



Geschäftsbericht 2023

Kreisbaugenossenschaft Rottweil eG



E-Mail: info@kreisbau-rottweil.de

Homepage: www.kreisbau-rottweil.de

Tel. 0741-206700-60

Schramberger Straße 15
78628 Rottweil

KURZPORTRAIT

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

ORGANE

Aufsichtsrat:	Landrat Dr. Wolf-Rüdiger Michel Ralf Ulbrich Emil Maser Karola Heinz Christoph Ranzinger
Vorstand:	Matthäus Reiser Lothar Kopf
Geschäftsführerin:	Beate Rapp

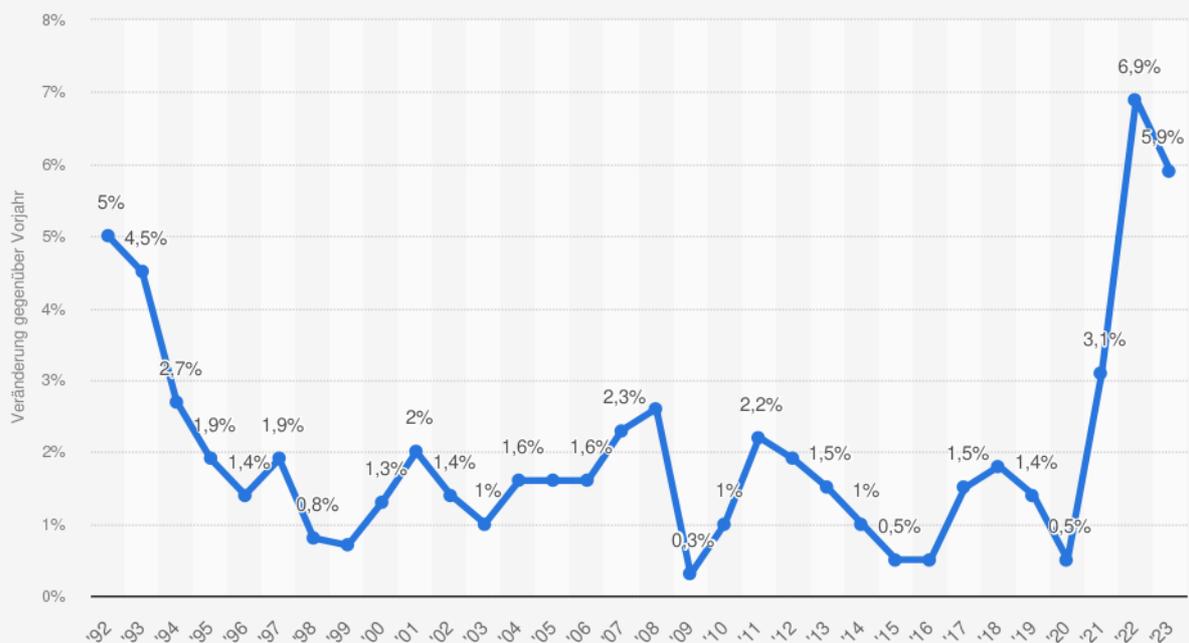
BERICHT ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte 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 am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Inflationsrate in Deutschland von 1992 bis 2023 (Veränderung des Verbraucherpreisindex gegenüber Vorjahr)



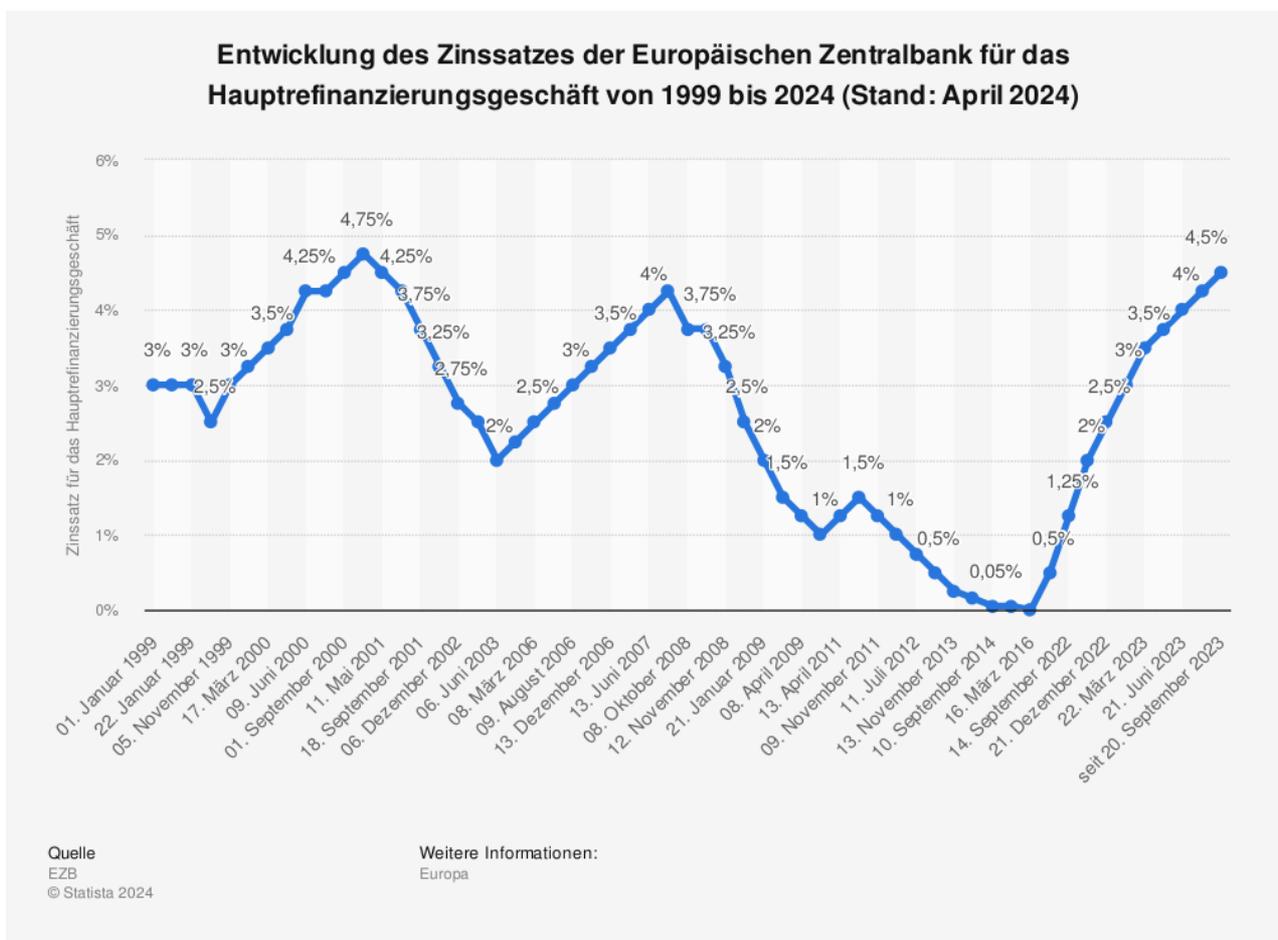
Quelle:
Statistisches Bundesamt
© Statista 2024

Weitere Informationen:
Deutschland

BERICHT ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.



Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

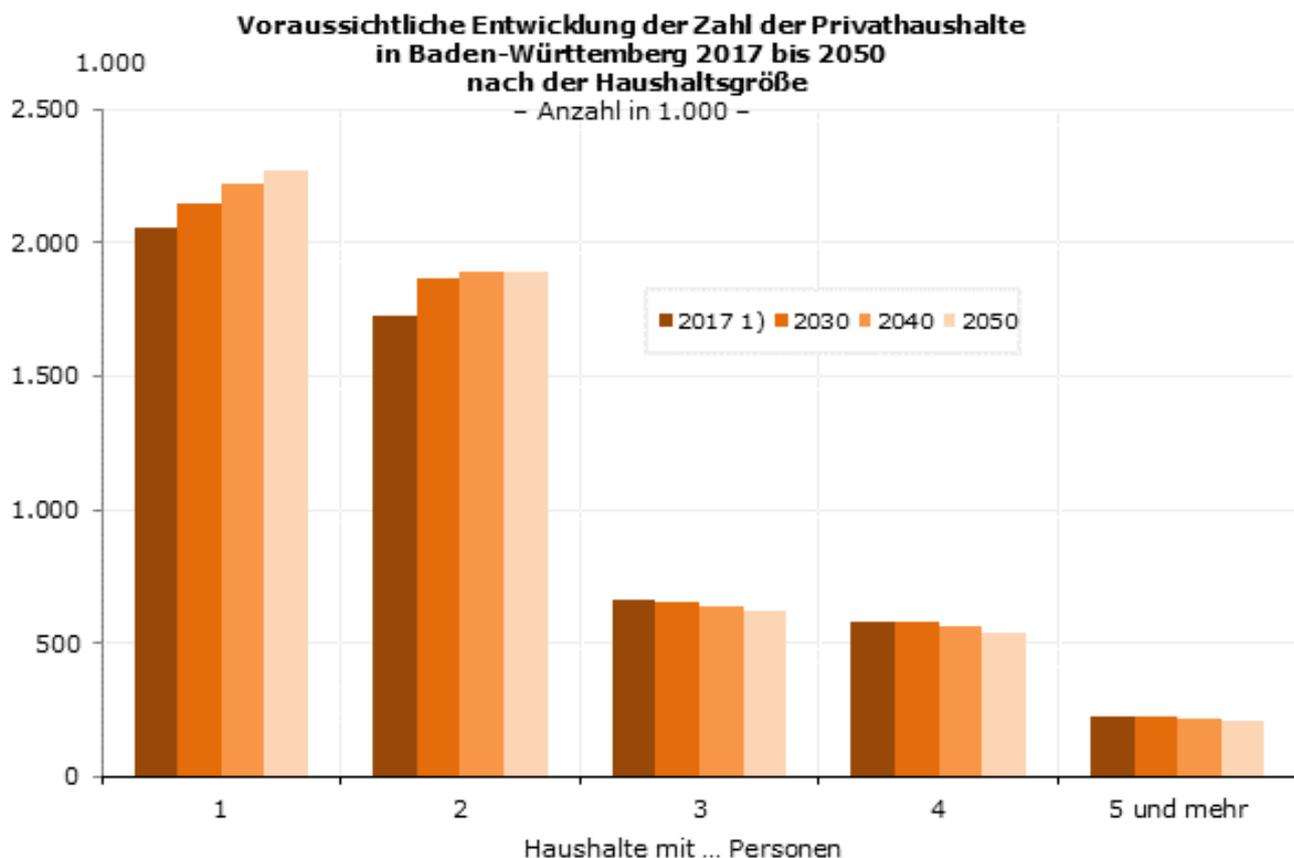
BERICHT ZUR GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN LAGE

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

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



Datenquelle: Haushaltevorausrechnung auf Basis 2017 (Hauptvariante).

1) 2017: Vorausrechnungsergebnis, weicht aus methodischen Gründen geringfügig vom Ergebnis des Mikrozensus ab.

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Rückblick auf das Geschäftsjahr 2023: Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand

Auch im Jahr 2023 haben wir umfangreiche Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in unserem Wohnungsbestand durchgeführt. Ziel dieser Maßnahmen war es, den zeitgemäßen Standard unserer Bestandsimmobilien zu sichern und den Wohnkomfort unserer Mieterinnen und Mieter zu verbessern.



WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Sanierung von Außenanlagen

Ein bedeutender Teil der Maßnahmen im Jahr 2023 betraf die Sanierung der Außenanlagen unserer Wohngebäude. Diese Arbeiten dienten nicht nur der optischen Verschönerung, sondern auch der funktionalen Verbesserung des Wohnumfeldes.

Wege und Zugänge

Erneuerung von Gehwegen und Eingangsbereichen, um die Sicherheit und Barrierefreiheit zu erhöhen. Installation von energiesparenden Beleuchtungssystemen für mehr Sicherheit und eine angenehme Atmosphäre bei Dunkelheit.

Balkonanbauten und -umbauten

Um den Wohnkomfort weiter zu steigern und den Nutzwert der Wohnungen zu erhöhen, haben wir 2023 auch zahlreiche Balkonanbauten und -umbauten umgesetzt. Diese Maßnahmen beinhalteten:

Neuanbau von Balkonen

Anbau neuer Balkone an Wohnungen, die bisher über keine oder nur kleine Balkone verfügten. Dies bietet den Mietern zusätzliche Freiflächen zur Erholung und Nutzung.

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG



Krummer Weg 11 in Rottweil -
vor der Sanierung

Umbau und Erweiterung bestehender Balkone:

Erweiterung bestehender Balkone, um mehr Platz und Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Modernisierung und Instandsetzung bestehender Balkone, um die Sicherheit und den Komfort zu erhöhen.



Krummer Weg 11 in Rottweil
nach erfolgter Sanierung

WOHNUNGSBEWIRTSCHAFTUNG

Die im Jahr 2023 durchgeführten Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen in unserem Wohnungsbestand waren umfangreich und vielfältig. Sie trugen maßgeblich dazu bei, den zeitgemäßen Standard unserer Bestandsimmobilien zu sichern und den Wohnkomfort unserer Mieterinnen und Mieter zu erhöhen. Die Sanierung der Außenanlagen, die umfassenden Haus- und Wohnungsmodernisierungen sowie die Balkonanbauten und -umbauten spiegeln unser kontinuierliches Engagement wieder, Wohnraum zu schaffen, der allen Bedürfnissen gerecht wird und eine hohe Lebensqualität bietet. Wir sind stolz auf die erzielten Fortschritte und blicken zuversichtlich in die Zukunft, um weiterhin in die Verbesserung unserer Immobilien zu investieren.

PROJEKTE 2023

IM ÜBERBLICK:

Vogelsangstraße 12 und 14 in Rottweil

Anbau von Balkonen
Sanierung Dach mit Dämmung / Fassade / Außenanlage
Erneuerung der Fenster - Dreifachverglasung
Erneuerung der Haustüren
Einbau Vorbaurollläden
Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung

Krummer Weg 11 in Rottweil

Balkonsanierung mit Balkonvergrößerung
Fassadensanierung
Erneuerung der Haustüre

Krummer Weg 23 + 25 + 30 in Rottweil

Rückbau der alten Öl- und Gasheizungen
Anschluss an die Fernwärmeleitung

St.-Georg-Straße 20 in Lauffen

Renovierungsanstrich der Holzfenster/Balkone und Garagentore

Silcherstraße 3 in Neufra

Abwasserhebeanlage erneuert

Vogelsangstraße 12 in Rottweil

Komplettsanierung nach Mieterauszug

Vogelsangstraße 4 in Rottweil

Komplettsanierung nach Mieterauszug

Krummer Weg 25 in Rottweil

Komplettsanierung nach Mieterauszug

Kirchenäckerstraße 6 in Göllsdorf

Wohnungseingangstüren erneuert
Renovierungsanstrich Treppenhaus

Seestraße 9 in Deißlingen

Erneuerung Hauptzuleitung Strom

Untere Lehrstraße 3 in Rottweil

Teilsanierung nach Mieterauszug

Grundstraße 53

Gastherme erneuert

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Veränderungen des Wohnungsbestands

Am 31.12.2023 umfasste der Bestand 350 Wohnungen in 58 Gebäuden und 92 vermietete Garagen sowie 49 Stellplätze. Im Jahre 2023 wurden keine Neubautätigkeiten durchgeführt.

Die Vermietungssituation stellt sich im Wirtschaftsjahr 2023, wie auch schon in den vergangenen Jahren als weiterhin gut dar.

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

Für Sanierungsarbeiten standen kurzfristig Wohnungen leer. Die Fluktuationsrate im Geschäftsjahr lag bei 6,28 %. (ausgenommen Umzug innerhalb der Kreisbau). Es wurden 22 Wohnungen gekündigt.



Betriebsorganisation

Der Vorstand kam im Jahr 2023 in Ausübung seiner Tätigkeit zu regelmäßigen Sitzungen zusammen und fasste die notwendigen Beschlüsse, welche für einen geregelten Geschäftsablauf notwendig sind.

Zur Unterrichtung und Information des Aufsichtsrates über die wesentlichen Angelegenheiten der Genossenschaft wurden im Jahr 2023 zwei gemeinsame Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat abgehalten.

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Mitgliederbewegung und Dividende

Wie bereits im vergangenen Jahr ist die Entwicklung der Mitgliederbewegung zufriedenstellend: 22 neue Mitglieder traten im Berichtsjahr bei uns ein (96 Geschäftsanteile) weitere 4 Anteile wurden durch Übernahme gezeichnet. 16 Mitglieder schieden durch Kündigung (88 Anteile) aus. 2 Mitglieder durch Tod (5 Anteile).

	Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2022	445	1.193
Stand 31.12.2023	447	1.191

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 103,22 € erhöht. Die Haftsumme beträgt 111.750,00 €; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 500,00 € erhöht. Konstant schütten wir in den vergangenen Jahren eine Dividende von 4 Prozent an unsere Mitglieder aus.

WEG-Verwaltung

Im Geschäftsjahr 2023 wurden von der Kreisbaugenossenschaft Rottweil eG 90 Eigentumswohnungen, 1 Ladenlokal, 1 Büro verwaltet.

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

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022	
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögenstände und Finanzanlagen	5.465,97 €	0,052 %	7.719,37 €	0,078%
Sachanlagen	8.518.031,54 €	82,272 %	8.477.377,09	82,746%
Andere Finanzanlagen	300,00	0,003 %	300,00	0,002 %
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	426.243,40 €	4,117 %	441.554,22 €	4,309%
Wertpapiere	679.100,00 €	6,559 %	491.450,00 €	4,796%
Flüssige Mittel	710.206,62 €	6,860 %	818.816,70 €	7,992%
Übriges Umlaufvermögen u. Rechnungsabgrenzungen	14.149,81 €	0,137 %	7.764,97 €	0,075%
Gesamtvermögen	10.353.497,34 €	100 %	10.244.982,35 €	100 %

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022	
Eigenkapital	8.944.582,79 €	86,39 %	8.670.210,43 €	84,63 %
Fremdkapital				
Rückstellungen	130.850,81 €	1,26 %	153.159,90 €	1,49%
Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten u. anderen Kreditgebern	487.868,82 €	4,71 %	852.946,10 €	8,33 %
Erhaltene Anzahlungen	518.801,18 €	5,02 %	445.319,30 €	4,35 %
Übrige Verbindlichkeiten	257.993,48 €	2,49 %	110.581,51 €	1,08 %
Rechnungsabgrenzung	13.400,26 €	0,13 %	12.675,11 €	0,11 %
Gesamtkapital	10.353,497,34 €	100 %	10.244.892,35 €	100%

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2023 kann als zufriedenstellend bewertet werden. Der Jahresüberschuss beträgt 280.752,36 €, was im Vergleich zum Vorjahr eine konstante Ertragslage darstellt. Diese Stabilität zeigt die kontinuierliche Leistungsfähigkeit und Effizienz des Unternehmens.

Die Umsatzerlöse des Jahres 2023 wurden hauptsächlich durch die Vermietung erzielt. Diese Erträge bilden die Haupteinnahmequelle des Unternehmens und tragen maßgeblich zur positiven Ertragslage bei. Zusätzlich zu den Mieteinnahmen wurden auch sonstige Erträge generiert, die unter anderem aus Verwaltungstätigkeiten resultieren und untergeordnet sind.

Nach der Zuweisung eines Teils des Jahresüberschusses in die Rücklagen ist das Unternehmen auch dieses Jahr in der Lage, eine Dividende in Höhe von 4 % auszuschütten. Diese Dividendenpolitik zeigt die finanzielle Gesundheit des Unternehmens und stärkt das Vertrauen der Mitglieder in die langfristige Wertschöpfung des Unternehmens.

Finanzlage

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

Künftige Entwicklung

Nach der aktuellen Ertragssituation befindet sich die Kreisbaugenossenschaft Rottweil in einer stabil und ausreichend abgesicherten Gesamtsituation. Dies bildet eine solide Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Unternehmens.

Die nachhaltige Bewirtschaftung bleibt weiterhin das Fundament des unternehmerischen Handelns der Genossenschaft. Dieser Ansatz gewährleistet eine verantwortungsbewusste und zukunftsorientierte Verwaltung der Ressourcen und Immobilien.

Auf Basis einer langfristigen Planung werden die Gebäude der Kreisbaugenossenschaft regelmäßig modernisiert. Bei Bedarf werden auch die Wohnungen renoviert, um den aktuellen Standards und den Bedürfnissen der Mieter gerecht zu werden. Diese kontinuierliche Modernisierung ist entscheidend, um den Wert der Immobilien zu erhalten und die Wohnqualität zu verbessern.

Die Wohnungen der Kreisbaugenossenschaft Rottweil erfreuen sich aufgrund der attraktiven Mietpreise großer Nachfrage. Diese Nachfrage wird durch die laufenden Modernisierungsmaßnahmen und die nachhaltige Bewirtschaftung weiter gestärkt. Die Kombination aus modernisierten Wohnungen und fairen Mietpreisen trägt dazu bei, die Attraktivität der Genossenschaft für bestehende und potenzielle Mieter zu erhöhen.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Künftige Entwicklung

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2024 entspricht weitestgehend den Vorgaben des vom Aufsichtsrat und Vorstand beschlossenen Investitionsplanes. Dies zeigt, dass die Kreisbaugenossenschaft ihre finanziellen und operativen Ziele erfolgreich umsetzt und sich auf einem guten Weg befindet, die geplanten Investitionen termingerecht und budgetkonform abzuschließen.

Ausblick

Mit einer stabilen finanziellen Basis, einer nachhaltigen Bewirtschaftungsstrategie und einem klaren Fokus auf Modernisierung und Attraktivität der Mietpreise ist die Kreisbaugenossenschaft Rottweil gut gerüstet für die zukünftigen Herausforderungen und Chancen. Die kontinuierliche Anpassung an Marktbedingungen und die Bedürfnisse der Mieter werden auch in den kommenden Jahren im Mittelpunkt stehen.

Im Geschäftsjahr 2024 stehen für drei Wohngebäude in Rottweil bedeutende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an. Diese Maßnahmen betreffen sowohl die Substanzerhaltung als auch die Verbesserung der Energieeffizienz, was langfristig zu einer erhöhten Wohnqualität und zu Einsparungen bei den Energiekosten führen wird.

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen am 11-Familienhaus Krummer Weg 23

Das 11-Familienhaus im Krummer Weg 23 in Rottweil wird einer umfassenden Instandsetzung und Modernisierung unterzogen. Ziel dieser Maßnahmen ist es, die Bausubstanz zu erhalten, den Wohnkomfort zu steigern und den energetischen Standard des Gebäudes zu verbessern. Die Arbeiten umfassen unter anderem:

- Fassadensanierung
- Dachsanierung + PV-Anlage
 - Das Dach wird neu eingedeckt und zusätzlich gedämmt, um den Wärmeschutz zu verbessern und die Energieeffizienz zu erhöhen
- Einbau von Wohnraumlüftungen
- Balkonsanierung

Die Kostenschätzung beläuft sich auf 447 T€ und wird aus den laufenden Mitteln finanziert.



Krummer Weg 23 in Rottweil

WIRTSCHAFTLICHE LAGE



Krummer Weg 23 in Rottweil

Anschluss der Durschstraße 15 – 21 in Rottweil an das Fernwärmenetz

Für die Gebäude in der Durschstraße 15 – 21 in Rottweil ist ein bedeutender Schritt zur Verbesserung der Energieversorgung geplant. Diese Häuser werden an das örtliche Fernwärmenetz angeschlossen, was mit mehreren Vorteilen verbunden ist:

- **Ersatz der Gasetagenheizungen:**
Die bisher verwendeten Gasetagenheizungen werden durch moderne Fernwärmeübergabestationen ersetzt. Diese Maßnahme ist nicht nur umweltfreundlicher, sondern auch effizienter, da Fernwärme aus zentralen, oft umweltfreundlichen Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK) stammt.
- **Erhöhung der Versorgungssicherheit:**
Durch den Anschluss an das Fernwärmenetz wird die Versorgungssicherheit der Gebäude erhöht, da Fernwärmesysteme in der Regel weniger anfällig für Störungen sind und eine gleichmäßige Wärmeversorgung gewährleisten.
- **Reduzierung der Betriebskosten:**
Langfristig werden durch die Nutzung von Fernwärme die Betriebskosten gesenkt, da diese Form der Wärmeversorgung oft kostengünstiger ist als individuelle Gasheizungen.
- **Umweltschutz:**
Der Umstieg auf Fernwärme trägt zur Reduktion der CO₂-Emissionen bei und unterstützt somit die kommunalen und nationalen Klimaschutzziele.

Die Kostenschätzung beläuft sich auf 210 T€ und wird aus den laufenden Mitteln finanziert.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE



Durschstraße 15 - 21 in Rottweiß - Verlegung der Fernwärmeleitungen in die einzelnen Häuser

Die geplanten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen am 11-Familienhaus Krummer Weg 23 und der Anschluss der Gebäude in der Durschstraße 15 – 21 an das Fernwärmenetz stellen wichtige Schritte zur Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität dar. Durch die energetischen Modernisierungen werden nicht nur die Energiekosten der Bewohner gesenkt, sondern auch ein bedeutender Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Die umfassenden Arbeiten werden das Wohnumfeld nachhaltig verbessern und den Wert der Immobilien steigern.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Risikomanagement

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

Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂-KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten bei den fernwärmeversorgten Gebäuden und den Gebäuden mit Etagenheizungen, bei denen unsere Mieter direkt mit dem Energieversorger in Abrechnung gehen. Wir haben die Werte geschätzt, da uns hierzu keine Informationen vorliegen. Für die Folgejahre geben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO₂-Preises und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteil der CO₂-Kosten. Dieser belastet das Investitionsbudget für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen.

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 2023 - BILANZ

1. Bilanz

Aktiva

Immaterielle

Vermögensgegenstände:

Bilanzsumme: € 10.353.497,34

Zugang in Höhe von € 5.465,97 die planmäßige Abschreibung beläuft sich auf € 2.253,40

Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

Zugegangene nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von insgesamt € 272.790,11 entfallen auf folgende Einheiten:

Krummer Weg 11 Balkonerweiterung	€ 45.459,52
Vogelsangstraße 10 Amselweg 7 Restkosten	€ 16.117,78
Vogelsangstraße 12 + 14 Balkonanbau, Lüftung, Dachbodendämmung	€ 94.242,38
Krummer Weg 23 Fernwärmeanschluss	€ 35.959,88
Krummer Weg 25 Fernwärmeanschluss	€ 45.263,03
Krummer Weg 30 Fernwärmeanschluss	€ 35.747,52

Der Abgang in Höhe von € 18.710,00 betrifft ein Zuschuss der BAFA für das Gebäude Vogelsangstraße 10/Amselstraße 7
Ein Abgang von € 257.922,04 ergibt sich aus der planmäßigen Abschreibung.

Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten:

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

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung:

Stand 01.01.2023	13.707,93 €
Zugang	8.837,63 €
. / . planmäßige Abschreibung	6.550,55 €
<u>Bilanzausweis:</u>	<u>15.995,01 €</u>

Bauvorbereitungskosten:

Stand 01.01.2023	35.860,75 €
Zugang	42.209,30 €
<u>Bilanzausweis:</u>	<u>78.070,05 €</u>

Andere Finanzanlagen:

Die Beteiligung bei der Volksbank Rottweil eG besteht unverändert

Unfertige Leistungen:

Hierbei handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten. Diesen stehen Vorauszahlungen in Höhe von € 518.801,18 gegenüber.

Andere Vorräte:

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

Forderungen aus Vermietung:

Hierbei handelt es sich um Forderungen aus Mieten und Umlagen

Sonstige Vermögensgegenstände:

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

Wertpapiere:

Es handelt sich um Festzinsanleihen und deren Abschreibungen

ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS 2023 - BILANZ

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 2023 ausgeschiedenen Mitglieder sind € 23.250,00 auszuführen. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhen sich um € 103,22 auf € 298.500,00	
Ergebnisrücklagen:	Gesetzliche Rücklage	€ 851.592,22
	Bauerneuerungsrücklage	€ 423.570,66
	andere Ergebnisrücklagen	€ 7.316.989,66
		<u>€ 8.592.152,54</u>
Bilanzgewinn:	€ 30.680,25	
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen:	Rückstellungen sind gebildet für:	
	Steuerberatung 2022	€ 2.400,00
	Steuerberatung 2023	€ 2.400,00
	Prüfungskosten 2023	€ 9.300,00
	Bilanzierungskosten	€ 6.700,00
	Bilanzierungskosten intern	€ 2.310,00
	Archivierungskosten	€ 3.281,00
	Betriebskostenabrechnung	€ 2.070,00
	CO2-Umlage	€ 7.500,00
	Unterlassene Instandhaltung	€ 94.889,81
		<u>€ 130.850,81</u>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:	Stand 01.01.2023	€ 851.452,45
	./. Tilgung planmäßig	€ 87.228,70
	Sondertilgung	€ 276.903,03
	Stand 31.12.2023	€ 487.320,72
	aufgelaufene Zinsen	€ 548,10
	Bilanzausweis	<u>€ 487.868,82</u>

BILANZ

Erhaltene Anzahlungen:	Hier werden die erhaltenen Vorauszahlungen ausgewiesen für		
	Betriebskosten	€	299.941,03
	Heizkosten	€	<u>218.860,15</u>
		€	<u>518.801,18</u>
Verbindlichkeiten aus Vermietung:	Der Bilanzausweis betrifft die 50 %ige Überzahlung aus Mieten, Betriebskosten und Verbindlichkeiten der Gemeinde Deißlingen aus der Vermietung der Seniorenwohnanlage Lauffen, Kronenstraße. 12.		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:	Ausgewiesen werden stichtagsbedingte Verbindlichkeiten aus:		
	Betriebskosten	€	37.417,40
	Instandhaltungskosten	€	200.491,91
	Garantieeinbehalte	€	4.356,01
	Verwaltungskosten	€	<u>6.535,16</u>
		€	<u>248.800,48</u>
Sonstige Verbindlichkeiten:	Ausgewiesen werden stichtagsbedingte Verbindlichkeiten		
	aus nicht abgehobenen Dividenden gegenüber ausgeschiedenen Mitgliedern	€	131,75
	Verbindlichkeiten aus Steuern	€	981,64
	Umsatzsteuer 2023	€	<u>287,58</u>
		€	<u>1.400,97</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	€	1.954.899,79
	verwaltungsmäßige Betreuung	€	21.959,94
		€	<u>1.976.859,73</u>
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen:	<u>Bestandserhöhung</u>		
	Umlage 1 Betriebskosten	€	277.724,11
	./. Wertberichtigung BK	€	10.000,00
	Umlage 2 Heizkosten	€	151.430,72
	./. Wertberichtigung HK	€	7.500,00
		€	<u>411.654,83</u>
	<u>Bestandsverminderung</u>		
	Umlage 1 Betriebskosten	€	289.107,04
	Umlage 2 Heizkosten	€	<u>129.288,21</u>
		€	418.395,25
	Bestandsminderung	€	<u>-6.740,42</u>
Sonstige betriebliche Erträge:	Hier handelt es sich um:		
	Erträge aus		
	Auflösung v. Rückstellungen	€	1.545,64
	Eingang abgeschriebener Forderungen aus früheren Jahren	€	0,00
	Auflösung von Wertberichtigungen	€	800,00
	Versicherungserstattungen	€	5.857,83
	Erstattg. Instandsetzungskosten	€	0,00
	Mahngebühren	€	3.100,01
	Ausbuchung von Verbindlichkeiten	€	35,00
	Andere ordentliche Erträge	€	1.029,05
		€	<u>56,45</u>
		€	<u>12.423,98</u>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung:	Betriebskosten	€	429.599,77
	BK nicht umlagefähig	€	4.254,47
	Vermieteranteil CO2	€	7.500,00
	Pachtaufwendungen	€	60,00
	Erbbauszinsen	€	13.824,44
	Instandhaltungskosten	€	<u>639.480,98</u>
		€	<u>1.094.719,66</u>
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen:	Ausgewiesen werden EDV-Kosten für die WEG-Verwaltung		

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

<u>Personalaufwand:</u>	Löhne und Gehälter	€	190.006,44
	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	€	56.364,33
		€	<u>246.370,77</u>
	von den angefallenen Personalkosten werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung € 33.893,44 weiterverrechnet.		
<u>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen:</u>	Immaterielle Vermögensgegenstände	€	2.253,40
	Grundstücke mit Wohnbauten	€	257.922,04
	Betriebs- u. Geschäftsausstattung	€	6.550,55
	Bauvorbereitungskosten	€	0,00
		€	<u>266.725,99</u>
<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen:</u>		€	<u>89.531,57</u>
<u>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens:</u>	Ausgewiesen wird die Dividende für Geschäftsanteile bei der Volksbank Rottweil eG in Höhe von 6,00 € und der Wertpapierertrag in Höhe von 14.790,41 €.		
<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge:</u>	Ausgewiesen werden Zinserträge von Girokonten, Abzinsung von Rückstellungen und Geldmarktkonto in Gesamthöhe von 4.183,46 €		
<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen:</u>	Ausgewiesen werden die Zinszahlungen an Kreditgeber sowie die planmäßige Abschreibung der Geldbeschaffungskosten.		
<u>Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens:</u>	Die Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens an den niedrigeren Stichtagskurs.		
<u>Sonstige Steuern:</u>	Ausgewiesen wird die Umsatzsteuererstattung (Vorsteuer) 2023		
<u>Jahresüberschuss:</u>	€		280.752,36
Gewinnvortrag	€		19.927,89
./. Einstellung in Ergebnismrücklagen	€		<u>270.000,00</u>
Bilanzgewinn	€		<u>30.680,25</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf Geschäftsguthaben	€	11.931,16
Vortrag auf neue Rechnung	€	<u>18.749,09</u>
Bilanzgewinn	€	<u><u>30.680,25</u></u>

Rottweil, den 31.05.2024

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 2023 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 2023 samt Geschäftsbericht festzustellen und den Gewinnverwendungsvorschlag anzunehmen.

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung des Geschäftsjahres 2023 durch den Verband baden- württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart wird im Juli 2024 durchgeführt.

Bei der Mitgliederversammlung am 22. Juni 2023 sind turnusmäßig folgende Aufsichtsratsmitglieder ausgeschieden:

Ralf Ulbrich
Christoph Ranzinger

Beide stellten sich für das Amt wieder zur Verfügung.

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

Ralf Ulbrich
Christoph Ranzinger

Bei der diesjährigen Mitgliederversammlung am 18. Juni 2024 scheiden 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 2024

gez. Dr. Michel

JAHRESABSCHLUSS

zum

31.12.2023

Kreisbaugenossenschaft Rottweil eG

Rottweil

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVSEITE	2023 €	2023 €	2022 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		5.465,97	7.719,37
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.362.754,61		8.366.596,54
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.211,87		61.211,87
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.995,01		13.707,93
4. Bauvorbereitungskosten	78.070,05	8.518.031,54	35.860,75
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt		8.523.797,51	8.485.396,46
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	411.654,83		418.395,25
2. Andere Vorräte	14.588,57	426.243,40	23.158,97
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	5.684,97		1.948,20
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	346,91		253,02
3. Sonstige Vermögensgegenstände	8.117,93	14.149,81	5.519,75
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		679.100,00	491.450,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Guthaben bei Kreditinstituten		710.206,62	818.816,70
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		0,00	44,00
Bilanzsumme		10.353.497,34	10.244.982,35

PASSIVSEITE	2023 €	2023 €	2022 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	23.250,00		18.353,22
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>298.500,00</u>	321.750,00	298.396,78
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	851.592,22		851.592,22
2. Bauerneuerungsrücklage	423.570,66		423.570,66
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>7.316.989,66</u>	8.592.152,54	7.046.989,66
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 270.000,00			
Vorjahr € 280.000,00			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	19.927,89		20.790,11
2. Jahresüberschuss	280.752,36		290.517,78
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>270.000,00</u>	30.680,25	280.000,00
Eigenkapital insgesamt (Übertrag)		8.944.582,79	8.670.210,43

	2023 €	2023 €	2022 €
Übertrag:		8.944.582,79	8.670.210,43
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		130.850,81	153.159,90
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	487.868,82		852.946,10
2. Erhaltene Anzahlungen	518.801,18		445.319,30
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.792,03		8.325,83
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	248.800,48		101.149,54
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.400,97	1.264.663,48	1.196,14
davon aus Steuern:			
€	287,58		
Vorjahr €	406,14		
D. Rechnungsabgrenzungsposten		13.400,26	12.675,11
Bilanzsummen		10.353.497,34	10.244.982,35

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	2023 €	2023 €	2022 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.954.899,79		1.917.089,75
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>21.959,94</u>	1.976.859,73	21.522,66
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-6.740,42	26.571,39
3. Sonstige betriebliche Erträge		12.423,98	27.523,03
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.094.719,66		1.025.576,40
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>3.944,24</u>	1.098.663,90	2.270,69
5. Rohergebnis		883.879,39	964.859,74
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	190.006,44		176.640,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>56.364,33</u>	246.370,77	52.904,61
davon für Altersversorgung:			
€ 20.618,90			
Vorjahr € 19.482,81			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		266.725,99	336.654,41
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>89.531,57</u>	84.479,41
Übertrag:		281.251,06	314.181,03

	2023 €	2023 €	2022 €
Übertrag:		281.251,06	314.181,03
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14.796,41		106,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.183,46		-895,08
davon negative Zinsen:			
€	0,00		
Vorjahr €	1.139,41		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	12.350,00	6.629,87	8.550,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		7.960,20	15.310,90
13. Ergebnis nach Steuern		279.920,73	289.531,05
14. Sonstige Steuern		-831,63	-986,73
15. Jahresüberschuss		280.752,36	290.517,78
16. Gewinnvortrag		19.927,89	20.790,11
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		270.000,00	280.000,00
18. Bilanzgewinn		30.680,25	31.307,89

3. Anhang des Jahresabschlusses 2023

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.
4. Die Erträge aus der "Erstattung Instandsetzungskosten/Leerstand Gemeinden" werden seit dem laufenden Geschäftsjahr nicht mehr unter der Position "Sonstige betriebliche Erträge", sondern unter der Position "Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung" ausgewiesen. Insofern sind die Vorjahresbeträge bei den "Sonstigen betrieblichen Erträgen" und den "Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung" nicht vergleichbar; Erträge aus der "Erstattung Instandsetzungskosten/Leerstand Gemeinden" Geschäftsjahr € 3.729,49 (Vorjahr € 6.281,62).

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	
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.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	Zugänge Abgänge Umbuchungen des Geschäftsjahres (+/-)			Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023	Abschreibungen (kumulierte) 1.1.2023	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen Abgänge	Abschreibungen Umbuchung	Abschreibungen Zuschreibung	Abschreibungen (kumulierte) 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert zum 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	19.646,89				19.646,89	11.927,52	2.253,40				14.180,92	7.719,37	5.465,97
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.132.508,42	272.790,11	18.710,00		17.386.588,53	8.765.911,88	257.922,04				9.023.833,92	8.366.596,54	8.362.754,61
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	170.327,83				170.327,83	109.115,96		1.363,47			109.115,96	61.211,87	61.211,87
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.235,23	8.837,63	1.363,47		80.709,39	59.527,30	6.550,55				64.714,38	13.707,93	15.995,01
Bauvorbereitungskosten	35.860,75	42.209,30			78.070,05							35.860,75	78.070,05
	17.411.932,23	323.837,04	20.073,47	0,00	17.715.695,80	8.934.555,14	264.472,59	1.363,47			9.197.664,26	8.477.377,09	8.518.031,54
Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	300,00				300,00	0,00						300,00	300,00
Anlagevermögen insgesamt	17.431.879,12	323.837,04	20.073,47	0,00	17.735.642,69	8.946.482,66	266.725,99	1.363,47			9.211.845,18	8.485.396,46	8.523.797,51

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind € 411.654,83 (Vorjahr € 418.395,25) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Forderungen	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	6.652,98	5.424,92

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

Prüfungskosten	€	9.300,00
CO2-Umlage	€	7.500,00
Unterlassene Instandhaltung (§ 249 Abs. 1 S. 1 HGB)	€	94.889,81

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				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	487.868,82 (852.946,10)	68.916,19 (93.072,61)	225.798,03 (292.499,85)	193.154,60 (467.373,64)	487.868,82 (852.946,10)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	518.801,18 (445.319,30)	518.801,18 *				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.792,03 (8.325,83)	7.792,03 (8.325,83)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	248.800,48 (101.149,54)	244.444,47 (91.734,53)		4.356,01 (9.415,01)		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.400,97 (1.196,14)	1.400,97 (1.196,14)				
Gesamtbetrag	1.264.663,48 (1.408.936,91)	841.354,84 (639.648,41)	225.798,03 (292.499,85)	197.510,61 (476.788,65)	487.868,82 (852.946,10)	

GPR=Grundpfandrecht

* steht zur Verrechnung an

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinserträge	47,00 €	16,00 €
2. Es ergaben sich folgende Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung:		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		
Zuweisung Rückstellungen unterlassene Instandhaltung	94.889,81 €	126.251,90 €
Abschreibung auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	12.350,00 €	0,00 €

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 (9 Verträge, Restlaufzeiten 29 bis 33 Jahre)	€	445.000,00
---	---	------------

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

	Voll- beschäfte	Teilzeit- beschäftie
Kaufmännische Mitarbeiter	1	2
Hauswarte, u. a.	0	12
	1	14

3. Mitgliederbewegung

Anfang 2023	445
Zugang 2023	22
Abgang 2023	20
Ende 2023	447

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 103,22 erhöht.

Die Haftsumme beträgt € 111.750; sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 500,00 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
Lothar Kopf

Sparkassendirektor
Erster Beigeordneter /Dipl. Verwaltungswirt (FH)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

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

Rottweil, den 22.05.2024

Der Vorstand:

Reiser

Kopf