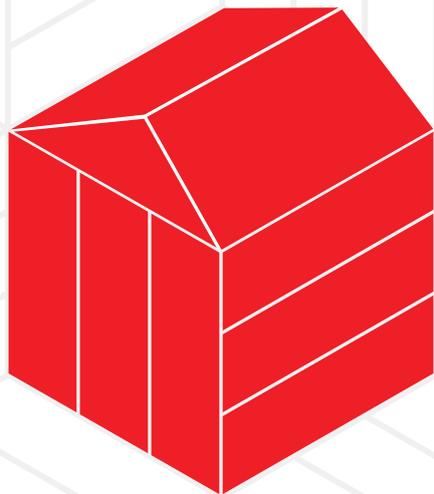


Kreisbau Filstal Geschäftsbericht

2022

Freiräume für Lebensträume



Kreisbau Filstal



INHALTSVERZEICHNIS

Wissenswertes Daten auf einen Blick	2
Geschäftsjahr 2022	3
Vorwort	3
1. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	3
2. Bauträgerbereich	4
3. Mietwohnungsneubau	6
Lagebericht Geschäftsjahr 2022	9
A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	9
1. Geschäftsmodell	
2. Ziele und Strategien	
3. Beteiligungen	
B. WIRTSCHAFTSBERICHT	10
1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	10
2. Geschäftsverlauf	12
3. 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
C. PROGNOSEBERICHT	20
D. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	21
E. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	24
4. Jahresabschluss zum 31.12.2022	25
4.1 Bilanz zum 31.12.2022	26
Aktiva	
Passiva	
4.2 Gewinn- und Verlustrechnung	28
4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2022	29
5. Bericht des Aufsichtsrates	38
6. Dank der Geschäftsführung	38

Wissenswerte Daten auf einen Blick

Gesamtüberblick in Zahlen	2022 T€	2021 T€	2020 T€	2019 T€	2018 T€
Bilanzsumme	52.542	56.676	52.166	49.532	45.464
Anlagevermögen	47.246	47.051	45.190	42.393	38.205
Umlaufvermögen	5.296	9.625	6.976	7.139	7.259
Rechnungsabgrenzungs- posten	0	0	0	0	0
Eigenkapital	23.686	22.645	21.982	21.001	20.257
Rückstellungen	575	455	628	899	47
Verbindlichkeiten	28.260	33.553	27.617	27.617	24.718
Rechnungsabgrenzungs- posten	20	23	17	15	15
Umsatzerlöse	11.809	9.627	12.356	8.362	13.366
Jahresüberschuss	1.373	994	1.312	1.076	1.255

Gründung der Gesellschaft: 01.12.1950

Sitz der Gesellschaft: Göppingen

Registergericht: Amtsgericht Ulm

Handelsregister-Nummer: HRB 530112

Geschäftsjahr 2022

Vorwort

Das Geschäftsjahr 2022 war gekennzeichnet von der Ukraine Krise mit extremen Baukostensteigerungen, Materialengpässen mit Lieferschwierigkeiten, extremen Energiepreissteigerungen, Fachkräftemangel, einer stark steigenden Inflation mit daraus resultierenden deutlichen Zinssteigerungen und somit von einem deutlich schwierigeren Immobilienumfeld. Diese vorgenannten Faktoren haben dazu geführt, dass im Wohnungsneubau und in der Renovierung die Kosten überproportional gestiegen sind und damit eine „Zeitenwende“ stattgefunden hat. Bei bereits laufenden Projekten waren diese Faktoren noch nicht ausschlaggebend, jedoch vor allem bei neuen anstehenden Projekten. Erfreulicherweise ist die Coronapandemie im Laufe des Jahres 2022 deutlich zurückgegangen und hatte keine größeren Auswirkungen mehr auf den Geschäftsbetrieb der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal.

Die Nachhaltigkeit und CO₂-Neutralität für alle Teile des Unternehmens wie Neubau, Instandhaltung, Modernisierung und WEG-Verwaltung sind zunehmend ein wichtiger Bestandteil für das zukünftige Handeln der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal.

1. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

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 2022 die sonstigen Instandhaltungen im Vordergrund.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden rund 1,5 Mio. € in die Instandhaltung des gesamten Gebäudebestandes investiert. Durch regelmäßige Objektbegehungen wird der jeweilige Handlungsbedarf festgestellt und budgetiert. Die hierzu notwendige Planung, Vergabe und Bauüberwachung erfolgt durch die Technische Abteilung der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal.

Der Schwerpunkt der Instandhaltungsarbeiten fand in 2022 an dem Gebäude in der Dr.-Pfeiffer-Straße 78 im Göppinger „Bergfeld“ statt. Es wurden vorrangig die Dachflächen erneuert, die Fassaden überarbeitet, die Balkone instandgesetzt und zum Teil neue Fenster eingebaut sowie weitere Arbeiten ausgeführt. Die übrigen finanziellen Mittel flossen in die Instandhaltung des sonstigen Gebäudebestandes. In den Bestandsgebäuden Kornbergstr. 12/Wasserbergstr. 35 in Rechberghausen fanden umfangreiche Sanierungen am Dach, Fassade und Balkonen statt. Die Instandhaltungsarbeiten an größeren Gebäudekomplexen erfolgt 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 Wohnungssanierung investiert die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal zwischen 10.000 € bis zu 50.000 €.



Göppingen,
Dr.-Pfeiffer-Str. 78

Investition von
€ 1,5 Mio.
in die Instandhaltung



Rechberghausen, Kornbergstr.
12/Wasserbergstr. 35





Donzdorf, Wagnerstraße 17/19

2. Bauträgerbereich

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal hat sich auch im Jahr 2022 im Bauträgerbereich betätigt und in Donzdorf ein 14-Familienhaus in der Wagnerstr. 17/19 als zweiten Bauabschnitt des Gesamtprojektes „Donzdorf Wagnerstraße“ fertiggestellt. Des Weiteren wurde mit den Bauarbeiten eines 10-Familienhauses in Kuchen in den Kirschwiesen begonnen sowie in Salach in der Hohenstufenstr. 39 mit dem Bau eines 11-Familienhauses.

In **Donzdorf**, in der **Wagnerstraße 17 – 27**, entsteht seit dem Jahr 2018 eine große Baumaßnahme mit vier Gebäuden. Das Grundstück umfasst ca. 5.000 m² und wurde in zwei 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.



Donzdorf,
Wagnerstr. 17/19

Die Fertigstellung der Gebäude, Wagnerstr. 17/19, war geplant für Herbst 2021, konnte jedoch aufgrund der Corona-Einschränkungen erst im Frühjahr 2022 erfolgen.



Donzdorf,
Wagnerstr. 17/19

**Energiekonzept:
Nahwärmeversorgung**

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 Wagnerstr. 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.



Visualisierung Kuchen, In den Kirschwiesen

In **Kuchen, In der Kirschwiesen 15**, wurde ein größeres Grundstück von der Gemeinde Kuchen erworben. Entstehen wird ein gemischtes Mehrfamilienwohnhaus mit fünf Eigentums- und fünf 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 Fistal verbleibt. 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.

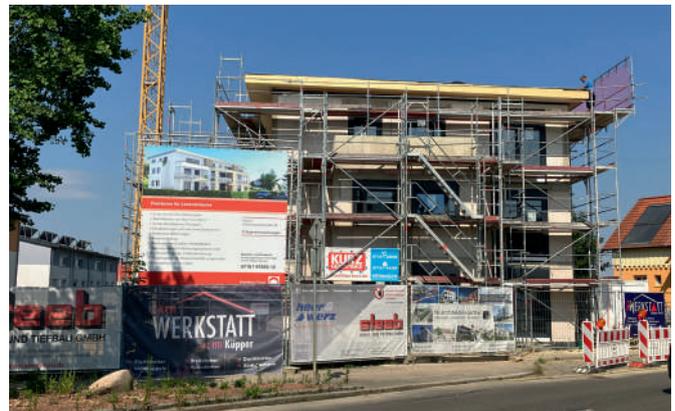


Rohbau Kuchen, In den Kirschwiesen

Ein weiteres neues Bauträgerobjekt mit 11 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen entsteht in **Salach**, in der **Hohenstaufenstraße 39**. In diesem Objekt wird eine Luft-Wärmepumpe mit Wohnungsstationen und Photovoltaikanlage auf dem Dach für Heizung und Warmwasser verbaut.



Visualisierung Salach, Hohenstaufenstraße 39



Rohbau Salach, Hohenstaufenstraße 39



Donzdorf, Wagnerstraße 21

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 2022 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 Mietwohnungsneubauobjekte verbleiben im Eigentum der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal und werden von dieser bewirtschaftet und vermietet.

Im Frühjahr 2022 wurde das Mietwohnungsgebäude **Wagnerstr. 21 in Donzdorf** mit 11 Wohnungen bezugsfertig erstellt und an die Mieter übergeben. Das Gebäude wurde im KfW-Effizienzhaus 55 Standard erstellt. Diese Wohnungen unterliegen keiner Mietpreisbindung, wurden jedoch zu preisgünstigen Konditionen am Markt vermietet. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage, die im Eigentum der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal verbleibt. 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.



Donzdorf, Wagnerstraße 21



Altbestand Birenbach, Gartenstraße 7

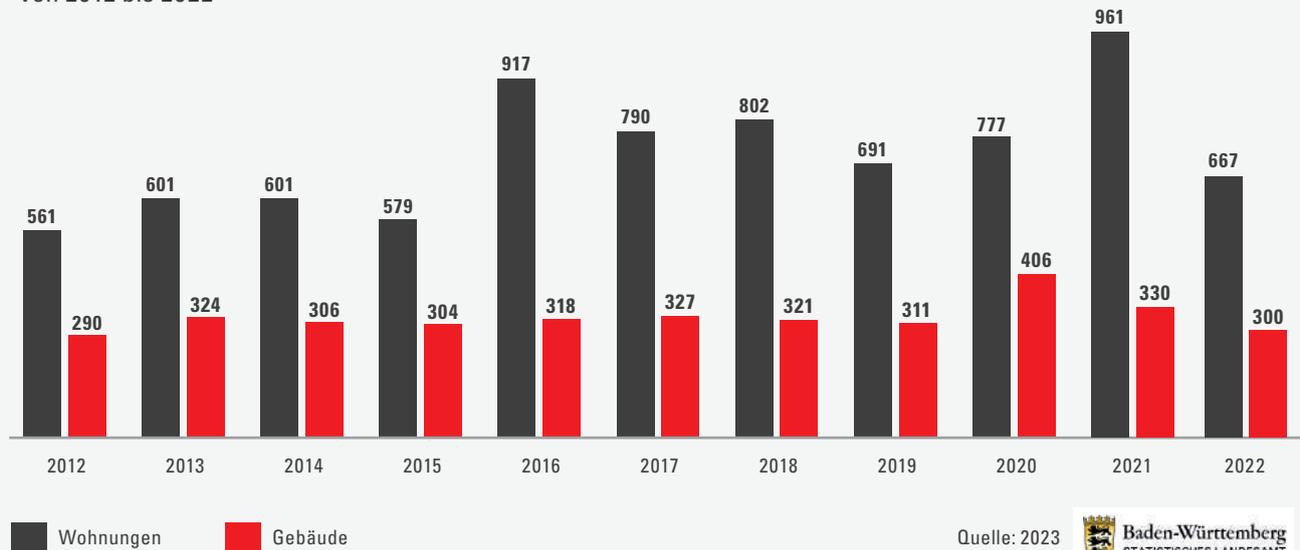
Ein weiteres Neubau-Mietwohnungsgebäude in **Birenbach, Gartenstr. 7**, befindet sich im Planungsstadium. Hier soll ein bereits im Eigentum der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal befindliches und bereits entmietetes 6-Familienwohnhaus abgebrochen werden - aufgrund schlechter Bausubstanz - und durch einen Neubau eines 10-Familienwohnhauses ersetzt werden. Der geplante Baubeginn ist für Herbst 2023 vorgesehen.

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

Die „Zeitenwende“ im Immobilienbereich hat sich auf die Wohnungsbaugenehmigungen (Neubau) und Wohnungsbau-fertigstellungen (Neubau) in Baden-Württemberg und im Landkreis Göppingen deutlich ausgewirkt, wie die nachfolgenden Schaubilder belegen mit deutlichen Rückgängen in 2022:

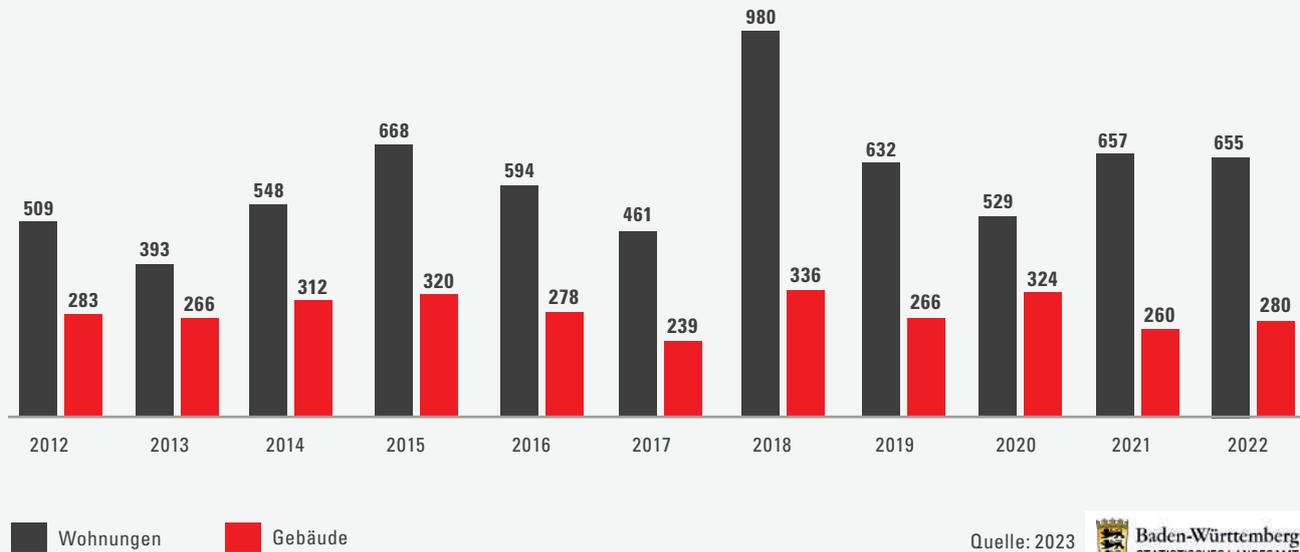
Baugenehmigungen im Wohnbau im Landkreis Göppingen (Neubau)

von 2012 bis 2022



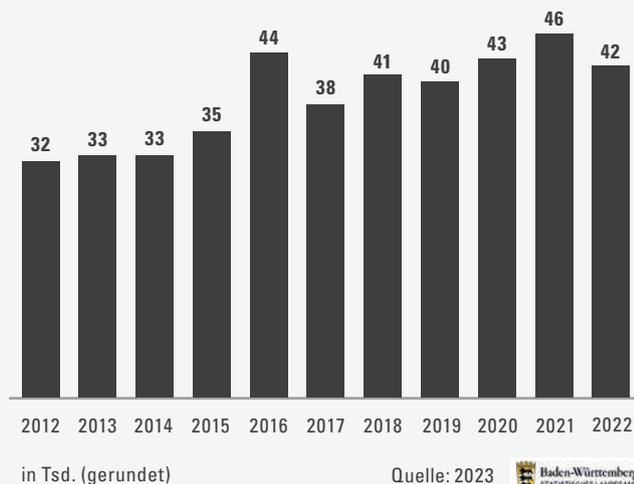
Baufertigstellungen im Wohnbau im Landkreis Göppingen (Neubau)

von 2012 bis 2022



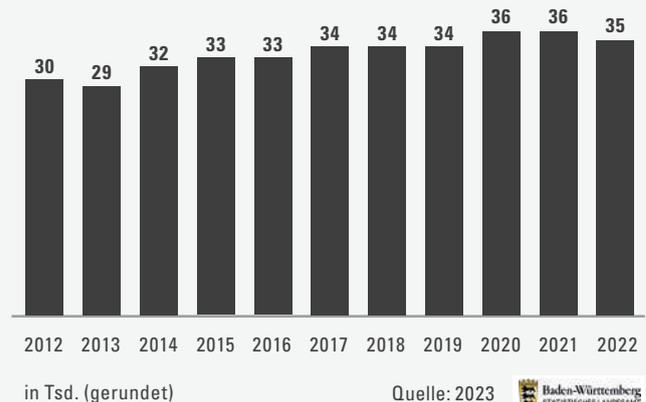
Wohnungsneubaugenehmigungen

in Baden-Württemberg von 2012 bis 2022



Wohnungsneubaufertigstellungen

in Baden-Württemberg von 2012 bis 2022



Die **Nachfrage im Mietwohnungsbereich** war im Landkreis Göppingen 2022 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 entsprach in etwa der des Vorjahres.

Lagebericht Geschäftsjahr 2022

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.

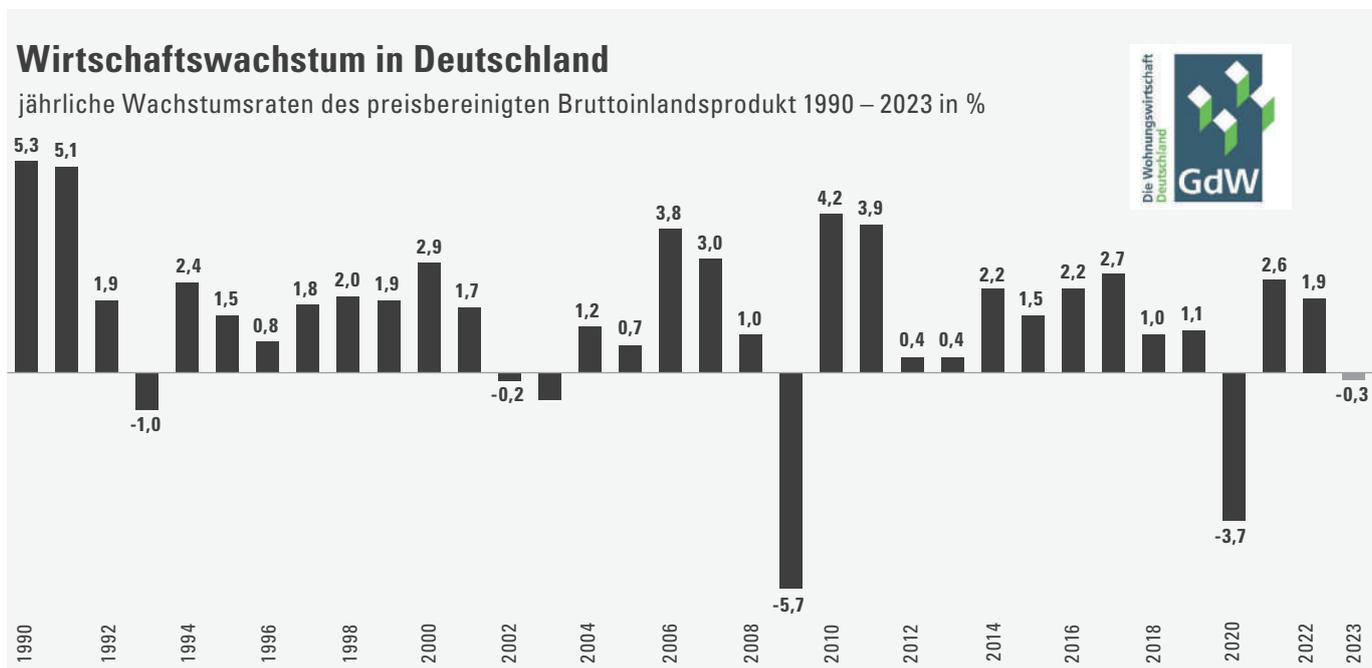
B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versuchte Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.



Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

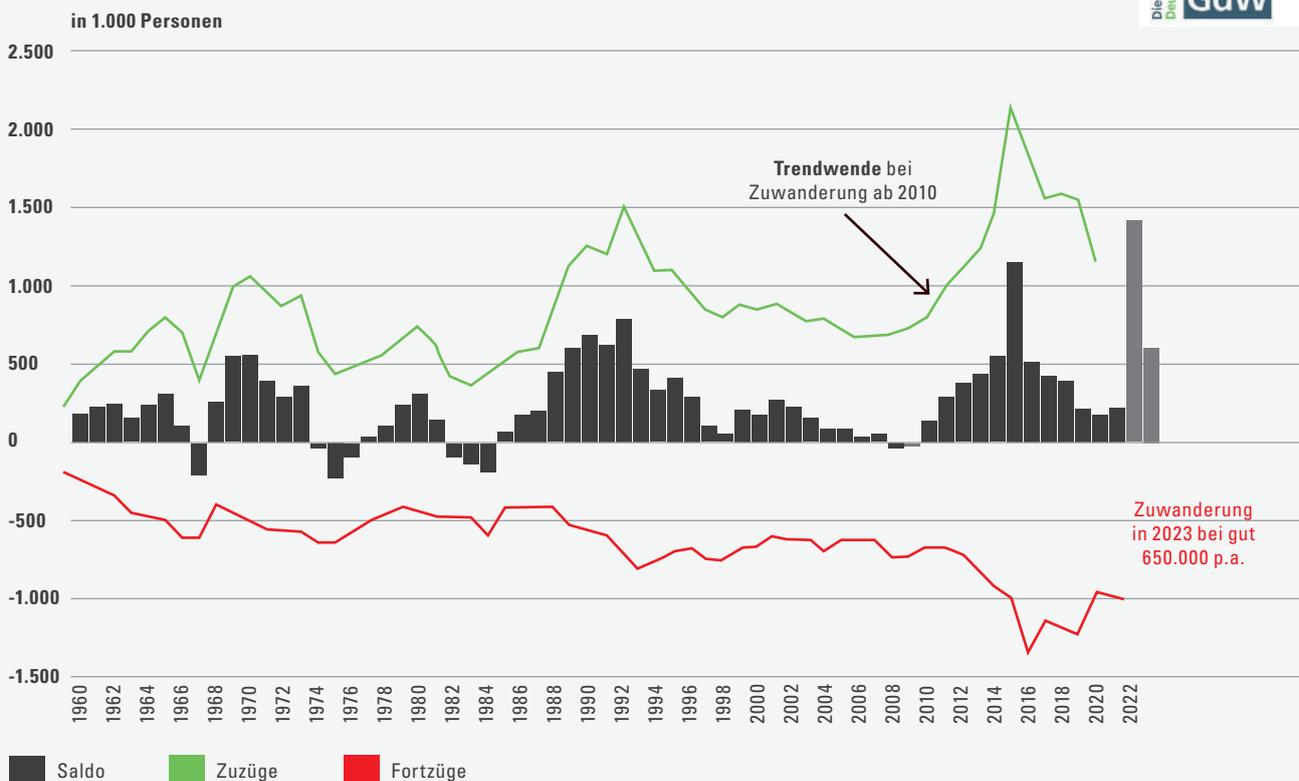
Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

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 1960-2022/23



2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2022 war für die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal von den Auswirkungen des Ukrainekrieges mit extremen Energieverteuerungen, Materialknappheit, hoher Inflation und deutlich steigenden Zinsen aber auch positiven Entwicklungen gekennzeichnet.

Die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes, mit 856 Mietwohnungen, ist die Kernaufgabe der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Um zeitgemäßen Wohnraum für die Mieterschaft zu erhalten, wurden auch im Jahr 2022 wieder erhebliche finanzielle Mittel in den Eigenbestand investiert.

Der Bauträgerbereich verlief grundsätzlich positiv, nachdem die Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes in Donzdorf, Wagnerstraße 17/19, nicht wie geplant Ende 2021 erfolgte, sondern erst 2022 und somit diese Erträge in 2022 ertragswirksam waren.

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 2022 wieder um ein Objekt erweitert. Für diesen Bereich wurden in zentraler Lage in Donzdorf, in der Wagnerstraße 21, 11 Mietswohnungen fertiggestellt. Die Vermietung der einzelnen Wohnungen hat zum 01.05.2022 begonnen. 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 fünf Miet- und fünf Eigentumswohnungen erstellt werden. Der Baubeginn erfolgte im Herbst 2022. Weitere Grundstückserwerbe für den Mietwohnungsneubau sind in Planung. Die neu entstandenen Mietwohnungen wurden ohne Mietpreisbindung vermietet, mit Mietpreisen zwischen ca. €/m² 8,50 bis max. €/m² 9,50.

Im Jahr 2022 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.

Das Geschäftsjahr war vor allem durch die deutlich erhöhten Energiepreise aufgrund der Ukraine Krise gekennzeichnet. Durch langfristig abgeschlossene Lieferverträge für Gas und Strom konnten jedoch bis Jahresende die sehr günstig vereinbarten Energiepreise an die Mieter und Eigentümer weiterverrechnet werden.

€ 1.373.797,08 Jahresergebnis

Aufgrund aller vorgenannten Faktoren konnte die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal auch im Geschäftsjahr 2022 erneut ein sehr positives Jahresergebnis in Höhe von € 1.373.797,08 erwirtschaften.



Gebäude Donzdorf, Wagnerstraße 23/25

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 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 2022 weiter vorangetrieben. Die übrigen Geschäftsbereiche werden in den folgenden Jahren schrittweise integriert.

Investitionen in den Mietwohnungsbestand / Mietwohnungsneubau

Im Geschäftsjahr 2022 wurden ca. € 1,5 Mio. in die Instandhaltung investiert. Der Schwerpunkt der Instandhaltungsarbeiten mit ca. € 680.000,00 fand an dem Gebäude in der Dr.-Pfeiffer-Straße 78 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. € 1,5 Mio
Investitionen in Instandhaltungsarbeiten

Im Bereich Mietwohnungsneubau wurde im Juni 2022 im letzten Bauabschnitt in Donzdorf ein 11-Familienmietwohngebäude fertiggestellt und vermietet, mit einer Durchschnittsmiete von ca. €/m² 9,00 Wohnfläche, was für Neubauobjekte preisgünstigen Wohnraum darstellt.

Vermietungstätigkeit

Zum 31.12.2022 umfasste der Wohnungsbestand der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal 856 Einheiten mit ca. 60.870 m² Wohnfläche. Die Hausbewirtschaftung bildet weiterhin das wirtschaftliche Fundament der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, die im Geschäftsjahr Mieteinnahmen in Höhe von ca. € 5,0 Mio. erwirtschaften konnte.

856
Einheiten

ca. € 5,0 Mio.
Mieteinnahmen



Gebäude Donzdorf, Wagnerstraße 23–27



Gebäude Donzdorf, Wagnerstraße 21/27

Aufgrund der umgesetzten Instandhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden und Wohnungen und den dadurch bedingten Mietpreisanpassungen (maßvolle Mietanpassungen) konnten die Umsatzerlöse im Kernsegment der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal leicht gesteigert werden. Mit einem durchschnittlichen Mietpreis in Höhe von € 6,49 pro 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 Mietpreinsniveau, 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 bei 4,3 %, im Vorjahr bei 5,4 %.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr mussten keine nicht einbringlichen Mietschulden abgeschrieben und wertberichtigt werden. Dieses Ergebnis konnte durch ein sehr effektives Mahn- und Mietschuldenmanagement erreicht werden. Grundsätzlich kann aber festgestellt werden, dass die monatlichen Mietaußenstände sich im Vergleich zu den Vorjahren leicht erhöht haben.



Gebäude Donzdorf, Wagnerstraße 23/25



Gebäude Donzdorf, Wagnerstraße 19–27



Gebäude Donzdorf, Wagnerstraße 23/25



Projektentwicklung Neubau Bereich Vermietung (Anlagevermögen)

Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2021	Baubeginn/ Zugänge 2022	Übergabe in 2022	Bestand 31.12.2022
1060 Wohnungen	Kuchen	0	5	0	5
1058 Wohnungen	Donzdorf	11	0	11	0
Gesamtsumme		11	5	11	5



Projektentwicklung Neubau Bereich Bauträger

Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2021	Baubeginn/ Zugänge 2022	Übergabe in 2022	Bestand 31.12.2022
1062 Wohnungen	Salach	0	11	0	11
1060 Wohnungen	Kuchen	0	5	0	5
1057 Wohnungen	Donzdorf	14	0	14	0
Gesamtsumme		14	16	14	16

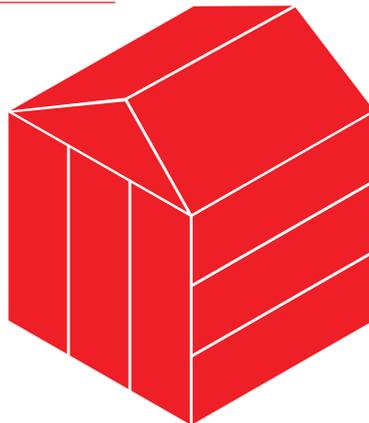


Gebäude Donzdorf, Wagnerstraße 17-27

Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen

103 Eigentümer-
gemeinschaften

5 gewerbliche
Einheiten



VERWALTUNG

1.585 Eigentums-
wohnungen

Mietwohnungsverwaltung für Dritte

Wie bereits im Geschäftsjahr 2021 wurden auch in 2022 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 31.12.2022 wurden 103 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 1.585 Eigentumswohnungen und 5 gewerblichen Einheiten (jeweils mit Tiefgaragen-/ oberirdischen Stellplätzen) verwaltet. In 2022 überstiegen Abgänge von Eigentümergemeinschaften die Zugänge. Die Abgabe von kleineren Gemeinschaften wurde fortgesetzt. Im Geschäftsjahr 2022 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 € 1,77 Mio. (Vorjahr € 1,69 Mio.) trägt der Bereich Hausbewirtschaftung wesentlich zu dem guten Jahresergebnis bei. Aufgrund der Übergabe von 14 Wohnungen (Vorjahr 9) war das Bauträgergeschäft ebenfalls eine wichtige Säule der Geschäftstätigkeit.



€ 1,77 Mio
Überschuss aus der
Hausbewirtschaftung

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

Betriebsbereiche	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung (Eigenbestand)	1772,6	1685,7	86,9
Verkaufstätigkeit (Bauträgergeschäft)	612,8	339,5	273,3
WEG-Verwaltung	69,9	89,9	-20,0
Mietverwaltung	63,6	58,2	5,4
Sonstige Bereiche	362,2	80,7	281,5
Zinserträge	21,7	0,0	21,7
Jahresrohergebnis	2.902,8	2.254,0	648,8
hieraus zu deckende Gemeinkosten	-1045,2	-945,7	-99,5
Jahresergebnis (vor Ertragssteuern)	1.857,6	1.308,3	549,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-483,8	-313,9	-169,9
Jahresüberschuss	1.373,8	994,3	379,4
Gewinnvortrag	978,0	964,3	13,7
Einstellung in die Gewinnrücklagen	-687,0	-649,0	-38,0
Bilanzgewinn	1.664,8	1.309,7	355,1

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	1.373,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.158,0
Aktivierete Eigenleistungen	-110,0
Abschreibungen auf Mietforderungen	0,5
Nachaktivierung Grundstück	-225,9
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	23,4
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-19,1
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	2.994,5
Abnahme kurzfristiger Aktiva	307,1
Abnahme kurzfristiger Passiva	-3.231,7
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/ -erträge	252,9
Ertragssteueraufwand	481,0
Ertragssteuerzahlung	-384,1
CASHFLOW aus laufender Geschäftstätigkeit	2.620,4
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-8,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögen	31,2
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.263,9
Erhaltene Zinsen	21,7
- CASHFLOW aus Investitionstätigkeit	-1.219,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0,0
Planmäßige Tilgungen	-1.545,8
Außerplanmäßige Tilgungen	-320,9
Gezahlte Zinsen	-274,6
Einzahlungen aus Tilgungszuschuss	0,0
Gezahlte Dividenden	-331,7
- CASHFLOW aus der Finanzierungstätigkeit	-2.473,0
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.071,6
+ Finanzmittelbestand am 01.01.2022	3.395,7
= Finanzmittelbestand am 31.12.2022	2.324,1

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 € 23,6 Mio. Damit liegt die Eigenkapitalquote bei hervorragenden 45,1 % (Vorjahr 40,0 %). Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 5,8 % (Vorjahr 4,4 %).



€ 23,6 Mio
Eigenkapital

Vermögensstruktur	gerundet Hundert €		gerundet Hundert €	
	31.12.2022	%	31.12.2021	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	46.646.384	88,9	46.451.477	81,9
Finanzanlagen	600.000	1,1	600.000	1,1
Umlaufvermögen				
Bautätigkeit	1.509.996	2,9	4.180.617	7,4
Unfertige Leistungen	1.124.192	2,1	1.155.330	2,0
Flüssige Mittel	2.324.082	4,4	3.395.690	6,0
Übriges Umlaufvermögen	337.627	0,6	893.044	1,6
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0
Gesamtvermögen	52.542.282	100,0	56.676.158	100,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	23.686.727	45,1	22.644.595	40,0
Fremdkapital				
Rückstellungen				
Übrige Rückstellungen	575.596	1,1	455.312	0,8
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	26.364.829	50,2	28.412.771	50,1
Erhaltene Anzahlungen	1.518.429	2,9	4.137.551	7,3
Übrige Verbindlichkeiten	376.654	0,7	1.002.540	1,8
Rechnungsabgrenzungsposten	20.048	0,0	23.390	0,0
Gesamtkapital	52.542.282	100,0	56.676.158	100,0

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.

C. PROGNOSEBERICHT

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet und war auch im Jahr 2022 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 wurde die Konjunktur durch deutlich höhere Energiepreise, steigende Nahrungsmittelpreise und weitere Lieferengpässe in zahlreichen Wirtschaftszweigen negativ beeinflusst. Die hierdurch stark steigende Inflation hat die bisherige Niedrigzinsphase beendet und das Zinsniveau deutlich nach oben bewegt. Von unter 1 % Zinssatz auf deutlich über 3 % bis hin zu 4 %. Für die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal sind im Speziellen Risiken, resultierend aus der verzögerten Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit Risiken durch Kostensteigerungen, deutlich höheren Zinsbelastungen, deutlich nachlassender Nachfrage nach Neubauwohnungen und damit 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 2023 weiterentwickelt werden. Aufgrund der noch immer vorhandenen Mietwohnungsnachfrage soll weiter Mietwohnungsneubau betrieben werden, jedoch abhängig von den vorherrschenden Baukosten, dem vorhandenen Grundstücksangebot, den Kreditzinsen, entsprechenden Fördermitteln und den erzielbaren Mieten. Deren Umfang kann sich jedoch aufgrund der vorgenannten Ausführungen mit steigenden Zinsen, hohen Baukosten und der notwendigen Mieterlöse (Miete pro qm-Wohnfläche) kurzfristig ändern. Die sonstige strategische Ausrichtung mit den bestehenden Geschäftsfeldern soll auch zukünftig vom Grundsatz her weiter fortgesetzt werden.

Die Ziele für 2023 sind die weitere Instandhaltung der Wohnungsbestände, die Erstellung einer „Klimaroadmap“ durch das Beratungsunternehmen eco2nomy bezüglich der Strategie zur CO₂-Neutralität des gesamten Immobilienbestandes in den nächsten 10 - 15 Jahren. Die weitere Erstellung von neuem preisgünstigem Wohnraum - wenn die Rahmenfaktoren dies ermöglichen - eine weiterhin aktive Betätigung im Bauträgerbereich, ebenfalls unter Berücksichtigung der jeweiligen Rahmenfaktoren, sowie der moderate, gezielte Ausbau immobilienwirtschaftlicher Dienstleistungen mit dem Ziel, die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Bereiche zu erhöhen.

Ziele für 2023: „Klimaroadmap“ mit Strategie zur CO₂-Neutralität des Immobilienbestandes

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 2023 wird mit einem Ergebnis in der Größenordnung zwischen € 0,4 Mio. und € 0,6 Mio. gerechnet.

Im Vorjahr wurde das Ergebnis für 2022 auf € 0,7 Mio. bis € 0,9 Mio. prognostiziert. Die Abweichung zum tatsächlichen Jahresüberschuss in Höhe von € 1.373 Mio. resultiert aus höheren Erträgen aus der Hausbewirtschaftung und dem Bauträgerbereich sowie der Nachaktivierung eines Grundstücks.

D. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal wird im Geschäftsjahr 2023 erneut vermehrt in den Instandhaltungsbereich und weniger in den Modernisierungsbereich investieren, da ein Großteil der Bestandsgebäude bis Baujahr 1990 bereits energetisch modernisiert sind. Aufgrund der Erstellung der Klimaroadmap für den gesamten Immobilienbestand werden in den Folgejahren ab 2024/2025 wieder Modernisierungen einzelner gesamter Gebäude erfolgen.

In der Wohnanlage Dr.-Pfeiffer-Straße in Göppingen werden am Gebäude Dr.-Pfeiffer-Straße 76 und 78 umfangreiche Sanierungsarbeiten, u. a. Flachdachisolierung, Außenputz-erneuerung, Balkonbelagererneuerung mit Abdichtung und Fenstertausch durchgeführt. Die anfallenden Kosten sollen vollumfänglich aus Eigenmitteln erbracht werden. Es erfolgen überwiegend Folgeaufträge an Handwerker aus den vorangegangenen Instandhaltungsbauabschnitten in der Wohnanlage, wodurch das Kostenmanagement und das Kostenrisiko für diese Maßnahmen überschaubar sind.

Die Nachfrage nach Mietwohnraum wird sich weiter erhöhen durch die weiterhin hohe Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine und Menschen vom afrikanischen Kontinent. Im Neubaubereich hat die Ukraine Krise deutliche Auswirkungen auf die Materialpreise und die daraus resultierenden deutlich steigenden Bau- und Verkaufspreise. Des Weiteren sind durch die hohe Inflation die Zinsen stark gestiegen, wodurch die Nachfrage nach Kaufimmobilien deutlich rückläufig ist. 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 einführen wird und auch der Modernisierungsbereich neue Förderprogramme bekommen soll, bleibt abzuwarten, wie deren Ausgestaltung sein wird und wie diese in der Praxis angenommen werden. Trotz der zahlreichen Ungewissheiten bzgl. Corona, Ukraine Krise, Staatsverschuldung, u.v.m., 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 der Rahmenfaktoren und detaillierter Entscheidungsprüfung der geplanten Projekte.

Auch das Baurärgergeschäft soll weiterhin fortgeführt werden, jedoch ebenfalls angepasst an das wirtschaftliche Umfeld wie Materialpreise, Zinsniveau, erzielbare Verkaufs- und Mietpreise sowie Marktakzeptanz. Gute Grundstückslagen für Verkaufsobjekte, eine zeitgemäße Ausstattung einerseits - energetisch andererseits - sowie nachhaltige Baumaterialien bleiben Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung geplanter Neubauobjekte.

Durch die weiterhin relativ günstigen Mieten der Bestandswohnungen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal im Vergleich zur Marktmiete und dem kontinuierlich verbesserten Wohnwert durch Instandhaltungen der Gebäude und Wohnungen, werden die Vermietungsrisiken minimiert. Die günstigen Mieten sind Grundlage für mögliche Mieterhöhungen. 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 Zahlungszugsausfälle 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.

nahezu 100 %-ige Vermietung

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 überschaubar bleibt. Grundsätzlich wird damit gerechnet, dass bei zukünftig auslaufenden Darlehen bzw. Neuabschlüssen deutlich höhere Zinslasten zu berücksichtigen sind. Im Mietwohnungsneubau, mit einem Finanzierungsanteil von ca. 70 % - 75 % über KfW-Darlehen und/oder zinsgünstige L-Bank Darlehen sowie 20 % - 25 % 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 Guthaben Verwahrtgelt an die Kreditinstitute abführen. Durch den Zinsanstieg werden die Negativzinsen jedoch wieder entfallen und durch Guthabenzinsen abgelöst.

Die in der Vergangenheit und auch zukünftig vorerst reduzierte aktive Betätigung im Bauträgerbereich 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 sowie Bauzeitinszen 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 20 % - 25 % bei der Finanzierung von Mietwohnungsneubauprojekten für den Bestand ist eine „Quersubventionierung“ durch entsprechende Bauträgererträge erstrebenswert. Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal konnte im Geschäftsjahr 2022 alle fertiggestellten Neubauprojekte/ -Wohnungen notariell veräußern.

Alle fertiggestellten Projekte wurden notariell veräußert

Sollten zukünftig bei neuen Bauträgerobjekten einzelne Wohnungen nur schwierig verkäuflich sein, könnten diese in das Anlagevermögen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal übernommen und vermietet werden. Zu beachten wäre dabei allerdings, dass die steigenden Baukosten, Zinsen, etc. nicht durch entsprechend gestiegene Mieterlöse vollumfänglich kompensiert werden könnten. Weiterhin wäre eine Refinanzierung dieser einzelnen Wohnungen möglich, jedoch durch erhöhte Zinsen und keine äquivalenten Mieten deutlich weniger wirtschaftlich. 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 wurde. Dies dürfte sich aufgrund der Rahmenbedingungen wieder dahin ändern, dass nur ein Teil der zum Verkauf stehenden Wohnungen bei Neubauwohnungen bis Rohbaufertigstellung verkauft sind und der restliche Teil erst mit Baufertigstellung oder auch erst danach verkauft werden kann. 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 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 Nachfolgrundstücken. Dies dürfte sich jedoch zukünftig drehen, indem der Verkauf von Wohnungen deutlich mehr Zeit benötigt und schwieriger wird. 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. Aufgrund der geänderten Marktsituation könnten jedoch auf Bedarf Bauträgerfinanzierungen notwendig 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 deutlich höhere Garantierückstellungen von der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal für Neubauobjekte gebildet. Des Weiteren werden bereits bei der Gebäudeerstellung externe Gutachter zur Qualitätssicherung beauftragt.

Der Immobilienmarkt befindet sich, aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, im Wandel. Eine attraktive Architektur, eine energieeffiziente nachhaltige 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, wenn diese auch einen deutlich längeren Zeitraum benötigen. 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 entsprechen diese Neubauprojekte zeitgemäßen energetischen Anforderungen. Abhängig vom Standort, dem Objekt und der Kommune wird geprüft, ob Wohnungen mit Mietpreisbindung erstellt werden. Bei Objekten mit Mietpreisbindung erhält der Bauherr auch günstigere Finanzierungsmittel von der L-Bank/ KfW-Bank (LWFPr).

Aufgrund des weiterhin sehr engen Mietwohnungsmarktes und der zunehmenden 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. Bei einem weiteren schwierigen Neubaumarktumfeld könnte die Kreisbaugesellschaft Filstal mbH auch für begrenzte Zeit geplante Bauträgerobjekte verschieben. 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 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 2023



Thomas Dalm

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2022

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 – 31.12.2022

4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2022

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	2022 €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		16.424,00	17.862,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.207.836,02		43.572.353,33
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		388.801,09
3. Technische Anlagen und Maschinen	240.956,00		224.226,00
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	205.423,00		117.009,00
5. Anlagen im Bau	928.970,25		2.119.345,11
6. Bauvorbereitung	46.775,00	46.629.960,27	11.880,20
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		600.000,00	600.000,00
		47.246.384,27	47.051.476,73
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	231.593,93		429.754,85
2. Bauvorbereitungskosten	191.870,37		116.268,58
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	856.354,44		3.502.434,20
4. Unfertige Leistungen	1.124.192,37		1.155.329,81
5. Andere Vorräte	59.114,34		25.131,42
6. Geleistete Anzahlungen	230.177,52	2.693.302,97	132.159,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	28.388,66		23.353,09
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	500,00		275.805,59
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	22.935,85		22.324,78
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.119,01		11.866,79
5. Sonstige Vermögensgegenstände	220.569,29	278.512,81	534.562,30
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.324.082,28	3.395.690,17
		5.295.898,06	9.624.681,10
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		0,00	0,00
		52.542.282,33	56.676.157,83

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2022

PASSIVA	2022 €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
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	2.858.000,00		2.721.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.812.105,35		2.812.105,35
3. Andere Gewinnrücklagen	10.824.029,85	16.494.135,20	10.274.029,85
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	978.054,97		964.405,49
2. Jahresüberschuss	1.373.797,08		994.313,88
3. Einstellungen in Rücklagen	687.000,00	1.664.852,05	649.000,00
		23.686.727,25	22.644.594,57
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	96.945,59		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	478.650,84	575.596,43	455.311,57
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.364.828,82		28.412.771,22
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	1.518.428,53		4.137.550,59
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.359,86		3.165,77
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	261.876,11		802.202,21
6. Sonstige Verbindlichkeiten	102.417,54	28.259.910,86	197.172,36
davon aus Steuern:			
€	64.861,11		
Vorjahr	€ 177.844,03		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	518,23		
Vorjahr	€ 134,57		
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		20.047,79	23.389,54
		52.542.282,33	56.676.157,83

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 – 31.12.2022

	2022 €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.263.186,68		5.836.382,86
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.061.228,39		3.317.497,54
c) aus Betreuungstätigkeit	457.527,99		443.191,38
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.088,04	11.809.031,10	29.862,00
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-3.014.286,64	381.144,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		110.000,00	155.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		336.790,02	55.607,47
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.560.453,35		2.390.285,65
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.180.800,57		2.996.503,59
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.612,71	3.743.866,63	1.626,91
		5.497.667,85	
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.378.985,00		1.364.493,68
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 22.736,02 Vorjahr € 25.925,55	297.294,55	1.676.279,55	298.892,74
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.158.003,13	1.066.102,80
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		438.794,09	386.487,26
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21.688,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		284.463,30	300.909,95
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		481.042,19	311.696,59
12. Ergebnis nach Steuern		1.480.773,59	1.101.686,21
13. Sonstige Steuern		106.976,51	107.372,33
14. Jahresüberschuss		1.373.797,08	994.313,88
Gewinnvortrag		978.054,97	964.405,49
Einstellungen in			
a) in die satzungsgemäße Rücklage	137.000,00		99.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	550.000,00	687.000,00	550.000,00
Bilanzgewinn		1.664.852,05	1.309.719,37

4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2022

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.

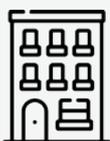
Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich erhaltener Tilgungszuschüsse und planmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht 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 und uneinbringliche werden abgeschrieben.

In den **flüssigen Mitteln** sind € 14.210,66 enthalten, über die nur zusammen mit einem Mitberechtigten verfügt werden kann.

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 2022

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Stand zum 31.12.2022 €
	Stand zum 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		
				Zugänge €	Abgänge €	
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	263.334,74	8.037,83	17.792,72	0,00	0,00	253.579,85
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	263.334,74	8.037,83	17.792,72	0,00	0,00	253.579,85
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.029.530,14	10.644,59	0,00	2.721.287,65	0,00	65.761.462,38
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	388.801,09	0,00	0,00	0,00	388.801,09	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	304.896,89	33.420,61	0,00	0,00	0,00	338.317,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	619.861,97*	135.862,22	130.634,19	0,00	0,00	625.090,00
Anlagen im Bau	2.119.345,11	1.147.185,32	0,00	400.681,29	2.738.241,47*	928.970,25
Bauvorbereitung	11.880,20	46.775,00	0,00	0,00	11.880,20	46.775,00
Summe Sachanlagen	66.474.315,40	1.373.887,74	130.634,19	3.121.968,94	3.138.922,76	67.700.615,13
Summe immat. VG + Sachanlagen	66.737.650,14	1.381.925,57	148.426,91	3.121.968,94	3.138.922,76	67.954.194,98
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	67.337.650,14	1.381.925,57	148.426,91	3.121.968,94	3.138.922,76	68.554.194,98

* Von den Abgängen betreffen € 16.953,82 Umbuchungen in das Umlaufvermögen. Bei den Sachanlagen BGA ist der Stand zum 1.1.22 um € 19.503,33 korrigiert worden.

	(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert 31.12.2022 (+/-) €	Buchwert 31.12.2021 €
	Stand zum 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand zum 31.12.2022		
	€	€	€	€		
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	245.472,74	9.475,83	17.792,72	237.155,85	16.424,00	17.862,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	245.472,74	9.475,83	17.792,72	237.155,85	16.424,00	17.862,00
Sachanlagen						
Grundstücke. und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.457.176,81	1.096.449,55	0,00	20.553.626,36	45.207.836,02	43.572.353,33
Grundstücke. und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	388.801,09
Technische Anlagen und Maschinen	80.670,89	16.690,61	0,00	97.361,50	240.956,00	224.226,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	502.852,97	35.387,14	118573,11	419.667,00	205.423,00	117.009,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	928.970,25	2.119.345,11
Bauvorbereitung	0,00	0,00	0,00	0,00	46.775,00	11.880,20
Summe Sachanlagen	20.040.700,67	1.148.527,30	118.573,11	21.070.654,86	46.629.960,27	46.433.614,73
Summe immat. VG + Sachanlagen	20.286.173,41	1.158.003,13	136.365,83	21.307.810,71	46.646.384,27	46.451.476,73
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	20.286.173,41	1.158.003,13	136.365,83	21.307.810,71	47.246.384,27	47.051.476,73

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 31.12.2022 weist folgende Werte aus:

Gezeichnetes Kapital	€	1.200.000,00
Eigenkapital	€	308.465,79
Jahresüberschuss	€	25.876,74

Die Position **Unfertige Leistungen** besteht aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von € 1.124.192,37 (Vorjahr € 1.155.329,81).

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

	31.12.2022 €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	185.699,41	172.577,67
	185.699,41	172.577,67

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

			Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen von	€	1.328.542,43	Guthaben Kreditinstitute
(Vorjahr)	€	(2.559.105,63)	

Sonstige Rückstellungen wurden für

- Gewährleistungsverpflichtungen (T€ 284,3)
 - Verpflichtungen aus dem Personalbereich (T€ 109,2)
 - Sonstige Verwaltungskosten (T€ 85,1)
- gebildet.

Fristigkeiten / Sicherheiten der Verbindlichkeiten 2022

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	26.364.828,82	1.931.550,91	6.700.575,78	17.732.702,13
durch Grundpfandrechte gesichert	(28.412.771,22)	(1.777.675,50)	(6.590.170,31)	(20.044.925,41)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00	0,00	0,00
durch Grundpfandrechte gesichert	(0,00)	(0,00)	(0,00)	0,00
Erhaltene Anzahlungen	1.518.428,53	1.518.428,53	0,00	0,00
	(4.137.550,59)	(4.137.550,59)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.359,86	12.359,86	0,00	0,00
	(3.165,77)	(3.165,77)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	261.876,11	253.081,46	8.794,65	0,00
	(802.202,21)	(785.230,78)	(16.971,43)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	102.417,54	102.417,54	0,00	0,00
	(197.172,36)	(197.172,36)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag	28.259.910,86	3.817.838,30	6.709.370,43	17.732.702,13
	(33.552.862,15)	(6.900.795,00)	(6.607.141,74)	(20.044.925,41)

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene	€	Ausweis unter Bilanzposition
Verbindlichkeiten von (Vorjahr)	5.601.889,19 (6.018.948,77)	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Verbindlichkeiten von (Vorjahr)	0,00 (0,00)	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
Verbindlichkeiten von (Vorjahr)	8.336,18 (0,00)	Verbindlichkeiten L.u.L.
Verbindlichkeiten von (Vorjahr)	8.132,49 (0,00)	Passive Rechnungsabgrenzung

Erläuterungen Gewinn- und Verlustrechnungen

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Nachaktivierung Grundstück	€ 225.867,82	€ 0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Das im Aufwand des Geschäftsjahres enthaltende Honorar des Abschlussprüfers entfiel auf:		
Prüfungsleistungen (incl. MaBV)		€ 12.500,00
Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen € 10.498,64.		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen aus Rückstellungen	€ 9.909,84	€ 11.263,76

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	€	2.210.591,91
Mietverpflichtungen	€	65.720,16

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

**Kaufmännische
Mitarbeiter**
8 Vollzeit
6 Teilzeit



**Technische
Mitarbeiter**
4 Vollzeit
3 Teilzeit

Auszubildende
1 Vollzeit

**Mitarbeiter im
Regelbetrieb**
1 Vollzeit
22 Teilzeit

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

Organe der Gesellschaft – Aufsichtsrat

Vorsitzender	Edgar Wolff	Landrat
1. stv. Vorsitzender	Klaus Meissner	Vorstand Kreissparkasse Göppingen
2. stv. Vorsitzender	Bernd Rößner (ab 12.04.2022: 2. stv. Vorsitzender)	Bürgermeister
Mitglieder	Jochen Bidlingmaier (bis 26.07.2022)	Bürgermeister
	Stefan Boss (ab 01.04.2022)	Stv. Vorstand Kreissparkasse Göppingen
	Ralf Bressmer	Dipl. Betriebswirt
	Timm Engelhardt	Dipl. Bauingenieur
	Heinz Frey	Dipl. Bauingenieur
	Rainer Häfele (ab 26.07.2022)	Geschäftsführer
	Erich Hieber (ab 26.07.2022)	Landwirt
	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

Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinnes



Der Jahresabschluss 2022 weist einen Bilanzgewinn von

€ 2.351.852,05 aus.

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



Dividendenausschüttung für 2022

€ 442.219,20



Gewinnvortrag auf neue Rechnung

€ 1.909.632,85

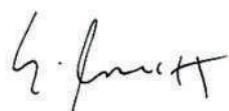
Göppingen, 19. April 2023

Thomas Dalm

5. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat sowie der Bauausschuss der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal haben sich im Geschäftsjahr 2022 in neun 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 24.04.2023 – 05.05.2023 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, 20.06.2023



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 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 als Präsenzveranstaltung 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

