

Geschäftsbericht 2019



Neubauprojekt – Verkauf – Albershausen, Fuchseckstraße 14



Neubauprojekt – Mietwohnobjekt – Eislingen, Ulmer Straße 15



Modernisierung Göppingen, Dr. Pfeiffer-Straße 86 - 88

Inhaltsverzeichnis

Wissenswertes Daten auf einen Blick	3
Baumaßnahmen Geschäftsjahr 2019.....	4
1. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.....	4
2. Bauträgerbereich.....	4
3. Mietwohnungsneubau.....	6
Lagebericht Geschäftsjahr 2019	9
A. Grundlagen des Unternehmens	9
1. Geschäftsmodell	9
2. Ziele und Strategien	9
3. Beteiligungen	9
B. Wirtschaftsbericht	9
1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	9
2. Geschäftsverlauf	11
3. Lage der Gesellschaft	12
Investitionen in den Mietwohnungsbestand/Mietwohnungsneubau	12
Vermietungstätigkeit	12
Projektentwicklung Neubau Bereich Vermietung	14
Projektentwicklung Neubau Bereich Bauträger	14
Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen	14
Mietwohnungsverwaltung für Dritte	14
Verwaltung von Eigentumswohnungen (nach WEG) für Dritte	15
3.1 Ertragslage der Gesellschaft	16
3.2 Finanzlage	16
3.3 Vermögenslage	18
3.4 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	19
C. Prognosebericht	19
D. Chancen- und Risikobericht	20
E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	23
4. Jahresabschluss zum 31.12.2019	24
4.1 Bilanz zum 31.12.2019	25
Aktiva	25
Passiva	26

4.2	Gewinn- und Verlustrechnung	27
4.3	Anhang zum Jahresabschluss 2019	28
5.	Bericht des Aufsichtsrates.....	38
6.	Dank der Geschäftsführung	38

Wissenswertes Daten auf einen Blick

Gesamtüberblick in Zahlen	2019	2018	2017	2016	2015
	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	49.532	45.464	42.521	40.931	41.749
Anlagevermögen	42.393	38.205	34.882	32.898	31.120
Umlaufvermögen	7.139	7.259	7.639	8.032	10.627
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0	1	2
Eigenkapital	21.001	20.257	19.334	18.783	17.911
Rückstellungen	899	474	249	463	517
Verbindlichkeiten	27.617	24.718	22.926	21.667	23.311
Rechnungsabgrenzungsposten	15	15	12	18	10
Umsatzerlöse	8.362	13.366	9.089	11.343	17.393
Jahresüberschuss	1.076	1.255	882	1.203	1.327

Gründung der Gesellschaft: 01.12.1950
Sitz der Gesellschaft: Göppingen
Registergericht: Amtsgericht Ulm
Handelsregister-Nummer: HRB 530112

Baumaßnahmen Geschäftsjahr 2019

1. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes, mit einem Mietwohnungsbestand in Höhe von 806 Wohnungen, ist nach wie vor die Kernaufgabe der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Laufende und umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen sichern nachhaltig die Werthaltigkeit und Vermietbarkeit einer Immobilie. So investiert die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal jedes Jahr erhebliche finanzielle Mittel, um den Mietern stets zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können. Nachdem die energetische Modernisierung der Bestandsobjekte mit den Baujahren bis 1990 weitestgehend abgeschlossen ist, steht die sonstige Instandhaltung der Gebäude im Vordergrund.

Die in den letzten Jahren bereits begonnenen umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten der Wohnanlage im „Bergfeld“ wurden auch im Jahr 2019 weitergeführt. Im Mittelpunkt der Arbeiten standen im Jahr 2019 die Gebäude in der Dr.-Pfeiffer-Straße 86 - 88. Neben der Erneuerung der Dachflächen, wurden die Fassaden überarbeitet, teilweise neue Fenster montiert und alle Balkone vollständig überarbeitet.



Modernisierung, Göppingen, Dr.-Pfeiffer-Straße 86 - 88

Die übrigen finanziellen Mittel flossen, neben den umfangreichen Investitionen in die Wohnanlage in der Dr.-Pfeiffer-Straße 86 – 88, in die Instandhaltung des sonstigen Gebäudebestandes. Durch regelmäßige Objektbegehungen wird der entsprechende Handlungsbedarf festgestellt. So wurden im Geschäftsjahr 2019 rund 1,145 Mio. € in die Instandhaltung investiert.

2. Bauträgerbereich

Die Nachfrage nach Neubauimmobilien einerseits zur Eigennutzung und andererseits zur Kapitalanlage war erneut erfreulich hoch. Begünstigt wurde die gute Nachfrage vor allem wieder durch das immer noch vorherrschende relativ niedrige Zinsniveau. Zuzüge und der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen begünstigten die hohe Nachfrage zu gleichen Teilen. Wobei sich die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau, wie in den Jahren zuvor, regional sehr unterschiedlich verhielt: In den Ballungszentren sind Wohnungen oft knapp und die Nachfrage ist hoch. In anderen, eher oft ländlichen Regionen und Städten, gibt es Leerstände und eine rückläufige Nachfrage.

Aus den vorgenannten Gründen hat die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal auch im Jahr 2019 ihre Strategie innerhalb des Landkreises Göppingen weiterverfolgt und umgesetzt. Somit liegt der Fokus nach wie vor auf einer qualitätsbewussten Bauweise, überschaubarer Objektgrößen (zwischen 6 - 30 Wohneinheiten) an attraktiven Standorten. Gebaut wird vor allem in den Zen-

tren und Mittelzentren des Landkreises. Die erwirtschafteten Erträge aus dem Bauträgerbereich werden vornehmlich für die Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Immobilienbestandes und für den Mietwohnungsneubau verwendet.

Das von der Gemeinde **Albershausen** in 2017 erworbene Grundstück in der **Fuchseckstraße 10 bis 16** wird in zwei Bauabschnitten bebaut. Insgesamt werden zwei 8-Familienwohnhäuser mit Eigentumswohnungen für den Verkauf und zwei 9-Familienwohngebäude für die Vermietung gebaut. Im ersten Bauabschnitt entstehen jeweils ein 8-Familienwohnhaus und ein 9-Familienmietwohngebäude mit gemeinsamer Tiefgarage. Das Projekt befindet sich in einem neu erschlossenen Wohnbaugebiet in schöner Lage im Westen von Albershausen. Die Objektplanung und Bauleitung erfolgt durch die Technische Abteilung der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal.



Neubauprojekt Albershausen, Fuchseckstraße 10 - 16

Das Bauträgerobjekt im ersten Bauabschnitt in **Albershausen** in der **Fuchseckstraße 14** wurde Ende 2019 bezugsfertig erstellt und alle acht Wohnungen konnten in 2019 übergeben werden. Das Gebäude entstand im KfW 55 Standard und alle Wohnungen sind nach Südosten ausgerichtet. Das Energiekonzept besteht aus einer Warmwasserzentralheizung mit Gas-Brennwerttechnik und solarer Brauchwassererwärmung mit Heizungsunterstützung. Jeder Wohnraum erhielt ein Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung. Die großzügigen 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit überdachten Terrassen oder Balkonen bieten eine schöne Aussicht auf das Filstal.



Neubauprojekt Albershausen, Fuchseckstraße 14

Der Baubeginn des zweiten Bauabschnitts in der Fuchseckstraße 10 und 12 ist Mitte 2019 erfolgt, mit einer geplanten Fertigstellung Ende 2020. Beide Häuser entstehen ebenfalls im KfW 55 Standard. Das Energiekonzept sieht u. a. eine Photovoltaikanlage auf dem Mietwohngebäude vor, welche im Eigenbestand der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal zur Einspeisung in das öffentliche Netz verbleiben wird. Es entstehen großzügige 2-, 3-, und 4-Zimmerwohnungen mit großen überdachten Terrassen und/oder Balkonen.

Eine weitere größere Baumaßnahme erfolgt in **Donzdorf** in der **Wagner Straße 17 - 27**. Das Grundstück umfasst ca. 5.000 m² und wird in zwei Bauabschnitten bebaut. Es entstehen pro Bauabschnitt jeweils 11 Mietwohnungen und 14 Eigentumswohnungen, jeweils mit gemeinsamer Tiefgarage. Alle vier Gebäude werden im KfW 55 Standard erstellt.



Neubauprojekt Donzdorf, Wagner Straße 17 - 27

Der Baubeginn des Bauträgerobjektes im ersten Bauabschnitt in **Donzdorf** in der **Wagner Straße 23 + 25** erfolgte im Frühjahr 2019. Die Fertigstellung ist für Herbst/Winter 2020 geplant. Der Verkaufsstart lief im Sommer 2019 erfolgreich an. Es entstehen großzügig gestaltete 2-, 3,5- und 4,5-Zimmerwohnungen mit großen überdachten Terrassen und/oder Balkonen mit Südausrichtung. Unter den Gebäuden befindet sich eine Tiefgarage.

In zentraler Lage in **Süßen** hat die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ein Grundstück von der Stadt in der Johann-Georg-Fischer-Straße erworben und wird dort ein 17-Familienwohnhaus erstellen. Bei dieser Baumaßnahme entstehen 11 Mietwohnungen und sechs Eigentumswohnungen sowie eine Tiefgarage. Der Baubeginn erfolgte im November 2019, die Fertigstellung ist für Sommer 2021 geplant. Das Gebäude wird im KfW 55 Effizienzhaus Standard gebaut. Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage erstellt, welche im Eigentum der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal verbleibt.



Neubauprojekt Süßen, J.-G.-Fischer-Straße 4

3. Mietwohnungsneubau

Nachdem bei fast allen Kommunen der Wunsch vorhanden ist, dass Mietwohnungsneubau erfolgen soll, ist die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal stetig auf der Suche nach geeigneten Grundstücken. Da sie selbst über keine eigenen Bestandsgrundstücke verfügt, ist man hierfür auf entsprechende Grundstücksangebote der Städte, Gemeinden und Privatpersonen angewiesen. Preisgünstiger Mietwohnungsneubau ist abhängig von den konkreten Rahmenbedingungen, die eine Gemeinde dem Investor bietet und den spezifischen Absichten, die sie mit den Maßnahmen verbindet. Alle Mietwohnungsneubauprojekte verbleiben im Eigentum der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal.

In zentraler Lage in **Eislingen**, in der **Ulmer Straße**, entstand auf einem von der Stadt erworbenen Grundstück ein 15-Familienwohnhaus. Die Bauarbeiten haben im Frühjahr 2018 begonnen und die Fertigstellung ist Ende 2019 erfolgt. Entstanden sind kompakte 2-, 3-, und 4-Zimmerwohnungen mit einer Tiefgarage und einem Personenaufzug. Sieben Wohnungen werden in Abstimmung mit der Stadt Eislingen mietpreisgebunden an entsprechende Interessentengruppen vermietet, die restlichen acht Wohnungen werden ohne Mietpreisbindung vermietet. Das Gebäude wurde als energiesparendes Effizienzhaus 55 konzipiert und verfügt über einen geringen Endenergiebedarf von nur 11,1 kWh/m²a. Der Heizwärmebedarf wird durch die kompakte Bauweise, einer sehr guten Wärmedämmung, einer weitgehend wärmebrückenfreien Konstruktion sowie dreifachverglaste „Fenster“ bei nur 30 kWh/m²a gehalten (3-Liter-Haus). Auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage mit ca. 25.959 kWh Generatorenergie und ca. 26,40 kWp Anlagenleistung installiert.



Neubauprojekt Eislingen, Ulmer Straße 15

Das Mietwohnobjekt des ersten Bauabschnitts, in der **Fuchseckstraße 16 in Albershausen**, liegt neben dem Bauträgerobjekt und soll zum 01.06.2020 bezugsfertig erstellt werden. Entstehen wird ein 9-Familienmietwohngebäude im KfW 55 Effizienzhaus Standard mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen auf drei Geschossen. Haus 14 und Haus 16 erhalten eine gemeinsame Tiefgarage. Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage mit einer Anlagenleistung von ca. 29,25 kWp installiert, welche im Eigentum der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal verbleibt und den Strom in das öffentliche Netz einspeist. Die Bauplanung und Bauleitung erfolgt vollständig in Eigenregie. Die Wohnungen werden ohne Mietpreisbindung vermietet.



Neubauprojekt Albershausen, Fuchseckstraße 16

In **Donzdorf** in der **Wagner Straße 27** entsteht ein 11-Familienmietwohngebäude, ebenfalls im KfW 55 Effizienzhaus Standard. Der Baubeginn erfolgte im Frühjahr 2019 mit einer geplanten Fertigstellung Ende 2020/Anfang 2021. Erstellt werden kompakte 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit jeweils überdachten Westterassen bzw. Balkonen. Im Untergeschoss entsteht eine gemeinsame Tiefgarage zusammen mit dem Gebäude Wagner Straße 23 + 25. Die Wohnungen werden ohne Mietpreisbindung vermietet.

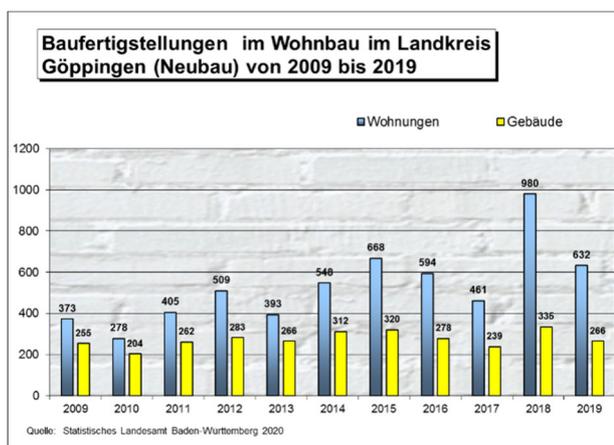
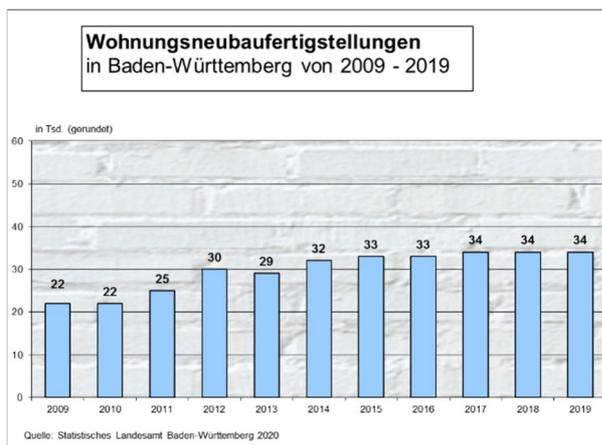
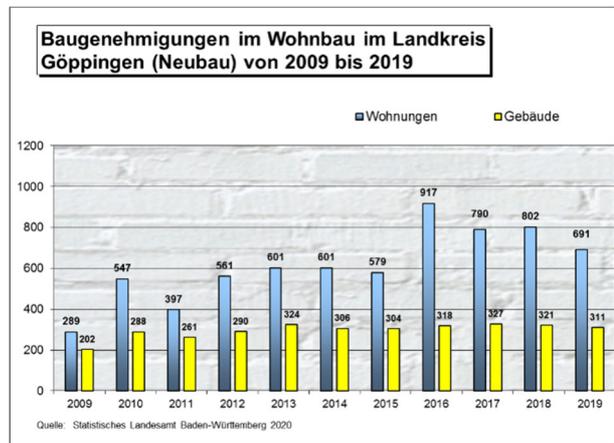
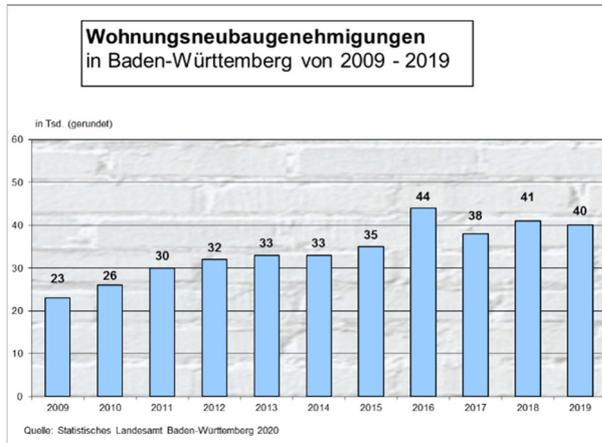


Neubauprojekt Donzdorf, Wagner Straße 27

In **Süßen** in der **J.-G.-Fischer-Straße** entsteht ein 17-Familienwohnhaus mit **11 Mietwohnungen** und sechs Eigentumswohnungen (vgl. Objektbeschreibung im Bauträgerbereich, Seite 6).

Weitere Grundstückserwerbe für den Mietwohnungsneubau sind in Kuchen und anderen Gemeinden für das Jahr 2020 vorgesehen.

Die weiterhin positive Nachfragesituation hat sich auch auf die Wohnungsbaugenehmigungen (Neubau) und Wohnungsbaufertigstellungen (Neubau) in Baden-Württemberg und im Landkreis Göppingen ausgewirkt, wie die nachfolgenden Schaubilder belegen:



Die **Nachfrage im Mietwohnungsbereich** war im Landkreis Göppingen 2019 erneut sehr stark. Grund für diese sehr hohe Nachfrage waren die gute Beschäftigungslage, die positive Bevölkerungsentwicklung, die Zunahme der Haushalte sowie die Zuzüge aus dem Ausland. Aus diesen Gründen lag der durchschnittliche Vermietungsgrad erneut, wie bereits in den vergangenen Jahren, bei fast 100 %. Die Fluktuationsrate entsprach in etwa der des Vorjahres.

Lagebericht Geschäftsjahr 2019

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal mit Sitz Göppingen ist beim Amtsgericht Ulm unter der Nummer HRB 530112 eingetragen. Geschäftsgebiet der Gesellschaft ist der Landkreis Göppingen.

Die Gesellschaft ist in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tätig. Die Bewirtschaftung des eigenen Mietwohnungsbestandes ist das Kerngeschäft der Gesellschaft. Dazu gehört auch eine umfangreiche Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit der Gesellschaft.

Weitere Geschäftsfelder sind Tätigkeiten als Bauträger sowie immobilienwirtschaftliche Serviceleistungen.

2. Ziele und Strategien

Ihre Aufgabe sieht die Gesellschaft in einer guten und sozialverträglichen Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten unter Berücksichtigung betriebswirtschaftlicher Notwendigkeiten.

Darüber hinaus unterstützt sie die kommunale Siedlungspolitik, Infrastrukturmaßnahmen des Kreises sowie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Aus dieser sozialpolitischen und kommunalen Verpflichtung heraus ist die Zielsetzung der Gesellschaft nicht ausschließlich renditeorientiert.

3. Beteiligungen

Die Gesellschaft ist an der Gesundheitszentren des Landkreises Göppingen GmbH mit 50 % der Anteile beteiligt.

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 Prozent liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen.

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bau-sektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausschätzung 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.

2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2019 war für die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal erneut von positiven Entwicklungen geprägt.

Die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes, mit ca. 800 Mietwohnungen, ist Kernaufgabe der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Durch laufende umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen wird zeitgemäßer und werthaltiger Wohnraum angestrebt und umgesetzt. Vor ein paar Jahren wurde das Geschäftsfeld Mietwohnungsneubau wieder aktiviert. Für diesen Bereich wurde Ende 2019 in der Ulmer Straße 15 in Eislingen ein 15-Familienmietwohngebäude fertiggestellt. Sieben der 15 Wohnungen wurden mit Mietpreisbindung vermietet und die Vermietung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Eislingen. Die restlichen acht Mietwohnungen wurden von der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ohne Mietpreisbindung vermietet. In Albershausen wurde in der Fuchseckstraße 16 mit dem Bau eines 9-Familienmietwohngebäudes begonnen, wobei die Wohnungen ohne Mietpreisbindung vermietet werden sollen. Die Fertigstellung erfolgte im Frühjahr 2020. Weiterhin erfolgt eine größere Baumaßnahme in Donzdorf in der Wagner Straße. Dort entstehen in zwei Bauabschnitten jeweils 11 Mietwohnungen und 14 Eigentumswohnungen. Baubeginn des 11-Familienmietwohngebäudes im ersten Bauabschnitt war in 2019. Die Fertigstellung ist für Sommer/Herbst 2020 geplant. In zentraler Lage in Süßen konnte die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal nach langen Verhandlungen mit der Stadt Süßen ein zentral gelegenes Grundstück in der Johann-Georg-Fischer-Straße erwerben, um dort ein 17-Familienwohnhaus zu erstellen. Hier entstehen 11 Mietwohnungen und sechs Eigentumswohnungen. Der Baubeginn erfolgte im November 2019 mit einer geplanten Fertigstellung im Sommer 2021.

Im Mietwohnungsbereich war weiterhin eine sehr hohe Nachfrage nach preisgünstigem, aber auch nach mittlerem bis gehobenem Mietwohnraum vorhanden. Die Vermietung von Bestands- und Neubaumietwohnungen erfolgt durch eigene Mitarbeiter der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Auf Mietwohnungsanzeigen im Internet gehen weiterhin, innerhalb von nur wenigen Stunden, eine hohe Anzahl Bewerbungen in der Vermietungsabteilung ein. Trotz der sehr hohen Mietnachfrage sind die Lage einer Wohnung, deren Wohnungszuschnitt, die Miethöhe und auch die energetische Ausstattung weiterhin wichtige Entscheidungskriterien für die jeweiligen Mietinteressenten. Grundsätzlich ist der Mietwohnungsmarkt im Landkreis Göppingen weiterhin ein deutlicher Nachfragemarkt. Durch hohe Investitionen im Bestandsbereich sorgt die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal dafür, dass breiten Schichten der Bevölkerung weiterhin bezahlbarer und zeitgemäßer Wohnraum im Landkreis Göppingen angeboten werden kann. Durch die zusätzlich durchgeführten Bauträgerinvestitionen in attraktiven und energetisch zeitgemäßen Geschosswohnungsneubauten in verschiedenen Kommunen des Landkreises Göppingen leistet die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal weiterhin einen entsprechenden Beitrag zur Strukturentwicklung der einzelnen Kommunen und des gesamten Landkreises.

Im Bereich immobilienwirtschaftlicher Dienstleistungen, wie Wohnungseigentumsverwaltung und Sondereigentumsverwaltung wurden einzelne Objekte bzgl. deren Wirtschaftlichkeit geprüft und entsprechend angepasst bzw. optimiert. Der Bauträgerbereich verlief, wie in den Jahren zuvor, weiterhin erfreulich und konnte einen entsprechenden Beitrag zum positiven Jahresergebnis leisten. Aufgrund der vorgenannten Faktoren konnte die Kreisbaugesellschaft

mbH Filstal auch im Geschäftsjahr 2019 erneut ein erfreulich positives Jahresergebnis in Höhe von 1.075.588,41 € erwirtschaften.

3. Lage der Gesellschaft

Zur positiven wirtschaftlichen Gesamtentwicklung des Unternehmens haben im abgelaufenen Berichtsjahr erneut alle Geschäftsbereiche in unterschiedlicher Höhe beigetragen. Die Hausbewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes als Kernbereich des Unternehmens sowie der Bauträgerbereich waren wieder maßgeblich am Umsatz beteiligt. Die immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen wie WEG- und Mietverwaltung sowie das Gebäudemanagement konnten ebenfalls wieder einen entsprechenden Beitrag zur Kostendeckung leisten. Alle Zahlungsverpflichtungen im abgelaufenen Jahr konnten uneingeschränkt erfüllt werden. Nachdem die energetische Modernisierung bei einem Großteil der Bestandsobjekte bis Baujahr 1990 erfolgt ist, wurden erhebliche finanzielle Eigenmittel in die Instandhaltung des Immobilienbestandes investiert. Diese Investitionen beinhalten komplette Wohnungsmodernisierungen, Instandhaltungen im Innenbereich sowie im Außenbereich der Gebäude. Der gesamte Bauträgerbereich wurde ausschließlich aus Eigenmitteln erbracht.

Im Bereich der Digitalisierung wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr alle Mieterakten des gesamten Anlagevermögens entsprechend eingescannt, wodurch eine digitale Mieterakte pro Mietverhältnis entstand, die nun den Mitarbeitern zur Verfügung steht. Weitere Schritte in der Digitalisierung durch scannen und archivieren von Objektunterlagen, Bauplänen, Aufteilungs- und Finanzierungsunterlagen etc. werden folgen.

Investitionen in den Mietwohnungsbestand/Mietwohnungsneubau

Im Geschäftsjahr wurden ca. 1,145 Mio. € in die Instandhaltung investiert. Der Schwerpunkt der Instandhaltungsarbeiten fand an den Gebäuden Dr.-Pfeiffer-Straße 86 - 88 in Göppingen im „Bergfeld“ statt. Es wurden vorrangig die Dachflächen erneuert, die gesamte Fassade wurde überarbeitet und teilweise wurden neue Fenster montiert. Außerdem wurden alle Balkone komplett instand gesetzt. Die restlichen Instandhaltungsmittel wurden in den übrigen Bestand investiert.

Auf Ende 2019 wurden 15 neue Mietwohnungen in Eislingen in der Ulmer Straße 15 bezugsfertig erstellt und an die jeweiligen Mieter übergeben. Im Bereich Mietwohnungsneubau wurde im Jahr 2019 mit dem Bau eines 9-Familienmietwohngebäudes in Albershausen und eines 11-Familienmietwohngebäudes in Donzdorf begonnen.

Vermietungstätigkeit

Zum 31.12.2019 umfasste der Wohnungsbestand der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal 806 Einheiten mit ca. 57.045 m². Die Hausbewirtschaftung bildet weiterhin das wirtschaftliche Fundament der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, die im Geschäftsjahr Mieteinnahmen in Höhe von 4,3 Mio. € erwirtschaften konnte.

Aufgrund der umgesetzten Instandhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden und Wohnungen und der dadurch bedingten Mietpreisanpassung (maßvolle Mietanpassungen) konnten die

Umsatzerlöse im Kernsegment der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal leicht gesteigert werden. Mit einem durchschnittlichen Mietpreis in Höhe von 6,05 €/m² Wohnfläche bewegt sich die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, unter Berücksichtigung der einzelnen Wohnungsgrößen, des Baujahrs und der Gebäude- und Wohnungszustände erneut in einem sehr günstigen Mietpreisniveau, im Vergleich zum sonstigen Wohnraumangebot im Landkreis Göppingen.

Alle gekündigten Wohnungen konnten ohne größere Leerstandzeiten an Nachmieter vermietet werden. Der durchschnittliche Vermietungsgrad lag erneut, wie bereits in den vergangenen Jahren, bei fast 100 %. Leerstände waren nur bei notwendigen und durchzuführenden Wohnungsmodernisierungen zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate lag wie im Vorjahr bei 6,3 %.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr mussten keine nicht einbringlichen Mietschulden abgeschrieben und wertberichtigt werden. Dieses Ergebnis konnte durch ein sehr effektives Mahn- und Mietschuldenmanagement erreicht werden.

Projektentwicklung Neubau Bereich Vermietung (Anlagevermögen)

Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2018	Baubeginn/ Zugänge 2019	Übergabe in 2019	Bestand 31.12.2019
1045 Wohnungen	Eislingen	15	0	15	0
1047 Wohnungen	Süßen	0	11	0	11
1049 Wohnungen	Albershausen	9	0	0	9
1053 Wohnungen	Albershausen	0	9	0	9
1056 Wohnungen	Donzdorf	0	11	0	11
Gesamtsumme		24	31	15	40

Im Berichtsjahr 2019 konnten die Wohnungen im 15-Familienmietwohngebäude in Eislingen bezugsfertig erstellt und an die jeweiligen Mieter übergeben werden. Davon sieben mietpreisgebundene Wohnungen, welche jeweils in Absprache mit der Stadt Eislingen vermietet wurden. In Albershausen wurden die Bauarbeiten für das 9-Familienmietwohngebäude fortgesetzt und mit dem zweiten Bauabschnitt begonnen. In Donzdorf wurde mit dem Bau eines 11-Familienmietwohngebäudes begonnen. In Süßen wurde Ende des Jahres ebenfalls mit den Rohbauarbeiten für ein 17-Familienwohnhaus begonnen, in welchem 11 Mietwohnungen entstehen.

Projektentwicklung Neubau Bereich Bauträger

Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2018	Baubeginn/ Zugänge 2019	Übergabe in 2019	Bestand 31.12.2019
1047 Wohnungen	Süßen	0	6	0	6
1050 Wohnungen	Albershausen	8	0	8	0
1054 Wohnungen	Albershausen	0	8	0	8
1055 Wohnungen	Donzdorf	0	14	0	14
Gesamtsumme		8	28	8	28

Im Neubaubereich konnte im Geschäftsjahr 2019 das Gebäude Fuchseckstraße 14 in Albershausen bezugsfertig erstellt werden, dessen Wohnungen ebenfalls in 2019 übergeben wurden. Bei den neuen Eigentumsprojekten in Donzdorf, Süßen und dem zweiten Bauabschnitt in Albershausen wurde jeweils mit den Rohbauarbeiten begonnen.

Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen

Mietwohnungsverwaltung für Dritte

Im Geschäftsjahr 2019 wurden einige kleinere Objekte mit wenigen Mietverwaltungen aufgrund deren Unwirtschaftlichkeit beendet. Der Fokus soll zukünftig möglichst auf Kompletteneinheiten (ganze Gebäude) gelegt werden, um eine wirtschaftliche Betreuung zu ermöglichen. Zur besseren und schnelleren kaufmännischen Abwicklung wurde ein spezielles EDV-Sondereigentumsverwaltungsprogramm installiert.

Verwaltung von Eigentumswohnungen (nach WEG) für Dritte

Am 31.12.2019 wurden 121 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 1.773 Eigentumswohnungen und 27 gewerblichen Einheiten (jeweils mit Tiefgaragen-/ oberirdischen Stellplätzen) verwaltet. In 2019 hielten sich die Zu- und Abgänge von Eigentümergemeinschaften die Waage. Zahlreiche kleinere Gemeinschaften wurden aufgegeben und durch wenige größere Bestandseinheiten ersetzt.

3.1 Ertragslage der Gesellschaft

Die Ertragslage wird anhand der einzelnen Betriebsbereiche dargestellt. Zur Analyse der Ertragslage haben wir eine vereinfachte Kostenstellenrechnung erstellt.

Mit einem Überschuss in Höhe von knapp 1,74 Mio. € (Vorjahr 1,28 Mio. €) trägt der Bereich Hausbewirtschaftung wesentlich zu dem guten Jahresergebnis bei. Weiterhin sind die periodenfremden Erträge aus Erstattungsziinsen mit T€ 252 zu erwähnen.

Bei einer Aufgliederung des Überschusses auf die Leistungsbereiche ergeben sich im Einzelnen folgende Ergebnisse:

Betriebsbereiche	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung (Eigenbestand)	1.735,6	1.281,9	453,7
Verkaufstätigkeit (Bauträgergeschäft)	84,2	995,2	-911,0
WEG-Verwaltung	123,3	105,6	17,7
Mietverwaltung	53,1	57	-3,9
Sonstige Bereiche	75,1	93,8	-18,7
Zinserträge	252,0	0	252,0
Jahresrohergebnis	2.323,3	2.533,5	-210,2
hieraus zu deckende Gemeinkosten	-886,7	-870,5	-16,2
Jahresergebnis (vor Ertragssteuern)	1.436,6	1.663,0	-226,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-361,0	-407,8	46,8
Jahresüberschuss	1.075,6	1.255,2	-179,6
Gewinnvortrag	977,8	881,1	96,7
Einstellung in die Gewinnrücklagen	-758,0	-826,0	68,0
Bilanzgewinn	1.295,4	1.310,3	-14,9

3.2 Finanzlage

Durch ein qualifiziertes Finanzmanagement sind die Liquidität der Gesellschaft sowie die Bedienung der Darlehen zu jeder Zeit gesichert. Auslaufende Zinsbindungen werden unter Ausnutzung des günstigen Zinsniveaus durch Neuvalutierungen mit langer Laufzeit abgelöst. Die bisherige Leistungsrate bleibt etwa gleich, wodurch der Tilgungsanteil zum Zinsanteil deutlich steigt.

Die Finanzlage des Unternehmens ist weiterhin solide und langfristig gesichert. Einzelheiten zur Entwicklung können der nachfolgenden Kapitalflussrechnung entnommen werden:

Kapitalflussrechnung	T€
Jahresüberschuss	1.075,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	932,6
Aktivierete Eigenleistungen	-150,0
Abschreibungen auf Mietforderungen	2,0
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	485,2
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-1.170,6
Abnahme kurzfristiger Aktiva	68,8
Zunahme kurzfristiger Passiva	485,0
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/ -erträge	283,8
Ertragssteueraufwand	357,9
Ertragssteuerzahlung	-465,7
CASHFLOW aus laufender Geschäftstätigkeit	1.904,6
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögen	78,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.046,9
Erhaltene Zinsen	0,0
- CASHFLOW aus Investitionstätigkeit	-4.970,6
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.620,7
Planmäßige Tilgungen	-1.159,2
Außerplanmäßige Tilgungen	-7,0
Gezahlte Zinsen	-283,8
Einzahlungen aus Tilgungszuschuss	-40,0
Gezahlte Dividenden	-331,7
- CASHFLOW aus der Finanzierungstätigkeit	1.799,0
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.267,0
+ Finanzmittelbestand am 01.01.2019	3.693,5
= Finanzmittelbestand am 31.12.2019	2.426,5

Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr sichergestellt und ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

3.3 Vermögenslage

Das Eigenkapital hat sich, wie bereits in den zurückliegenden Jahren, erneut erhöht und beläuft sich inzwischen auf 21,0 Mio. €. Damit liegt die Eigenkapitalquote bei hervorragenden 42,4 % (Vorjahr 44,6 %). Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 5,1 % (Vorjahr 6,2 %).

Vermögensstruktur	gerundet Hundert €		gerundet Hundert €	
	31.12.2019	%	31.12.2018	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	41.792.715	84,4	37.604.615	82,8
Finanzanlagen	600.000	1,2	600.000	1,3
Umlaufvermögen				
Bautätigkeit	3.011.605	6,1	1.770.937	3,9
Unfertige Leistungen	1.006.795	2,0	1.018.235	2,2
Flüssige Mittel	2.426.540	4,9	3.693.506	8,1
Übriges Umlaufvermögen	694.319	1,4	776.778	1,7
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0
Gesamtvermögen	49.531.974	100,0	45.464.071	100,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	21.001.143	42,4	20.257.219	44,6
Fremdkapital				
Rückstellungen				
Übrige Rückstellungen	898.533	1,8	473.994	1,0
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	24.719.917	49,9	22.299.911	49,1
Erhaltene Anzahlungen	2.124.712	4,3	1.229.181	2,7
Übrige Verbindlichkeiten	772.239	1,6	1.188.389	2,6
Rechnungsabgrenzungsposten	15.431	0,0	15.377	0,0
Gesamtkapital	49.531.975	100,0	45.464.071	100,0

Im Anlagevermögen wirken sich die Baukosten aufgrund der Bautätigkeit im Mietwohnungsbau erhöhend aus.

Beim Fremdkapital stehen der Darlehensaufnahmen für die Neubautätigkeit den planmäßigen Tilgungen gegenüber.

3.4 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Durch die zahlreichen Investitionen im Instandhaltungs- und Neubaubereich mit Beauftragung von Bau- und Handwerksfirmen, die hauptsächlich im Landkreis Göppingen ansässig sind, leistet die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal einen wichtigen Beitrag zur Beschäftigungssicherung einerseits und zur Beschäftigungsausweitung von Arbeitsplätzen im Landkreis auf der anderen Seite.

Zum Jahresende 2019 waren 23 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal beschäftigt. Als Hausmeister wurden in den Wohnanlagen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal vor Ort eine Vollzeitkraft und 25 Teilzeitkräfte beschäftigt. Ziel ist es, die Mitarbeiter langfristig an das Unternehmen zu binden. 61 % der Mitarbeiter sind länger als sechs Jahre im Betrieb. Alle Arbeitsverträge sind unbefristet gestaltet. Die Altersstruktur der Mitarbeiter liegt im Schnitt bei 50,47 Jahren und der Anteil der weiblichen Beschäftigten liegt bei ca. 52 %. Qualifizierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind grundlegender Bestandteil, um Unternehmenserfolg, Kundenzufriedenheit und Zukunftsbeständigkeit zu erzielen.

Die positive Entwicklung der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal in den letzten Jahren war nur möglich durch das große Engagement und den überdurchschnittlichen Einsatz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

C. Prognosebericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen, der Verzögerung von geplanten Einnahmen und dem Verkauf von Eigentumsobjekten. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle und Mietstundungen zu rechnen.

Die Position der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal als wichtiger Partner für die Wohnraumversorgung im Landkreis Göppingen soll auch in 2020 weiterentwickelt werden, wobei zukünftig, aufgrund der noch immer vorhandenen Mietwohnungsnachfrage, weiter Mietwohnungsbau betrieben werden soll. Deren Umfang kann sich jedoch aufgrund der Auswirkungen des Coronavirus kurzfristig ändern. Die sonstige strategische Ausrichtung mit den bestehenden Geschäftsfeldern soll auch zukünftig im Grundsatz weiter fortgesetzt werden.

Die Ziele für 2020 sind die weitere Instandhaltung der Wohnungsbestände, die erneute Schaffung von neuem und preisgünstigem Mietwohnraum, eine weiterhin aktive Betätigung im Bau-trägerbereich sowie der moderate, gezielte Ausbau immobilienwirtschaftlicher Dienstleistungen.

Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit war und soll auch zukünftig die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes sein, um dem Gesellschaftszweck, der Bereitstellung von preis-

günstigem und zeitgemäßem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, gerecht zu werden. Für das Geschäftsjahr 2020 wird mit einem Ergebnis in der Größenordnung zwischen 0,7 Mio. € und 0,8 Mio. € gerechnet.

Im Vorjahr wurde das Ergebnis für 2019 auf 0,4 Mio. € bis 0,5 Mio. € prognostiziert. Die Abweichung zum tatsächlichen Jahresüberschuss (1,08 Mio. €) resultiert aus dem wesentlich besseren Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung (T€ 287) und Zinsen aus Forderungen (T€ 252).

D. Chancen- und Risikobericht

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal wird im Geschäftsjahr 2020 vermehrt in den Instandhaltungsbereich und weniger in den Modernisierungsbereich investieren, da ein Großteil der Bestandsgebäude bis Baujahr 1990 zwischenzeitlich energetisch modernisiert wurden.

In der Wohnanlage Dr.-Pfeiffer-Straße in Göppingen werden am Gebäude Dr.-Pfeiffer-Straße 84 - 86 umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt. Die anfallenden Kosten sollen vollumfänglich aus Eigenmitteln erbracht werden. Es erfolgen überwiegend Folgeaufträge aus den vorangegangenen Instandhaltungsbauabschnitten in der Wohnanlage, wodurch das Kostenmanagement und das Kostenrisiko für diese Maßnahme überschaubar sind.

Die Nachfrage nach Miet- und Neubauwohnraum wird sich zukünftig im Landkreis Göppingen, vor allem in den Zentren und Mittelzentren, weiterhin auf einem hohen Niveau bewegen. Sollte sich die wirtschaftliche Entwicklung jedoch aufgrund der Automobillastigkeit des Landkreises Göppingen und einer eventuellen Ausbreitung des Coronavirus (COVID-19) deutlich abschwächen, wird sich die Mietwohnnachfrage nach Miet- und Eigentumswohnraum entspannen. Unabhängig von der kurzfristigen Marktentwicklung wird die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal die bisherigen, für die nächsten zwei Jahre, geplanten Investitionen in den Bestandsmietwohnungsneubau umsetzen. Durch die weiterhin sehr günstige Kapitalmarktsituation und den attraktiven Förderbedingungen der L- und KfW-Bank werden die Neubaupläne zunächst wie geplant fortgesetzt. Grundsätzlich gilt unverändert, dass im Bauträgerneubaubereich nur gute Grundstückslagen und eine zeitgemäße Ausstattung für eine Marktumsetzung unabdingbar sind. Im Mietwohnungsneubau werden die Investitionen ebenfalls nur in Mittel-, Unterzentren und Zentren erfolgen, um eine langfristige werthaltige Vermietung der Mietwohnungsobjekte erzielen zu können.

Durch die weiterhin relativ günstigen Mieten der Bestandswohnungen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, im Vergleich zur Marktmiete und dem kontinuierlich verbesserten Wohnwert durch kontinuierliche Instandhaltungen der Gebäude und Wohnungen, werden die Vermietungsrisiken minimiert. Risiken in der Wohnungsvermietung können nur bei sich stark ändernden Wohnbedürfnissen, einem deutlich negativen Umfeld, sowie schwierigen Sozialstrukturen auftreten. Weiterhin bestehen aber auch Risiken durch Wohnungsleerstände und Zahlungsverzug/Ausfälle der Mieter, wobei die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal gerade in diesem Bereich seit Jahren aktiv ist und daher eine fast 100 % Vermietung und bisher nur geringe Zahlungsausfälle ausweist. Aufgrund der vorgenannten Ausführungen sind aus heutiger Sicht keine bestandsgefährdenden Risiken im Vermietungsbereich erkennbar.

Die Finanzierung des Anlagenbestandes ist langfristig ausgelegt, wobei durch Streuung der Zinsbindungsfristen keine größeren Zinsänderungsrisiken erkennbar sind. Durch die extrem günstige Zinssituation wurden auslaufende Darlehen langfristig zu günstigen Zinsen verlängert, wobei die eingesparten Zinsen größtenteils durch größere Tilgungen kompensiert werden, wodurch die weitere Zins- und Tilgungsbelastung nahezu unverändert bleibt. Im Mietwohnungsneubau mit einem Finanzierungsanteil von ca. 70 % - 75 % über KfW-Darlehen und zinsgünstige L-Bank Darlehen sowie 25 % - 30 % Eigenkapitalanteil, ist die Wirtschaftlichkeit der Neubaumietwohnobjekte längerfristig gewährleistet. Der Fall deutlich sinkender Mieten und ungünstiger Konditionen der Anschlussfinanzierungen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, wodurch sich die Wirtschaftlichkeit deutlich verschlechtern würde. Grundsätzlich kann jedoch festgestellt werden, dass aufgrund der verschiedenen Zinsbindungsfristen derzeit und mittelfristig keine Gefährdung der Finanzierungssituation des Unternehmens absehbar ist. Mittel- bis langfristig kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und Konditionen ungünstig entwickeln. Die Kreditbeschaffung war aufgrund der kontinuierlichen positiven Unternehmensentwicklung, des zunehmend höheren Eigenkapitalanteils und der vertrauensvollen Geschäftsbeziehung zu den Kreditpartnern ohne Probleme möglich. Bei ungünstiger Marktentwicklung verfügt die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal über ausreichende Bewertungsreserven, bis hin zu völlig unbelasteten Objekten in ihrem Immobilienportfolio, die zur Sicherheit herangezogen werden könnten. Durch entsprechendes Finanzmanagement wird versucht Zinsänderungsrisiken und möglichen Liquiditätsengpässen entgegenzuwirken. Eine allgemeine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenfaktoren hätte auf die vorhandene Vermögensbilanz und Ertragslage kurzfristig geringen und längerfristig jedoch zu berücksichtigenden Einfluss.

Die in der Vergangenheit und auch zukünftig weiterhin aktive Betätigung im Bauträgerbereich bietet Chancen aber auch Risiken. Chancen dahingehend, dass zusätzliche Mittel erwirtschaftet werden können, andererseits drohen Risiken durch den finanziellen Bereich. Die Risiken liegen hauptsächlich in einer möglichen Verschlechterung der Vermarktungschancen, durch verschiedenste Faktoren wie z. B. Überschreitung von Kostenberechnungen, Bauzeiten und Baumängel etc. Ein weiterer stark zu beachtender Faktor sind die laufend steigenden Baukosten. Hier ist ein kontinuierliches Baukostenmanagement, eine Qualitätssicherung auf der Baustelle sowie die Berücksichtigung dieser Faktoren in der Verkaufspreisfindung und Verkaufspreisgestaltung notwendig. Durch die Hinzuziehung des Know-hows der eigenen Technischen Abteilung kann eine entsprechende realistische und marktgerechte Preisgestaltung erfolgen. Aufgrund eines Eigenkapitalanteils von 25 % - 30% bei der Finanzierung von Mietwohnungsneubauprojekten für den Bestand ist eine „Quersubventionierung“ durch entsprechende Bauträgererträge zwingend notwendig.

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal konnte im Geschäftsjahr 2019 alle fertiggestellten Neubauprojekte/ -Wohnungen notariell veräußern. Sollten zukünftig bei neuen Bauträgerobjekten einzelne Wohnungen nur schwierig verkäuflich sein, können diese in das Anlagevermögen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal übernommen und vermietet werden. Weiterhin wäre eine Refinanzierung dieser einzelnen Wohnungen problemlos möglich. Grundsätzlich gilt, dass bei Neubauprojekten bereits mit Rohbaufertigstellung eine größere Anzahl an Einheiten veräußert sind, womit das Projektrisiko deutlich minimiert wird. Sollte jedoch bei einem Projekt der Verkauf nicht wie geplant realisiert werden können, besteht die Möglichkeit, die einzelnen noch nicht veräußerten Einheiten in das eigene Anlagevermögen zu übernehmen, zu vermieten und zu einem

späteren Zeitpunkt und besserem Marktumfeld zu veräußern. Durch die bisherige Eigenkapitalfinanzierung der Bauträgerobjekte ist das finanzielle Risiko stark minimiert. Bei Bedarf könnte eine zusätzliche Teilfinanzierung über entsprechende projektbezogene Bauträgerfinanzierungen erfolgen. Eine größere Grundstücksbevorratung für Bauträgerobjekte liegt bei der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ebenfalls nicht vor. Alle erworbenen Grundstücke sollen in einem überschaubaren Zeitrahmen kurzfristig überplant, überbaut und verkauft bzw. für den eigenen Mietwohnungsneubau genutzt werden. Bei größeren Bauprojekten wird durch Bildung von mehreren autarken Bauabschnitten das Risiko der jeweiligen Baumaßnahme reduziert. Bei den Bauträgerobjekten war bisher weniger das Problem diese zu verkaufen, sondern vielmehr der Erwerb von geeigneten Nachfolgegrundstücken. Durch eine breite Angebotsstruktur und verschiedene kleinere bis mittlere Bauvorhaben (keine Großprojekte) an unterschiedlichen attraktiven Standorten im Landkreis Göppingen und dem Einsatz von hauptsächlich regionalen Handwerkern als Auftragnehmer, sind die Risiken im Bauträgeregeschäft überschaubar und kalkulierbar. Durch den teilweisen Einsatz von eigenen Mitarbeitern im Planungs- und Bauleitungsbereich ist ein entsprechendes Kosten- und Qualitätscontrolling im Unternehmen vorhanden. Weiterhin werden alle Bauträgermaßnahmen bisher ausschließlich aus Käuferzahlungen und Eigenmitteln bestritten. Baudarlehen werden hierfür nicht in Anspruch genommen, wodurch auch das gesamte Zinsrisiko entfällt. Grundsätzlich kann aber festgestellt werden, dass die Erwerber von Eigentumswohnungen immer höhere Ansprüche an die Bauqualität stellen, welche öfters durch fehlendes Know-how der Handwerksbetriebe und den Facharbeitermangel nicht mehr sichergestellt werden. Aus diesem Grund werden zwischenzeitlich höhere Garantierückstellungen von der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal gebildet.

Der weiterhin grundsätzlich positive Immobilienmarkt, bezogen auf die Nachfrage, die wohl auch weiterhin relativ niedrigen Zinsen sowie die wenn auch nicht mehr ganz so hohe Nachfrage nach Sachwerten, bieten weiterhin gute Vermarktungschancen für Immobilien. Eine attraktive Architektur, eine energieeffiziente Bauweise, überschaubare Objektgrößen, Erstellung in ein bzw. zwei Bauabschnitten (Minimierung des einzelnen Projektrisikos), marktfähige Preise, Miet- und Gebäudemanagement für Anleger sollten auch bei sich verschlechternden wirtschaftlichen Rahmenfaktoren für zufriedenstellende Vermarktungschancen sorgen. Vermarktungsschwierigkeiten können aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei entsprechender Konzeption sollte es dann jedoch möglich sein, diese Immobilien alternativ zu vermieten, womit das Liquiditätsrisiko deutlich gemindert wird.

Durch die Neubauprojektplanung im Miet- und im Bestandsbereich als KfW 55 Gebäude (wenn wirtschaftlich darstellbar) entsprechen diese Neubauprojekte zeitgemäßen energetischen Anforderungen, wodurch die Mieter und Eigentümer möglichst günstige Heizungs- und Warmwasserkosten bei den Mietnebenkosten erhalten. Dies ist vor allem im Mietwohnungsbereich positiv, da „günstige Mietnebenkosten“ eine höhere Kaltmiete ermöglichen. Der größere Teil der zu erstellenden Neubaumietwohnungen erfolgt ohne Mietpreisbindung. Abhängig vom Standort, dem Objekt und der Kommune wird ein geringerer Wohnungsanteil mit Mietpreisbindung erstellt. Hierfür erhält der Bauherr auch günstigere Finanzierungsmittel von der L-Bank/KfW-Bank (LWFPr), wodurch in Verbindung mit ebenfalls ~25 % Eigenmittel diese Projekte langfristig wirtschaftlich umsetzbar sind.

Aufgrund des sehr engen Mietwohnungsmarktes und der weiteren vorhandenen hohen Nachfrage nach preisgünstigem Mietwohnraum, sieht die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal auch in

einem möglicherweise schwieriger werdenden Marktumfeld ausreichend Chancen, um in allen Bereichen weiterhin erfolgreich tätig sein zu können. Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ist bei Mietern, Mietinteressenten, Erwerbern von Neubauimmobilien, als WEG-Verwalter und Immobiliendienstleister als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt. Insgesamt liegen bei der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal keine bestandsgefährdende sowie entwicklungsbeeinträchtigende Risiken zum Bilanzstichtag vor.

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Wesentlichen von der Gesellschaft eingesetzten Finanzinstrumente sind Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten sowie weitere Verbindlichkeiten.

Die solide Mieterstruktur bewirkt, dass es nur in geringem Umfang zu Mietausfällen kommt.

Die Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen getilgt.

Die Gesellschaft verfügt über ein unternehmens- und projektbezogenes Finanz- und Liquiditätsplanungs- und Überwachungsinstrumentarium, das nach konservativen Parametern ausgerichtet ist.

Göppingen, 14. April 2020



Thomas Dalm

4. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2019

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 – 31.12.2019

4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2019

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	2019 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		8.107,00	22.359,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	37.225.257,72		34.663.878,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		756.466,04
Technische Anlagen und Maschinen	126.591,00		94.431,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	110.222,00		137.306,00
Anlagen im Bau	4.322.537,59		1.816.850,67
Bauvorbereitung	0,00	41.784.608,31	113.323,49
Finanzanlagen			
Beteiligungen		600.000,00	600.000,00
Anlagevermögen insgesamt		42.392.715,31	38.204.614,85
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.726,11		1.043.649,48
Bauvorbereitungskosten	46.506,40		176.054,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	2.889.282,36		551.232,71
Unfertige Leistungen	1.006.795,00		1.018.234,79
Andere Vorräte	37.179,99		32.518,88
Geleistete Anzahlungen	70.090,52	4.055.580,38	64.362,28
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	12.183,88		11.866,08
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	92.705,90		457.452,34
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.058,29		3.396,72
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.941,12		17.957,40
Sonstige Vermögensgegenstände	544.250,51	657.139,70	189.224,35
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.426.539,52	3.693.506,33
Umlaufvermögen insgesamt		7.139.259,60	7.259.455,89
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		0,00	0,00
Bilanzsumme		49.531.974,91	45.464.070,74

PASSIVA	2019 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.538.840,00		5.538.840,00
Nennbetrag eigene Anteile	-11.100,00	5.527.740,00	-11.100,00
Gewinnrücklagen			
Satzungsmäßige Rücklagen	2.491.000,00		2.383.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.812.105,35		2.812.105,35
Andere Gewinnrücklagen	8.874.029,85	14.177.135,20	8.224.029,85
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	978.679,61		881.120,83
Jahresüberschuss	1.075.588,41		1.255.223,18
Einstellungen in Rücklagen	758.000,00	1.296.268,02	826.000,00
Eigenkapital insgesamt		21.001.143,22	20.257.219,21
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		60.670,04
Sonstige Rückstellungen	898.533,08	898.533,08	413.323,69
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.716.650,13		22.294.441,97
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.266,29		5.468,69
Erhaltene Anzahlungen	2.124.711,71		1.229.180,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.072,36		4.355,78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	696.103,63		1.105.711,74
Sonstige Verbindlichkeiten	73.063,15	27.616.867,27	78.321,78
davon aus Steuern:			
€ 72.660,17			
Vorjahr € 76.693,18			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 164,98			
Vorjahr € 1.628,60			
Rechnungsabgrenzungsposten		15.431,34	15.377,30
Bilanzsumme		49.531.974,91	45.464.070,74

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 – 31.12.2019

	2019 €	31.12.2019 €	31.12.2018 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.407.819,88		5.180.681,62
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.468.200,00		7.699.805,15
c) aus Betreuungstätigkeit	463.926,68		462.988,66
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.374,32	8.362.320,88	22.376,91
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.159.138,36	-2.375.262,80
Andere aktivierte Eigenleistungen		150.000,00	115.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		54.304,50	61.695,58
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.016.183,17		2.105.617,94
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.265.423,91		4.172.580,71
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.435,25	5.285.042,33	3.695,55
Rohergebnis		4.440.721,41	
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.300.848,19		1.302.473,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	283.451,67	1.584.299,86	277.998,00
davon für Altersversorgung: € 27.051,93 Vorjahr € 27.989,89			
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		932.563,65	884.785,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen		351.575,14	315.065,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		252.000,00	8,75
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		288.163,14	342.556,31
Steuern vom Einkommen und Ertrag		357.944,33	405.966,90
Ergebnis nach Steuern		1.178.175,29	1.356.554,03
Sonstige Steuern		102.586,88	101.330,85
Jahresüberschuss		1.075.588,41	1.255.223,18
Gewinnvortrag		978.679,61	881.120,83
Einstellungen in			
a) in die satzungsgemäße Rücklage	108.000,00		126.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	650.000,00	758.000,00	700.000,00
Bilanzgewinn		1.296.268,02	1.310.344,01

4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2019

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal mit Sitz Göppingen ist beim Amtsgericht Ulm unter der Nummer HRB 530112 eingetragen.

Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Unser Unternehmen ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Der Zeitraum der planmäßigen linearen Abschreibung für **entgeltlich erworbene Rechte** beträgt fünf Jahre.

Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich erhaltener Tilgungszuschüsse und planmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung 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 Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 30 und 40 Jahren neu festgelegt.

Neben Fremdkosten für den Mietwohnungsneubau wurden auch eigene Architekten-, Bauleiter- und Verwaltungskosten aktiviert.

Folgende **Abschreibungssätze** wurden verrechnet:

Wohngebäude linear	2,00 %
Wohngebäude mit Fertigstellung zwischen 1991 – 1992, degressiv	1,25 %
Wohngebäude (Erstunterbringungsunterkunft) mit Fertigstellung 2016	6,67 %
Technische Anlagen und Maschinen	5,00 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,69 - 33,30%

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 250,00 und € 1.000,00 wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

Im Umlaufvermögen sind die **Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten** sowie die **Grundstücke mit unfertigen Bauten** zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Neben Fremdkosten wurden auch eigene Architekten-, Bauleiter- und Verwaltungskosten aktiviert.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Bei den **Vorräten** handelt es sich um Heizölbestände in Mietobjekten. Die Bewertung erfolgt nach dem Fifo-Verfahren.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die Bildung der **Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten 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 sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen, die zu **Steuerlatenzen** führen:

Aktive Steuerlatenzen:

Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, da in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.

Passive Steuerlatenzen:

Aus unterschiedlichen Bewertungen bei Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen und sonstigen Rückstellungen in Handels- und Steuerbilanz.

Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen, von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht. Der zu Grunde gelegte Steuersatz beträgt 28,61 %.

Erläuterungen zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens 2019

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Stand zum 31.12.2019 €
	Stand zum 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		
				Zugänge €	Abgänge €	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	234.372,89	2.499,99	0,00	0,00	0,00	236.872,88
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	234.372,89	2.499,99	0,00	0,00	0,00	236.872,88
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.391.454,74	236.360,00	155.003,14	3.269.479,95	0,00	54.742.291,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	756.466,04	0,00	0,00	0,00	756.466,04	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	141.483,57	40.588,75	0,00	0,00	0,00	182.072,32
Betriebs- und Geschäftsausstattung	556.106,41	14.618,03	0,00	0,00	0,00	570.724,44
Anlagen im Bau	1.816.850,67	4.905.377,34	0,00	869.789,53	3.269.479,95	4.322.537,59
Bauvorbereitung	113.323,49	0,00	0,00	0,00	113.323,49	0,00
Summe Sachanlagen	54.775.684,92	5.196.944,12	155.003,14	4.139.269,48	4.139.269,48	59.817.625,90
Summe immat. VG + Sachanlagen	55.010.057,81	5.199.444,11	155.003,14	4.139.269,48	4.139.269,48	60.054.498,78
Finanzanlagen						
Beteiligungen	600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600.000,00
Summe Finanzanlagen	600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600.000,00
Anlagevermögen insgesamt	55.610.057,81	5.199.444,11	155.003,14	4.139.269,48	4.139.269,48	60.654.498,78

	(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	Buchwert
	Stand zum 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Stand zum 31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
		€	€	€	(+ / -) €	€
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	212.013,89	16.751,99	0,00	228.765,88	8.107,00	22.359,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	212.013,89	16.751,99	0,00	228.765,88	8.107,00	22.359,00
Sachanlagen						
Grundstücke. und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	16.727.576,09	865.680,88	76.223,14	17.517.033,83	37.225.257,72	34.663.878,65
Grundstücke. und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	756.466,04
Technische Anlagen und Maschinen	47.052,57	8.428,75	0,00	55.481,32	126.591,00	94.431,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	418.800,41	41.702,03	0,00	460.502,44	110.222,00	137.306,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	4.322.537,59	1.816.850,67
Bauvorbereitung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	113.323,49
Summe Sachanlagen	17.193.429,07	915.811,66	76.223,14	18.033.017,59	41.784.608,31	37.582.255,85
Summe immat. VG + Sachanlagen	17.405.442,96	932.563,65	76.223,14	18.261.783,47	41.792.715,31	37.604.614,85
Finanzanlagen						
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	600.000,00	600.000,00
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	600.000,00	600.000,00
Anlagevermögen insgesamt	17.405.442,96	932.563,65	76.223,14	18.261.783,47	42.392.715,31	38.204.614,85

Unser Unternehmen besitzt eine **Beteiligung** mit einem Kapitalanteil in Höhe von 50 % an der Gesundheitszentren des Landkreises Göppingen GmbH, Göppingen. Der letzte vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2019 weist folgende Werte aus:

Gezeichnetes Kapital	€ 1.200.000,00
Eigenkapital	€ 377.936,52
Jahresfehlbetrag	€ 50.113,82

Die Position **Unfertige Leistungen** besteht aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von € 1.006.795,00 (Vorjahr € 1.018.234,79).

In der Position Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind Forderungen an das Finanzamt Göppingen aus Erstattungszinsen in Höhe von T€ 252 enthalten. Die Erstattungszinsen sind periodenfremde Erträge und ergeben sich aus Anträgen für die Jahre 2012 bis 2014. Die Anträge wurden durch die Rückabwicklung der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft bei Bauträgergeschäften nach § 13b Umsatzsteuergesetz erforderlich.

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

	31.12.2019	Vorjahr
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	153.462,40	142.298,75
	153.462,40	142.298,75

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Ausweis unter Bilanzposition

Forderungen von (Vorjahr)	€ 2.382.633,73	Guthaben Kreditinstitute
	€ (3.687.144,46)	
Forderungen von (Vorjahr)	€ 0,00	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
	€ (7.729,07)	

Sonstige Rückstellungen wurden vor allem für

- Gewährleistungsverpflichtungen (T€ 89,8)
- Verpflichtungen aus dem Personalbereich (T€ 127,1)
- Sonstige Verwaltungskosten (T€ 81,6)
- Anfallende Baukosten und erbrachte Bauleistungen (T€ 600,0)

gebildet.

Fristigkeiten/ Sicherheiten der Verbindlichkeiten 2019

Verbindlichkeiten (Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen)	Insgesamt €	Davon		
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.716.650,13	1.398.845,21	5.622.141,85	17.695.663,07
- durch Grundpfandrechte gesichert -	(22.294.441,97)	(1.200.840,08)	(5.057.798,04)	(16.035.803,85)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.266,29	2.246,67	1.019,62	0,00
- durch Grundpfandrechte gesichert -	(5.468,69)	(2.202,40)	(3.266,29)	0,00
Erhaltene Anzahlungen	2.124.711,71	2.124.711,71	0,00	0,00
	(1.229.180,54)	(1.229.180,54)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.072,36	3.072,36	0,00	0,00
	(4.355,78)	(4.355,78)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	696.103,63	634.133,22	61.970,41	0,00
	(1.105.711,74)	(965.493,04)	(140.218,70)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	73.063,15	73.063,15	0,00	0,00
	(78.321,78)	(78.321,78)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag	27.616.867,27	4.236.072,32	5.685.131,88	17.695.663,07
	(24.717.480,50)	(3.480.393,62)	(5.201.283,03)	(16.035.803,85)

Gegenüber Gesellschaftern
bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Ausweis unter Bilanzposition

Verbindlichkeiten von
(Vorjahr)

7.299.312,70
(7.716.032,49)

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten von
(Vorjahr)

3.266,29
(5.468,69)

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Erläuterungen Gewinn- und Verlustrechnungen

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind, soweit nicht vorstehend erläutert, folgende wesentlichen **Erträge** enthalten:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	€	970,00	€	8.672,50
Erträge aus Anlageabgängen	€	0,00	€	8.334,44
Erträge aus früheren Jahren	€	20.077,02	€	3.561,36
Erstattungen aus AAG Aufwendungsausgleichgesetz	€	11.337,13	€	23.596,39
Erstattungszinsen Steuern/ Umsatzsteuer	€	252.000,00	€	0,00

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Das im Aufwand des Geschäftsjahres enthaltende **Honorar des Abschlussprüfers** entfiel auf:

Prüfungsleistungen	€	7.762,27
Andere Bestätigungsleistungen (MaBV)	€	900,00

Die **Gesamtbezüge des Aufsichtsrats** betragen € 10.817,74.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Zinsaufwendungen aus Rückstellungen	€	3.836,53	€	4.265,93

Sonstige Angaben

Das Risiko der Inanspruchnahme bei den Grundschulden zu Gunsten von Erwerbern vor Eintragung ins Grundbuch ist nach unseren Erfahrungswerten als sehr gering einzustufen.

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die **Beurteilung der Finanzanlage** von Bedeutung sind (z. B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen, aus lfd. Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen):

Die Geschäftsführung der Gesundheitszentren für den Landkreis Göppingen GmbH ist ermächtigt, das Stammkapital innerhalb von fünf Jahren ab dem 15.10.2015 durch Ausgabe neuer Geschäftsanteile gegen Bareinlagen einmalig höchstens um € 300.000,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Davon entfallen auf die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal

€ 150.000,00

Restbaukosten aus noch nicht abgewickelten Bauverträgen € 5.863.705,38

Mietverpflichtungen € 66.167,88

Die Zahl der im Geschäftsjahr **durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer** betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	9	4
Technische Mitarbeiter	5	1
Auszubildende	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	26
	16	31

Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wird Gebrauch gemacht.

Organe der Gesellschaft – Aufsichtsrat

Vorsitzender	Edgar Wolff Landrat
1. stv. Vorsitzender	Joachim Müller (bis 10.09.2019) Vorstand Kreissparkasse Göppingen i. R. Klaus Meissner (seit 10.09.2019) Vorstand Kreissparkasse Göppingen
2. stv. Vorsitzende	Brigitte Pullmann (bis 10.09.2019) Hausfrau Marc Kersting (seit 10.09.2019) Bürgermeister
Mitglieder	Jochen Bidlingmaier Bürgermeister Stefan Boss (ab 01.04.2022) Stv. Vorstand Kreissparkasse Göppingen Ralf Bressmer Dipl. Betriebswirt Hans-Rudi Bühle (bis 10.09.2019) Bürgermeister Timm Engelhardt Dipl. Bauingenieur Heinz Frey (seit 10.09.2019) Dipl. Bauingenieur Joachim Hülscher (seit 10.09.2019) Bürgermeister a. D. Kathinka Kaden (seit 10.09.2019) Pfarrerin Bernhard Lehle (bis 10.09.2019) Dipl.-Betriebswirt Joachim Müller (bis 31.03.2022) Vorstand Kreissparkasse Göppingen i. R. Manfred Stadtmüller Kaufmann Rainer Kruschina (seit 10.09.2019) Bauingenieur Bernd Rößner Bürgermeister Gebhard Tritschler Bürgermeister Gerhard Ueding (bis 10.09.2019) Dipl.-Verwaltungswirt Bürgermeister a. D. Karl Weber Bürgermeister
Geschäftsführer	Thomas Dalm Dipl.-Kaufmann

Es ergeben sich nach Abschluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Jahresabschluss 2019 weist einen Bilanzgewinn von € **1.296.268,02** aus. Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, die Verteilung des Bilanzgewinnes wie folgt vorzunehmen:

Dividendenausschüttung für 2019	€ 331.664,40
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€ 964.603,62

Göppingen, 14. April 2020

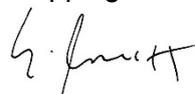


Thomas Dalm

5. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat sowie der Bauausschuss der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal haben sich im Geschäftsjahr 2019 in zwölf Sitzungsterminen sowie anhand regelmäßiger schriftlicher und mündlicher Berichte des Geschäftsführers in verschiedenen Sitzungen eingehend über alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik und der Geschäftsentwicklung unterrichtet und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Die ihm aufgrund gesetzlicher oder vertragsgemäßer Bestimmungen vorgelegten Einzelvorgänge wurden behandelt. Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Jahresabschluss, Anhang sowie der Lagebericht die tatsächlichen Verhältnisse der Gesellschaft wiedergeben. Er billigt den vorgelegten Jahresabschluss und schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsleitung für die Verwendung des Bilanzgewinnes an. Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung zuzustimmen. Der Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht wurde, durch den zur Prüfung beauftragten Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., in der Zeit vom 27.04.2020 - 08.05.2020 geprüft. Es wurde festgestellt, dass die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat ihren nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Verpflichtungen nachgekommen sind. Die Prüfung hat zu keinen Beanstandungen geführt. Von Seiten des Aufsichtsrats werden keine Einwendungen gegen das Prüfungsergebnis erhoben. Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsleitung, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal seinen Dank und seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Göppingen, 16.06.2020



Landrat Edgar Wolff
Vorsitzender Aufsichtsrat

6. Dank der Geschäftsführung

Zum unternehmerischen Erfolg tragen viele Faktoren bei, im Besonderen aber engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihnen gilt ein besonderer Dank für ihr Engagement und ihren persönlichen Einsatz, welcher notwendig ist, um die vielfältigen und sich oft wandelnden Aufgaben zur Zufriedenheit aller bearbeiten zu können. Ein weiterer Dank gilt den Mitgliedern des Aufsichtsrats, die sich für das Unternehmen eingesetzt und die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal durch Beratung, Beschlüsse und aktive Mitarbeit durch das Geschäftsjahr 2019 begleitet haben. Alle Sitzungen erfolgten in kooperativer, konstruktiver und harmonischer Zusammenarbeit und haben zum weiteren erfolgreichen Jahr der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal entsprechend beigetragen. Ein besonderer Dank gilt auch den Mitgliedern des Bauausschusses, für die vertrauensvolle und kooperative Zusammenarbeit in zahlreichen Sitzungen während des Geschäftsjahres. Mit ihrer Sach- und Fachkenntnis haben sie die Geschäftsführung bei der Entscheidungsfindung für Bau- und Immobilieninvestitionen tatkräftig unterstützt und aktiv dazu beigetragen, dass die bestmöglichen Entscheidungen für alle Beteiligten getroffen wurden.