsatz.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Künftige Entwicklung

Die Kreisbaugenossenschaft Rottweil verfügt auf Grundlage ihrer aktuellen Ertragslage über eine stabile und solide finanzielle Ausgangssituation. Diese gewährleistet die notwendige wirtschaftliche Sicherheit, um die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft nachhaltig und zielgerichtet voranzutreiben.

Die Geschäftstätigkeit orientiert sich weiterhin an den Grundsätzen einer verantwortungsbewussten und langfristig ausgerichteten Bewirtschaftung. Im Mittelpunkt steht dabei der werterhaltende Umgang mit den Immobilienbeständen sowie der effiziente und nachhaltige Einsatz vorhandener Ressourcen.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestands werden die Gebäude im Rahmen einer strategischen Instandhaltungs- und Investitionsplanung kontinuierlich modernisiert. Ergänzend erfolgen bedarfsgerechte Wohnungsrenovierungen, um sowohl den technischen und energetischen Anforderungen als auch den veränderten Ansprüchen der Mitglieder und Mieter gerecht zu werden. Die laufenden Modernisierungsmaßnahmen tragen wesentlich zum Erhalt der Gebäudesubstanz bei und verbessern zugleich nachhaltig die Wohnqualität.

Ein weiterer Schwerpunkt der Investitionstätigkeit liegt auf der energetischen Weiterentwicklung des Wohnungsbestands. Die Kreisbaugenossenschaft Rottweil setzt hierbei auf die schrittweise Abkehr von gasbasierten Heizsystemen und die Vorbereitung ihrer Gebäude für den Anschluss an zukünftige Wärmeversorgungsnetze. Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen werden die technischen Voraussetzungen für eine nachhaltige und klimafreundliche Wärmeversorgung geschaffen. Damit verfolgt die Genossenschaft konsequent das Ziel, ihren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele zu leisten und den Gebäudebestand langfristig ökologisch sowie wirtschaftlich zukunftsfähig aufzustellen.

Die Wohnungsbestände der Kreisbaugenossenschaft Rottweil verzeichnen aufgrund ihres ausgewogenen Preis-Leistungs-Verhältnisses eine dauerhaft hohe Nachfrage. Die kontinuierlichen Investitionen in die Bestandsentwicklung sowie die konsequente Umsetzung der nachhaltigen Bewirtschaftungsstrategie stärken diese positive Marktposition zusätzlich. Moderne Wohnstandards, angemessene Mietkonditionen und ein hoher Wohnkomfort erhöhen die Attraktivität der Genossenschaft sowohl für bestehende als auch für potenzielle Mitglieder und festigen ihre Stellung auf dem regionalen Wohnungsmarkt.

Der bisherige Geschäftsverlauf im Jahr 2026 entwickelt sich im Einklang mit den Vorgaben des von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Investitionsplans sowie den definierten Klimaschutzziele. Die vorgesehenen finanziellen und operativen Zielsetzungen werden planmäßig umgesetzt und bestätigen die Wirksamkeit der strategischen Ausrichtung des Unternehmens.

Die fristgerechte sowie budgetkonforme Durchführung der geplanten Maßnahmen verdeutlicht die Zuverlässigkeit der internen Steuerungs- und Planungsprozesse und spiegelt zugleich die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft wieder. Vor diesem Hintergrund bestehen gute Voraussetzungen dafür, die vorgesehenen Investitionsvorhaben erfolgreich abzuschließen und die nachhaltige Weiterentwicklung des Wohnungsbestands konsequent fortzuführen.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Risikomanagement

Das Risikomanagement der Kreisbaugenossenschaft Rottweil ist entsprechend der Unternehmensgröße und Organisationsstruktur angemessen ausgestaltet. Die überschaubaren Strukturen ermöglichen kurze Entscheidungs- und Kommunikationswege, wodurch potenzielle Risiken frühzeitig identifiziert, bewertet und zeitnah an den Vorstand kommuniziert werden können. Dadurch wird sichergestellt, dass auf veränderte Rahmenbedingungen und mögliche Risiken schnell und zielgerichtet reagiert werden kann.

Ein wesentliches Risikofeld ergibt sich aus den steigenden Anforderungen zur Erreichung der gesetzlich vorgegebenen Klimaschutzziele, insbesondere im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität des Gebäudesektors. Die damit verbundenen Investitionserfordernisse für energetische Modernisierungen, die Auswirkungen der CO₂-Bepreisung sowie die Umstellung auf klimafreundliche Wärmeversorgungssysteme können die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft mittel- bis langfristig erheblich beeinflussen. Zur systematischen Planung und Steuerung dieser Herausforderungen arbeitet die Genossenschaft derzeit an der Entwicklung eines individuellen Klimapfads. Dieser dient als Grundlage für zukünftige Investitionsentscheidungen und ermöglicht eine transparente Erfassung der zu erwartenden finanziellen Aufwendungen. Ungeachtet dessen besteht das Risiko, dass künftige gesetzliche und regulatorische Vorgaben den wirtschaftlichen Handlungsspielraum der Genossenschaft einschränken.

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung setzt die Kreisbaugenossenschaft auf etablierte Steuerungs- und Kontrollinstrumente. Wesentliche Bestandteile sind der Wirtschaftsplan sowie das interne Kontrollsystem, die regelmäßig überprüft und an aktuelle Entwicklungen angepasst werden. Sie bilden die Grundlage für eine verlässliche Unternehmenssteuerung und ein vorausschauendes Risikomanagement.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind und wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Genossenschaft haben könnten, waren nicht zu verzeichnen.

Ausblick

Auf Grundlage ihrer soliden wirtschaftlichen Situation, einer langfristig ausgerichteten Bewirtschaftungsstrategie sowie eines konsequenten Fokus auf Modernisierung, Klimaschutz und die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums sieht sich die Kreisbaugenossenschaft Rottweil gut aufgestellt, den zukünftigen Herausforderungen erfolgreich zu begegnen und sich bietende Entwicklungschancen zu nutzen. Die kontinuierliche Anpassung an veränderte Markt- und Rahmenbedingungen sowie die Bedürfnisse der Mitglieder und Mieter bleibt dabei auch künftig ein wesentlicher Bestandteil der unternehmerischen Ausrichtung.

Die energetische Optimierung des Wohnungsbestands bildet einen zentralen Baustein der Investitionsstrategie der Genossenschaft. Der Anschluss der Gebäude Kastanienstraße 25 und 27 in Rottweil mit insgesamt 18 Wohneinheiten an die Nahwärmeversorgung des neu errichteten Blockheizkraftwerks (BHKW) der Energieversorgung Rottweil war ursprünglich für das Geschäftsjahr 2025 vorgesehen. Aufgrund baubedingter Verzögerungen bei der Errichtung des BHKW verschob sich die Umsetzung der Maßnahme auf das Geschäftsjahr 2026. Damit kann die geplante Verbesserung der Energieeffizienz sowie die Reduzierung der CO₂-Emissionen erst im laufenden Geschäftsjahr wirksam werden. Die Kosten der Gesamtmaßnahme werden auf rund 230 T€ veranschlagt und werden aus den laufenden Eigenmitteln finanziert.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Im Geschäftsjahr 2026 werden am 9-Familienhaus Krummer Weg 25 in Rottweil umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Diese umfassen die Sanierung des Daches einschließlich Wärmedämmung und Installation einer Photovoltaikanlage, die Ertüchtigung der Fassade, den Einbau von Wohnraumlüftungssystemen sowie die Sanierung der Balkone.

Die Maßnahmen dienen der nachhaltigen Verbesserung der energetischen Qualität sowie der Werterhaltung des Gebäudes. Die Kosten der Gesamtmaßnahme werden auf rund 489 T€ angesetzt und werden aus den laufenden Eigenmitteln finanziert.

Aktiva

Aktiva	Bilanzsumme:		11.761.000,28 €
Immaterielle Vermögensgegenstände:	Zugang Lizenz digitale Telefonie in Höhe von 664,73 € und planmäßige Abschreibung in Höhe von 2.223,12 € Bilanzausweis:		1,720,89 €
Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:	Zugang: Nachträgliche Herstellungskosten: Erwerb Mittelstadtstraße 4 + 6 Anschaffungsnebenkosten Umbuchung aus geleist. Anzahlungen Abgang: Zuschuss Fernwärmeanschluss Objekte Krummer Weg 23, 25, 30, RW Abschreibungen: Planmäßig	44.446,38 € 1.142.854,98€ 66.405,02 € 7.145,02 € 41.459,00 € 293.458,60 €	1.260.851,40 € 41.59,00 € 293,458,60 €
Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten:	Der Ausweis betrifft die Grundstücks-kosten von 61 Garagen. Die Gebäudekosten dieser Garagen sind bereits in voller Höhe abgeschrieben.		61.211,87 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung:	Stand 31.12.2024 Zugang Abschreibung planmäßig Sammelposten Bilanzausweis	10.347,45 € 9.928,68 € 6.138,42 € 939,22 €	13.198,49 €
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 639.768,19 € gegenüber.		481.456,87 €
Andere Vorräte:	Hierbei handelt es sich um Heizöl des Gebäudes Seestr. 9 in Deißlingen.		4.159,18 €
Forderungen aus Vermietung:	Hierbei handelt es sich um Forderungen aus rückständigen Mieten und Umlagen		5.129,16 €
Wertpapiere:	Ausgewiesen wird das Wertpapierdepot bei der KSK Rottweil (Festzinsanleihe) mit Zu- und Abschreibungen		496.700,00€
Guthaben bei Kreditinstituten:	Hierbei handelt es sich um Kassen- und Portobestand sowie Guthaben auf Girokonten		1.259.994,19 €

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025 – BILANZ

Bilanz

Passiva

Geschäftsguthaben:	Zugang Mitglieder	51.600,00 €	
	Abgang Mitglieder	27.000,00 €	
	Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder habe sich erhöht auf	2.900,00 €	
	Bilanzausweis		326.000,00 €
Ergebnisrücklagen:	Gesetzliche Rücklage	906.000,00 €	
	Bauerneuerungsrücklage	423.570,66 €	
	Andere Ergebnisrücklagen	8.094.000,00 €	9.423.570,66 €
Bilanzgewinn			42.602,37 €
Rückstellungen Sonstige Rückstellungen	Steuerberatung 2025	2.500,00 €	
	Prüfungskosten 2025	10.500,00 €	
	Bilanzierungskosten	10.000,00 €	
	Bilanzierungskosten intern	5.250,00 €	
	Archivierungskosten	3.213,00 €	
	Betriebskostenabrechnung	7.000,00 €	
	CO ² -Umlage	3.000,00 €	
	Unterlassene Instandhaltung	81.810,00 €	
	Gesamt		123.273,00 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:	Stand 01.01.2025	408.739,48 €	
	Zugang Darlehen KSK RW	720.000,00 €	
	Abzügl. Tilgung planmäßig	- 80.677,84 €	
	Zuzügl. aufgelaufene Zinsen	325,83 €	
	Bilanzausweis		1.048,387,47 €
Erhaltene Anzahlungen:	Ausgewiesen werden die erhaltenen Vorauszahlungen für:		
	Betriebskosten	332.633,37 €	
	Heizkosten	307.134,82 €	
	Bilanzausweis		639.768,19 €
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.		29.960,36 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:	Ausgewiesen werden stichtagsbedingte Verbindlichkeiten aus:		
	Betriebskosten	43.150,70 €	
	Instandhaltungskosten	45.640,31 €	
	Verwaltungskosten	2.029,50 €	
	Bilanzausweis		90.820,51 €

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2025 – BILANZ

Sonstige Verbindlichkeiten	Ausgewiesen werden		
	stichtagsbedingte Verbindlichkeiten		
	gegenüber Mitgliedern:		
	Nicht abgehobene Dividenden	14,73 €	
	Umsatzsteuer 2025	495,53 €	
	Bilanzausweis		510,26 €
Rechnungsabgrenzungsposten:	Hierbei handelt es sich um vorausbezahlte Mieten, Gebühren und Umlagen		14.107,46 €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Umsatzerlöse	Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:		
	- Hausbewirtschaftung	2.122.456,80 €	
	- andere Lieferungen und Leistungen	1.871,82 €	
	Gesamt		2.124.328,62 €
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	<u>Bestandserhöhung</u>		481.456,87 €
	Betriebskosten	242.819,42 €	
	./. Wertberichtigung BeKo	- 10.000,00 €	
	Heizkosten	251.637,45 €	
	./. Wertberichtigung Heizkosten	- 3.000,00 €	
	<u>Bestandsminderung</u>		489.436,83 €
	Betriebskosten	253.627,45 €	
	Heizkosten	235.809,38 €	
	Erhöhung		-7.979,96 €
Sonstige betriebliche Erträge	Hierbei handelt es sich um Erträge aus:		
	- Verkauf Anlagevermögen (beweglich)		120,00 €
	- Auflösung von Rückstellungen		1.717,76 €
	- Buchgewinn Festzinsanleihen		1.800,00 €
	- Erstattung Instandsetzung Mieter		2.090,52 €
	- Mahngebühren		45,00 €
	- Ausbuchung von Verbindlichkeiten		4.550,34 €
	- Gebühren		100,00 €
	- ordentliche Erträge		743,74 €
	Gesamt		11.167,36 €
Aufwendung für bezogene Leistungen	Aufwendung für Hausbewirtschaftung		
	Betriebskosten umlagefähig	471.621,78 €	
	Betriebskosten nicht umlagefähig	13.381,13 €	
	Erbbauszinsen	13.824,38 €	
	Instandhaltungskosten	606.919,94 €	
	Gesamt für Hausbewirtschaftung		1.105.747,23 €
Personalaufwand	Löhne und Gehälter	177.958,08 €	
	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	54.034,72 €	
	Gesamt		231.992,80 €
	Von den angefallenen Personalkosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 24.702,05 € weiterverrechnet.		
Abschreibungen	auf immaterielle Vermögensgegenstände	2.223,12 €	
	Grundstücke und Wohnbauten	293.458,60 €	
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.077,64 €	
	Bauvorbereitungskosten	78.070,05 €	
	Gesamt		380.829,41 €

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Sonstige betriebliche Aufwendungen			121.804,14 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	Dividende Genossenschaftsanteil bei der Volksbank Rottweil eG 10,50 € Zinsertrag Festzinsanleihen 14.750,00 € Gesamt		14.760,50 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	Ausgewiesen werden Zinserträge von Giro- und Festgeld- und Geldmarktkonto, sowie Abzinsung von Rückstellungen		10.239,92 €
Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens			3.300,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	Ausgewiesen werden Zinsen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		26.899,86 €
Sonstige Steuern	Ausgewiesen werden Umsatzsteuererstattungen aus 2024 36,57 €		
	Jahresüberschuss 281.979,57 € zuzügl. Gewinnvortrag 27.040,92 € Abzügl. Einstellung in Ergebnismrücklagen 266.418,12 € - Gesetzliche Rücklage 54.407,78 € - Freie Rücklage 212.010,34 €		
Bilanzgewinn			42.602,37 €

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

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf Geschäftsguthaben	12.109,00 €
Vortrag auf neue Rechnungen	30.493,37 €
Bilanzgewinn	42.602,37 €

Rottweil, den 26.05.2026

Der Vorstand:

gez. Reiser

gez. Weiss

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 2025 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 2025 samt Geschäftsbericht festzustellen und den Gewinnverwendungsvorschlag anzunehmen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Geschäftsjahres 2025 durch den Verband baden- württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart wird im Juli 2026 durchgeführt.

Bei der Mitgliederversammlung am 17. Juni 2025 sind turnusmäßig folgende Aufsichtsratsmitglieder ausgeschieden:

Dr. Wolf-Rüdiger Michel
Emil Maser

Dr. Wolf-Rüdiger Michel stellte sich für das Amt wieder zur Verfügung und wurde von der Versammlung einstimmig wiedergewählt. Emil Maser konnte gem. Satzung § 23 (1) nicht mehr wiedergewählt werden, da er im Wahljahr das 70. Lebensjahr bereits vollendet hat. Matthias Winter, Bürgermeister der Stadt Oberndorf, stellte sich für das Amt im Aufsichtsrat zur Verfügung.

Die Versammlung wählte einstimmig in den Aufsichtsrat der Kreisbaugenossenschaft Rottweil eG

Dr. Wolf-Rüdiger Michel
Matthias Winter

Bei der diesjährigen Mitgliederversammlung am 24. Juni 2026 scheiden turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus:

Ralf Ulbrich
Christoph Ranzinger

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 2026

gez. Dr. Michel

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2025

Kreisbaugenossenschaft Rottweil eG

Rottweil

1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

A K T I V S E I T E	2025 €	2025 €	2024 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.720,89	3.279,28
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	9.437.129,63		8.511.195,83
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.211,87		61.211,87
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.198,49		10.347,45
4. Bauvorbereitungskosten	0,00		78.070,05
5. Geleistete Anzahlungen	0,00	9.511.539,99	7.145,02
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		9.513.560,88	8.671.549,50

	2025 €	2025 €	2024 €
Übertrag:		9.513.560,88	8.671.549,50
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	481.456,87		489.436,83
2. Andere Vorräte	4.159,18	485.616,05	9.150,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	5.129,16		20.140,82
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		936,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		419,87
4. Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	5.129,16	1.469,82
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		496.700,00	498.200,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		1.259.994,19	1.194.481,81
Bilanzsumme		11.761.000,28	10.885.785,24

PASSIVSEITE

	2025 €	2025 €	2024 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	22.000,00		15.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>326.000,00</u>	348.000,00	301.400,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	906.000,00		851.592,22
2. Bauerneuerungsrücklage	423.570,66		423.570,66
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>8.094.000,00</u>	9.423.570,66	7.881.989,66
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 212.010,34			
Vorjahr € 565.000,00			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	27.040,92		18.749,09
2. Jahresüberschuss	281.979,57		585.271,83
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>266.418,12</u>	<u>42.602,37</u>	<u>565.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		9.814.173,03	9.512.573,46

	2025 €	2025 €	2024 €
Übertrag:		9.814.173,03	9.512.573,46
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		123.273,00	87.396,18
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.048.387,47		409.168,52
2. Erhaltene Anzahlungen	639.768,19		571.458,10
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.960,36		36.037,37
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	90.820,51		254.136,70
4. Sonstige Verbindlichkeiten	510,26	1.809.446,79	2.685,70
davon aus Steuern:			
€	495,53		
Vorjahr €	0,00		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		14.107,46	12.329,21
Bilanzsumme		11.761.000,28	10.885.785,24

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025 €	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	2.122.456,80		2.025.621,29
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		24.310,62
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.871,82	2.124.328,62	352,83
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-7.979,96	77.782,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		11.167,36	110.064,60
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.105.747,23		1.017.710,37
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	0,00	1.105.747,23	6.221,89
5. Rohergebnis		1.021.768,79	1.214.199,08
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	177.958,08		198.762,82
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	54.034,72	231.992,80	56.104,94
davon für Altersversorgung:			
€	14.410,32		
Vorjahr €	14.905,89		
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		380.829,41	276.741,92
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		121.804,14	127.842,37
Übertrag:		287.142,44	554.747,03

	2025 €	2025 €	2024 €
Übertrag:		287.142,44	554.747,03
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14.760,50		19.959,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.239,92		13.847,21
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	<u>3.300,00</u>	21.700,42	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		26.899,86	3.283,34
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-0,71
14. Ergebnis nach Steuern		281.943,00	585.270,61
15. Sonstige Steuern		<u>-36,57</u>	<u>-1,22</u>
16. Jahresüberschuss		281.979,57	585.271,83
17. Gewinnvortrag		27.040,92	18.749,09
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>266.418,12</u>	<u>565.000,00</u>
19. Bilanzgewinn		<u>42.602,37</u>	<u>39.020,92</u>

3. Anhang des Jahresabschlusses 2025

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.

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.

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	
Bei dem Objekt RW, Mittelstadtstraße wurde eine RND von 30 Jahren angesetzt.		

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

Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlichen abrechenbaren Kosten angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen aus Vermietung, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Uneinbringliche Forderungen wurden vollständig abgeschrieben.

Heizmaterialien sind zu Einstandspreisen angesetzt.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Wertpapiere	Anpassung an den niedrigeren Marktpreis
-------------	---

Die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

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 31.12.2024 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025 €	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2025 €	Abschreibungen Geschäftsjahr €	Abschreibungen Abgänge €	Abschreibungen Umbuchung €	Abschreibungen Zuschreibung €	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2025 €	Buchwert am 31.12.2024 €	Buchwert zum 31.12.2025 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	18.903,80	664,73	7.729,00		11.839,53	15.624,52	2.223,12	7.729,00			10.118,64	3.279,28	1.720,89
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.795.263,22	1.253.706,38	41.459,00	7.145,02	19.014.655,62	9.284.067,39	293.458,60				9.577.525,99	8.511.195,83	9.437.129,63
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	81.086,39	9.928,68			91.015,07	70.738,94	7.077,64	0,00			77.816,58	10.347,45	13.198,49
Bauvorbereitungskosten	78.070,05		78.070,05		0,00	0,00						78.070,05	0,00
Geleistete Anzahlungen	7.145,02			-7.145,02	0,00	0,00						7.145,02	0,00
	18.131.892,51	1.263.635,06	119.529,05	0,00	19.275.998,52	9.463.922,29	300.536,24	0,00			9.764.458,53	8.667.970,22	9.511.539,99
Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	300,00				300,00	0,00						300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt	18.151.096,31	1.264.299,79	127.258,05	0,00	19.288.138,05	9.479.546,81	302.759,36	7.729,00			9.774.577,17	8.671.549,50	9.513.560,88

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 481.456,87 (Vorjahr € 489.436,83) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

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

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

Prüfungskosten	€	10.000,00
Bilanzierungskosten Fremde	€	10.000,00
Unterlassene Instandhaltung (§ 249 Abs. 1 S. 1 HGB)	€	81.810,00

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	1.048.387,47 (409.168,52)	80.229,26 (61.952,07)	372.726,86 (175.330,84)	595.431,35 (171.885,61)	1.048.387,47 (409.168,52)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	639.768,19 (571.458,10)	639.768,19 (571.458,10)	*			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.960,36 (36.037,37)	29.960,36 (36.037,37)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	90.820,51 (254.136,70)	90.820,51 (254.136,70)				
Sonstige Verbindlichkeiten	510,26 (2.685,70)	510,26 (2.685,70)				
Gesamtbetrag	1.809.446,79 (1.273.486,39)	841.288,58 (926.269,94)	372.726,86 (175.330,84)	595.431,35 (171.885,61)	1.048.387,47 (409.168,52)	

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	32,00 €	39,00 €

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Sonstige betriebliche Erträge		
Verkauf Anlagevermögen (Grundstücksverkauf)	0,00 €	80.713,68 €
Zuschreibung Wertpapiere	0,00 €	15.300,00 €

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	€	417.486,00
(9 Verträge, Restlaufzeiten 27 bis 31 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	2025	439
Zugang	2025	50
Abgang	2025	47
Ende	2025	442

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

Die Haftsumme beträgt € 327.250,00; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 24.000,00 erhöht.

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, a. D.
Lothar Kopf	Erster Beigeordneter, a. D., bis 17.06.2025
Martin Weiss	Dipl.-Verwaltungswirt, ab 17.06.2025

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Wolf-Rüdiger Michel	Landrat	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Ralf Ulbrich	Bürgermeister	(stellvertretender Vorsitzender)
Emil Maser	Bürgermeister a. D., bis 17.06.2025	
Karola Heinz	Architektin/Ortsbaumeisterin	
Christoph Ranzinger	Geschäftsführer ENRW a. D.	
Matthias Winter	Bürgermeister, ab 17.06.2025	

Rottweil, den 30.04.2026

Der Vorstand:



Reiser



Weiss