

Kreisbau Filstal Geschäftsbericht

2021

Freiräume für Lebensträume



Kreisbau Filstal



INHALTSVERZEICHNIS

Wissenswertes Daten auf einen Blick	2
Baumaßnahmen Geschäftsjahr 2021	3
1. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	3
2. Bauträgerbereich	4
3. Mietwohnungsneubau	6
Lagebericht Geschäftsjahr 2021	9
A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	9
1. Geschäftsmodell	
2. Ziele und Strategien	
3. Beteiligungen	
B. WIRTSCHAFTSBERICHT	10
1.0 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	10
2.0 Geschäftsverlauf	12
3.0 Lage der Gesellschaft	13
Investitionen in den Mietwohnungsbestand/Mietwohnungsneubau	
Vermietungstätigkeit	
Projektentwicklung Neubau Bereich Vermietung	
Projektentwicklung Neubau Bereich Bauträger	
Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen	
Mietwohnungsverwaltung für Dritte	
Verwaltung von Eigentumswohnungen (nach WEG) für Dritte	
3.1 Ertragslage der Gesellschaft	17
3.2 Finanzlage	18
3.3 Vermögenslage	19
3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	20
3.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	20
C. PROGNOSEBERICHT	21
D. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	21
E. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	24
4.0 Jahresabschluss zum 31.12.2021	25
4.1 Bilanz zum 31.12.2021	26
Aktiva	
Passiva	
4.2 Gewinn- und Verlustrechnung	28
4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2021	29
5.0 Bericht des Aufsichtsrates	38
6.0 Dank der Geschäftsführung	38

Wissenswerte Daten auf einen Blick

Gesamtüberblick in Zahlen	2021 T€	2020 T€	2019 T€	2018 T€	2017 T€
Bilanzsumme	56.676	52.166	49.532	45.464	42.521
Anlagevermögen	47.051	45.190	42.393	38.205	34.882
Umlaufvermögen	9.625	6.976	7.139	7.259	7.639
Rechnungsabgrenzungs- posten	0	0	0	0	0
Eigenkapital	22.645	21.982	21.001	20.257	19.334
Rückstellungen	455	628	899	474	249
Verbindlichkeiten	33.553	29.539	27.617	24.718	22.926
Rechnungsabgrenzungs- posten	23	17	15	15	12
Umsatzerlöse	9.627	12.356	8.362	13.366	9.089
Jahresüberschuss	994	1.312	1.076	1.255	882

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

Baumaßnahmen Geschäftsjahr 2021

1. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Die Werthaltigkeit einer Immobilie ist die Grundvoraussetzung für ihren nachhaltigen Erfolg. Um die Werthaltigkeit einer Immobilie zu sichern, sind kontinuierliche Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen erforderlich. Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal hat es sich zur Aufgabe gemacht, breiten Schichten der Bevölkerung des Landkreises Göppingen langfristig zeitgemäßen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Sie investiert daher jährlich erhebliche finanzielle Mittel in den eigenen Mietwohnungsbestand. Die Bewirtschaftung des eigenen Bestands ist und bleibt die Kernaufgabe der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Da die energetische Modernisierung der Bestandsobjekte der Baujahre bis 1990 weitestgehend abgeschlossen ist, standen auch im Jahr 2021 die sonstigen Instandhaltungen im Vordergrund.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden rund € 1,3 Mio. in die Instandhaltung des gesamten Gebäudebestandes investiert. Durch regelmäßige Objektbegehung wird der Handlungsbedarf festgestellt und budgetiert. Die hierzu notwendige Planung, Vergabe und Bauüberwachung erfolgt durch die Technische Abteilung der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal.



Dr.-Pfeiffer-Straße 84 – 86,
Göppingen

Investition von
€ 1,3 Mio.
in die Instandhaltung



Wohnbereich nach Modernisierung



Flur nach
Modernisierung



Badezimmer nach
Modernisierung

Der Schwerpunkt der Instandhaltungsarbeiten fand in 2021 an den Gebäuden in der Dr.-Pfeiffer-Straße 84 – 86 im Göppinger „Bergfeld“ statt. Es wurden vorrangig die Dachflächen erneuert, die Fassaden überarbeitet, die Balkone instandgesetzt und zum Teil neue Fenster eingebaut.

Die übrigen finanziellen Mittel flossen in die Instandhaltung des sonstigen Gebäudebestandes. Die Instandhaltungsarbeiten an größeren Gebäudekomplexen erfolgen oft in bewohntem Zustand, wodurch umfangreiche Abstimmungsgespräche mit Handwerkern und Mietern erforderlich werden. Kurzfristige Mietübergangszeiten nutzt die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, um die Innenräume der Objekte zu sanieren. Die standardisierte Modernisierung beinhaltet die Böden, die Bäder mit Duschen und die Küchen.

Für eine umfangreiche Wohnungsanierung investiert die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal zwischen € 10.000,00 bis zu € 50.000,00.



Donzdorf, Wagnerstraße 17 – 27

2. Bauträgerbereich

Die Nachfrage nach Wohneigentum zur Altersvorsorge oder als klassische Kapitalanlage war auch im Geschäftsjahr 2021 ungebrochen groß. Der deutsche Wohninvestmentmarkt wächst damit bereits das sechste Jahr in Folge. Immer mehr Menschen wünschen sich Wohneigentum trotz stetig steigender Preise. Ursächlich hierfür sind eine wachsende qualitative Zusatznachfrage, regionale Unterschiede in Bezug auf die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie eine Veränderung der demografischen Struktur. Der ländliche Raum profitiert von einer Wanderungsbewegung der städtischen Bevölkerung in das städtische Umland seit dem Jahr 2015 infolge eines Trendumbruchs. Dabei wird im Wesentlichen Geschosswohnungsneubau nachgefragt; der Ein- und Zweifamilienhausbau war ebenfalls stark nachgefragt.

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal hat daher auch im Jahr 2021 ihre Strategie weiterverfolgt und hat entsprechend überschaubare Objektgrößen an attraktiven Standorten unter Berücksichtigung einer qualitäts- und energiebewussten Bauweise in den Zentren und Mittelzentren des Landkreises Göppingen erstellt. Die erwirtschafteten Erträge aus dem Bauträgerbereich reinvestiert die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal vornehmlich in die Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Immobilienbestandes. Die Erträge werden des Weiteren für den Mietwohnungsneubau verwendet.

In **Donzdorf, in der Wagner Straße 17 – 27**, entsteht seit dem Jahr 2018 eine große Baumaßnahme mit 4 Gebäuden. Das Grundstück umfasst ca. 5.000 m² und wurde in 2 Bauabschnitten bebaut. Pro Bauabschnitt entstand jeweils ein Mietwohngebäude mit 11 Mietwohnungen und ein Bauträgerobjekt mit 14 Eigentumswohnungen. Zwei Gebäude erhielten pro Bauabschnitt eine gemeinsame Tiefgarage. Alle Gebäude wurden im KfW-Effizienzhaus 55 Standard erstellt.

Die 14 Eigentumswohnungen im ersten Bauabschnitt in der **Wagner Straße 23 + 25** wurden bereits im Jahr 2020 bezugsfertig erstellt und an die Erwerber übergeben.

Die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts in der **Wagner Straße 17 + 19** verzögerte sich aufgrund der Einschränkungen auf der Baustelle als Folge der Corona-Pandemie. Obwohl die Bauarbeiten am zweiten Bauabschnitt bereits Anfang 2020 aufgenommen wurden, erfolgte die Fertigstellung erst Anfang 2022. Materialengpässe und Personalmangel führten dazu, dass sich die Fertigstellungen entsprechend verzögerten.

Entstanden sind 14 helle und freundliche 2-, 3,5- und 4,5-Zimmerwohnungen mit großen überdachten Terrassen und/ oder Balkonen mit Südausrichtung. Alle Wohnungen sind schwellenfrei über den Aufzug erreichbar. Das Energiekonzept basiert auf einer Nahwärmeversorgung von der Warmwasser-Zentralheizung im Gebäude **Wagner Straße 21** mit einer elektrischen Luft-Wärme-Pumpe für die Grundversorgung zur Nutzung der Umweltwärme in Kombination mit einer Gas-Brennwerttherme zur Abdeckung der Spitzenlast als bivalentes System. Über eine mechanische Lüftungsanlage in jeder Wohnung wird die abgesaugte Abluft über Lüftungskanäle ins Untergeschoss geführt und wärmerückgewinnend zur Frischluft der Wärmepumpe beigemischt. Analog dem ersten Bauabschnitt entstanden 14 Eigentumswohnungen im KfW-Effizienzhaus 55 Standard.





Süßen, Johann-Georg-Fischer-Straße 4

Eine weitere größere Baumaßnahme ist in zentraler Lage in **Süßen** entstanden. Dort hat die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ein Grundstück von der Stadt Süßen in der **Johann-Georg-Fischer-Straße** erworben, um ein 17-Familienwohnhaus zu erstellen. Hiervon wurden 6 Wohnungen als Eigentumswohnungen veräußert, die restlichen 11 Mietwohnungen verbleiben im Eigenbestand der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage zur gemeinschaftlichen Nutzung. Die Bauarbeiten haben im November 2019 begonnen und die Fertigstellungen und Übergaben an die Erwerber sind im Herbst 2021 erfolgt.



Das Gebäude wurde im KfW-Effizienzhaus 55 Standard gebaut. Entstanden sind helle und freundliche Wohnungen mit jeweils einem Balkon oder einer Terrasse. Die Wohnungen im Dachgeschoss besitzen Dachterrassen. Zu jeder Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage und alle Wohnungen sind sowohl über den Hauszugang als auch über die Tiefgarage schwellenfrei mit einem modernen Aufzug erreichbar. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage, welche im Eigentum der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal verbleibt. Das Heizungskonzept sieht eine Warmwasser-Zentralheizung mit elektrischer Luft-Wärmepumpe für die Grundversorgung zur Nutzung der Umweltwärme in Kombination mit einer Gas-Brennwerttherme zur Abdeckung der Spitzenlast als bivalentes System vor.

Über eine mechanische Lüftungsanlage in jeder Wohnung wird die abgesaugte Abluft über Lüftungskanäle ins Untergeschoss geführt und wärmerückgewinnend zur Frischluft der Wärmepumpe beigemischt.



Kuchen, Kirschwiesen 15

Für eine weitere Baumaßnahme in **Kuchen**, in der **Kirschwiesen 15**, wurde ein größeres Grundstück von der Gemeinde Kuchen erworben. Entstehen wird ein gemischtes Mehrfamilienwohnhaus mit 5 Eigentums- und 5 Mietwohnungen. Das Gebäude wird als modernes Gebäude in Massivbauweise im KfW-Effizienzhaus 55 Standard erstellt. Auf dem Dach findet eine Photovoltaikanlage Platz, welche im Eigentum der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal verbleiben wird. Das Heizsystem sieht eine Warmwasser-Zentralheizung mit einer elektrischen Luft-Wärme-Pumpe für die Grundversorgung zur Nutzung der Umweltwärme in Kombination mit einer Gas-Brennwerttherme zur Abdeckung der Spitzenlast vor.

Ein weiteres neues Bauträgerobjekt mit 11 Wohnungen entsteht in **Salach**, in der **Hohenstaufenstraße 39**, mit Baubeginn im Juni 2022.



Salach, Hohenstaufenstraße 39



3. Mietwohnungsneubau

Zu Beginn der Corona-Krise hatten viele damit gerechnet, dass auch die Immobilienbranche einen Knick abbekommen würde, doch das Gegenteil war der Fall: die Nachfrage nach gefördertem und freifinanziertem Mietwohnraum war auch im Jahr 2021 ungebrochen groß. Die stetig steigenden Haushaltszahlen stehen einem Angebot gegenüber, das der Nachfrage nicht gerecht werden kann. Dem Wunsch der Kommunen den Mietwohnungsneubau weiter voran zu treiben, kann nur entsprochen werden, wenn geeignete Grundstücke vorhanden sind. Da die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal über keine eigenen Bestandsgrundstücke verfügt, ist sie auf Grundstücksangebote der Städte, Gemeinden und Privatpersonen angewiesen. Preisgünstiger Mietwohnungsneubau ist abhängig von den Rahmenbedingungen, die der Veräußerer dem Investor bietet und den spezifischen Absichten, die mit der Maßnahme verbunden sind. Alle Mietwohnungsneubauprojekte verbleiben im Eigentum der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal und werden von dieser bewirtschaftet und vermietet.

Im Jahr 2021 sind wieder einige Mietwohnungsneubauprojekte fertiggestellt und an die Mieter übergeben worden.



Albershausen, Fuchseckstraße 10 – 16

Das Mietwohnobjekt in der **Fuchseckstraße 12 in Albershausen** wurde im September 2021 fertiggestellt und zur Vermietung gebracht. Entstanden sind 9 Mietwohnungen im KfW-Effizienzhaus 55 Standard mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen auf 3 Geschossen. Auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage installiert. Das Heizungskonzept sieht eine Warmwasserzentralheizung mit Gas-Brennwerttechnik als hocheffektiven Wärmeerzeuger, eine Photovoltaikanlage auf Haus 10 zum Betrieb von Heizstäben und ein kontrolliertes Be- und Entlüftungssystem je Wohnung mit Wärmerückgewinnung vor. Die Bauplanung und Bauleitung erfolgte in Eigenregie. Die Wohnungen wurden ohne Mietpreisbindung erstellt und kostengünstig vermietet.



Albershausen, Fuchseckstraße 10 – 16

Das von der Gemeinde **Albershausen** in 2017 erworbene Grundstück in der **Fuchseckstraße 10 bis 16** wurde in 2 Bauabschnitten bebaut. Insgesamt entstanden zwei 8-Familienwohnhäuser mit Eigentumswohnungen im Bauträgerbereich und zwei 9-Familienmietwohngebäude für das Anlagevermögen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal.

Das Mietwohnobjekt des ersten Bauabschnitts, in der **Fuchseckstraße 16 in Albershausen**, wurde bereits zum Juni 2020 bezugsfertig erstellt und an die Mieter übergeben.



Donzdorf, Wagner Straße 27

Das 11-Familienwohnhaus im ersten Bauabschnitt in **Donzdorf**, in der **Wagner Straße 27** entstand ebenfalls im KfW-Effizienzhaus 55 Standard, welches zum April 2021 vermietet wurde. Entstanden sind kompakte 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen jeweils mit überdachten Westterrassen bzw. Balkonen. Das Heizungskonzept sieht eine Warmwasser-Zentralheizung mit Gas-Brennwerttechnik als hocheffektiven Wärmeerzeuger mit optimalem Wirkungsgrad ohne Feinstaubbelastung vor. Die Solaranlage mit Solarkollektoren auf dem Dach dient der Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung.



Donzdorf, Wagner Straße 21

Weitere 11 Mietwohnungen entstehen in einem zweiten Bauabschnitt, in der **Wagner Straße 21** ebenfalls im KfW-Effizienzhaus 55 Standard. Die Fertigstellung und Vermietung ist im Mai 2022 erfolgt. Auch diese Wohnungen unterliegen keiner Mietpreisbindung, werden jedoch zu preisgünstigen Konditionen am Markt vermietet. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage, die im Eigentum der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal verbleiben wird. Das Gebäude erhält außerdem eine Warmwasser-Zentralheizung mit einer elektrischen Luft-Wärme-Pumpe für die Grundversorgung zur Nutzung der Umweltwärme in Kombination mit einer Gas-Brennwerttherme zur Abdeckung der Spitzenlast.



Süßen, J.-G.-Fischer-Straße 4

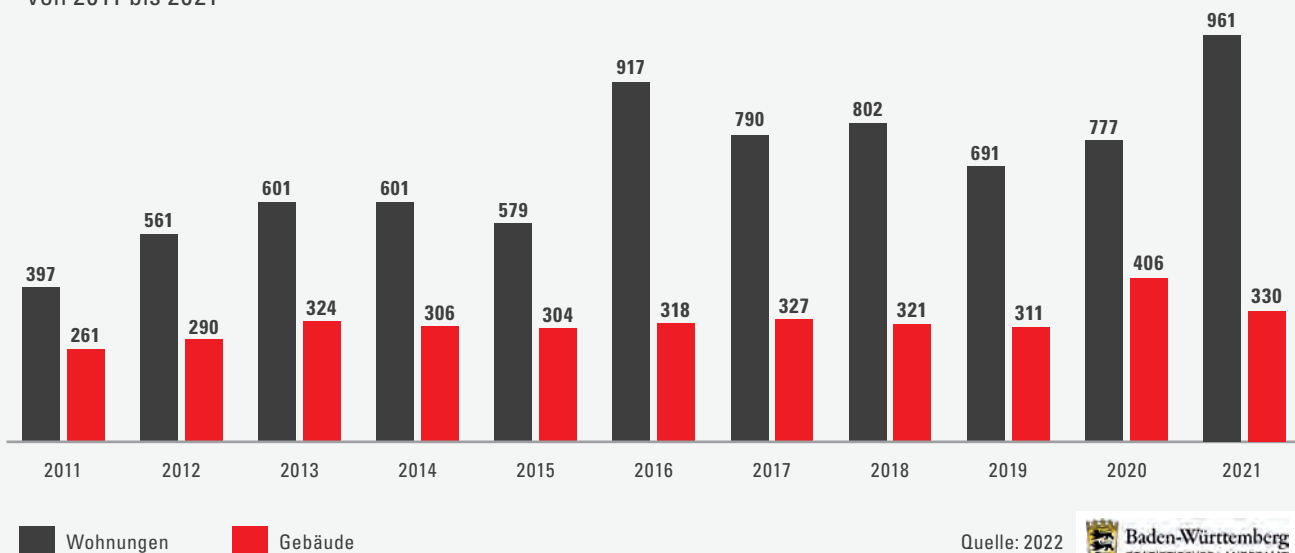
In **Süßen** in der **J.-G.-Fischer-Straße** entstand ein 17-Familienwohnhaus mit 11 Miet- und 6 Eigentumswohnungen (vgl. Objektbeschreibung im Bauträgerbereich, Seite 5). Die Vermietung der 2-4-Zimmermietwohnungen hat zum 01.12.2021 begonnen.

Weiteren Grundstückserwerben und Baumaßnahmen steht die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal stets offen gegenüber.

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:

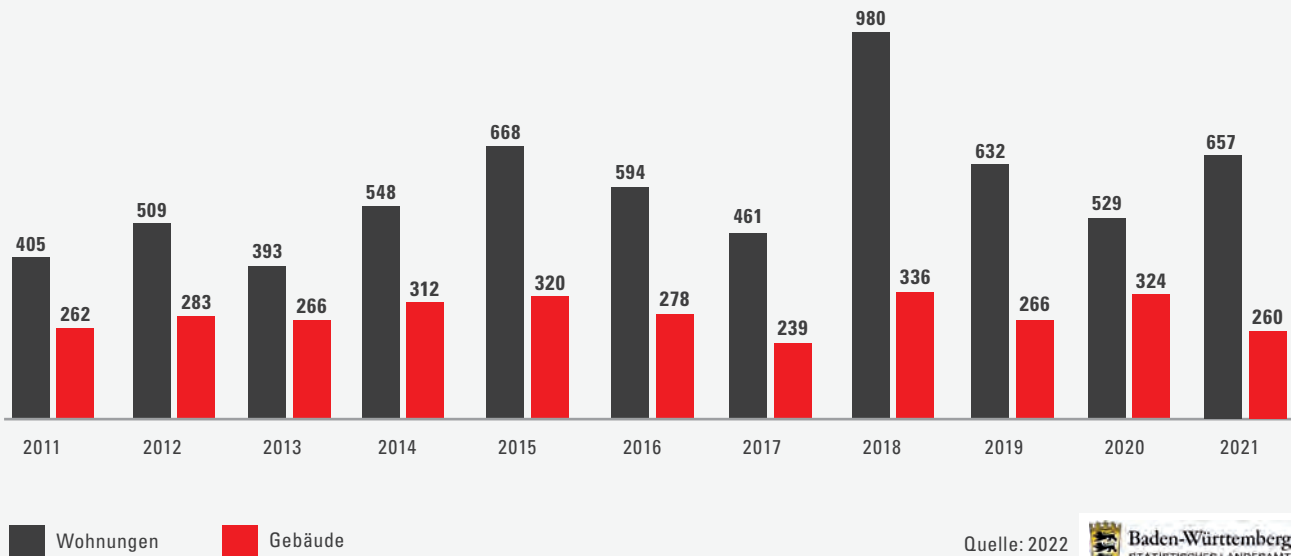
Baugenehmigungen im Wohnbau im Landkreis Göppingen (Neubau)

von 2011 bis 2021



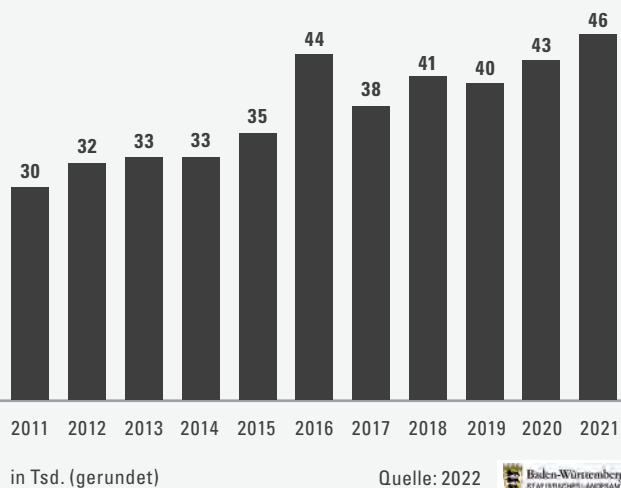
Baufertigstellungen im Wohnbau im Landkreis Göppingen (Neubau)

von 2011 bis 2021



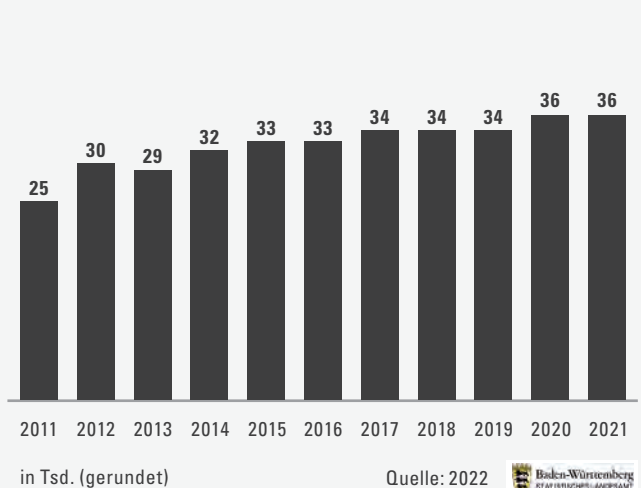
Wohnungsneubaugenehmigungen

in Baden-Württemberg von 2011 bis 2021



Wohnungsneubaufertigstellungen

in Baden-Württemberg von 2011 bis 2021



Die **Nachfrage im Mietwohnungsbereich** war im Landkreis Göppingen 2021 erneut sehr stark. Grund für diese sehr hohe Nachfrage waren die, bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie, 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 liegt mit 5,4 % unter dem Wert des Vorjahres (6,5 %).

Lagebericht Geschäftsjahr 2021

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.



3. Beteiligungen

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

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.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

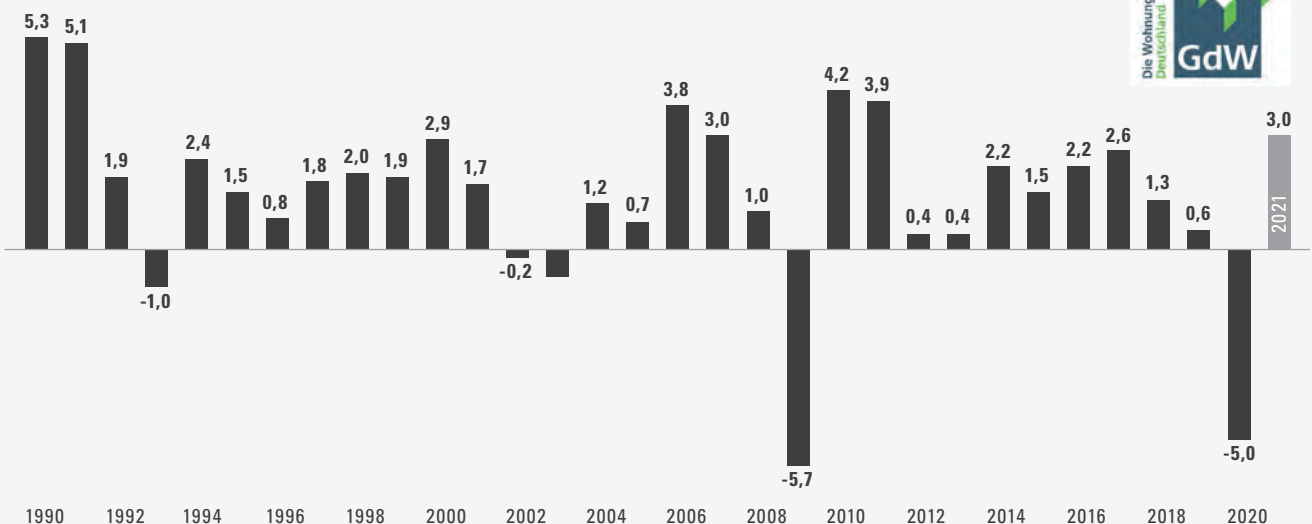
Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt 1990 – 2021 in %



Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus. Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10-jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

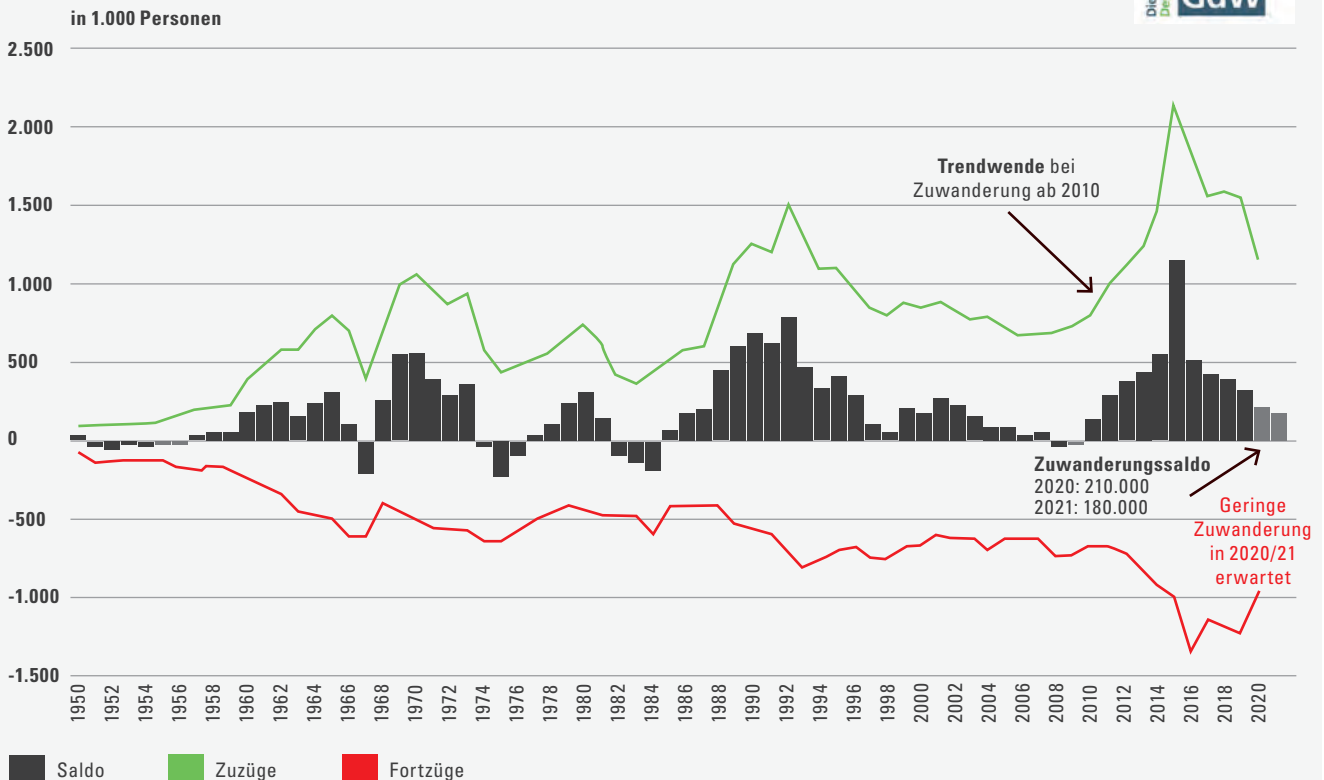
In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen.

Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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 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.

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderungen 1950-2020/21



2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2021 war für die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal erneut von positiven Entwicklungen geprägt.

Die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes, mit ca. 850 Mietwohnungen, ist die Kernaufgabe der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Um zeitgemäßen Wohnraum für die Mieterschaft zu erhalten, wurden auch im Jahr 2021 wieder erhebliche finanzielle Mittel in den Eigenbestand investiert.

Der Bauträgerbereich verlief grundsätzlich positiv, obwohl ein Teil der geplanten Neubauwohnungen aufgrund der Einschränkungen durch Corona nicht, wie geplant, bis Ende 2021 fertiggestellt werden konnten.

Der Bereich immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen mit der Wohnungseigentumsverwaltung und Sondereigentumsverwaltung wurde bzgl. der Wirtschaftlichkeit einzelner Objekte geprüft und entsprechend optimiert.

Das Geschäftsfeld Mietwohnungsneubau wurde im Geschäftsjahr 2021 wieder um einige Objekte erweitert. Für diesen Bereich wurde in zentraler Lage in Süßen, in der Johann-Georg-Fischer-Straße ein 17-Familienwohnhaus mit 11 Miet- und 6 Eigentumswohnungen fertiggestellt. Die Vermietung der einzelnen Wohnungen hat zum 01.12.2021 begonnen. Weitere 9 Mietwohnungen entstanden in Albershausen, in der Fuchseckstraße 12, welche zum September 2021 vermietet wurden. Das Mietwohnobjekt entstand in einem zweiten Bauabschnitt des Bauprojekts in der Fuchseckstraße 10 – 16 in Albershausen. Des Weiteren erfolgt eine größere Baumaßnahme in Donzdorf in der Wagner Straße. Dort entstehen in zwei Bauabschnitten jeweils 11 Mietwohnungen und 14 Eigentumswohnungen. Das 11-Familienmietwohngebäude im ersten Bauabschnitt wurde zum April 2021 fertiggestellt und vermietet. Die Bauarbeiten am zweiten Bauabschnitt wurden Mitte des Jahres 2020 aufgenommen.

Des Weiteren wurde von der Gemeinde Kuchen für den Bauträgerbereich und für den Mietwohnungsneubau ein Grundstück erworben. Auf dem Grundstück soll ein 10-Familienwohnhaus mit ca. 5 Miet- und 5 Eigentumswohnungen erstellt werden. Weitere Grundstückserwerbe für den Mietwohnungsneubau sind in der Planung. Alle neu entstandenen Mietwohnungen werden ohne Mietpreisbindung vermietet, mit Mietpreisen zwischen ca. €/m² 8,50 bis max. €/m² 9,20.

Im Jahr 2021 war weiterhin eine sehr hohe Nachfrage nach preisgünstigem, aber auch nach mittlerem bis gehobenem Mietwohnraum vorhanden. Grundsätzlich ist der Mietwohnungsmarkt im Landkreis Göppingen weiterhin ein deutlicher Nachfragemarkt. 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 Zuschnitt, die Miethöhe und auch die energetische Ausstattung wichtige Entscheidungskriterien für Mietinteressenten. 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 zudem einen entsprechenden Beitrag zur Strukturentwicklung der einzelnen Kommunen und des gesamten Landkreises.

€ 994.313,88

Jahresergebnis

Aufgrund aller vorgenannten Faktoren konnte die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal auch im Geschäftsjahr 2021 erneut ein positives Jahresergebnis in Höhe von € 994.313,88 erwirtschaften.



Süßen, Johann-Georg-Fischer-Straße 4

3.0 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 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 erneut 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 finanziert.

Der Ausbau der Archivierung im Bereich Mietverwaltung mit sämtlichen Miet- und Objektunterlagen wurde im Jahr 2021 weiter vorangetrieben. Die übrigen Geschäftsbereiche werden in den folgenden Jahren schrittweise integriert.

Investitionen in den Mietwohnungsbestand/ Mietwohnungsneubau

Im Geschäftsjahr 2021 wurden ca. € 1,3 Mio. in die Instandhaltung investiert. Der Schwerpunkt der Instandhaltungsarbeiten fand an den Gebäuden in der Dr.-Pfeiffer-Straße 84 – 86 in Göppingen im „Bergfeld“ statt. Es wurden vorrangig die Dachflächen erneuert, die Fassaden überarbeitet, die Balkone instandgesetzt und zum Teil neue Fenster eingebaut. Die restlichen Instandhaltungsmittel wurden in den übrigen Bestand investiert.

ca. € 1,3 Mio.
Investitionen in Instandhaltungsarbeiten

Im Bereich Mietwohnungsneubau wurde im April 2021 in einem ersten Bauabschnitt in Donzdorf ein 11-Familienmietwohnungsgebäude fertiggestellt und vermietet. Des Weiteren wurden im Herbst 2021 9 neue Mietwohnungen in Albershausen, in der Fuchseckstraße 12 bezugsfertig erstellt und an die jeweiligen Mieter übergeben. In Süßen wurde ein Gebäude mit 11 Miet- und 6 Eigentumswohnungen fertiggestellt. Die Vermietung hat zum Dezember 2021 begonnen.

Vermietungstätigkeit

Zum 31.12.2021 umfasste der Wohnungsbestand der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal 845 Einheiten mit ca. 60.027 m² Wohnfläche. Die Hausbewirtschaftung bildet weiterhin das wirtschaftliche Fundament der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, die im Geschäftsjahr Mieteinnahmen in Höhe von ca. € 4,6 Mio. erwirtschaften konnte.

845
Einheiten

ca. € 4,6 Mio.
Mieteinnahmen



Albershausen, Fuchseckstraße 10 – 16



Gebäude Süßen, Johann-Georg-Fischer-Straße 4

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 €/m² 6,16 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.



Gebäude Albershausen, Fuchseckstraße 10 – 16

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 bei 5,4 %, im Vorjahr bei 6,5 %.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr mussten nur in geringem Umfang nicht einbringliche Mietschulden abgeschrieben und wertberichtigt werden. Dieses Ergebnis konnte durch ein sehr effektives Mahn- und Mietschuldenmanagement erreicht werden.



Gebäude Wagner Straße 17 – 21, Donzdorf



Gebäude Donzdorf, Wagner-Straße 23 – 27



Projektentwicklung Neubau Bereich Vermietung (Anlagevermögen)

Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2020	Baubeginn/ Zugänge 2021	Übergabe in 2021	Bestand 31.12.2021
1047 Wohnungen	Süßen	11	0	11	0
1053 Wohnungen	Albershausen	9	0	9	0
1056 Wohnungen	Donzdorf	11	0	11	0
1058 Wohnungen	Donzdorf	11	0	0	11
Gesamtsumme		42	0	31	11



Projektentwicklung Neubau Bereich Bauträger

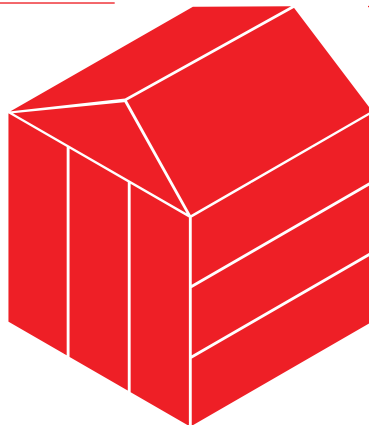
Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2020	Baubeginn/ Zugänge 2021	Übergabe in 2021	Bestand 31.12.2021
1047 Wohnungen	Süßen	6	0	6	0
1054 Wohnungen	Albershausen	2	0	2	0
1055 Wohnungen	Donzdorf	1	0	1	0
1057 Wohnungen	Donzdorf	14	0	0	14
Gesamtsumme		23	0	9	14

*Gebäude Donzdorf, Wagner-Strasse 17 – 21*

Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen

108 Eigentümer-
gemeinschaften

21 gewerbliche
Einheiten



1.638 Eigentums-
wohnungen

VERWALTUNG

Mietwohnungsverwaltung für Dritte

Wie bereits im Geschäftsjahr 2020 wurden auch in 2021 wieder einige kleinere Objekte mit wenigen Mietverwaltungen aufgrund deren Unwirtschaftlichkeit beendet. Der Fokus soll zukünftig möglichst auf Komplettseinheiten (ganze Gebäude) gelegt werden, um eine wirtschaftliche Betreuung zu ermöglichen.

Verwaltung von Eigentumswohnungen (nach WEG) für Dritte

Am 31.12.2021 wurden 108 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 1.638 Eigentumswohnungen und 21 gewerblichen Einheiten (jeweils mit Tiefgaragen-/ oberirdischen Stellplätzen) verwaltet. In 2021 überstiegen Abgänge von Eigentümergemeinschaften die Zugänge. Die Abgabe von kleineren Gemeinschaften wurde fortgesetzt. Im Geschäftsjahr 2021 wurden einige kleinere Objekte mit wenigen Wohnungen aufgrund deren Unwirtschaftlichkeit beendet. Der Fokus soll zukünftig möglichst auf größere Einheiten (> 10 Einheiten) gelegt werden, um eine wirtschaftliche Betreuung zu ermöglichen.

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 € 1,69 Mio. (Vorjahr € 1,66 Mio.) trägt der Bereich Hausbewirtschaftung wesentlich zu dem guten Jahresergebnis bei. Aufgrund der Übergabe von 9 Wohnungen (Vorjahr 19) war das Bauträgersgeschäft ebenfalls eine wichtige Säule der Geschäftstätigkeit.



€ 1,69 Mio
Überschuss aus der
Hausbewirtschaftung

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

Betriebsbereiche	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung (Eigenbestand)	1.685,7	1.660,6	25,1
Verkaufstätigkeit (Bauträgersgeschäft)	339,5	722,7	-383,2
WEG-Verwaltung	89,9	112,5	-22,6
Mietverwaltung	58,2	53,2	5,0
Sonstige Bereiche	80,7	152,5	-71,8
Zinserträge	0,0	22,1	-22,1
Jahresrohergebnis	2.254,0	2.723,6	-469,6
hieraus zu deckende Gemeinkosten	-945,7	-914,5	-31,2
Jahresergebnis (vor Ertragssteuern)	1.308,3	1.809,1	-500,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-313,9	-496,6	182,7
Jahresüberschuss	994,4	1.312,5	-318,1
Gewinnvortrag	964,3	964,6	-0,3
Einstellung in die Gewinnrücklagen	-649,0	-981,0	332,0
Bilanzgewinn	1.309,7	1.296,1	13,6

3.2 Finanzlage

Die Finanzverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

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 Neuvaluierungen mit langer Laufzeit abgelöst. Die bisherige Leistungsrate bleibt in

etwa gleich, wodurch der Tilgungsanteil zum Zinsanteil steigt. Aufgrund der Aufnahme von Darlehen für die Neubauobjekte im Mietwohnungsbau erhöht sich der Zinsaufwand in der Zukunft.

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

Kapitalflussrechnung	T€
Jahresüberschuss	994,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.066,1
Aktivierete Eigenleistungen	-155,0
Abschreibungen auf Mietforderungen	1,5
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-84,1
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2,4
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-38,4
Abnahme kurzfristiger Aktiva	36,8
Zunahme kurzfristiger Passiva	1.107,5
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/ -erträge	289,6
Ertragssteueraufwand	311,7
Ertragssteuerzahlung	-516,4
CASHFLOW aus laufender Geschäftstätigkeit	3.011,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-19,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögen	2,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.014,9
Erhaltene Zinsen	0,0
- CASHFLOW aus Investitionstätigkeit	-4.032,3
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.110,0
Planmäßige Tilgungen	-1.401,0
Außerplanmäßige Tilgungen	-436,0
Gezahlte Zinsen	-289,6
Einzahlungen aus Tilgungszuschuss	0,0
Gezahlte Dividenden	-331,7
- CASHFLOW aus der Finanzierungstätigkeit	2.651,7
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.630,6
+ Finanzmittelbestand am 01.01.2021	1.765,1
= Finanzmittelbestand am 31.12.2021	3.395,7

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

3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Das Eigenkapital hat sich, wie bereits in den zurückliegenden Jahren, erneut erhöht und beläuft sich inzwischen auf € 22,6 Mio. Damit liegt die Eigenkapitalquote bei hervorragenden 40,0 % (Vorjahr 42,1 %). Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 4,4 % (Vorjahr 6,0 %).

Im Anlagevermögen wirkt sich die Bautätigkeit im Mietwohnungsbau erhöhend aus. In den nächsten Jahren sind weitere Neubauten geplant. Beim Fremdkapital stehen der Darlehensaufnahme für die Neubautätigkeit, die planmäßigen Tilgungen gegenüber.



€ 22,6 Mio
Eigenkapital

Vermögensstruktur	gerundet Hundert €		gerundet Hundert €	
	31.12.2021	%	31.12.2020	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	46.451.477	81,9	44.590.226	85,4
Finanzanlagen	600.000	1,1	600.000	1,2
Umlaufvermögen				
Bautätigkeit	4.180.617	7,4	3.406.073	6,5
Unfertige Leistungen	1.155.330	2,0	1.093.008	2,1
Flüssige Mittel	3.395.690	6,0	1.765.107	3,4
Übriges Umlaufvermögen	893.044	1,6	712.025	1,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0
Gesamtvermögen	56.676.158	100,0	52.166.439	100,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	22.644.595	40,0	21.981.945	42,1
Fremdkapital				
Rückstellungen				
Übrige Rückstellungen	455.312	0,8	628.525	1,2
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	28.412.771	50,1	25.433.246	48,8
Erhaltene Anzahlungen	4.137.551	7,3	3.013.958	5,8
Übrige Verbindlichkeiten	1.002.540	1,8	1.091.349	2,1
Rechnungsabgrenzungsposten	23.390	0,0	17.416	0,0
Gesamtkapital	56.676.158	100,0	52.166.439	100,0

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren sind in den Darstellungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage jeweils enthalten.

3.5 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 2021 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 20 Teilzeitkräfte beschäftigt. Ziel ist es, die Mitarbeiter langfristig an das Unternehmen zu binden. 57 % der Mitarbeiter sind länger als sechs Jahre im Betrieb. Alle Arbeitsverträge sind unbefristet gestaltet. Die Altersstruktur der Mitarbeiter liegt im Schnitt bei 52 Jahren und der Anteil der weiblichen Beschäftigten liegt bei ca. 60 %. 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.

23

Mitarbeiter

60 %

weibliche
Beschäftigte



21

Hausmeister in
Voll- und Teilzeit

57 %

der Mitarbeiter sind länger
als 6 Jahre im Betrieb

C. PROGNOSEBERICHT

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet und war auch im Jahr 2021 mit neuen Varianten vorhanden. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben geführt. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wurde für 2022 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden. Durch den Ausbruch des Ukrainekriegs Ende Februar 2022 wird die Konjunktur durch deutlich höhere Energiepreise, steigende Nahrungsmittelpreise und weitere Lieferengpässe in zahlreichen Wirtschaftszweigen negativ beeinflusst werden. Für die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal sind im Speziellen Risiken, resultierend aus der verzögerten Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit Risiken durch Kostensteigerungen und verzögerter Einnahmen aus dem Verkauf von Eigentumsobjekten zu erwarten. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg von Mietausfällen und Mietstundungen zu rechnen.

Die Position der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal als wichtiger Partner für die Wohnraumversorgung im Landkreis Göppingen soll auch in 2022 weiterentwickelt werden, wobei zukünftig, aufgrund der noch immer vorhandenen Mietwohnungsnachfrage, weiter Mietwohnungsneubau betrieben werden soll. Deren Umfang kann sich jedoch aufgrund der Auswirkungen des Coronavirus und des Ukrainekrieges kurzfristig ändern. Die sonstige strategische Ausrichtung mit den bestehenden Geschäftsfeldern soll auch zukünftig vom Grundsatz her weiter fortgesetzt werden.

Die Ziele für 2022 sind die weitere Instandhaltung der Wohnungsbestände, die weitere Erstellung von neuem und preisgünstigem Mietwohnraum, eine weiterhin aktive Betätigung im Bauträgerbereich sowie der moderate, gezielte Ausbau immobilienwirtschaftlicher Dienstleistungen, unter Berücksichtigung der jeweiligen Wirtschaftlichkeit.

Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit war und soll auch zukünftig die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes sein, um dem Gesellschaftszweck, der Bereitstellung von preisgünstigem und zeitgemäßem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung gerecht zu werden. Für das Geschäftsjahr 2022 wird mit einem Ergebnis in der Größenordnung zwischen € 0,7 Mio. und € 0,9 Mio. gerechnet.

Im Vorjahr wurde das Ergebnis für 2021 auf € 0,75 Mio. bis € 0,85 Mio. prognostiziert. Die Abweichung zum tatsächlichen Jahresüberschuss in Höhe von € 0,994 Mio. resultiert überwiegend aus den höheren Erträgen aus der Hausbewirtschaftung.



Dr.-Pfeiffer-Straße 84 – 88, Göppingen



Beispiel für umfangreiche Sanierungsarbeiten

D. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal wird im Geschäftsjahr 2022 erneut vermehrt in den Instandhaltungsbereich und weniger in den Modernisierungsbereich investieren, da ein Großteil der Bestandsgebäude bis Baujahr 1990 bereits energetisch modernisiert sind.

In der Wohnanlage Dr.-Pfeiffer-Straße in Göppingen werden am Gebäude Dr.-Pfeiffer-Straße 78 umfangreiche Sanierungsarbeiten, u. a. Flachdachisolierung, Außenputzerneruerung, Balkonbelagserneuerung mit Abdichtung und Fenstertausch 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 Maßnahmen überschaubar sind.

Die Nachfrage nach Miet- und Neubauwohnraum wird sich anfänglich noch weiterhin auf einem hohen Niveau bewegen. Durch die Ukraine Krise verteuern sich die Energiepreise für Öl, Gas und Strom, was unmittelbar die Mietnebenkosten stark bis extrem erhöht und die Nachfrage dämpft.

Auch im Neubaubereich hat die Ukraine Krise deutliche Auswirkungen auf die Materialpreise und die daraus resultierenden deutlich steigenden Bau- und Verkaufspreise. Auch hier dürfte die Nachfrage nachlassen, da die Mietpreise deutlich weniger stark steigen werden, im Vergleich zu den Bau- und Verkaufspreisen. Die hohe Inflation wird die Zinsen wohl deutlich steigen lassen und sich dämpfend auf den Neubau auswirken. Sollte eine neue Coronavariante auftreten, wird diese erneut wirtschaftliche und soziale Auswirkungen haben. Des Weiteren haben die Abschaffung des KfW 55 Standards im Förderbereich und der Förderstopp durch die KfW-Bank negative Auswirkungen auf den Wohnungsneubau.

Nachdem die KfW-Bank neue Förderprogramme für den KfW-Effizienzhausstandard 40 NH einführen wird und auch der Modernisierungsbereich neue Förderprogramme bekommen soll, bleibt abzuwarten, wie deren Ausgestaltung sein wird und wie sich diese in der Praxis umsetzen lassen. Trotz der zahlreichen Ungewissheiten bzgl. Corona und der Ukraine-Krise beabsichtigt die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal die bisherigen und für die nächsten Jahre geplanten Investitionen in den Bestands- und Mietwohnungsbereich weiter fortzusetzen, jedoch unter laufender Beobachtung und Entscheidungsprüfung der geplanten Projekte. Auch das Bau-trägergeschäft soll weiterhin fortgeführt werden. Auch dieser Bereich muss laufend geprüft werden bzgl. Bau- und Verkaufskosten und Marktakzeptanz. Gute Grundstückslagen und eine zeitgemäße Ausstattung bleiben Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung der geplanten Neubauprojekte.

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 in den letzten Jahren extrem günstige Zinssituation wurden auslaufende Darlehen langfristig zu günstigen Zinsen verlängert, wobei die eingesparten Zinsen größtenteils durch größere Tilgungen kompensiert werden, wodurch insgesamt 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 erhöhter Konditionen für Anschlussfinanzierungen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, sodass 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. Aufgrund der aktuellen Umstände wie Inflation, Ukraine-Krise und rückläufigem Wirtschaftswachstum entwickeln sich die Finanzierungszinsen deutlich nach oben, wobei diese im Vergleich zu den Konditionen von vor 10 bis 20 Jahren immer noch günstig sind. 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.

Durch die Negativzinsen, welche die Banken an die Europäische Zentralbank abführen müssen, muss auch die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal seit 2021 ab € 500.000,00 Guthaben Verwahrentgelt an die Kreditinstitute abführen. Durch den Zinsanstieg könnten die Negativzinsen jedoch wieder entfallen.

Die in der Vergangenheit und auch zukünftig weiterhin aktive Betätigung im Bau-trägerbereich birgt neben den Chancen 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. deutlich höhere Gestehungskosten, Überschreitung von Kostenberechnungen, Bauzeiten, Bau- und Gewährleistungsmängel etc. Weitere stark zu beachtende Faktoren sind die laufend steigenden Baukosten und deren nahezu unkalkulierbare Steigerung bedingt durch die Rohstoffknappheit, die extrem volatilen Preise einzelner Baustoffe und auch der Fachkräftemangel. 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 wird versucht eine entsprechende realistische und marktgerechte Preisgestaltung zu leisten. Aufgrund eines Eigenkapitalanteils von 25 % - 30 % bei der Finanzierung von Mietwohnungsneubauprojekten für den Bestand ist eine „Quersubventionierung“ durch entsprechende Bau-trägererträge notwendig.

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal konnte im Geschäftsjahr 2021 alle fertiggestellten Neubauprojekte/ -Wohnungen notariell veräußern. Sollten zukünftig bei neuen Bauträgerobjekten einzelne Wohnungen nur schwierig verkäuflich sein, könnten diese in das Anlagevermögen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal übernommen und vermietet werden. Weiterhin wäre eine Refinanzierung dieser einzelnen Wohnungen problemlos möglich. Grundsätzlich galt in den letzten 5 Jahren, dass bei Neubauprojekten bereits mit Rohbaufertigstellung eine größere Anzahl an Einheiten veräußert waren, 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 und dem Abverkauf einzelner im Bau befindlicher Wohnungen war das finanzielle Risiko bisher 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. Im Bereich Bauträgerobjekte war bisher der Verkauf weniger das Problem, 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 Bauträgergeschäft überschaubar und kalkulierbar. Der Problematik der unkontrollierbaren Baukostensteigerungen wird dahingehend Rechnung getragen, dass eine realistische Verkaufskalkulation der Verkaufsobjekte erst erfolgt, wenn ca. 75 % der Vergabegewerke mit „Festpreisen“ vergeben sind. 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. Wenn notwendig könnten hier auch Zwischenfinanzierungen in Anspruch genommen werden. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die Erwerber von Eigentumswohnungen immer höhere Ansprüche an die Bauqualität in Verbindung mit Gutachtern stellen, welche des Öfteren durch fehlendes Know-how der Handwerksbetriebe und den Facharbeitermangel

nicht mehr sichergestellt werden können. Aus diesem Grund werden zwischenzeitlich deutlich höhere Garantierückstellungen von der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal für Neubauprojekte gebildet. Des Weiteren werden bereits bei der Gebäudeerstellung externe Gutachter zur Qualitätssicherung beauftragt.

Der derzeit noch positive Immobilienmarkt, bezogen auf die Nachfrage, die wohl noch weiterhin relativ günstigen Zinsen sowie die 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 sowie das Angebot zur Übernahme des Miet- und Gebäudemanagements für Anleger sollten auch bei sich verschlechternden wirtschaftlichen Rahmenfaktoren noch 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 aktuelle Neubauprojektplanung im Miet- und im Bestandsbereich (noch als KfW 55 Gebäude) entsprechen diese Neubauprojekte zeitgemäßen energetischen Anforderungen, wodurch die Mieter und Eigentümer ihrem Baustandard entsprechende Heizungs- und Warmwasserkosten bei den Mietnebenkosten erhalten. Der größere Teil der zu erstellenden Neubaumietwohnungen erfolgt ohne Mietpreisbindung. Abhängig vom Standort, dem Objekt und der Kommune wird geprüft, ob Wohnungen mit Mietpreisbindung erstellt werden. Hierfür erhält der Bauherr auch günstigere Finanzierungsmittel von der L-Bank/ KfW-Bank (LWFPr).

Alle fertiggestellten Projekte wurden notariell veräußert

Aufgrund des noch sehr engen Mietwohnungsmarktes und der weiterhin 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, Erwerbenden 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 FINANZ- INSTRUMENTEN

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, 19. April 2022



Thomas Dalm

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2021

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 – 31.12.2021

4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2021

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	2021 €	31.12.2021 €	31.12.2020 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		17.862,00	7.452,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.572.353,33		38.062.866,54
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	388.801,09		0,00
3. technische Anlagen und Maschinen	224.226,00		159.321,00
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	117.009,00		82.676,00
5. Anlagen im Bau	2.119.345,11		6.277.910,79
6. Bauvorbereitung	11.880,20	46.433.614,73	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		600.000,00	600.000,00
		47.051.476,73	45.190.226,33
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	429.754,85		5.726,11
2. Bauvorbereitungskosten	116.268,58		46.506,40
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.502.434,20		3.253.525,83
4. unfertige Leistungen	1.155.329,81		1.093.008,24
5. andere Vorräte	25.131,42		36.812,76
6. geleistete Anzahlungen	132.159,52	5.361.078,38	100.313,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	23.353,09		8.400,55
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	275.805,59		221.479,07
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	22.324,78		17.144,88
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.866,79		5.872,56
5. sonstige Vermögensgegenstände	534.562,30	867.912,55	422.315,43
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		3.395.690,17	1.765.107,21
		9.624.681,10	6.976.212,81
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		0,00	0,00
		56.676.157,83	52.166.439,14

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2021

PASSIVA	2021 €	31.12.2021 €	31.12.2020 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	5.538.840,00		5.538.840,00
1. Nennbetrag eigene Anteile	-11.100,00	5.527.740,00	-11.100,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Satzungsmäßige Rücklagen	2.721.000,00		2.622.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.812.105,35		2.812.105,35
3. andere Gewinnrücklagen	10.274.029,85	15.807.135,20	9.724.029,85
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	964.405,49		964.603,62
2. Jahresüberschuss	994.313,88		1.312.466,27
3. Einstellungen in Rücklagen	649.000,00	1.309.719,37	981.000,00
		22.644.594,57	21.981.945,09
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		89.173,59
2. sonstige Rückstellungen	455.311,57	455.311,57	539.351,39
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.412.771,22		25.432.225,80
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		1.019,62
3. erhaltene Anzahlungen	4.137.550,59		3.013.958,23
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.165,77		2.641,51
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	802.202,21		1.014.365,11
6. sonstige Verbindlichkeiten	197.172,36	33.552.862,15	74.342,84
davon aus Steuern:			
	€ 177.844,03		
Vorjahr € 66.217,45			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
	€ 134,57		
Vorjahr € 93,41			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		23.389,54	17.415,96
		56.676.157,83	52.166.439,14

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 – 31.12.2021

	2021 €	31.12.2021 €	31.12.2020 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.836.382,86		5.625.864,56
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.317.497,54		6.256.884,75
c) aus Betreuungstätigkeit	443.191,38		452.269,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.862,00	9.626.933,78	20.544,06
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		381.144,13	455.119,21
3. andere aktivierte Eigenleistungen		155.000,00	160.000,00
4. sonstige betriebliche Erträge		55.607,47	134.008,75
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.390.285,65		2.281.195,96
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.996.503,59		5.568.519,25
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.626,91	5.388.416,15	1.804,82
		4.830.269,23	
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.364.493,68		1.392.818,30
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 25.925,55 Vorjahr € 27.801,86	298.892,74	1.663.386,42	296.815,21
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.066.102,80	992.723,68
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		386.487,26	366.419,28
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	22.112,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		300.909,95	312.240,05
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		311.696,59	494.147,27
12. Ergebnis nach Steuern		1.101.686,21	1.420.118,51
13. sonstige Steuern		107.372,33	107.652,24
14. Jahresüberschuss		994.313,88	1.312.466,27
Gewinnvortrag		964.405,49	964.603,62
Einstellungen in			
a) in die satzungsgemäße Rücklage	99.000,00		131.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	550.000,00	649.000,00	850.000,00
Bilanzgewinn		1.309.719,37	1.296.069,89

4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2021

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 (Erstunterbringungs-
unterkunft) 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 2021

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Stand zum 31.12.2021 €
	Stand zum 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		
				Zugänge €	Abgänge €	
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	243.539,28	19.795,46	0,00	0,00	0,00	263.334,74
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	243.539,28	19.795,46	0,00	0,00	0,00	263.334,74
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.510.412,70	0,00	558.000,00	7.077.117,44	0,00	63.029.530,14
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	388.801,09	0,00	0,00	0,00	388.801,09
Technische Anlagen und Maschinen	225.784,57	79.112,32	0,00	0,00	0,00	304.896,89
Betriebs- und Geschäftsausstattung	572.153,93	67.212,37	0,00	0,00	0,00	639.366,30
Anlagen im Bau	6.277.910,79	3.622.878,13	0,00	0,00	*7.781.443,81	2.119.345,11
Bauvorbereitung	0,00	11.880,20	0,00	0,00	0,00	11.880,20
Summe Sachanlagen	63.586.261,99	4.169.884,11	558.000,00	7.077.117,44	7.781.443,81	66.493.819,73
Summe immat. VG + Sachanlagen	63.829.801,27	4.189.679,57	558.000,00	7.077.117,44	7.781.443,81	66.757.154,47
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	64.429.801,27	4.189.679,57	558.000,00	7.077.117,44	7.781.443,81	67.357.154,47

* Von den Abgängen betreffen € 704.326,37 Umbuchungen in das Umlaufvermögen.

	(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert 31.12.2021 (+/-) €	Buchwert 31.12.2020 €
	Stand zum 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Stand zum 31.12.2021		
	€	€	€	€		
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	236.087,28	9.385,46	0,00	245.472,74	17.862,00	7.452,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	236.087,28	9.385,46	0,00	245.472,74	17.862,00	7.452,00
Sachanlagen						
Grundstücke. und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	18.447.546,16	1.009.630,65	0,00	19.457.176,81	43.572.353,33	38.062.866,54
Grundstücke. und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	388.801,09	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	66.463,57	14.207,32	0,00	80.670,89	224.226,00	159.321,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	489.477,93	32.879,37	0,00	522.357,30	117.009,00	82.676,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	2.119.345,11	6.277.910,79
Bauvorbereitung	0,00	0,00	0,00	0,00	11.880,20	0,00
Summe Sachanlagen	19.003.487,66	1.056.717,34	0,00	20.060.205,00	46.433.614,73	44.582.774,33
Summe immat. VG + Sachanlagen	19.239.574,94	1.066.102,80	0,00	20.305.677,74	46.451.476,73	44.590.226,33
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	19.239.574,94	1.066.102,80	0,00	20.305.677,74	47.051.476,73	45.190.226,33

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 31.12.2021 weist folgende Werte aus:

Gezeichnetes Kapital	€	1.200.000,00
Eigenkapital	€	288.388,76
Jahresfehlbetrag	€	25.876,74

Die Position **Unfertige Leistungen** besteht aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von € 1.155.329,81 (Vorjahr € 1.093.008,24).

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

	31.12.2021 €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	172.577,67	162.913,94
	172.577,67	162.913,94

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

			Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen von	€	2.559.105,63	Guthaben Kreditinstitute
(Vorjahr)	€	(1.700.118,46)	

Sonstige Rückstellungen wurden für

- Gewährleistungsverpflichtungen (T€ 245,5)
 - Verpflichtungen aus dem Personalbereich (T€ 125,8)
 - Sonstige Verwaltungskosten (T€ 84,0)
- gebildet.

Fristigkeiten / Sicherheiten der Verbindlichkeiten 2021

Verbindlichkeiten (Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen)	Insgesamt	unter 1 Jahr	Davon 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.340.066,36	1.704.970,64	6.590.170,31	20.044.925,41
durch Grundpfandrechte gesichert	(25.432.225,80)	(1.402.092,90)	(5.905.704,16)	(18.124.428,74)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00	0,00	0,00
durch Grundpfandrechte gesichert	(1.019,62)	(1.019,62)	(0,00)	0,00
Erhaltene Anzahlungen	4.137.550,59	4.137.550,59	0,00	0,00
	(3.013.958,23)	(3.013.958,23)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.165,77	3.165,77	0,00	0,00
	(2.641,51)	(2.641,51)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	802.202,21	785.230,78	16.971,43	0,00
	(1.014.365,11)	(975.900,51)	(38.464,60)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	197.172,36	197.172,36	0,00	0,00
	(74.342,84)	(74.342,84)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag	33.480.157,29	6.828.090,14	6.607.141,74	20.044.925,41
	(29.538.553,11)	(5.469.955,61)	(5.944.168,76)	(18.124.428,74)

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene	€	Ausweis unter Bilanzposition
Verbindlichkeiten von	6.018.948,77	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
(Vorjahr)	(6.872.663,65)	
Verbindlichkeiten von	0,00	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
(Vorjahr)	(1.019,62)	

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	€	16.331,74	€	53.418,84
Erträge aus Anlageabgängen	€	2.352,94	€	46.263,27
Erträge aus früheren Jahren	€	8.805,57	€	4.452,63
Erstattungen aus AAG Aufwendungsausgleichgesetz	€	13.702,89	€	16.540,73
Erstattungszinsen Steuern/ Umsatzsteuer	€	0,00	€	22.112,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen				
Das im Aufwand des Geschäftsjahres enthaltende Honorar des Abschlussprüfers entfiel auf:				
Prüfungsleistungen			€	9.160,00
Andere Bestätigungsleistungen (MaBV)			€	900,00
Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen € 12.223,23.				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Zinsaufwendungen aus Rückstellungen	€	11.263,76	€	9.758,04

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):

Restbaukosten aus noch nicht abgewickelten Bauverträgen	€	580.000,00
Mietverpflichtungen	€	65.720,16

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Kaufmännische Mitarbeiter

7 Vollzeit
7 Teilzeit



**Technische
Mitarbeiter**
5 Vollzeit
2 Teilzeit

Auszubildende
1 Vollzeit

**Mitarbeiter im
Regelbetrieb**
1 Vollzeit
21 Teilzeit

Organe der Gesellschaft – Aufsichtsrat

Vorsitzender	Edgar Wolff	Landrat
1. stv. Vorsitzender	Klaus Meissner	Vorstand Kreissparkasse Göppingen
2. stv. Vorsitzender	Marc Kersting (bis 15.10.2021)	Bürgermeister
	Bernd Rößner (ab 12.04.2022)	Bürgermeister
Mitglieder	Jochen Bidlingmaier	Bürgermeister
	Stefan Boss (ab 01.04.2022)	Stv. Vorstand Kreissparkasse Göppingen
	Ralf Bressmer	Dipl. Betriebswirt
	Timm Engelhardt	Dipl. Bauingenieur
	Heinz Frey	Dipl. Bauingenieur
	Joachim Hülscher	Bürgermeister a. D.
	Kathinka Kaden	Pfarrerin
	Joachim Müller (bis 31.03.2022)	Vorstand Kreissparkasse Göppingen i. R.
	Manfred Stadtmüller	Kaufmann
	Rainer Kruschina	Bauingenieur
	Gebhard Tritschler	Bürgermeister
	Karl Weber	Bürgermeister
Geschäftsführer	Thomas Dalm	Dipl.-Kaufmann

Nachtragsberichterstattung

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen.

Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel Prognosebericht sowie Chancen- und Risikobericht.

Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinns



Der Jahresabschluss 2021 weist einen Bilanzgewinn von **€ 1.309.719,37** aus.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, die Verteilung des Bilanzgewinnes wie folgt vorzunehmen:



Dividendenausschüttung für 2021

€ 331.664,40



Gewinnvortrag auf neue Rechnung

€ 978.054,97

Göppingen, 19. April 2022

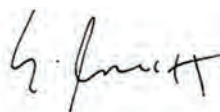
Thomas Dalm

5. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat sowie der Bauausschuss der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal haben sich im Geschäftsjahr 2021 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 25.04.2022 - 06.05.2022 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, 22.06.2022



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 aber notwendig ist, um die vielfältigen und sich oft wandelnden Aufgaben zur Zufriedenheit aller bearbeiten zu können. Dies vor allem auch in einer Zeit, die weiterhin durch Corona und Homeoffice gezeichnet war. 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, trotz Corona-Einschränkungen, durch das Geschäftsjahr 2021 begleitet haben. Alle Sitzungen erfolgten in kooperativer, konstruktiver und harmonischer Zusammenarbeit einerseits als Präsenzveranstaltung und andererseits auch als Videokonferenz und haben erneut zu einem erfolgreichen Jahr der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal 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.

Kreisbaugesellschaft mbH Filstal

Bahnhofstr. 7 | 73033 Göppingen

Postfach 707 | 73007 Göppingen

Telefon 07161 97826-0

Telefax 07161 97826-99

E-Mail info@kreisbau-filstal.de

www.kreisbau-filstal.de

Freiräume für Lebensträume

Kreisbau Filstal

