



**2020**

# **Geschäftsbericht**



**Kreisbaugenossenschaft  
Rottweil eG**



# Geschäftsbericht und Jahresabschluss 2020

Kreisbaugenossenschaft Rottweil eG  
Schramberger Str. 15  
78628 Rottweil  
Tel.: 0741/20670060  
Fax: 0741/20670070  
www.kreisbau-rottweil.de

Gründung der Genossenschaft: 21.09.1935

Registergericht Stuttgart, Nr.: GnR 470094

## Organe:

### Vorstand:

Matthäus Reiser	Rottweil
Lothar Kopf	Oberndorf

### Aufsichtsrat:

Landrat	
Dr. Wolf-Rüdiger Michel, Vorsitzender	Rottweil
Emil Maser, stellv. Vorsitzender	Zimmern
Ralf Ulbrich	Deißlingen
Karola Heinz	Dunningen
Christoph Ranzinger	Rottweil

### Geschäftsführerin:

Beate Rapp	Dunningen
------------	-----------

# Bericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage

## Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Ein Vergleich zur Finanzkrise von 2008/2009 etwa zeigt, dass die Coronakrise mehr Länder umfasst und der bisherige Verlauf andersartig ist. So ging dem Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2008 ein

ausgeprägter Boom voraus, während sich die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2019 schon weitgehend im Abschwung befand.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft.

Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR.

# Bericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage

## Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5%. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8%) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1%, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5% kaum noch zulegen konnten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich 2020 ebenfalls positiv (1,7%), zeigte aber eine deutlich geringere Wachstumsrate als der Wohnungsbau. Der Auftragsbestand aus den Zeiten gut gefüllter öffentlicher Kassen befindet sich weiterhin auf komfortablem Niveau und dürfte einem stärkeren Rückgang der Investitionstätigkeit entgegenstehen. Zudem werden die Kommunen, die für einen Großteil der öffentlichen Bautätigkeit verantwortlich sind, durch die Hilfspakete des Bundes finanziell unterstützt. Somit ist für 2021 mit einem Anziehen der öffentlichen Bauinvestitionen zu rechnen.

Im gewerblichen Bau schlug sich die Rezession in der Industrie nieder. Im

Vergleich zum Vorjahr konnte 2020 das bereits niedrige Investitionsniveau lediglich gehalten werden. Die anhaltende Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie und die gesamtwirtschaftliche Erholung dürften den Anreiz reduzieren, langfristige Bauprojekte anzustoßen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020 flossen 61 % der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen. Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust.

Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauinvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5% steigen. Der Zuwachs bei

# Bericht zur gesamtwirtschaftlichen Lage

## Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft

den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 1,3% etwas verhaltener ausfallen.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld und auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls ausgelöst haben. Zudem könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren durch die Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot leichter ausweiten.

# Sanierung und Modernisierung

Das Gebäude Hölderlinstr. 48/1 und 48/2 in Oberndorf mit insgesamt 6 Wohneinheiten wurde im Geschäftsjahr umfangreich instandgesetzt und modernisiert. Das Objekt stammt aus dem Jahr 1953. Das Gebäude befindet sich in einer guten Lage, in der Nähe des Krankenhauses und verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten. Das Objekt hat keine Balkone, jedoch sind Gartenanteile vorhanden die von den Bewohnern genutzt werden können. Die Wohnungen sind insgesamt gut zu vermieten.

In diesem Objekt wurden, das Dach erneuert und gedämmt, die Fassade ausgebessert und frisch gestrichen sowie die Kellerfenster erneuert. Die Außenanlage wurde instandgesetzt. In diesem Zuge konnten zwei Stellplätze angelegt werden.



Vor der Sanierung – Vorderansicht Hölderlinstr. 48/1+48/2



Vor der Sanierung – Rückseite Hölderlinstr. 48/1+48/2



Nach der Sanierung – Vorderansichten Hölderlinstr. 48/1+48/2



Nach der Sanierung– Rückseite Hölderlinstr. 48/1 + 48/2

# Sanierung und Modernisierung

## Laufende Instandhaltungen

Im Gartenbereich Krummer Weg 23 und 25 in Rottweil wurde das einsturzgefährdete Zaunelement incl. Überdachung in Holzständerbauweise komplett zurückgebaut und durch einen Zaun ersetzt.



Zaunelemente vor Sanierung Krummer Weg 23+25



Zaun nach der Sanierung, Krummer Weg 23+25

# Sanierung und Modernisierung

## Wohnungsmodernisierungen

Im Geschäftsjahr 2020 wurde im Zuge von Mieterwechseln 8 freierwerdende Wohnungen saniert. Die Elektrik und Bäder wurden auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Die Fußbodenbeläge wurden erneuert, die Wände und Decken wurden malermäßig instandgesetzt.



Im weiteren Bestand der Kreisbaugenossenschaft wurden im Geschäftsjahr 2020 mehrere Gasetagenheizungen in einzelnen Wohnungen erneuert.

Insgesamt wurden für Instandhaltungsmaßnahmen und

Wohnwertverbesserungen im Geschäftsjahr rund 564 T€ ausgegeben.

# Betriebsorganisation, Mitgliederbewegung, Wohnungswirtschaftliche Verhältnisse

## Wohnungseigentumsverwaltung

Für die verwalteten Eigentümergemeinschaften wurden im Geschäftsjahr verschiedene Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Es wurde beschlossen, dass in Bezug auf das neue WEG-Gesetz, bei auslaufenden Verwalterverträgen keine Verlängerung der bestehenden Verträge mehr stattfinden soll. Es wurde ein neuer zeitgemäßer Verwaltervertrag ausgearbeitet, der den Eigentümern zur Verwalterbestellung zukünftig vorgelegt wird.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr verwaltet:

96	Eigentumswohnungen
1	Ladenlokal
1	Büro

Die Verwaltung erfolgt in einem gesonderten Buchungskreis.

## Betriebsorganisation

Der Vorstand kam im Jahr 2020 in Ausübung seiner Tätigkeit zu regelmäßigen Sitzungen zusammen und fasste die notwendigen Beschlüsse, welche für einen geregelten Geschäftsablauf notwendig sind.

Zur Unterrichtung und Information des Aufsichtsrates über die wesentlichen Angelegenheiten der Genossenschaft wurde im Jahr 2020 zwei gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat abgehalten.

## Mitgliederbewegung

Im Jahre 2020 entwickelte sich der Stand der Mitglieder und Anteile wie folgt:

	Mitglieder	Anteile
<b>Stand am 01.01.202</b>	452	1.075
Zugang 2020		
- Beitritte	32	100
Abgang 2020		
- Tod	15	32
- Kündigung	<u>23</u>	<u>61</u>
<b>Stand am 31.12.2020</b>	446	1.082

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 2.000,09 erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beträgt € 111.500,00.

## Wohnungswirtschaftliche Verhältnisse

Im Jahre 2020 wurde keine Neubautätigkeit durchgeführt. Der Abriss des Gebäude Rittstr. 16 +18 in Rottweil wird vorbereitet.

# Betriebsorganisation, Mitgliederbewegung, Wohnungswirtschaftliche Verhältnisse

Am 31.12.2020 bewirtschaftet die Kreisbaugenossenschaft insgesamt:

356	Mietwohnungen
137	Garagen
1	Tiefgarage mit 20 Stellplätzen
43	Stellplätze

## Wohnungsbewirtschaftung

Bei den erfolgten Wohnungsbesichtigungen musste festgestellt werden, dass die Schönheitsreparaturen teilweise nicht oder nicht ordentlich gemacht werden. Da gem. BGH Urteil im Mietvertrag nicht pauschal vorgeschrieben werden darf, dass der Mieter bei Auszug renovieren muss, wird die Kreisbaugenossenschaft die künftig zu vermieteten Wohnungen unrenoviert (ohne Malerarbeiten) übergeben. Dies wird im Nutzungsvertrag entsprechend formuliert.

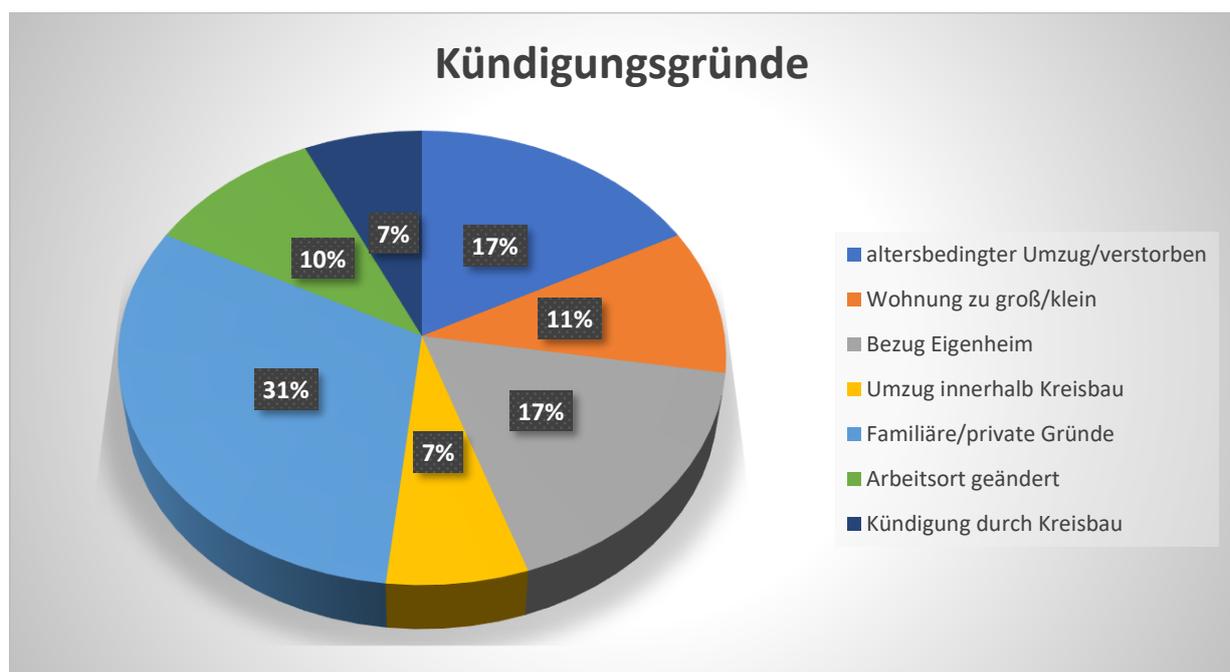
Die Vermietungssituation und Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen stellen sich im Berichtsjahr 2020, wie auch schon in den vergangenen Jahren, als weiterhin gut dar.

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

Leerstände der Wohnungen sind hauptsächlich aufgrund von Mieterwechsel und damit verbundenen Modernisierungsmaßnahmen aufgetreten.

Mit derartigen Leerstandsphasen muss auch künftig gerechnet werden.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 29 Wohnungen gekündigt.



# Wirtschaftliche Lage

## Wirtschaftliche Lage

<b>Vermögensstruktur</b>	<b>31.12.2020</b>		<b>31.12.2019</b>	
<b>Anlagevermögen</b>				
Immaterielle Vermögenstände und Finanzanlagen	546,94 €	0,005%	300,51 €	0,003%
Sachanlagen	8.824.377,25 €	87,443%	9.038.425,18 €	88,620%
<b>Umlaufvermögen</b>				
Unfertige Leistungen	378.246,49 €	3,748%	382.076,46 €	3,746%
Flüssige Mittel	846.458,04 €	8,388%	746.502,21 €	7,319%
Übriges Umlaufvermögen u.Rechnungsabgrenzungen	42.068,00 €	0,417%	31.872,10 €	0,312%
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>10.091.696,72 €</b>	<b>100%</b>	<b>10.199.176,46 €</b>	<b>100%</b>

<b>Kapitalstruktur</b>	<b>31.12.2020</b>		<b>31.12.2019</b>	
<b>Eigenkapital</b>	8.279.743,18 €	82,045%	8.103.344,41 €	79,451%
<b>Fremdkapital</b>				
Rückstellungen	156.579,83 €	1,552%	214.264,38 €	2,101%
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten u. anderen Kreditgebern	1.185.673,82 €	11,749%	1.363.816,19 €	13,372%
Erhaltene Anzahlungen	399.087,33 €	3,955%	384.808,64 €	3,773%
Übrige Verbindlichkeiten	56.444,00 €	0,559%	121.881,90 €	1,195%
Rechnungsabgrenzung	14.168,56 €	0,140%	11.060,94 €	0,108%
<b>Gesamtkapital</b>	<b>10.091.696,72 €</b>	<b>100%</b>	<b>10.199.176,46 €</b>	<b>100%</b>

# Wirtschaftliche Lage

## Ertragslage

Die Ertragslage blieb weiterhin günstig, neben der Ausschüttung der Dividende wurde eine Stärkung des Eigenkapitals ermöglicht. Auch für künftige Jahre wird eine auskömmliche Ertragslage erwartet.

## Finanzlage

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

## Künftige Entwicklung

Nachdem sich die Wohnungsbaubranche bereits im vergangenen Jahr den Auswirkungen der Pandemie weitestgehend entziehen konnte, sorgen auch die aktuellen Indikatoren der Kreisbaugenossenschaft für Optimismus.

Nach der vorliegenden Ertragssituation, besteht eine ausreichend abgesicherte Gesamtsituation.

Die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung stellt nach wie vor die Basis des

unternehmerischen Handelns dar. Auf Grundlage langfristiger Planung werden die Gebäude und bei Bedarf die Wohnungen modernisiert. In Verbindung mit den nach wie vor attraktiven Mieten besteht für die Wohnungen der Kreisbaugenossenschaft eine große Nachfrage.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2021 entspricht weitestgehend den Vorgaben des Investitionsplanes, der vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurde.

## Ausblick

Im Geschäftsjahr 2021 werden in der Hölderlinstr. 44+46 in Oberndorf a. N. umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. In Anlehnung an die Sanierung Erlenstr. 11 (2019) und der Hölderlinstr. 48/1 und 48/2 (2020) wird nun das dritte und letzte Gebäude in Oberndorf saniert. Es wurden Folgeverträge mit denselben Handwerkern geschlossen. Die Kosten belaufen sich auf ca. 185 T€ und werden aus den laufenden Mitteln finanziert.

An dem Gebäude werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Dacherneuerung mit Dämmung
- Fassadenausbesserung und Fassadenanstrich
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Instandsetzung der Außenanlage
- Teilweise Fensteraustausch

# Wirtschaftliche Lage



Hölderlinstraße 44 + 46 in Oberndorf

## Risikomanagement

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

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

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

# Erläuterungen zum Jahresabschluss 2020

## Bilanz

### 1. Bilanz Aktiva

Bilanzsumme: € 10.091.696,72

Immaterielle

Vermögensgegenstände:

keine Abschreibungen im laufenden Geschäftsjahr

Grundstücke u. grundstücks-  
gleiche Rechte mit Wohnbauten:

Zugegangene Gebäudefremdkosten entfallen auf folgende Einheiten:

Erlenstr. 11, Oberndorf  
(Dachgeschossdämmung) € 16.686,49

Hölderlinstr. 48, Oberndorf  
(2 Stellplätze) € 7.039,75

Ein Abgang von € 241.837,15 ergibt sich aus der planmäßigen Abschreibung.

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

Der Ausweis betrifft die Grundstückskosten von 59 Garagen. Die Gebäudekosten dieser Garagen sind bereits in voller Höhe abgeschrieben.

Andere Anlagen, Betriebs- und  
Geschäftsausstattung:

Stand 01.01.2020	€	6.096,27
Zugang	€	5.437,84
./ planmäßige Abschreibung	€	<u>3.069,07</u>
Bilanzausweis:	€	<u>8.465,04</u>

Bauvorbereitungskosten:

Ausgewiesen werden die Bauvorbereitungskosten für das Neubauvorhaben Ritterstr. 16/18 mit € 65.458,44.

Andere Finanzanlagen:

Die Beteiligung bei der Volksbank Rottweil eG besteht unverändert.

Unfertige Leistungen:

Hierbei handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Diesen stehen Vorauszahlungen in Höhe von € 399.087,33 gegenüber.

Andere Vorräte:

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

Forderungen aus Vermietung:

Hierbei handelt es sich um Forderungen aus Mieten und Umlagen.

Sonstige Vermögensgegenstände:

Ausgewiesen werden Forderungen aus Vorabauszahlung Mitglieder, Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag, Umsatzsteuer, WEG Mozartstr. 13, Dunningen.

Guthaben bei Kreditinstituten:

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

Geldbeschaffungskosten:

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

# Bilanz

## Passiva

Geschäftsguthaben: An die zum 31. Dezember 2020 ausgeschiedenen Mitglieder sind € 23.250,00 auszuführen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhen sich um € 2.000,09 auf € 269.750,09.

Ergebnisrücklagen:	Gesetzliche Rücklage	€	841.592,22
	Bauerneuerungsrücklage	€	423.570,66
	andere Ergebnisrücklagen	€	<u>6.688.989,66</u>
		€	<u>7.954.152,54</u>

Bilanzgewinn: € 32.590,55

### Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen:	Rückstellungen sind gebildet für:		
	Steuerberatung 2020	€	2.000,00
	Prüfungskosten 2020	€	7.000,00
	Bilanzierungskosten	€	10.000,00
	Bilanzierungskosten intern	€	2.310,00
	Berufsgenossenschaft	€	1.300,00
	Archivierungskosten	€	3.329,00
	Betriebskostenabrechnung	€	2.070,00
	Unterlassene Instandhaltung	€	126.887,83
	Urlaub	€	<u>1.683,00</u>
		€	<u>156.579,83</u>

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:

Stand 01.01.2020	€	1.240.228,03
Zugang Neuvaluierungen Darlehen		
KSK Rottweil	€	118.883,50
./. Tilgung planmäßig	€	<u>175.129,71</u>
Stand 31.12.2020	€	1.183.981,82
aufgelaufene Zinsen	€	<u>1.692,00</u>
Bilanzausweis	€	<u>1.185.673,82</u>

### Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern:

Stand 01.01.2020	€	121.679,01
./. Tilgung planmäßig	€	2.795,51
./. Sondertilgung	€	<u>118.883,50</u>
Stand 31.12.2020	€	0,00
Bilanzausweis	€	<u>0,00</u>

# Bilanz

Erhaltene Anzahlungen:	Hier werden die erhaltenen Vorauszahlungen für
	Betriebskosten € 232.973,94
	Heizkosten € 166.113,39
	ausgewiesen € <u>399.087,33</u>
Verbindlichkeiten aus Vermietung:	Der Ausweis betrifft die 50 %ige Überzahlung aus Mieten, Betriebskosten und Verbindlichkeiten der Gemeinde Deißlingen aus der Vermietung der Seniorenwohnanlage Lauffen, Kronenstr. 12.
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:	Ausgewiesen werden stichtagsbedingte Verbindlichkeiten aus:
	Betriebskosten € 11.799,28
	Instandhaltungskosten € 19.703,34
	Garantieeinbehalten € 9.415,01
	Verwaltungskosten € <u>1.782,81</u>
	€ <u>42.700,44</u>
Sonstige Verbindlichkeiten:	Ausgewiesen werden stichtagsbedingte Verbindlichkeiten
	aus nicht abgehobenen Dividenden € 250,82
	gegenüber ausgeschiedenen Mitgliedern. € <u>257,37</u>
	€ <u>508,19</u>
Rechnungsabgrenzungsposten:	Es handelt sich um Vorauszahlungen für Mieten, Gebühren und Umlagen.

# Gewinn- und Verlustrechnung

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse:	Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:
	Hausbewirtschaftung € 1.713.900,27
	verwaltungsmäßige Betreuung € 18.767,36
	<u>€ 1.732.667,63</u>

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

### Bestandserhöhung

Umlage 1 Betriebskosten € 241.949,16	
Umlage 2 Heizkosten € 117.029,17	
	€ 358.978,33

### Bestandsverminderung

Umlage 1 Betriebskosten € 244.417,78	
Umlage 2 Heizkosten € 120.722,59	
	€ 365.140,37
Bestandsminderung	<u>€ -6.162,04</u>

### Sonstige betriebliche Erträge:

Hier handelt es sich um:

Erträge aus	
der Auflösung v. Rückstellungen	€ 216,22
Auflösung von Wertberichtigungen	€ 1.836,68
Erstattung Rechtsanwalts/ Gerichtskosten	€ 2.414,51
Versicherungserstattungen	€ 352,10
Erstattg. Instandsetzungskosten	€ 1.699,72
Mahngebühren	€ 235,00
Mieterbelastungen	€ 257,37
Andere ordentliche Erträge	€ 526,44
	<u>€ 7.538,04</u>

### Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

#### Aufwendungen

für Hausbewirtschaftung:	Betriebskosten	€ 348.971,22
	Hausgeld für ETW Mozartstr. 13	€ 512,17
	Energieausweise	€ 7.960,78
	Pachtaufwendungen	€ 60,00
	Erbbauzinsen	€ 13.824,44
	Instandhaltungskosten	€ 564.360,08
		<u>€ 935.688,69</u>

#### Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen:

Ausgewiesen werden EDV-Kosten für die WEG-Verwaltung

Personalaufwand:	Löhne und Gehälter	€ 173.073,44
	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	€ 64.237,99
		<u>€ 237.311,43</u>

# Gewinn- und Verlustrechnung

von den angefallenen Personalkosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 26.349,62 weiterverrechnet.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen:

Immaterielle Vermögensgegenstände	€	22,40
Grundstücke mit Wohnbauten	€	241.837,15
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	€	3.069,07
Bauvorbereitungskosten	€	421,99
	€	<u>245.350,61</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen:

Sächliche Verwaltungskosten des Betriebs	€	60.189,8
Sächliche Verwaltungskosten des Unternehmens	€	52.872,95
	€	<u>113.062,83</u>

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens:

2020 werden keine Erträge ausgewiesen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge:

Hier handelt es sich um Zinsgutschriften für ein WEG-Rücklagekonto.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen:

Ausgewiesen werden die Zinszahlungen an Kreditgeber sowie die planmäßige Abschreibung der Geldbeschaffungskosten.

Steuern vom Einkommen und Ertrag:

im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Steuern erstattet.

Sonstige Steuern:

Ausgewiesen wird die Erstattung der Umsatzsteuer 2020

Jahresüberschuss:	€	180.508,68
Gewinnvortrag	€	21.081,87
./. Einstellung in gesetzliche Rücklagen	€	19.000,00
./. Einstellung in Ergebnisrücklagen	€	150.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	€	<u><b>32.590,55</b></u>

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

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf Geschäftsguthaben	€	10.674,64
Vortrag auf neue Rechnung	€	21.915,91
Bilanzgewinn	€	<u>32.590,55</u>

Rottweil, den 22.05.200

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 2020 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 2020 samt Geschäftsbericht festzustellen und den Gewinnverwendungsvorschlag anzunehmen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Geschäftsjahres 2020 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart wird im Juli 2021 durchgeführt.

Bei der Mitgliederversammlung am 23. Juni 2020 sind turnusmäßig folgende Aufsichtsratsmitglieder ausgeschieden:

Ralf Ulbrich  
Peter Küppers

Herr Ralf Ulbrich stellte sich für das Amt wieder zur Verfügung. Herr Küppers konnte gem. Satzung § 23 (1) nicht mehr wiedergewählt werden, da er im Wahljahr das 70. Lebensjahr bereits vollendet hat. Herr Christoph Ranzinger, Geschäftsführer der ENRW, stellte sich für das Amt im Aufsichtsrat zur Verfügung.

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

Ralf Ulbrich  
Christoph Ranzinger

Aufgrund der Verordnung der Landesregierung über infektionsschützende Maßnahmen gegen die Ausbreitung des Virus SARS-Cov-2 konnte bislang eine Mitgliederversammlung noch nicht terminiert werden. Bei der diesjährigen Mitgliederversammlung scheidet turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat aus:

Karola Heinz

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

Rottweil, im Mai 2020  
gez. Dr. Michel  
Vorsitzender

Auf Grund des uns durch den Vorstand der

**Kreisbaugenossenschaft Rottweil eG**  
**Rottweil**

erteilten Auftrages haben wir den

**Jahresabschluss zum 31.12.2020**

nach den uns vorgelegten Unterlagen erstellt.

Stuttgart, den 21.06.2021  
BSC / KPE 10671

# **JAHRESABSCHLUSS**

zum

**31.12.2020**

**Kreisbaugenossenschaft Rottweil eG**

**Rottweil**

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

<b>A K T I V S E I T E</b>	2020 €	2020 €	2019 €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		246,94	0,51
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.689.663,89		8.907.774,80
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.211,87		61.211,87
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.465,04		6.096,27
4. Bauvorbereitungskosten	<u>65.036,45</u>	8.824.377,25	63.342,24
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		<u>300,00</u>	300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		8.824.924,19	9.038.725,69
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	358.978,33		365.140,37
2. Andere Vorräte	<u>19.268,16</u>	378.246,49	16.936,09
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	33.059,13		25.255,44
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	500,06		684,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>8.508,81</u>	42.068,00	5.932,66
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		846.222,04	746.142,63
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten		<u>236,00</u>	359,58
<b>Bilanzsumme</b>		<u>10.091.696,72</u>	<u>10.199.176,46</u>

# PASSIVSEITE

	2020 €	2020 €	2019 €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	23.250,00		18.750,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>269.750,09</u>	293.000,09	267.750,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	841.592,22		822.592,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€           19.000,00			
Vorjahr €       18.000,00			
2. Bauerneuerungsrücklage	423.570,66		423.570,66
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>6.688.989,66</u>	7.954.152,54	6.538.989,66
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€           150.000,00			
Vorjahr €       145.000,00			
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	21.081,87		21.578,99
2. Jahresüberschuss	180.508,68		173.112,88
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>169.000,00</u>	32.590,55	163.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt (Übertrag)</b>		8.279.743,18	8.103.344,41

	2020 €	2020 €	2019 €
Übertrag:		8.279.743,18	8.103.344,41
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		156.579,83	214.264,38
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.185.673,82		1.242.035,78
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		121.780,41
3. Erhaltene Anzahlungen	399.087,33		384.808,64
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.235,37		18.967,65
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.700,44		102.245,55
6. Sonstige Verbindlichkeiten	508,19	1.641.205,15	668,70
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		14.168,56	11.060,94
<b>Bilanzsumme</b>		<b>10.091.696,72</b>	<b>10.199.176,46</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 €	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.713.900,27		1.697.145,54
b) aus Betreuungstätigkeit	18.767,36	1.732.667,63	18.776,47
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-6.162,04	1.460,72
3. Sonstige betriebliche Erträge		7.538,04	11.269,21
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	935.688,69		981.694,26
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.248,29	937.936,98	2.410,29
5. <b>Rohergebnis</b>		796.106,65	744.547,39
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	173.073,44		162.345,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	64.237,99	237.311,43	48.394,39
davon für Altersversorgung:			
€	18.959,04		
Vorjahr €	8.360,81		
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		245.350,61	245.229,34
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		113.062,83	95.388,77
Übertrag:		200.381,78	193.189,70

	2020 €	2020 €	2019 €
Übertrag:		200.381,78	193.189,70
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00		9,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>0,58</u>	0,58	0,62
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		20.757,23	22.460,92
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>0,00</u>	-0,71
13. <b>Ergebnis nach Steuern</b>		179.625,13	170.739,11
14. Sonstige Steuern		<u>-883,55</u>	-2.373,77
15. <b>Jahresüberschuss</b>		180.508,68	173.112,88
16. Gewinnvortrag		21.081,87	21.578,99
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>169.000,00</u>	163.000,00
18. <b>Bilanzgewinn</b>		<u><b>32.590,55</b></u>	<u><b>31.691,87</b></u>

### **3. Anhang des Jahresabschlusses 2020**

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

#### **A. Allgemeine Angaben**

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

#### **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

##### **Anlagevermögen**

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt.

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:

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

Wegen des anstehenden Gebäudeabbruchs im Vorfeld der geplanten Neubebauung wurde das Gebäude "Ritterstr. 16/18" in Rottweil im Jahr 2017 in Höhe von € 40.298,46 außerplanmäßig abgeschrieben.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die nicht mehr benötigten Planungs- und Bauvorbereitungskosten für das Objekt "Silcherstr. 3" in Höhe von € 421,99 abgeschrieben.

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

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

## **Umlaufvermögen**

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

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus Vermietung                      Einzelwertberichtigung

## **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Von den bestehenden Bilanzierungswahlrechten für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

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

## **Rückstellungen**

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

## **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge		Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Abschreibungen (kumulierte)	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchung	Abschreibungen Zuschreibung	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am	Buchwert zum
	31.12.2019 €	€	€	€	(+/-) €	31.12.2020 €	1.1.2020 €	€	€	€	€	31.12.2020 €	31.12.2019 €	31.12.2020 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	9.373,49	268,83				9.642,32	9.372,98	22,40				9.395,38	0,51	246,94
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.083.211,42	23.726,24				17.106.937,66	8.175.436,62	241.837,15				8.417.273,77	8.907.774,80	8.689.663,89
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	61.268,62	5.437,84	2.334,61			64.371,85	55.172,35	3.069,07	2.334,61			55.906,81	6.096,27	8.465,04
Bauvorbereitungskosten	63.342,24	2.116,20	421,99			65.036,45	0,00	421,99	421,99				63.342,24	65.036,45
	17.378.150,11	31.280,28	2.756,60	0,00		17.406.673,79	8.339.724,93	245.328,21	2.756,60			8.582.296,54	9.038.425,18	8.824.377,25
<b>Finanzanlagen</b>														
Andere Finanzanlagen	300,00					300,00	0,00						300,00	300,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	17.387.823,60	31.549,11	2.756,60	0,00		17.416.616,11	8.349.097,91	245.350,61	2.756,60			8.591.691,92	9.038.725,69	8.824.924,19

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 358.978,33 (Vorjahr € 365.140,37) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	3.384,86	4.408,88

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

Prüfungskosten	€	7.000,00
Bilanzierungskosten Fremde	€	10.000,00
Unterlassene Instandhaltung (§ 249 Abs. 1 S. 1 HGB)	€	126.887,83

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 Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.185.673,82 ( 1.242.035,78 )	156.963,94 ( 172.865,43 )	439.492,30 ( 479.952,77 )	589.217,58 ( 589.217,58 )	1.185.673,82 ( 1.242.035,78 )	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 ( 121.780,41 )	0,00 ( 5.699,41 )	0,00 ( 22.673,70 )	0,00 ( 93.407,30 )	0,00 ( 121.679,01 )	GPR
Erhaltene Anzahlungen	399.087,33 ( 384.808,64 )	399.087,33 * ( 384.808,64 )				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.235,37 ( 18.967,65 )	13.235,37 ( 18.967,65 )				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.700,44 ( 102.245,55 )	33.285,43 ( 92.830,54 )		9.415,01 ( 9.415,01 )		
Sonstige Verbindlichkeiten	508,19 ( 668,70 )	508,19 ( 668,70 )				
Gesamtbetrag	1.641.205,15 ( 1.870.506,73 )	603.080,26 ( 675.840,37 )	439.492,30 ( 502.626,47 )	598.632,59 ( 692.039,89 )	1.185.673,82 ( 1.363.714,79 )	

GPR=Grundpfandrecht

\* steht zur Verrechnung an

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen	19,00 €	25,00 €

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Bestandsveränderungen</b>		
Abschreibung Betriebskosten	0,00 €	8.577,87 €
<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>		
Zuweisung Rückstellungen unterlassene Instandhaltung	126.887,83 €	188.386,38 €

## D. Sonstige Angaben

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

Verpflichtung aus Erbbauzinsverträgen (9 Verträge, Restlaufzeiten 32 bis 36 Jahre)	€	487.000,00
---	---	------------

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1	2
Technische Mitarbeiter	0	1
Hauswarte, u. a.	0	13
	1	16

### 3. Mitgliederbewegung

Anfang	2020	452
Zugang	2020	32
Abgang	2020	38
Ende	2020	446

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 2.000,09 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 111.500,00; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 1.500,00 vermindert.

### 4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### 5. Mitglieder des Vorstandes:

Matthäus Reiser	Sparkassendirektor
Lothar Kopf	Erster Beigeordneter /Dipl. Verwaltungswirt (FH)

### 6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Wolf-Rüdiger Michel	Landrat	(Aufsichtsratsvorsitzender)
Emil Maser	Bürgermeister a. D.	
Christoph Ranzinger	Geschäftsführer ENRW	(ab 23.06.2020)
Ralf Ulbrich	Bürgermeister	
Peter Küppers	Geschäftsführer a. D.	(bis 23.06.2020)
Karola Heinz	Architektin/Orts- baumeisterin	

Rottweil, den 11.05.2021

Der Vorstand:

Reiser

Kopf