

Kreisbau Filstal Geschäftsbericht

2023

Freiräume für Lebensträume



Kreisbau Filstal



INHALTSVERZEICHNIS

Wissenswerte Daten auf einen Blick	3
Geschäftsjahr 2023	4
Vorwort	4
1. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	4
2. Bauträgerbereich	5
3. Mietwohnungsneubau	6
Lagebericht Geschäftsjahr 2023	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	15
3.2 Finanzlage	16
3.3 Vermögenslage	17
C. NACHHALTIGKEITSBERICHT	18
D. PROGNOSEBERICHT	21
E. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	22
F. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	25
4. Jahresabschluss zum 31.12.2023	26
4.1 Bilanz zum 31.12.2023	27
Aktiva	
Passiva	
4.2 Gewinn- und Verlustrechnung	29
4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2023	30
5. Bericht des Aufsichtsrates	39
6. Dank der Geschäftsführung	39

Wissenswerte Daten auf einen Blick

Gesamtüberblick in Zahlen

	2023 T€	2022 T€	2021 T€	2020 T€	2019 T€
Bilanzsumme	58.298	52.542	56.676	52.166	49.532
Anlagevermögen	48.029	47.246	47.051	45.190	42.393
Umlaufvermögen	10.269	5.296	9.625	6.976	7.139
Rechnungsabgrenzungs- posten	0	0	0	0	0
Eigenkapital	24.093	23.686	22.645	21.982	21.001
Rückstellungen	1.208	575	455	628	899
Verbindlichkeiten	32.982	28.260	33.553	27.617	27.617
Rechnungsabgrenzungs- posten	14	20	23	17	15
Umsatzerlöse	6.882	11.809	9.627	12.356	8.362
Jahresüberschuss	849	1.373	994	1.312	1.076

Gründung der Gesellschaft: 01.12.1950

Sitz der Gesellschaft: Göppingen

Registergericht: Amtsgericht Ulm

Handelsregister-Nummer: HRB 530112

Geschäftsjahr 2023

Vorwort

Das Geschäftsjahr 2023 war gekennzeichnet von der weiterhin bestehenden Ukraine Krise sowie dem Terrorangriff der Hamas auf Israel am 07.10.2023 und den daraus resultierenden weiter steigenden Baukosten, Materialengpässen mit Lieferschwierigkeiten, dem Fachkräftemangel, einer steigenden Inflation und Zinsen mit dem Ergebnis eines deutlich schwierigeren Immobilienumfeldes. Diese vorgenannten Faktoren haben dazu geführt, dass im Wohnungsneubau und in der Renovierung die Kosten weiter gestiegen sind. Erfreulicherweise ist die Coronapandemie im April 2023 für beendet erklärt worden und hatte keine größeren Auswirkungen mehr auf den Geschäftsbetrieb 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 2023 die sonstigen Instandhaltungen im Vordergrund.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden rund 1,6 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 2023 an dem Gebäude in der Dr.-Pfeiffer-Straße 76 und 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 wurden die begonnenen Instandhaltungsarbeiten von 2022 nun im Garagenbereich, der Elektrosanierung und den Außenanlagen fortgesetzt und abgeschlossen. 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
€ 1,6 Mio.
in die Instandhaltung



Rechberghausen, Kornbergstr. 12/Wasserbergstr. 35

2. Bauträgerbereich



Visualisierung Kuchen, In den Kirschwiesen 15

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal hat die im Herbst 2022 begonnenen Wohnungsneubauprojekte in **Salach, Hohenstaufenstraße 39**, als reines Bauträgerobjekt mit 11 Wohnungen, und in **Kuchen, In den Kirschwiesen 15**, als gemischtes Objekt mit hälftig Eigentumswohnungen und hälftig Mietwohnungen, somit insgesamt 10 Neubauwohnungen, weiter gebaut. Aufgrund des Fachkräftemangels und Materialengpässen konnten die angesetzten Baufertigstellungen auf Ende 2023 nicht realisiert werden, sondern erst im Frühjahr 2024 und somit wurden im Geschäftsjahr 2023 keine Bauträgererträge erwirtschaftet.

In **Kuchen, In den Kirschwiesen 15**, wurde ein größeres Grundstück von der Gemeinde Kuchen erworben. Gebaut 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 Filstal 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. Alle Eigentumswohnungen im Bauvorhaben in Kuchen waren bis 31.12.2023 vollständig veräußert.



Kuchen, In den Kirschwiesen 15

Auch die fünf Mietwohnungen konnten noch in 2023 an entsprechende Interessenten vermietet werden. Die Fertigstellung des Objektes ist für Frühjahr 2024 vorgesehen. Die gesamten Architektenleistungen von der Planung über die Bauleitung bis hin zur Vergabe der einzelnen Gewerke erfolgt durch die Technische Abteilung der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Entstehen werden 3- und 4-Zimmerwohnungen auf drei Geschossen, wobei im Dachgeschoss zwei größere Penthousewohnungen entstehen.



Visualisierung Salach, Hohenstaufenstraße 39

In **Salach, Hohenstaufenstraße 39**, wird ein 11-Familienwohnhaus mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen erstellt und soll komplett verkauft werden. Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal konnte das Grundstück über einen Architektenwettbewerb von der Gemeinde Salach erwerben. Der Baubeginn erfolgte im Herbst 2022. Die Fertigstellung musste, ebenso wie bei dem Neubauobjekt in Kuchen, von Ende 2023 auf Frühjahr 2024 verschoben werden. Bis Ende 2023 waren 6 der 11 Eigentumswohnungen notariell veräußert. Die restlichen 5 Wohnungen sollen in 2024 möglichst vollständig veräußert werden. Auch dieses Gebäude wird als KfW-Effizienzhaus 55 Standard erstellt. Das Heizungskonzept sieht eine Luft-Wärmepumpe mit Wohnungsstationen und Photovoltaikanlage auf dem Dach vor. Die gesamten Architekturleistungen, angefangen von der Planung, über Ausschreibungen, bis hin zu der Bauleitung, erfolgt durch Fremdarchitekten.



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 2023 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 fast 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.

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal hatte in **Birenbach** ein 8-Familienwohnhaus im Bestand, welches aufgrund der Bausubstanz nicht mehr wirtschaftlich zu modernisieren war und deshalb entmietet und abgebrochen wurde. Die Neubauplanung sieht ein 10-Familien Mietgebäude vor, mit mietpreisgebundenem Wohnraum mit 3- und 4-Zimmerwohnungen. Die Finanzierung erfolgt über die L-Bank mit entsprechenden Fördermitteln. Das Gebäude soll in KfW 55 Standard erstellt werden, mit Baubeginn 2024 und Fertigstellung im Herbst 2025. Die Architektur mit Planung, Ausschreibung und Bauleitung erfolgt durch Fremdarchitekten. Die Mietpreise für die Wohnungen werden 33 % unter der ortsüblichen Miete liegen.



Altbestand Birenbach, Gartenstraße 7



Visualisierung Donzdorf, Nord-Ost-Ansicht Wöhrplatz, Hauptstraße 65

Neubauobjekt Wohn- und Geschäftshaus „Wöhrplatz“ in Donzdorf

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ist bereits seit 2021 in die Planungen der Stadt Donzdorf bezüglich Abriss des bisherigen Bankgebäudes der Kreissparkasse Göppingen und einer Neubebauung des Grundstückes involviert. Vom Architekturbüro fai architekten welz + partner wurde das Grundstück in Abstimmung mit der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal überplant mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und eventuell im 1. Obergeschoss und Wohnungen vom Obergeschoss bis Dachgeschoss und im Untergeschoss einerseits eine öffentlich nutzbare Tiefgarage sowie privaten Stellplätze für die Bewohner im Gebäude. Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal hat vor, das Grundstück von der Stadt Donzdorf zu erwerben. Aufgrund der schwierigen Marktgegebenheiten wird noch geprüft, ob Eigentumswohnungen entstehen werden oder mietpreisgebundene Wohnungen, wofür Fördermittel von der L-Bank zur Verfügung gestellt werden. Das Baugesuch der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ist bereits baurechtlich genehmigt. Der Grundstückserwerb ist für Frühjahr 2024 vorgesehen, ebenso auch der Baubeginn. Die Bauzeit dürfte knapp zwei Jahre dauern, womit eine Fertigstellung im Frühjahr 2026 vorgesehen ist. Für die gewerblichen Einheiten (Ladengeschäfte) sind bereits konkrete Mietinteressenten vorhanden.

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



Baugrube Birenbach, Gartenstraße 7

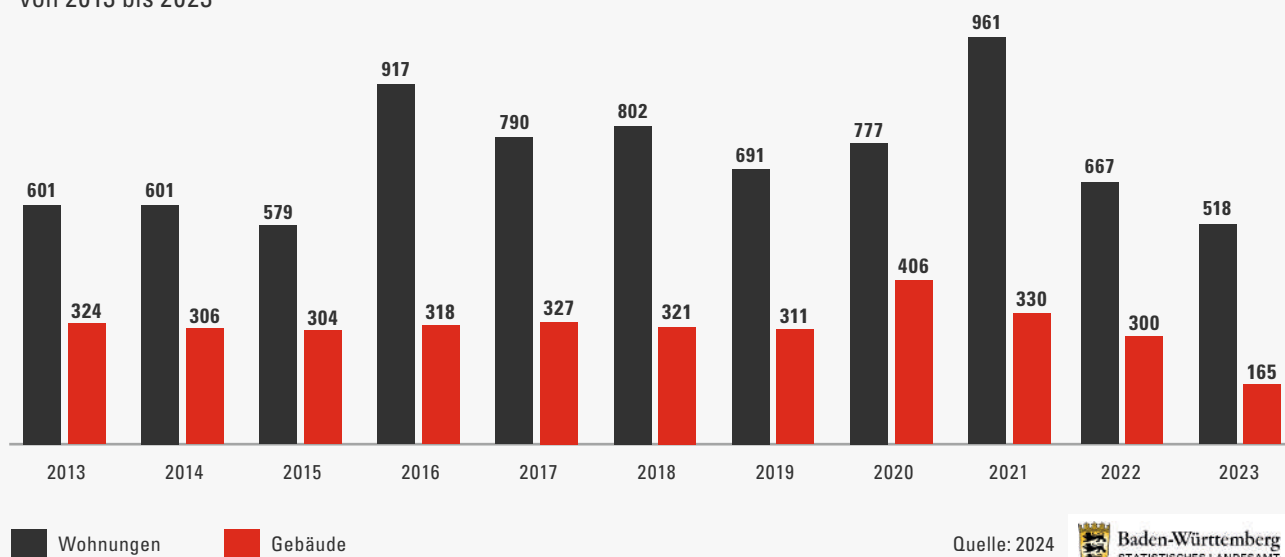


Visualisierung Donzdorf, Wöhrplatz, Hauptstraße 65

Die „Zeitwende“ im Immobilienbereich hat sich auf die Wohnungsbaugenehmigungen (Neubau) und Wohnungsbaufertigstellungen (Neubau) in Baden-Württemberg und im Landkreis Göppingen ausgewirkt, wie die nachfolgenden Schaubilder belegen mit deutlichen Rückgängen in 2023:

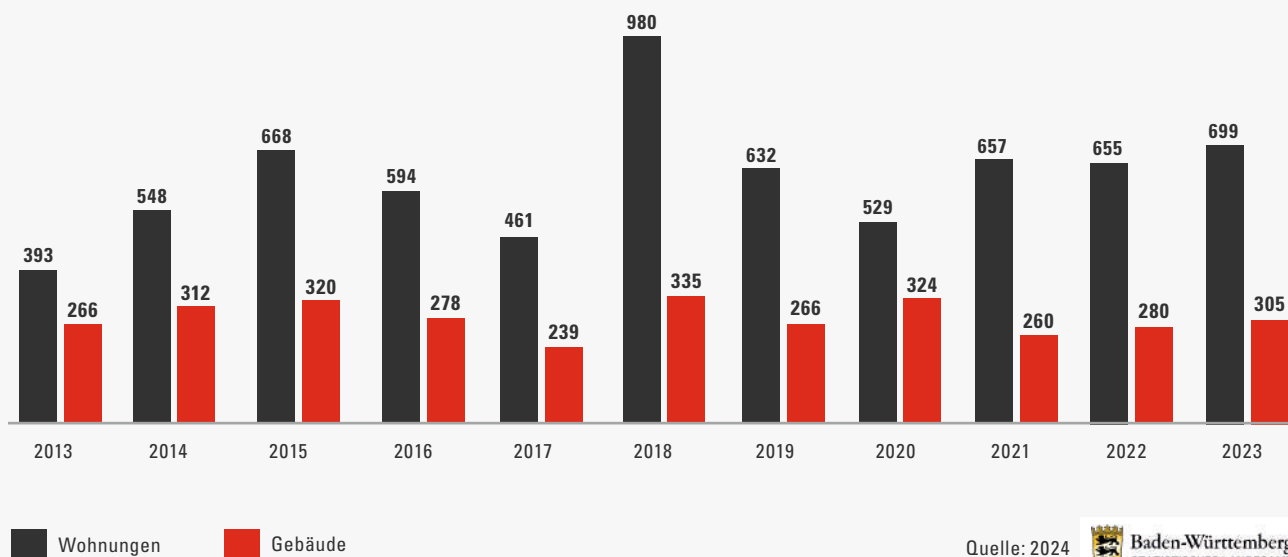
Baugenehmigungen im Wohnbau im Landkreis Göppingen (Neubau)

von 2013 bis 2023



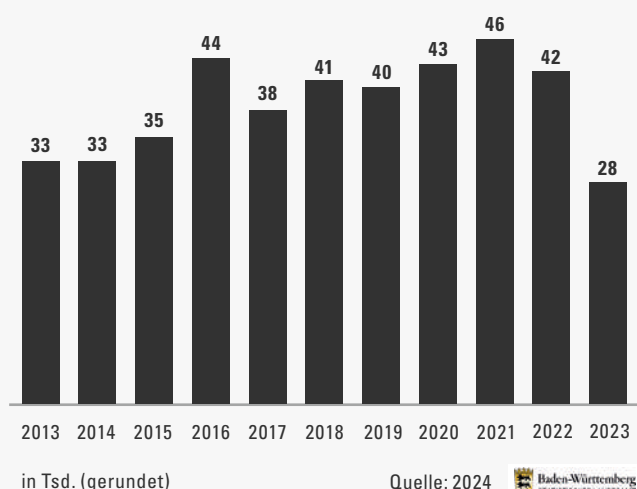
Baufertigstellungen im Wohnbau im Landkreis Göppingen (Neubau)

von 2013 bis 2023



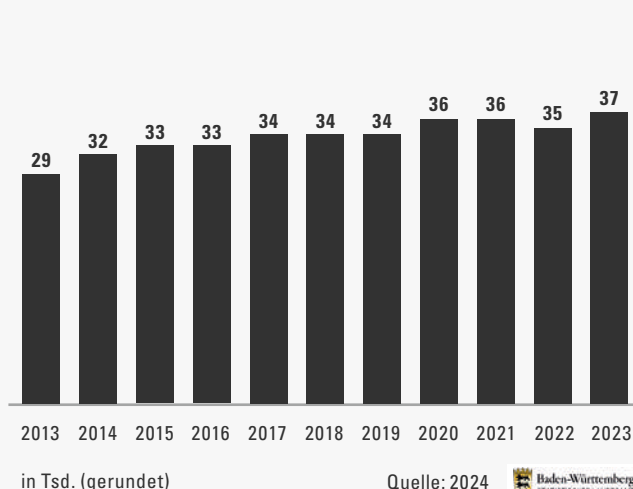
Wohnungsneubaugenehmigungen

in Baden-Württemberg von 2013 bis 2023



Wohnungsneubaufertigstellungen

in Baden-Württemberg von 2013 bis 2023



Die **Nachfrage im Mietwohnungsbereich** war im Landkreis Göppingen 2023 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 zunehmenden 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 2023

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

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

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

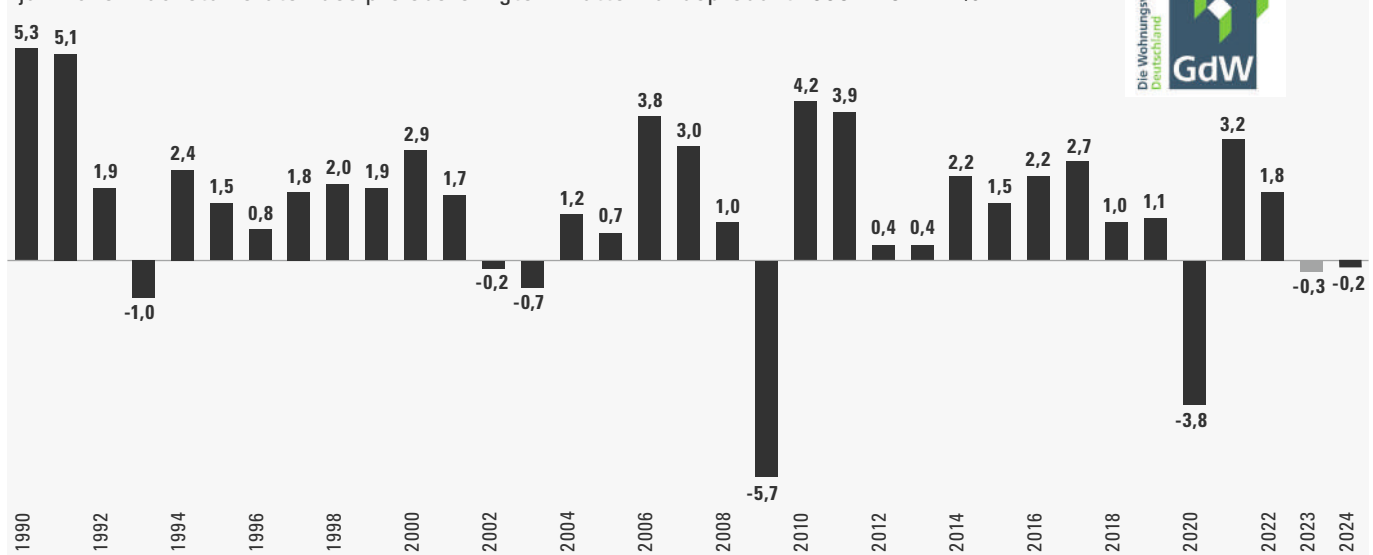
Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte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

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

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

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt 1990 – 2024 in %



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

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

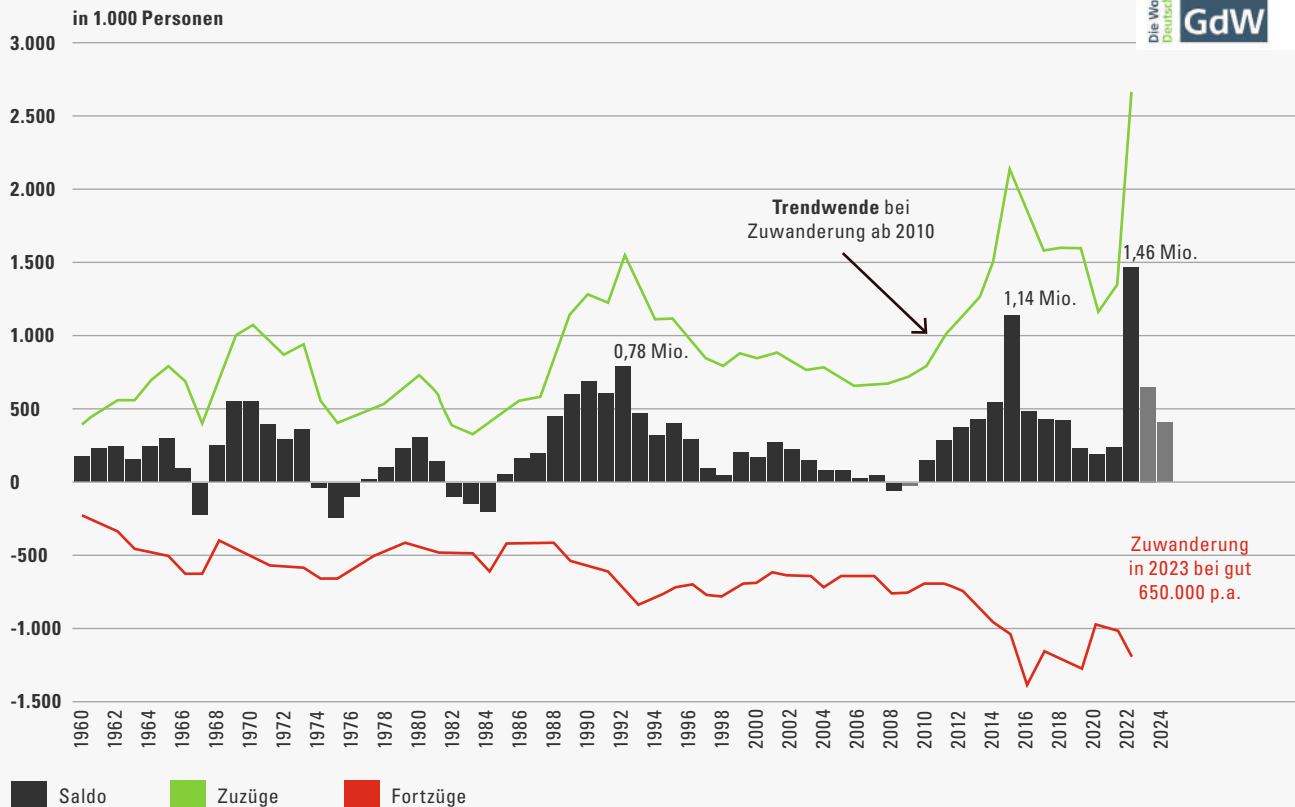
Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung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

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

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der 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 1960-2023/24



2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2023 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 854 Mietwohnungen, ist die Kernaufgabe der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Um zeitgemäßen Wohnraum für die Mieterschaft zu erhalten, wurden auch im Jahr 2023 wieder erhebliche finanzielle Mittel in den Eigenbestand/Instandhaltung mit ca. € 1,6 Mio., so hoch wie noch nie in der Vergangenheit, investiert.

Der Bauträgerbereich war stark von Materialpreiserhöhungen, Fachkräftemangel und deutlich nachlassender Nachfrage gekennzeichnet. Aus diesem Grund konnten die bisher geplanten Fertigstellungstermine auf Ende 2023 nicht eingehalten werden und mussten auf Ende Februar 2024 Bauvorhaben Kuchen, In den Kirschwiesen, und auf Ende Mai 2024 Bauvorhaben Salach, Hohenstaufenstraße, verschoben werden. Somit konnten im Geschäftsjahr 2023 keine Bauträgererlöse verrechnet werden. Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal hatte noch 2 vermietete Bestandswohnungen aus dem Bauvorhaben Winzingen, Gmünder Str. 21, mit Fertigstellung Ende 2015. Diese beiden Wohnungen wurden an Eigennutzer veräußert und konnten somit zum positiven wirtschaftlichen Ergebnis beitragen.

Der Bereich immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen mit der Wohnungseigentumsverwaltung und Sondereigentumsverwaltung wurden wie bereits im Jahr 2022 bezüglich der Wirtschaftlichkeit einzelner Objekte geprüft und entsprechend optimiert.

Im Geschäftsjahr wurde kein Mietwohnungsneubau begonnen. Es ist vorgesehen, das Bestandsgrundstück in Birenbach, Gartenstraße, Anfang 2024 abzureißen und mit einem 10-Familienwohnhaus mit 3- und 4-Zimmerwohnungen als mietpreisgebundenes Objekt zu erstellen und zu vermieten. Des Weiteren ist für 2024 vorgesehen, für das bereits seit längerer Zeit vorgesehene Grundstück „Wöhrplatz“ in Donzdorf, möglichst 2024 mit dem Bau zu beginnen und eine Grundstückserwerbseinigung mit der Stadt Donzdorf zu erzielen. Es ist vorgesehen im Untergeschoss öffentliche und private Tiefgaragenstellplätze zu erstellen, im Erdgeschoss gewerbliche Ladeneinheiten und im 1.-3. Obergeschoss Wohnungen, entweder Eigentumswohnungen oder mietpreisgebundene Wohnungen.

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ist noch Grundstückseigentümer in Bad Boll, Seilerstr. 4. Hier ist vorgesehen in 2024 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen mit Gewerbe im Erdgeschoss und Eigentumswohnungen in den beiden Obergeschossen. Der Baubeginn könnte Ende 2024 erfolgen, wenn die bautechnischen Vorgaben erfüllt sind. Bei passenden Grundstücksangeboten für Eigentums- wie Mietwohnungen wird die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt vorherrschenden Marktgegebenheiten über Kauf oder Ablehnung des jeweiligen Grundstückes in den zuständigen Gremien entscheiden.

Im Jahr 2023 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 zusätzliche Bauträgerinvestitionen in attraktiven und energetisch zeitgemäßen Geschosswohnungsneubauten in verschiedenen Kommunen des Landkreises Göppingen und entsprechenden Preisen 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. Ende 2022 sind die günstigen Lieferverträge für Gas- und Stromlieferung größtenteils ausgelaufen. Aufgrund der Marktsituation wurden 2023 keine neuen längerfristigen Lieferverträge abgeschlossen und die jeweiligen Verträge in die Grundversorgung der Versorger übernommen. Sollten 2024 wieder günstigere Marktangebote erfolgen, werden auch wieder längerfristige Gas- und Stromlieferverträge abgeschlossen, für den eigenen Wohnungsbestand ebenso für den WEG-Bestand.

3. Lage der Gesellschaft

Aufgrund aller vorgenannten Faktoren konnte die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal auch im Geschäftsjahr 2023 erneut ein positives Jahresergebnis in Höhe von € 849.147,69 erwirtschaften. 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 war 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 Rekordhöhe von € 1,6 Mio. 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 2023 größtenteils abgeschlossen. Die übrigen Geschäftsbereiche werden in den folgenden Jahren schrittweise integriert.

ca. € 1,6 Mio Investitionen in Instandhaltungsarbeiten

Investitionen in den Mietwohnungsbestand / Mietwohnungsneubau

Im Geschäftsjahr 2023 wurden ca. € 1,6 Mio. in die Instandhaltung investiert. Der Schwerpunkt der Instandhaltungsarbeiten mit ca. € 585.000,00 fand an dem Gebäude in der Dr.-Pfeiffer-Straße 76 und 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. In die Gebäude Kornbergstr. 12/Wasserbergstr. 35 wurden ca. € 100.000,00 investiert.

Vermietungstätigkeit

Zum 31.12.2023 umfasste der Wohnungsbestand der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal 854 Einheiten mit ca. 60.695 m² Wohnfläche. Die Hausbewirtschaftung bildet weiterhin das wirtschaftliche Fundament der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, die im Geschäftsjahr Mieteinnahmen in Höhe von ca. € 5,1 Mio. erwirtschaften konnte.

854 Einheiten ca. € 5,1 Mio. Mieteinnahmen

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 € 6,64 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 Mietpreisniveau, im Vergleich zum sonstigen Wohnraumangebot im Landkreis Göppingen.

Alle gekündigten Wohnungen konnten ohne größere Leerstandzeiten an Nachmieter vermietet werden. Der durchschnittliche Vermietungsgrad lag erneut, wie bereits in den vergangenen Jahren, bei fast 100 %. Leerstände waren nur bei notwendigen und durchzuführenden Wohnungsmodernisierungen zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate lag bei 5,6 %, im Vorjahr bei 4,3 %.

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



Göppingen, im „Bergfeld“
Dr.-Pfeiffer-Str. 76/78



Rechberghausen,
Kornbergstr. 12



Projektentwicklung Neubau Bereich Vermietung (Anlagevermögen)

Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2022	Baubeginn/ Zugänge 2023	Übergabe in 2023	Bestand 31.12.2023
1060 Wohnungen	Kuchen	5	0	0	5
Gesamtsumme		5	0	0	5



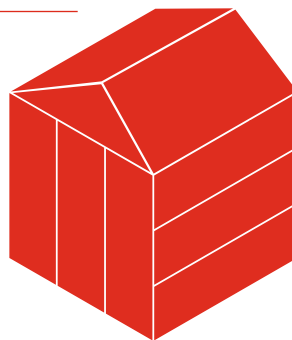
Projektentwicklung Neubau Bereich Bauträger

Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2022	Baubeginn/ Zugänge 2023	Übergabe in 2023	Bestand 31.12.2023
1062 Wohnungen	Salach	11	0	0	11
1060 Wohnungen	Kuchen	5	0	0	5
Gesamtsumme		16	0	0	16

Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen

97 Eigentümer-
gemeinschaften

1.498 Eigentums-
wohnungen



19 gewerbliche
Einheiten

VERWALTUNG

Mietwohnungsverwaltung für Dritte

Wie bereits im Geschäftsjahr 2021 und 2022 wurden auch 2023 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 31.12.2023 wurden 97 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 1.498 Eigentumswohnungen und 19 gewerblichen Einheiten (jeweils mit Tiefgaragen-/ oberirdischen Stellplätzen) verwaltet. In 2023 überstiegen Abgänge von Eigentümergemeinschaften die Zugänge. Die Abgabe von kleineren Gemeinschaften wurde fortgesetzt. Im Geschäftsjahr 2023 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 € 1,76 Mio. (Vorjahr € 1,77 Mio.) trägt der Bereich Hausbewirtschaftung wesentlich zu dem guten Jahresergebnis bei. Das Ergebnis aus dem Bauträgergeschäft war negativ, da keine Übergaben von Eigentumswohnungen erfolgten.

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



€ 1,76 Mio
Überschuss aus der
Hausbewirtschaftung

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

Betriebsbereiche	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung (Eigenbestand)	1.760,0	1.772,6	-12,6
Verkaufstätigkeit (Bauträgergeschäft)	-230,9	612,8	-843,7
WEG-Verwaltung	69,8	69,9	-0,1
Mietverwaltung	67,6	63,6	4,0
Sonstige Bereiche	304,6	362,2	-57,6
Zinserträge	40,1	21,7	18,4
Jahresrohergebnis	2.011,2	2.902,8	-891,6
hieraus zu deckende Gemeinkosten	-957,4	-1.045,2	87,8
Jahresergebnis (vor Ertragssteuern)	1.053,8	1.857,6	-803,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-204,7	-483,8	279,1
Jahresüberschuss	849,1	1.373,8	-524,7
Gewinnvortrag	1.222,6	978,0	244,6
Einstellung in die Gewinnrücklagen	-235,0	-687,0	452,0
Bilanzgewinn	1.836,7	1.664,8	171,9

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	849,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.187,8
Aktivierete Eigenleistungen	-87,0
Abschreibungen auf Mietforderungen	0,0
Nachaktivierung Grundstück	0,0
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	729,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-189,1
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-2.774,9
Abnahme kurzfristiger Aktiva	-234,0
Abnahme kurzfristiger Passiva	4.842,7
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/ -erträge	330,2
Ertragssteueraufwand	202,7
Ertragssteuerzahlung	-487,2
CASHFLOW aus laufender Geschäftstätigkeit	4.369,6
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	590,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.480,6
Erhaltene Zinsen	-40,1
- CASHFLOW aus Investitionstätigkeit	-1.933,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.931,0
Planmäßige Tilgungen	-1.673,0
Außerplanmäßige Tilgungen	-185,7
Gezahlte Zinsen	-290,1
Einzahlungen aus Tilgungszuschuss	0,0
Gezahlte Dividenden	-442,2
- CASHFLOW aus der Finanzierungstätigkeit	-660,0
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.776,6
+ Finanzmittelbestand am 01.01.2023	2.324,1
= Finanzmittelbestand am 31.12.2023	4.100,7

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 € 24,1 Mio. Damit liegt die Eigenkapitalquote bei günstigen 41,3 % (Vorjahr 45,1 %). Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 3,5 % (Vorjahr 5,8 %).



€ 24,1 Mio
Eigenkapital

Vermögensstruktur	gerundet Hundert €		gerundet Hundert €	
	31.12.2023	%	31.12.2022	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	47.429.596	81,4	46.646.384	88,9
Finanzanlagen	600.000	1,0	600.000	1,1
Umlaufvermögen				
Bautätigkeit	4.322.866	7,4	1.509.996	2,9
Unfertige Leistungen	1.332.175	2,3	1.124.192	2,1
Flüssige Mittel	4.100.723	7,0	2.324.082	4,4
Übriges Umlaufvermögen	513.259	0,9	337.627	0,6
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0
Gesamtvermögen	58.298.618	100,0	52.542.282	100,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	24.093.656	41,3	23.686.727	45,1
Fremdkapital				
Rückstellungen				
Übrige Rückstellungen	1.208.016	2,1	575.596	1,1
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	26.242.931	45,1	26.364.829	50,2
Erhaltene Anzahlungen	6.017.766	10,3	1.518.429	2,9
Übrige Verbindlichkeiten	722.277	1,2	376.654	0,7
Rechnungsabgrenzungsposten	13.973	0,0	20.048	0,0
Gesamtkapital	58.298.618	100,0	52.542.282	100,0

Im Anlagevermögen wirkt sich die Bautätigkeit im Mietwohnungsbau erhöhend aus. In den nächsten Jahren sind weitere Neubauten geplant.

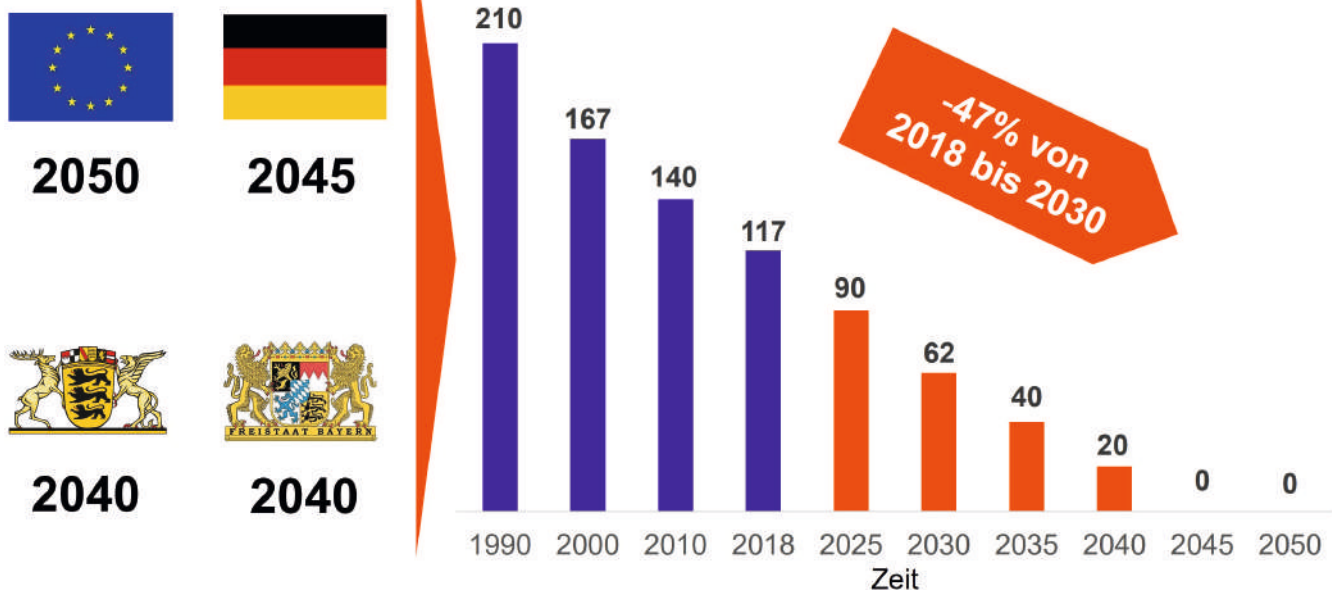
Beim Fremdkapital stehen der Darlehensaufnahme, für die Neubautätigkeit, die planmäßigen Tilgungen gegenüber.

C. NACHHALTIGKEITSBERICHT

Kreisbaugesellschaft mbH Filstal & eco2nomy GmbH – mit gebündelten Kräften zum klimaneutralen Gebäudebestand

Klimaneutralität im Gebäudesektor

Zielvorgaben für die
Erreichung
von Klimaneutralität



Von Dezember 2022 bis Juli 2023 erarbeitete das Team der **Kreisbaugesellschaft mbH Filstal** gemeinsam mit der **eco2nomy GmbH** die Klimastrategie, den Maßnahmen- und Umsetzungs-, sowie den Wirtschaftsplan für die Dekarbonisierung des gesamten Gebäudebestandes.

Nach dem Europäischen Klimagesetz müssen die EU-Länder die Netto-Treibhausgasemissionen bis 2030 um mindestens 55 % senken. Ziel ist die Klimaneutralität der EU bis 2050. Laut Deutschem Klimaschutzgesetz soll die Treibhausgasneutralität bis 2045 erreicht sein. Und die Landesregierung von Baden-Württemberg hat sich gesetzlich sogar dazu verpflichtet, bereits 2040 klimaneutral zu sein. Das gilt demnach auch für das Göppinger Umland. Das Team der Kreisbau stellt sich dieser Herausforderung und möchte ihre Gebäude hin zur Klima-

neutralität führen. Und das nachhaltig, wirtschaftlich und sozialverträglich. Das geht klar über das reine Tagesgeschäft hinaus und erfordert funktions- und bereichsübergreifende Projektarbeit, ganzheitliche Betrachtung und Optimierung, sowie etliches an Know-how. Dabei unterstützt wird das Team aus Göppingen von der **eco2nomy GmbH**, die genau zu diesem Themenfeld viel Expertise, einen bewährten Prozess, eigens entwickelte Instrumente und einen umfassenden Bench-marking-Datenpool hat.

Das Projekt „Portfoliodekarbonisierung“ läuft in drei aufeinander aufbauenden Schritten ab: Portfolioanalysen, Klimaroadmaperarbeitung und Umsetzung. Die Portfolioanalyse schafft dabei zunächst einen Überblick über den Gebäudebestand aus energetischer, emissionsbezogener, wirtschaftlicher und technischer Sicht.

Betrachtet man den Gebäudebestand der Kreisbau Filstal aus dieser Perspektive, erkennt man an den Energieverbräuchen, dass in den letzten Jahren bereits umfassend energetisch saniert wurde. Das Gros der Gebäude findet sich in den Energieverbrauchsklassen C und D wieder, lediglich ein Gebäude ist in der Klasse G und keines in der Klasse H, gemeinhin als Worst Performing Buildings deklariert, zu verorten.

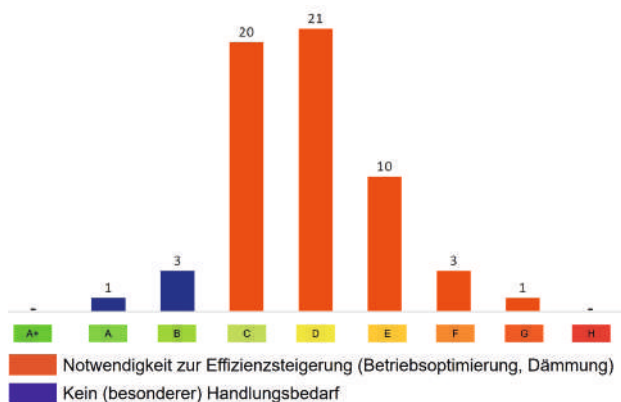


Abbildung 1: Anzahl Gebäude je Energieverbrauchsklasse

Viele Gebäude haben Energieverbräuche, die unter den typischen Vergleichswerten liegen. So befindet sich der durchschnittliche spezifische Energieverbrauch des Portfolios der Kreisbau bei 115 kWh/m² im Jahr und damit deutlich unter dem GdW-Durchschnitt von 133 kWh/m² Jahr. Eine gute Ausgangslage für den optimalen Einsatz niedrigtemperatur-orientierter Versorgungslösungen. Hinzu kommt, dass bereits 50 % des Energieverbrauchs über Nah- und Fernwärme oder über Wärmepumpen bereitgestellt werden (siehe Abbildung 2).

Energieverbrauch der Gebäude je Heizungsart (MWh/Jahr)

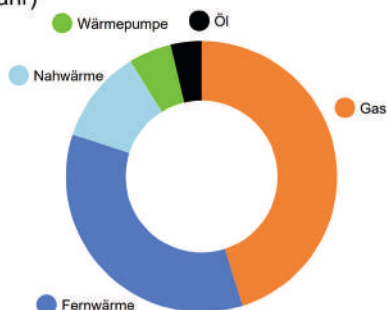


Abbildung 2: Energieverbrauch nach Energieträger

Dies wirkt sich positiv auf die CO₂-Bilanz aus und kann zudem die Kosten für die Dekarbonisierung reduzieren. Auf Basis dieser energetischen Bewertung des Gebäudebestands können nun tragfähige Managemententscheidungen getroffen werden.

So wird für jedes Gebäude der „wirkungsoptimale“ Maßnahmenmix bestimmt. Nur damit kann die Klimaneutralität in wirtschaftlicher Weise realisiert werden.

Die Maßnahmen beziehen sich dabei auf zwei Hauptbereiche. Zum einen die zielführende Dämmung der Gebäudehülle, um nachhaltige, niedrig-temperaturorientierte Wärmeversorgung zu ermöglichen. Und zum anderen der Tausch von, aktuell noch mit fossilen Brennstoffen betriebenen, Heizungsanlagen, um die benötigte Energie emissionsfrei bereitzustellen. Für die Kreisbau bedeutet das konkret, dass bis 2040 noch 42 Gebäudezeilen auf emissionsfreie Wärmeversorgung umgerüstet werden müssen. Durch den Einbau von einigen Wärmepumpen in den letzten Jahren, konnte jedoch schon ein umfassendes Knowhow hinsichtlich der Installation und des Betriebes von Wärmepumpen auf Seiten der Kreisbau aufgebaut werden. Davon kann profitiert werden. Für die nächsten 5 Jahre ist die Versorgung weiterer Gebäudezeilen mit Wärmepumpen bereits fest eingeplant. Die gute Instandhaltungsarbeit der letzten Jahrzehnte zeigt sich außerdem darin, dass ein Großteil der Gebäude durch umfassende Sanierungsarbeiten schon gut gedämmt und mit neuen Fenstern ausgestattet ist. Das Ausmaß der noch zu realisierenden energetischen Arbeiten fällt daher vergleichsweise gering aus. Dennoch sind auch hier für die nächsten Jahre bereits weitere Maßnahmen in Richtung „Net Zero“ geplant. Unterstützt werden diese durch Betriebsoptimierungen bestehender Anlagen sowie die umfassende Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf allen, dafür geeigneten, Dächern.

Die gemeinsam geplanten Maßnahmen, zusammen mit der ausführlich abgestimmten zeitlichen Planung, führen zu der, in Abbildung 3 dargestellten, Modellrechnung für die Emissionen des Gebäudeportfolios der Kreisbau Filstal im Zeitverlauf (roter Balken). In grün dargestellt sind die, durch bereits bestehende und geplante Photovoltaikanlagen vermiedenen CO₂-Emissionen. Da im Jahr 2040 der Strom-Mix voraussichtlich klimaneutral sein wird, liegen diese im Zieljahr, ebenso wie die Emissionen des Gebäudeportfolios, bei null (siehe Abbildung 3).

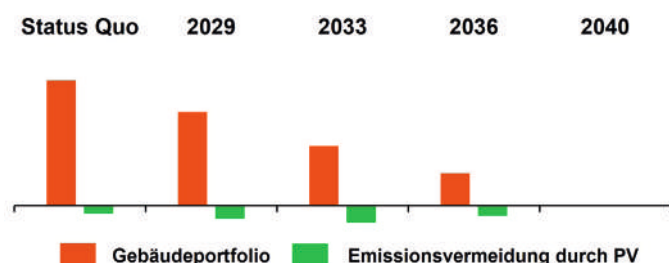


Abbildung 3: CO₂-Emissionen im Zeitverlauf

Um diesen Plan zu realisieren sind gezielte Investitionen zu tätigen. Die Kosten für die umfassende Dekarbonisierung des Portfolios der Kreisbau belaufen sich, nach aktuellem Wissenstand, auf ∞ 17 Mio. € nach Förderung (25 %) über die nächsten 16 Jahre hinweg. Davon entfällt rund 1 Mio. € auf die Errichtung neuer PV-Anlagen (siehe Tabelle 1). Zukünftige marktabhängige Kostenanpassungen und inflationsbedingte Veränderungen können jederzeit in einer App hinterlegt und so stets die aktuellen Investitionskosten abgebildet werden. Ein Inflationssimulationsrechner hilft außerdem dabei, abzusehen, wie sich die Kosten über den Sanierungszeitraum hinweg entwickeln könnten. Zudem wird die App langfristig von der Kreisbau für qualitätsgesichertes Datenmanagement, stetiges CO₂-Monitoring, ESG-Berichterstattung und die dynamische Fortschreibung der Klimaroadmap eingesetzt.

Mit der Klimaroadmap hat die Kreisbau Filstal nun einen konkreten Strategieplan mit definierten Maßnahmen, jahresscharfer Zeitplanung und der Investitions- und Förderungsquantifizierung für jedes Gebäude und Gewerk. Immer unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit. Auf dieser Basis können Risiken vermieden und Chancen optimal genutzt werden. So kann in den nächsten Jahren die Umsetzung zielführend gesteuert werden und zudem die Zusammenarbeit mit relevanten Partnern und Dienstleistern fundiert angegangen werden.

Varianten	Investitionen VOR Förderung in Mio. €				Investitionen NACH 25 % Förderung (auf 2. und 3.) in Mio. €: Summe (1. – 3.)
	1. Photovoltaik: „Erwartungswert“ Belegung der Dachflächen der Gebäude zu 40 %	2. Umstellung auf CO ₂ -freie Wärme- und Warmwasserversorgung	3. Verbrauchsreduktion: Dämmung, Teil- und Vollsanierung	Summe (1. – 3.)	
„Erwartungswert“ ¹⁾	1 Mio. €	12 Mio. €	8 Mio. €	22 Mio. €	17 Mio. €
Maximum ¹⁾	1 Mio. €	15 Mio. €	11 Mio. €	28 Mio. €	21 Mio. €

Förderung für 2. und 3.: Erwartungswert für große Gebäudeportfolios i.d.R. ca. 25%²⁾

Hinweis: Investitionen für Ersatzneubau nicht berücksichtigt; Rundungseffekte können auftreten

1) Varianten abhängig vom genauen Gebäudezustand und aktueller/ zukünftiger Preisentwicklungen

2) Maximaler Fördersatz für Effizienzhaus-Sanierungen: 30% für EH 70 und 40% für EH 55; Geringere durchschnittliche Fördersätze auf Gesamtportfolioebene u.a. durch geringerer Fördersätze für Einzelmaßnahmen

Tabelle 1: Investitionen in die Portfoliodekarbonisierung

D. PROGNOSEBERICHT

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet und war noch bis Mitte 2023 mit neuen Varianten vorhanden. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben geführt. Nachdem das Coronavirus Mitte 2023 rückläufig war, konnte sich die Konjunktur bis Ende 2023 deutlich erholen. Durch den Ausbruch des Ukrainekriegs Ende Februar 2022 wurde die Konjunktur in 2023 durch deutlich höhere Energiepreise, steigende Nahrungsmittelpreise und weitere Lieferengpässe in zahlreichen Wirtschaftszweigen negativ beeinflusst. Die hierdurch stark gestiegene 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 2024 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.

2023 wurde die Firma eco2nomy beauftragt, das gesamte Immobilienportfolio der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal zu durchleuchten, im Bezug auf die zukünftig notwendige Klimaneutralität. Es wurde eine Klimaroadmap 2030+ erstellt, welche durch Portfolioanalysen und -bewertungen die Strategie- und Maßnahmenplanungen zur Dekarbonisierung des gesamten Immobilienportfolios aufgezeigt hat. Grundsätzlich wurde der aktuelle Status des derzeitigen Immobilienbestandes der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal im Vergleich zum sonstigen Markt als überaus positiv bewertet. Von 59 Gebäuden der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal befinden sich 45 Gebäude in der Energieeffizienzklasse A+ bis D, 10 Gebäude in der Energieeffizienzklasse E und nur 4 Gebäude in der Klasse F und G.

Ziele für 2024: Anfang Umsetzung der "Klimaroadmap" bezüglich 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 2024 wird mit einem Ergebnis in der Größenordnung zwischen € 0,6 Mio. und € 0,9 Mio. gerechnet.

Im Vorjahr wurde das Ergebnis für 2023 auf € 0,7 Mio. bis € 0,9 Mio. prognostiziert. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss liegt damit im Rahmen der Prognose.

E. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal wird im Geschäftsjahr 2024 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 sollen in den Folgejahren ab 2025 wieder Modernisierungen einzelner gesamter Gebäude mit schlechter Energieeffizienz erfolgen.

In der Wohnanlage Dr.-Pfeiffer-Straße in Göppingen werden am Gebäude Dr.-Pfeiffer-Straße 74 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 Neubauimmobilien deutlich rückläufig ist. Des Weiteren hatte 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 bezüglich Ukraine Krise, Gazastreifenkrieg, 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 Bauträgergeschäft soll vom Grundsatz her fortgeführt werden, jedoch ebenfalls angepasst an das wirtschaftliche Umfeld wie Materialpreise, Zins-

niveau, erzielbare Verkaufs- und Mietpreise und vor allem der vorherrschenden Marktnachfrage. Gute Grundstückslagen für Verkaufsobjekte, eine zeitgemäße Ausstattung einerseits – energetisch andererseits – sowie nachhaltige Baumaterialien und vorhandene Marktnachfrage 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 kostensteigernde Instandhaltungen der Gebäude und Wohnungen, werden die Vermietungsrisiken minimiert. Die günstigen Mieten sind Grundlage für mögliche und notwendige 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 Zahlungsverzugsausfälle 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 aber tendenziell steigende 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 derzeit 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 eher nach oben, wobei für 2024 aufgrund der sinkenden Inflation eher mit Leitzinssenkungen gerechnet werden kann, 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 Wegfall der Negativzinsen Ende 2022, aufgrund steigender Zinsen, sind seit 2023 keine Verwarentgelte mehr fällig geworden. Guthaben sind wieder entsprechend verzinst worden.

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 not-

wendig. 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, aber nur wenn diese auch entsprechende Erträge generieren.

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal konnte im Geschäftsjahr 2023 keine fertiggestellten Neubauprojekte/Wohnungen vermelden, da die im Bau befindlichen Objekte erst Ende 2/2024 bzw. 5/2024 bezugsfertig erstellt sind. Somit konnten in 2023 keine Bauträgererträge bilanziert werden. Sollten zukünftig bei den in 2024 fertiggestellten Bauträgerwohnungen oder 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 hat sich aufgrund der Rahmenbedingungen wieder dahin geändert, 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, welche jedoch deutlich höhere Zinskosten verursachen würde. 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 Nachfolgegrundstücken. Dies hat sich jedoch gedreht, 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 deutlichen Kaufzurückhaltung der Käufer, wird das Bauträgergeschäft vorerst deutlich reduziert. 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 das 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 mit reduzierten Zinsen am Kapitalmarkt 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) und der zu verlangende Mietpreis orientiert sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete abzüglich 33 %, womit dann der mietpreisgebundene Preis für die einzelnen Mietwohnungen festgelegt wird. Im Zusammenspiel von zinsgünstigen langlaufenden Darlehenszinsen und mietpreisgebundenen Wohnungen können diese Objekte wirtschaftlich betrieben werden für den Eigentümer und es wird der oft verlangte mietpreisgebundene Wohnraum angeboten.

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 Immobilien dienstleister als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt. Insgesamt liegen bei der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal keine bestandsgefährdende sowie entwicklungsbeeinträchtigende Risiken zum Bilanzstichtag vor.

F. 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, 12. April 2024



Thomas Dalm

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2023

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 – 31.12.2023

4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2023

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	2023 €	31.12.2023 €	31.12.2022 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		7.330,00	16.424,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.497.552,49		45.207.836,02
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		0,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	278.717,00		240.956,00
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	162.062,00		205.423,00
5. Anlagen im Bau	3.274.500,79		928.970,25
6. Bauvorbereitung	209.433,51	47.422.265,79	46.775,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		600.000,00	600.000,00
		48.029.595,79	47.246.384,27
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	231.593,93		231.593,93
2. Bauvorbereitungskosten	442.439,47		191.870,37
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.380.786,05		856.354,44
4. Unfertige Leistungen	1.332.175,17		1.124.192,37
5. Andere Vorräte	41.260,39		59.114,34
6. Geleistete Anzahlungen	268.046,30	5.696.301,31	230.177,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	22.672,79		28.388,66
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		500,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.428,00		22.935,85
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.509,69		6.119,01
5. Sonstige Vermögensgegenstände	438.387,77	471.998,25	220.569,29
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		4.100.723,07	2.324.082,28
		10.269.022,63	5.295.898,06
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
		58.298.618,42	52.542.282,33

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2023

PASSIVA	2023 €	31.12.2023 €	31.12.2022 €
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	2.943.000,00		2.858.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.812.105,35		2.812.105,35
3. Andere Gewinnrücklagen	10.974.029,85	16.729.135,20	10.824.029,85
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.222.632,85		978.054,97
2. Jahresüberschuss	849.147,69		1.373.797,08
3. Einstellungen in Rücklagen	235.000,00	1.836.780,54	687.000,00
		24.093.655,74	23.686.727,25
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		96.945,59
2. Sonstige Rückstellungen	1.208.015,61	1.208.015,61	478.650,84
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.242.930,97		26.364.828,82
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	6.017.766,13		1.518.428,53
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.225,48		12.359,86
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	614.185,50		261.876,11
6. Sonstige Verbindlichkeiten	105.865,71	32.982.973,79	102.417,54
davon aus Steuern:			
€ 68.935,71			
Vorjahr € 64.861,11			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 191,80			
Vorjahr € 518,23			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		13.973,28	20.047,79
		58.298.618,42	52.542.282,33

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 – 31.12.2023

	2023 €	31.12.2023 €	31.12.2022 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.384.606,64		6.263.186,68
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		5.061.228,39
c) aus Betreuungstätigkeit	467.284,99		457.527,99
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.383,62	6.883.275,25	27.088,04
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.981.945,94	-3.014.286,64
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		87.000,00	110.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		275.039,06	336.790,02
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.831.742,37		2.560.453,35
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.740.534,25		1.180.800,57
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	9.558,74	5.581.835,36	2.612,71
		4.645.424,89	
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.348.243,27		1.378.985,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung:	299.034,91	1.647.278,18	297.294,55
€ 26.479,08			
Vorjahr € 22.736,02			
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.187.762,95	1.158.003,13
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		395.717,39	438.794,09
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		40.134,39	21.688,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		295.667,17	284.463,30
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		202.736,69	481.042,19
12. Ergebnis nach Steuern		956.396,90	1.480.773,59
13. Sonstige Steuern		107.249,21	106.976,51
14. Jahresüberschuss		849.147,69	1.373.797,08
Gewinnvortrag		1.222.632,85	978.054,97
Einstellungen in			
a) in die satzungsgemäße Rücklage	85.000,00		137.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	150.000,00	235.000,00	550.000,00
Bilanzgewinn		1.836.780,54	1.664.852,05

4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2023

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.

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.

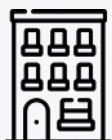
Im Umlaufvermögen sind die **Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten** sowie die **Grundstücke mit unfertigen Bauten** zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Neben Fremdkosten wurden auch eigene Architekten-, Bauleiter- und Verwaltungskosten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

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 %

In den **flüssigen Mitteln** sind € 14.219,23 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 2023

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					
	Stand zum 01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen Zugänge € Abgänge €		Stand zum 31.12.2023 €
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerb- liche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	253.579,85	2.443,06	0,00	0,00	0,00	256.022,91
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	253.579,85	2.443,06	0,00	0,00	0,00	256.022,91
Sachanlagen Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.761.462,38		656.535,24		0,00	65.104.927,14
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	338.317,50	0,00	0,00	56.573,31	0,00	394.890,81
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	621.936,83*	2.904,41	3.750,00	0,00	0,00	621.091,24
Anlagen im Bau	928.970,25	2.402.103,85	0,00	0,00	56.573,31	3.274.500,79
Bauvorbereitung	46.775,00	162.658,51	0,00	0,00	0,00	209.433,51
Summe Sachanlagen	67.697.461,96	2.567.666,77	660.285,24	56.573,31	56.573,31	69.604.843,49
Summe immat. VG + Sachanlagen	67.951.041,81	2.570.109,83	660.285,24	56.573,31	56.573,31	69.860.866,40
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	68.551.041,81	2.570.109,83	660.285,24	56.573,31	56.573,31	70.460.866,40

* **Korrektur € 3.153,17 historische Kosten.

	(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert 31.12.2023 (+/-) €	Buchwert 31.12.2022 €
	Stand zum 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Stand zum 31.12.2023		
	€	€	€	€		
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	237.155,85	11537,06	0,00	248.692,91	7.330,00	16.424,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	237.155,85	11.537,06	0,00	248.692,91	7.330,00	16.424,00
Sachanlagen						
Grundstücke. und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	20.553.626,36	1.114.898,17	61.149,88	21.607.374,65	43.497.552,49	45.207.836,02
Grundstücke. und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	97.361,50	18.812,31	0,00	116.173,81	278.717,00	240.956,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	336.481,03	42.515,41	0,00	378.996,44	162.062,00	205.423,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	3.274.500,79	928.970,25
Bauvorbereitung	0,00	0,00	0,00	0,00	209.433,51	46.775,00
Summe Sachanlagen	20.987.468,89	1.176.225,89	61.149,88	22.102.544,90	47.422.265,79	46.629.960,27
Summe immat. VG + Sachanlagen	21.224.624,74	1.187.762,95	61.149,88	22.351.237,81	47.429.595,79	46.646.384,27
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	21.224.624,74	1.187.762,95	61.149,88	22.351.237,81	48.029.595,79	47.246.384,27

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 31.12.2023 weist folgende Werte aus:

Gezeichnetes Kapital	€	1.200.000,00
Eigenkapital	€	312.383,11
Jahresüberschuss	€	3.917,32

Die Position **Unfertige Leistungen** besteht aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von € 1.332.175,17 (Vorjahr € 1.124.192,37).

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

	31.12.2023 €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	203.197,26	185.699,41
	203.197,26	185.699,41

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

			Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen von	€	255.217,84	Guthaben Kreditinstitute
(Vorjahr)	€	(1.328.542,43)	

Sonstige Rückstellungen wurden für

- Gewährleistungsverpflichtungen (T€ 244,0)
 - Verpflichtungen aus dem Personalbereich (T€ 114,0)
 - Sonstige Verwaltungskosten (T€ 90,0)
 - Erbrachte Bauleistungen (T€ 760,0)
- gebildet.

Fristigkeiten / Sicherheiten der Verbindlichkeiten 2023

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	26.242.930,97	1.774.117,73	6.708.514,26	17.760.298,98
durch Grundpfandrechte gesichert	(26.364.828,82)	(1.777.675,50)	(6.590.170,31)	(17.732.702,13)
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	6.017.766,13	6.017.766,13	0,00	0,00
	(1.518.428,53)	(1.518.428,53)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.225,48	2.225,48	0,00	0,00
	(12.359,86)	(12.359,86)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	614.185,50	611.008,75	3.176,75	0,00
	(261.876,11)	(253.081,46)	(8.794,65)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	105.865,71	105.865,71	0,00	0,00
	(102.417,54)	(102.417,54)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag	32.982.973,79	8.510.983,80	6.711.691,01	17.760.298,98
	(28.259.910,86)	(3.817.838,30)	(6.709.370,43)	(17.732.702,13)

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene	€	Ausweis unter Bilanzposition
Verbindlichkeiten von (Vorjahr)	5.013.005,17 (5.601.889,19)	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Verbindlichkeiten von (Vorjahr)	0,00 (0,00)	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
Verbindlichkeiten von (Vorjahr)	466,54 (8.336,18)	Verbindlichkeiten L.u.L.
Verbindlichkeiten von (Vorjahr)	0,00 (8.132,49)	Passive Rechnungsabgrenzung

Erläuterungen Gewinn- und Verlustrechnungen

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Nachaktivierung Grundstück	€ 0,00	€ 225.867,82
Verkauf Anlagevermögen	€ 189.114,64	€ 19.115,39

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Prüfungsleistungen (incl. MaBV)	€ 13.500,00
---------------------------------	-------------

Die **Gesamtbezüge des Aufsichtsrats** betragen € 12.221,90.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen aus Rückstellungen	€ 5.632,92	€ 9.909,84

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	€	607.934,00
Mietverpflichtungen	€	69.357,53

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Kaufmännische Mitarbeiter

8 Vollzeit
6 Teilzeit



Technische Mitarbeiter

4 Vollzeit
3 Teilzeit

Auszubildende

0 Vollzeit
0 Teilzeit

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	Bürgermeister
Mitglieder	Stefan Boss	Stv. Vorstand Kreissparkasse Göppingen
	Ralf Bressmer	Dipl. Betriebswirt
	Timm Engelhardt	Dipl. Bauingenieur
	Heinz Frey	Dipl. Bauingenieur
	Rainer Häfele	Geschäftsführer
	Klaus Heininger (ab 24.07.2023)	Bürgermeister
	Erich Hieber	Landwirt
	Joachim Hülscher	Bürgermeister a. D.
	Kathinka Kaden (bis 26.05.2023)	Pfarrerin
	Rainer Kruschina	Bauingenieur
	Bernhard Lehle (ab 24.07.2023)	Dipl. Betriebswirt
	Manfred Stadtmüller	Kaufmann
	Gebhard Tritschler	Bürgermeister
	Karl Weber (bis 31.05.2023)	Bürgermeister
Geschäftsführer	Thomas Dalm	Dipl.-Kaufmann

Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinnes



Der Jahresabschluss 2023 weist einen Bilanzgewinn von

€ 1.836.780,54 aus.

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



Dividendenausschüttung für 2023

€ 442.219,20



Gewinnvortrag auf neue Rechnung

€ 1.394.561,34

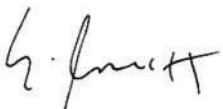
Göppingen, 12. April 2024

Thomas Dalm

5. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat sowie der Bauausschuss der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal haben sich im Geschäftsjahr 2023 in zehn 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 22.04.2024 – 03.05.2024 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, 11.06.2024



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 durch das Geschäftsjahr 2023 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

KONZEPT & LAYOUT ORYX WERBEAGENTUR

Freiräume für Lebensträume

Kreisbau Filstal

