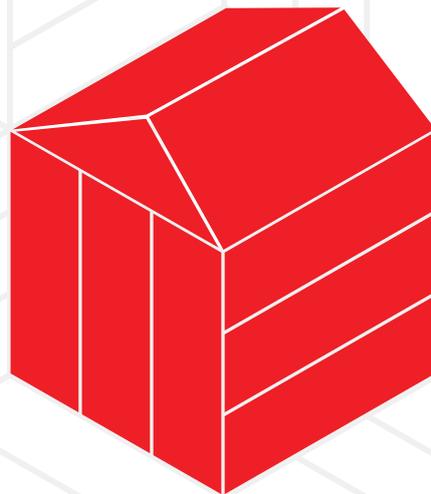


Kreisbaugesellschaft mbH Filstal

2024

Freiräume für Lebensträume

Geschäftsbericht



Kreisbau Filstal



INHALTSVERZEICHNIS

Wissenswertes Daten auf einen Blick	3
Geschäftsjahr 2024	4
Vorwort	4
1. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	4
2. Neubaubereich	5
3. Mietwohnungsneubau	6
Lagebericht Geschäftsjahr 2024	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 31.12.2024	26
4.1 Bilanz zum 31.12.2024	27
Aktiva	
Passiva	
4.2 Gewinn- und Verlustrechnung	29
4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2024	30
5. Bericht des Aufsichtsrates	39
6. Dank der Geschäftsführung	39

Wissenswertes Daten auf einen Blick

Gesamtüberblick in Zahlen	2024 T€	2023 T€	2022 T€	2021 T€	2020 T€
Bilanzsumme	52.886	58.298	52.542	56.676	52.166
Anlagevermögen	48.683	48.029	47.246	47.051	45.190
Umlaufvermögen	4.203	10.269	5.296	9.625	6.976
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0	0	0
Eigenkapital	24.947	24.093	23.686	22.645	21.982
Rückstellungen	694	1.208	575	455	628
Verbindlichkeiten	27.226	32.982	28.260	33.553	27.617
Rechnungsabgrenzungsposten	17	14	20	23	17
Umsatzerlöse	14.003	6.882	11.809	9.627	12.356
Jahresüberschuss	1.296	849	1.373	994	1.312

Gründung der Gesellschaft: 01.12.1950

Sitz der Gesellschaft: Göppingen

Registergericht: Amtsgericht Ulm

Handelsregister-Nummer: HRB 530112

Geschäftsjahr 2024

Vorwort

Das Geschäftsjahr 2024 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 somit keine 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 2024 die sonstigen Instandhaltungen im Vordergrund.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden rund 1,7 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 2024 an dem Gebäude in der Dr.-Pfeiffer-Straße 74 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 Max-Eyth-Straße 20 - 24 in Albershausen wurden die Haustüren, die gesamten Elektroarbeiten in den Treppenhäusern, Anstricharbeiten im Gemeinschaftsbereich sowie einzelne Balkonsanierungen durchgeführt. Auf dem Dach wurde eine PV-Anlage installiert, deren Strom in das öffentliche Netz eingespeist wird. Im Boßlerweg 23 in Göppingen-Faurndau wurden im Außenbereich Stellflächen für Mülleimer angelegt. 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 zwischenzeitlich bis zu 60.000,00 €.



2. Neubaubereich



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 an die jeweiligen Eigentümer übergeben werden.

In **Kuchen, In der Kirschwiesen 15**, wurde 2022 ein größeres Grundstück von der Gemeinde Kuchen erworben. Gebaut wurde ein gemischtes Mehrfamilienwohnhaus mit fünf Eigentums- und fünf Mietwohnungen. Das Gebäude wurde als modernes Gebäude in Massivbauweise im KfW Effizienzhaus 55 Standard erstellt. Auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage installiert, welche im Eigentum der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal verbleibt. Das Heizsystem erfolgt über 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. Die Fertigstellung des Gebäudes erfolgte in den ersten Monaten 2024, wobei alle Eigentumswohnungen bereits 2022/2023 veräußert wurden.



Kuchen, In den Kirschwiesen 15

Ebenso war nach den Mietwohnungen eine gute Nachfrage und deren Vermietung erfolgte in 2023 mit Übergabe im Frühjahr 2024. Die gesamten Architektenleistungen von der Planung über die Bauleitung bis hin zur Vergabe der einzelnen Gewerke erfolgte durch die Technische Abteilung der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Es wurden 3- und 4-Zimmerwohnungen auf drei Geschossen erstellt, wobei im Dachgeschoss zwei größere Penthousewohnungen entstanden sind.

Durch bestehende Förderprogramme der KfW für KfW-Effizienzhaus 55 Standard konnte die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal entsprechende Zuschüsse beantragen und auch in 2024 erhalten.

In **Salach, Hohenstaufenstraße 39**, wurde ein 11-Familienwohnhaus mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen erstellt und wurde komplett mit Eigentumswohnungen verkauft. 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 konnten in 2024 vollständig veräußert werden. Auch dieses Gebäude wurde 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, erfolgte durch Fremdarchitekten.

Auch für dieses Gebäude hat die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal durch bestehende Förderprogramme der KfW entsprechende Zuschüsse für den Bau und die Erstellung eines KfW-Effizienzhaus 55 Standard erhalten.



Salach, Hohenstaufenstraße 39

3. Mietwohnungsneubau

Nach dem Ende der Corona-Krise 2023 hat die Nachfrage nach Wohnraum deutlich zugenommen. Die Nachfrage nach geförderten und freifinanziertem Mietwohnraum war im Jahr 2024 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, gut bebaubare und kostengünstige 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 6-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 wird im KfW 55 Standard erstellt. Der Baubeginn war 2024 und geplanter 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. Die Vermietung erfolgt an Mieter mit Wohnberechtigungsschein.

Neubauobjekt Wohn- und Geschäftshaus „Wöhrplatz“ in Donzdorf

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ist bereits seit 2021 in die Planungen der Stadt Donzdorf bezüglich Abriss des bis-



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

herigen Bankgebäudes der Kreissparkasse Göppingen und einer Neubebauung des Grundstückes involviert. Vom Architekturbüro fai architekten wenz + 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 das Grundstück 2024 notariell von der Stadt Donzdorf erworben. Aufgrund der schwierigen Marktgegebenheiten wurden in den drei Obergeschossen einerseits Eigentumswohnungen und mietpreisgebundene Wohnungen geplant. Für die mietpreisgebundenen Wohnungen wurden Fördermittel bei der L-Bank beantragt. Das Baugesuch der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ist bereits baurechtlich genehmigt. Mit den Bauarbeiten wurde im März 2024 begonnen, zuerst die Aushubarbeiten und danach die Verbaumaßnahmen. Aufgrund der dortigen Verhältnisse mit direkt angrenzenden Straßen, schwierigem Untergrund mit zahlreichen Leitungen, sind die Rohbauarbeiten aufwendig. Die Bauzeit dürfte bis zu drei Jahren betragen, womit eine Fertigstellung im Herbst 2026 vorgesehen ist. Für die gewerblichen Einheiten (Ladengeschäfte im Erdgeschoss) sind bereits konkrete Mietinteressenten vorhanden.

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



Altbestand Birenbach, Gartenstraße 7



Birenbach, Gartenstraße 7, Fertigstellung Herbst 2025

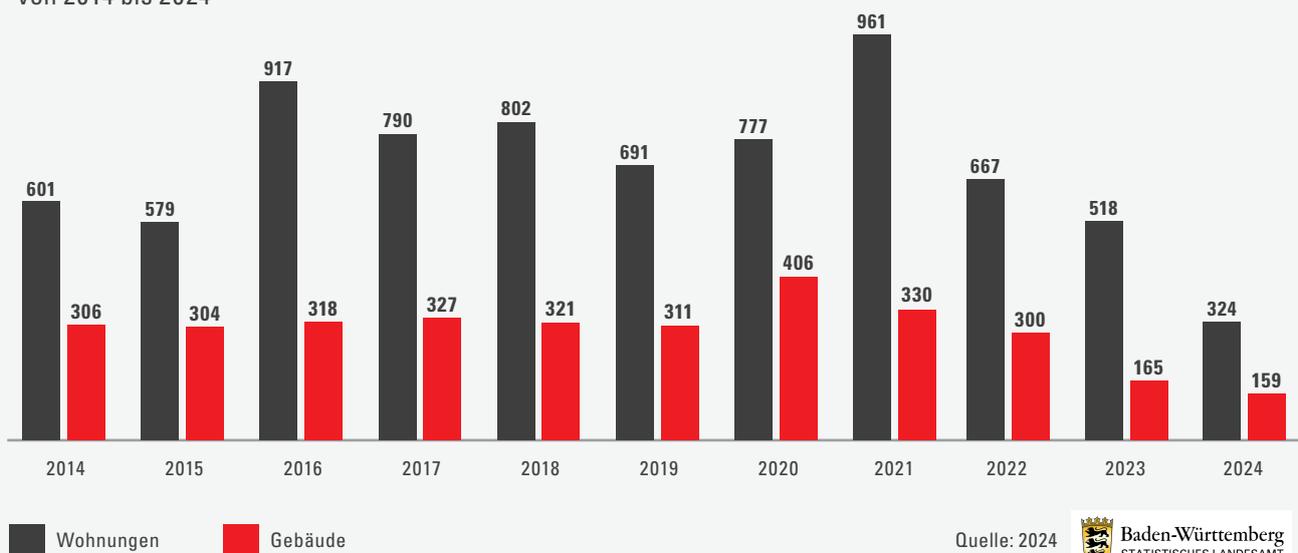


Visualisierung Donzdorf, Wöhrplatz, Hauptstraße 65

Die „Zeitenwende“ im Immobilienbereich hat sich auf die Wohnungsbaugenehmigungen (Neubau) und Wohnungsbaufertigstellungen (Neubau) in Baden-Württemberg und im Landkreis Göppingen ausgewirkt, wie die nachfolgenden Schaubilder belegen dies mit deutlichen Rückgängen auch in 2024:

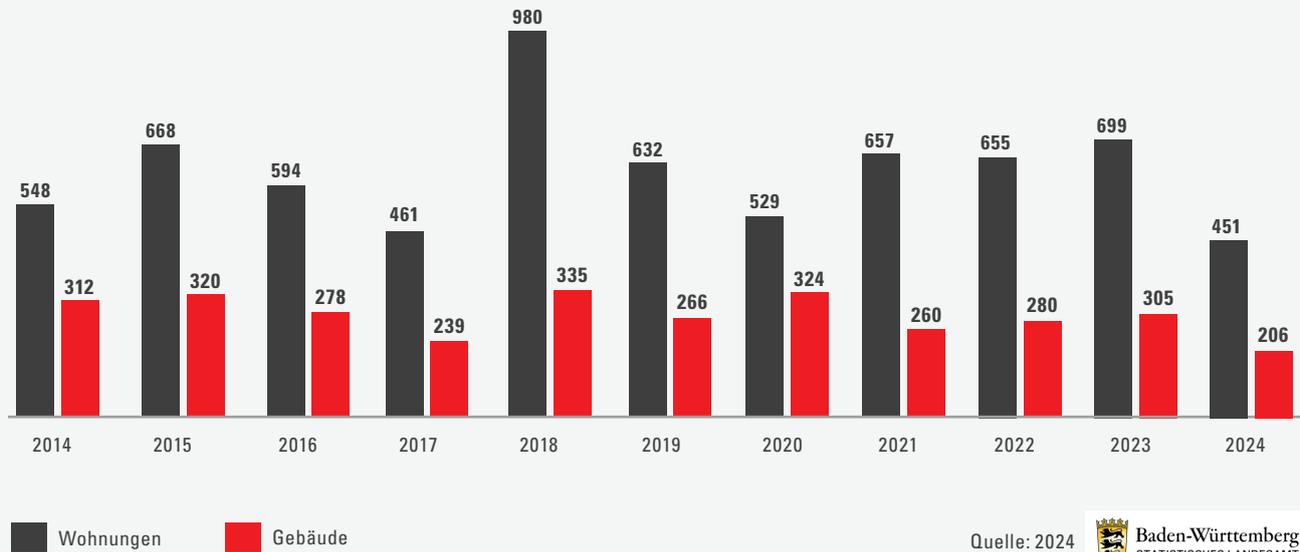
Baugenehmigungen im Wohnbau im Landkreis Göppingen (Neubau)

von 2014 bis 2024



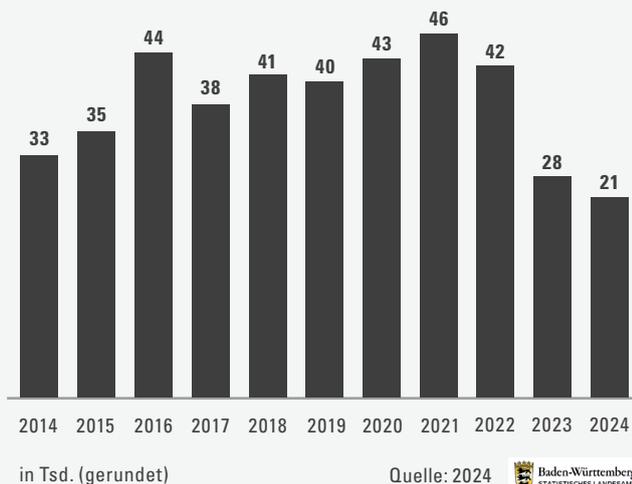
Baufertigstellungen im Wohnbau im Landkreis Göppingen (Neubau)

von 2014 bis 2024



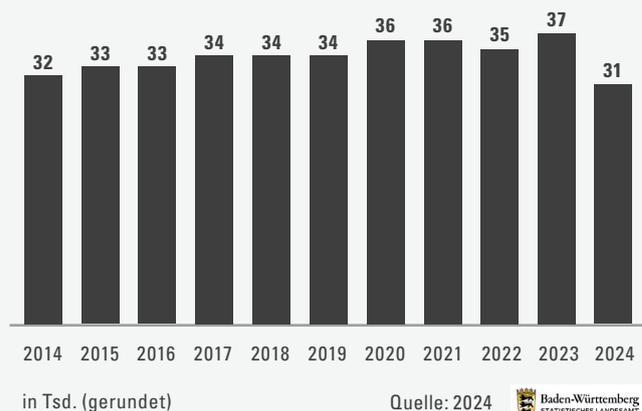
Wohnungsneubaugenehmigungen

in Baden-Württemberg von 2014 bis 2024



Wohnungsneubaufertigstellungen

in Baden-Württemberg von 2014 bis 2024



Die **Nachfrage im Mietwohnungsbereich** war im Landkreis Göppingen 2024 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 2024

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1. Geschäftsmodell

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

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

Weitere Geschäftsfelder sind Tätigkeiten als Bauträger sowie immobilienwirtschaftliche Serviceleistungen.



3. Beteiligungen

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

2. Ziele und Strategien

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

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

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

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

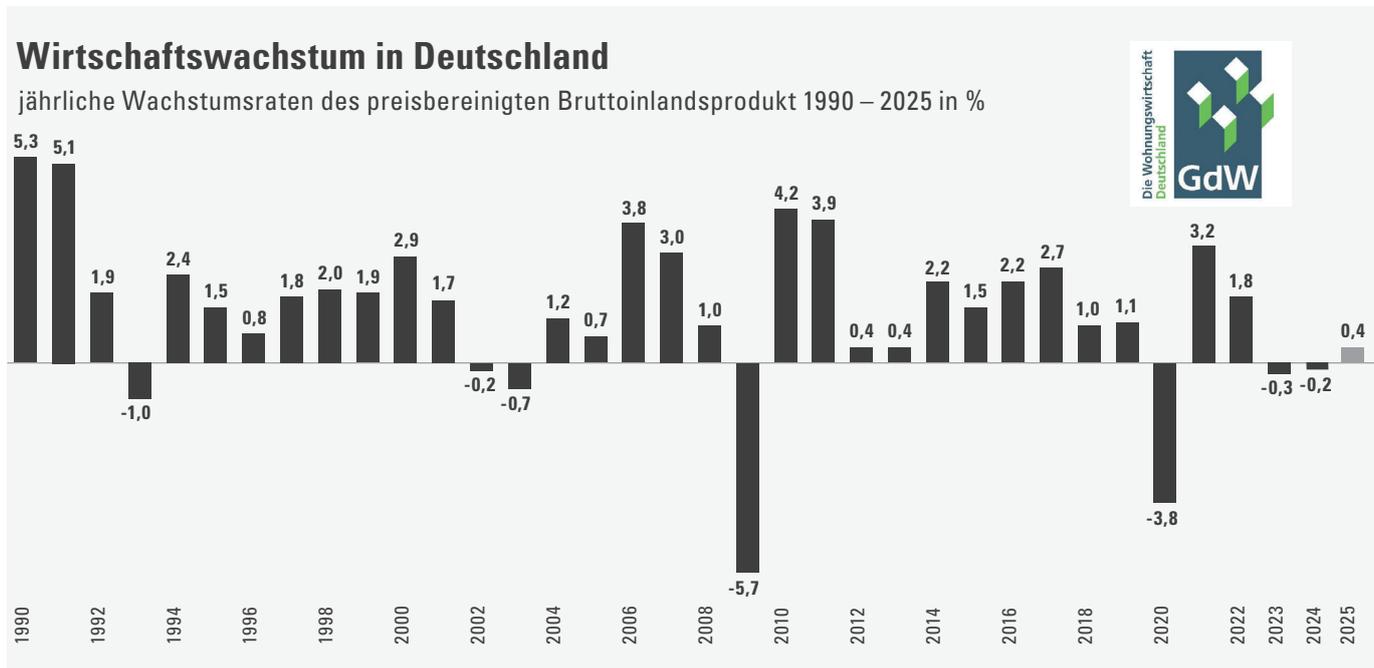
Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023

angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % - 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.



Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenquote in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat 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

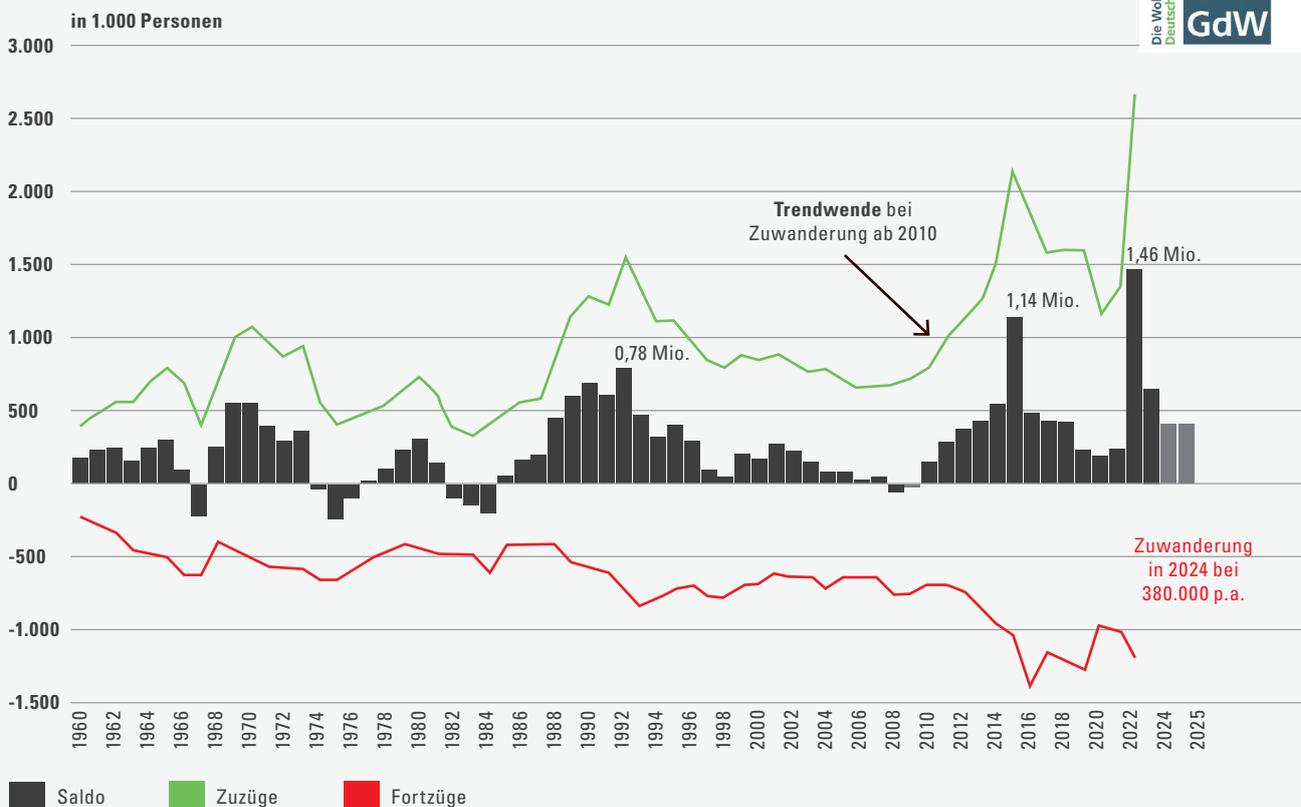
Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderungen 1960-2024/25



2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2024 war für die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal von den Auswirkungen des Ukrainekrieges und des Krieges im Gazastreifen mit Energieverteuerungen, Materialknappheit, Fachkräftemangel und steigenden Zinsen im 2. Halbjahr 2024, aber auch von positiven Entwicklungen gekennzeichnet.

Die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes, mit 853 Mietwohnungen, ist die Kernaufgabe der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Um zeitgemäßen Wohnraum für die Mieterschaft zu erhalten, wurden auch im Jahr 2024 wieder erhebliche finanzielle Mittel in den Eigenbestand/Instandhaltung mit ca. € 1,719 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 April 2024 Bauvorhaben Kuchen, In den Kirschwiesen, und auf Ende April Bauvorhaben Salach, Hohenstaufenstraße, verschoben werden. Somit konnten im Geschäftsjahr 2024 die Bauträgererlöse verrechnet werden.

Der Bereich immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen mit der Wohnungseigentumsverwaltung und Sondereigentumsverwaltung wurden wie bereits im Jahr 2023 bezüglich der Wirtschaftlichkeit einzelner Objekte geprüft und entsprechend optimiert.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde Anfang des Jahres das Bestandsgebäude in Birenbach, Gartenstr. 6, mit sechs Wohnungen abgebrochen. Es wurde direkt im Anschluss mit dem Bau eines 10-Familienwohnhauses mit 3- und 4-Zimmerwohnungen begonnen, welche als mietpreisgebundene Wohnungen vermietet werden sollen. Für dieses im Bestand der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal bleibende Bauvorhaben wurden bei der L-Bank entsprechende Fördermittel beantragt, welche wohl aber erst 2025 zur Auszahlung kommen werden. Des Weiteren wurde 2024 von der Stadt Donzdorf das Grundstück des abgebrochenen Kreissparkassen-Bestandsgebäudes am Wöhrplatz notariell erworben. 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. Für die mietpreisgebundenen Wohnungen wurden ebenfalls entsprechende Fördermittelanträge bei der L-Bank gestellt. Aufgrund der Lage direkt angrenzender Straßen, ist für das Untergeschoss ein Verbau notwendig mit den entsprechend höheren Baukosten hierdurch.

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ist noch Grundstückseigentümer in Bad Boll, Seilerstr. 4. Hier ist vorgesehen in 2025 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erstellen mit Gewerbe im Erdgeschoss und Eigentumswohnungen in den beiden Obergeschossen. Der Baubeginn soll möglichst noch in 2025 erfolgen, wenn die bautechnischen Vorgaben erfüllt sind und entsprechende Nachfrage vorliegt.

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 2024 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 erhöhte Energiepreise aufgrund der Ukraine Krise gekennzeichnet. Ende 2023 sind die günstigen Lieferverträge für Gas- und Stromlieferung größtenteils ausgelaufen. Aufgrund der Marktsituation wurden 2024 neue längerfristige Lieferverträge abgeschlossen und die jeweiligen Verträge in die Grundversorgung der Versorger übernommen. Sollten 2026 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 2024 erneut ein sehr positives Jahresergebnis in Höhe von € 1.296.378,69 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, ebenso das Bauträgergeschäft mit den Fertigstellungen der Bauvorhaben Kuchen und Salach. 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 ca. € 1,719 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.

ca. € 1,719 Mio Investitionen in Instandhaltungsarbeiten

Investitionen in den Mietwohnungsbestand / Mietwohnungsneubau

Im Geschäftsjahr 2024 wurden ca. € 1,719 Mio. in die Instandhaltung investiert. Der Schwerpunkt der Instandhaltungsarbeiten mit ca. € 528.000,00 fand an dem Gebäude in der Dr.-Pfeiffer-Straße 74 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 Max-Eyth-Str. 20 - 24 wurden insgesamt ca. € 203.000,00 für Haustüren, Elektroanierung, Balkonbeschichtung, PV-Anlage auf dem Dach und noch vieles mehr in Bestandshäuser und -wohnungen investiert.

Vermietungstätigkeit

Zum 31.12.2024 umfasste der Wohnungsbestand der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal 853 Einheiten mit ca. 60.651 m² Wohnfläche. Die Hausbewirtschaftung bildet weiterhin das wirtschaftliche Fundament der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, die im Geschäftsjahr Mieteinnahmen in Höhe von ca. € 5,36 Mio. erwirtschaften konnte.

853 Einheiten ca. € 5,36 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 € 6,93 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 6,4 % im Vorjahr bei 5,6 %.

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-Straße



Albershausen,
Max-Eyth-Str. 20 - 24



Projektentwicklung Neubau Bereich Vermietung (Anlagevermögen)

Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2023	Baubeginn/ Zugänge 2024	Übergabe in 2024	Bestand 31.12.2024
1060 Wohnungen	Kuchen	5	0	5	0
1061 Wohnungen	Birenbach	0	10	0	10
1059 Wohn-/ Geschäftshaus	Donzdorf	0	14	0	14
Gesamtsumme		5	24	5	24

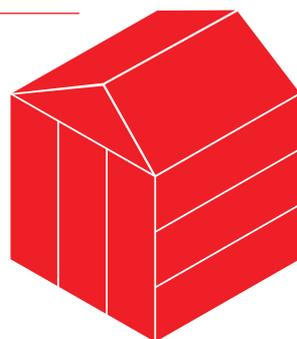


Projektentwicklung Neubau Bereich Bauträger

Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2023	Baubeginn/ Zugänge 2024	Übergabe in 2024	Bestand 31.12.2024
1062 Wohnungen	Salach	11	0	10	1
1060 Wohnungen	Kuchen	5	0	5	0
Gesamtsumme		16	0	15	1

Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen

97 Eigentümer-
gemeinschaften



1.483 Eigentums-
wohnungen

19 gewerbliche
Einheiten

VERWALTUNG

Mietwohnungsverwaltung für Dritte

Wie bereits im Geschäftsjahr 2022 und 2023 wurden auch 2024 wieder einige kleinere Objekte mit wenigen Mietverwaltungen aufgrund deren Unwirtschaftlichkeit beendet. Der Fokus soll zukünftig möglichst auf Kompletteinheiten (ganze Gebäude) gelegt werden, um eine wirtschaftliche Betreuung zu ermöglichen.

Verwaltung von Eigentumswohnungen (nach WEG) für Dritte

Am 31.12.2024 wurden 97 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 1.483 Eigentumswohnungen und 19 gewerblichen Einheiten (jeweils mit Tiefgaragen-/ oberirdischen Stellplätzen) verwaltet. Zum Vorjahr gab es somit keine Veränderung. Die Abgabe von kleineren Gemeinschaften wurde fortgesetzt. Im Geschäftsjahr 2024 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 € 1,82 Mio. (Vorjahr € 1,76 Mio.) trägt der Bereich Hausbewirtschaftung wesentlich zu dem guten Jahresergebnis bei. Das Ergebnis aus dem Bauträgergeschäft war negativ, da keine Übergaben von Eigentumswohnungen erfolgten.



€ 1,82 Mio
Überschuss aus der
Hausbewirtschaftung

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

Betriebsbereiche	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit (Eigenbestand)	1.829,9	1.760,0	69,9
Verkaufstätigkeit (Bauträgergeschäft)	598,8	-230,9	829,7
WEG-Verwaltung	75,1	69,8	5,3
Mietverwaltung	58,3	67,6	-9,3
Sonstige Bereiche	134,6	304,6	-170,0
Zinserträge	67,5	40,1	27,4
Jahresrohergebnis	2.764,2	2.011,2	753,0
hieraus zu deckende Gemeinkosten	-1.015,0	-957,4	-57,6
Jahresergebnis (vor Ertragssteuern)	1.749,2	1.053,8	695,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-452,8	-204,7	-248,1
Jahresüberschuss	1.296,4	849,1	447,3
Gewinnvortrag	1.394,5	1.222,6	171,9
Einstellung in die Gewinnrücklagen	-530,0	-235,0	-295,0
Bilanzgewinn	2.160,9	1.836,7	324,2

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	1.296,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.190,1
Aktivierete Eigenleistungen	-97,0
Abschreibungen auf Mietforderungen	3,6
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-710,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	5.025,5
Abnahme kurzfristiger Aktiva	-513,5
Abnahme kurzfristiger Passiva	-4.032,2
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/ -erträge	231,1
Ertragssteueraufwand	452,8
Ertragssteuerzahlung	-239,2
CASHFLOW aus laufender Geschäftstätigkeit	2.607,6
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.530,5
Erhaltene Zinsen	67,5
- CASHFLOW aus Investitionstätigkeit	-3.463,0
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0,0
Planmäßige Tilgungen	-1.715,1
Außerplanmäßige Tilgungen	-5,6
Gezahlte Zinsen	-298,6
Einzahlungen aus Tilgungszuschuss	131,6
Gezahlte Dividenden	-442,2
- CASHFLOW aus der Finanzierungstätigkeit	-2.329,9
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-3.185,3
+ Finanzmittelbestand am 01.01.2024	4.100,7
= Finanzmittelbestand am 31.12.2024	915,4

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 € 24,9 Mio. Damit liegt die Eigenkapitalquote bei günstigen 47,2 % (Vorjahr 41,3 %). Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 5,2 % (Vorjahr 3,5 %).



€ 24,9 Mio
Eigenkapital

Vermögensstruktur	gerundet Hundert €		gerundet Hundert €	
	31.12.2024	%	31.12.2023	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	48.083.539	90,9	47.429.596	81,4
Finanzanlagen	600.000	1,1	600.000	1,0
Umlaufvermögen				
Bautätigkeit	820.396	1,6	4.322.866	7,4
Unfertige Leistungen	1.355.254	2,6	1.332.175	2,3
Flüssige Mittel	915.376	1,7	4.100.723	7,0
Übriges Umlaufvermögen	1.112.008	2,1	513.259	0,9
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0
Gesamtvermögen	52.886.572	100,0	58.298.618	100,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	24.947.815	47,2	24.093.656	41,3
Fremdkapital				
Rückstellungen				
Übrige Rückstellungen	694.823	1,3	1.208.016	2,1
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	24.527.567	46,4	26.242.931	45,1
Erhaltene Anzahlungen	2.209.000	4,2	6.017.766	10,3
Übrige Verbindlichkeiten	489.824	0,9	722.277	1,2
Rechnungsabgrenzungsposten	17.543	0,0	13.973	0,0
Gesamtkapital	52.886.572	100,0	58.298.618	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 und außerplanmäßigen Tilgungen gegenüber.

C. NACHHALTIGKEITSBERICHT

Kreisbaugesellschaft mbH Filstal & eco2nomy GmbH – mit gebündelten Kräften zum klimaneutralen Gebäudebestand Klimaroadmap 2030+

Ergebnisse der Portfolioanalysen im Überblick

Betrachtungsumfang:

59 Gebäude, 853 Wohnungen,
60.562 m² beheizte Wohnfläche,
15 Gewerbeeinheiten,
4.055 m² beheizte Gewerbefläche

**Absoluter Energieverbrauch
für Wärme und Warmwasser
(2019 – 2021)¹⁾:**
6.974 MWh/Jahr

eco₂nomy

Absolute CO₂-Emissionen für Wärme und Warmwasser :

1.154 Tonnen/Jahr

Spezifischer Energieverbrauch für Wärme und Warmwasser¹⁾:

115 kWh/m²Jahr
(GdW Benchmark zum Vergleich:
133 kWh/m²Jahr)²⁾

Spezifische CO₂-Emissionen für Wärme und Warmwasser¹⁾:

19,1 kg/m²Jahr
(GdW Benchmark zum Vergleich:
33 kg/m²Jahr)²⁾

Vermiedene CO₂-Emissionen durch Photovoltaik-Stromproduktion (Nutzung im Gebäude sowie Netz- einspeisung):

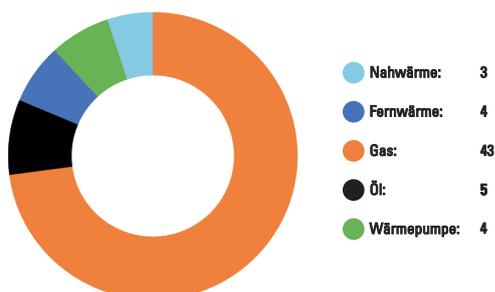
-75 Tonnen/Jahr

¹⁾ Klimabereinigte Energieverbräuche; CO₂-Emissionen inkl. Vorketten; spezifische Werte bezogen auf beheizte Wohn und Gewerbefläche

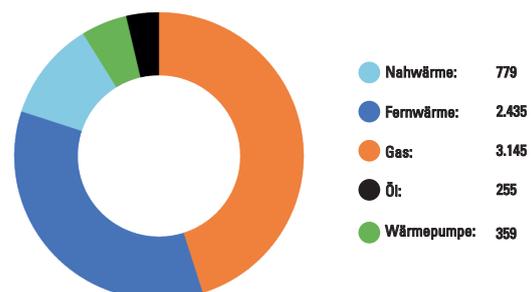
²⁾ Quelle: GdW Arbeitshilfe 85 CO₂-Monitoring Erhebung und Verarbeitung von Energieverbrauchswerten, Aggregation, Monitoring und Berichterstattung über CO₂- und Treibhausgasemissionen

81,4 % der Gebäude mit Notwendigkeit zur Umstellung auf CO₂-freie Wärme und Warmwasserversorgung

Heizungsartenverteilung im Portfolio
(Anzahl)

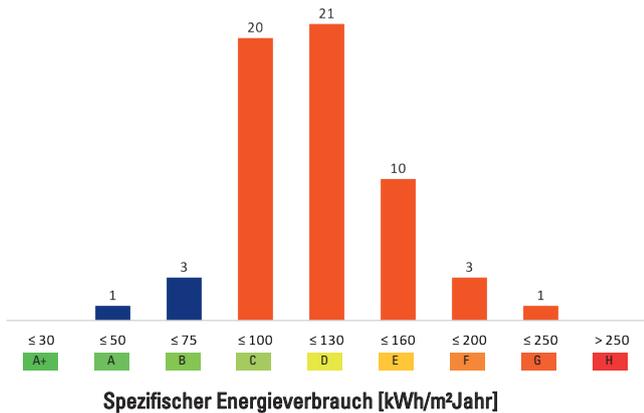


Energieverbrauch der Gebäude je Heizungsart
(MWh/Jahr)

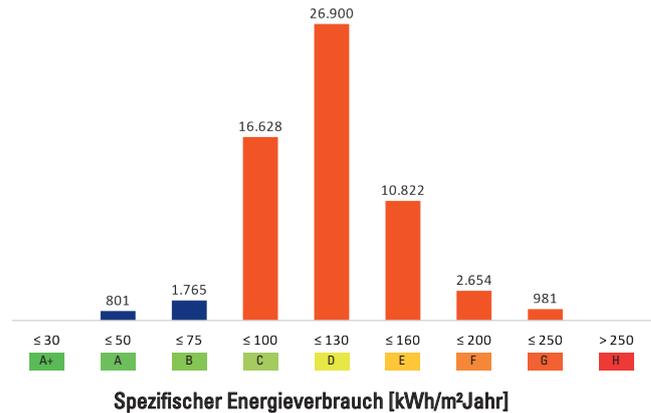


Durchschnittlicher Energieverbrauch des Portfolios 115 kWh/m²Jahr, 14 % geringer als der GdW Durchschnitt¹⁾ von 133 kWh/m²Jahr

Anzahl an Gebäuden je Energieverbrauchsklasse



Beheizte Fläche [m²] je Energieverbrauchsklasse



- Notwendigkeit zur Effizienzsteigerung (Betrieboptimierung, Dämmung, Teil- und Vollsanierung)
- Kein (besonderer) Handlungsbedarf

1) Durchschnitt der Gebäude der im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. organisierten Unternehmen
Klimabereinigte Energieverbräuche; spezifische Energieverbräuche bezogen auf beheizte Wohn- und Gewerbefläche

A+ A B C D E F G H Energieeffizienzklassen; spezifische Energieverbräuchen bezogen auf beheizte Wohn- und Gewerbefläche

Hinweise zu den Portfolioanalysen

Gebäude mit den höchsten spezifischen Energieverbräuchen [kWh/m²Jahr]

Friedensstr. 2	216
Im Gäble 1 – 3	190
Schorndorfer Str. 23	172
Blücherstr. 19 + 21	161
Limburgstr. 3	146
Bossierweg 23	146
Rappenstr. 8	146
Rappenstr. 10	146
Dr.-Pfeiffer-Str. 78, 76, 74	140
Beethovenstr. 36, 38, 40	140

Gebäude mit den höchsten absoluten Energieverbräuchen [MWh/Jahr]

Dr.-Pfeiffer-Str. 78, 76, 74	624
Dr.-Pfeiffer-Str. 62, 64, 66	624
Dr.-Pfeiffer-Str. 68, 70, 72	614
Dr.-Pfeiffer-Str. 88, 86, 84	572
Eybstraße 16 (GHZ)	396
Im Gäble 1 – 3	248
Beethovenstr. 36, 38, 40	247
Friedensstr. 2	212
Reutenbergweg 6	211
Göppinger Str. 1	172

Energieverbräuche und CO₂-Emissionen für Wärme und Warmwasser im Überblick: Durchschnitt: 2019 – 2021

Heizungsarten/ Energieträger	Beheizte Wohn- und Gewerbe- fläche [m ²]	Absoluter klimabereinigter Energieverbrauch [MWh/Jahr]	Spezifischer klimabereinigter Energieverbrauch bezogen auf die beheizte Fläche [kWh/m ² Jahr]	CO ₂ -Faktoren [gCO ₂ /kWh] ¹⁾	Absolute klima- bereinigte CO ₂ - Emissionen [Tonnen CO ₂ /Jahr]	Spezifische klimabereinigte CO ₂ -Emissionen bezogen auf die beheizte Fläche [kg CO ₂ /m ² Jahr]
Gas	26.590	3.145	118	240 ²⁾	755	28,4
Öl	2.677	255	95	310 ²⁾	79	29,5
Fernwärme	19.317	2.435	126	30	74	3,8
Wärmepumpe	3.801	359	95	167	60	15,8
Nahwärme	8.166	779	95	240 ²⁾	187	22,9
Gesamter Gebäudebestand	60.551	6.974	115	166	1.154	19,1

Klimabereinigt, Berücksichtigung von CO₂-Emissionen inkl. Vorketten

1) Inkl. Vorketten 2) Quelle: GDW Arbeitshilfe 85 3) Es liegt kein Emissionszertifikat vor, der Energieträger ist Gas

Hinweise zu den Portfolioanalysen

Gebäude mit den höchsten spezifischen CO₂-Emissionen [kgCO₂/m²]

Friedensstr. 2	52
Im Gäßle 1 – 3	46
Schorndorfer Str. 23	41
Blücherstr. 19, 21	39
Limburgstr. 3	35
Bossierweg 23	35
Rappenstr. 8	35
Rappenstr. 10	35
Beethovenstr. 36, 38, 40	34
Lessingstr. 26	33

Gebäude mit den höchsten absoluten CO₂-Emissionen [tCO₂/Jahr]

Eybstraße 16 (GHZ)	95
Im Gäßle 1 – 3	59
Beethovenstr. 36, 38, 40	59
Friedensstr. 2	51
Reutenbergweg 6	51
Göppinger Str. 1	41
Uferstr. 16 – 22	35
Blücherstr. 19, 21	32
Lessingstr. 26	32
Gemeindeländerweg 13, 13/1	28

D. PROGNOSEBERICHT

Das Coronavirus war ab Mitte 2023 nicht mehr vorhanden und somit konnten die hieraus vorhandenen Einschränkungen beendet werden. Durch den weiterhin vorhandenen Ukrainekrieg war die Konjunktur 2024 stark beeinflusst durch weiterhin hohe Energiepreise, Lieferengpässe in zahlreichen Wirtschaftszweigen sowie dem ebenfalls vorhandenen Fachkräftemangel. Die Inflation hat sich im Laufe des Jahres reduziert und die Zinsen haben sich zwischen 3,5 % und 4,0 % bewegt. Für die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal sind im speziellen Risiken, resultierend aus der verzögerten Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit Risiken durch Kostensteigerungen, 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 2025 weiterentwickelt werden. Aufgrund der noch immer vorhandenen hohen 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 eher sinkenden Zinsen, weiter 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, in 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. 2025 soll ein Gebäude der Energieeffizienzklasse E modernisiert werden und in die Energieeffizienzklasse D überführt werden.

2024: 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 2025 wird mit einem Ergebnis in der Größenordnung zwischen € 0,4 Mio. und € 0,6 Mio. gerechnet.

Im Vorjahr wurde das Ergebnis für 2024 auf € 0,8 Mio. bis € 0,9 Mio. prognostiziert. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss liegt damit über der Prognose und resultiert vor allem durch die beiden Bauträgerobjekte in Kuchen und Salach.

E. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

In der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal wird im Geschäftsjahr 2025 in etwa analog 2024 in den Instandhaltungsbereich investieren. Das Gebäude in der Schorndorfer Straße 23 in Uhingen soll 2025 modernisiert werden um von der Energieeffizienzklasse E in die Energieeffizienzklasse D überführt zu werden, hierzu wurden entsprechende Fördermittel beantragt. In der Wohnanlage Dr.-Pfeiffer-Straße in Göppingen werden am Gebäude Dr.-Pfeiffer-Straße 70/72 umfangreiche Sanierungsarbeiten, unter anderem Flachdachisolierung, Außenputzerneruerung, Balkonbelagserneuerung 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 ist weiterhin hoch durch die weitere Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen und Menschen vom afrikanischen Kontinent. Im Neubaubereich hat die Ukraine Krise und der Gazakrieg deutliche Auswirkungen auf die Materialpreise und die daraus resultierenden weiter steigenden Bau- und Verkaufspreise. Durch die rückläufige Inflation sind die Zinsen leicht gefallen, haben aber zu keiner stärkeren Nachfrage nach Neubauimmobilien geführt. Die Förderprogramme 2025 der KfW unterstützen den Neubau von Eigentums- und Mietwohnungen und weiterhin die Sanierung von Bestandsimmobilien. Ob dadurch der Wohnungsbau deutlich zunimmt bleibt abzuwarten. Des Weiteren hatte die Abschaffung des KfW 55 Standards im Förderbereich und der Förderstopp durch die KfW-Bank negative Auswirkungen auf den Wohnungsneubau. 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, Zinsniveau, 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 Zahlungsverzugsfälle 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 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 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 wenig Inflation, Ukraine-Krise und rückläufigem Wirtschaftswachstum entwickeln sich die Finanzierungszinsen auf relativ gleichbleibendem Niveau, wobei für 2025 aufgrund der relativ geringen Inflation mit Leitzinssenkungen gerechnet werden kann. 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 Liquiditätseingpässen 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 Verwahrentgelte 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 unalkulierbare Steigerung bedingt durch die Rohstoffknappheit, die extrem volatilen Preise einzelner Baustoffe und auch der Fachkräftemangel. Aufgrund der reduzierten Bautätigkeit im Wohnungsbau ergeben sich Möglichkeiten der Baukosten-senkung durch deutlich mehr Angebote und kostengünstigere Vergaben. Dies bedingt aber auch ein kontinuierliches Baukostenmanagement, eine Qualitätssicherung auf der Baustelle sowie die Berücksichtigung dieser Faktoren in der Verkaufspreisfindung und Verkaufspreisgestaltung. 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 Mietwohnungsneu-

bauprojekten 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 2024 zwei Bauträgerobjekte in Kuchen und Salach fertigstellen, welche eigentlich für 2023 zur Fertigstellung geplant waren. Somit konnten erfreuliche Erträge bei diesen beiden Bauvorhaben erwirtschaftet werden. Im Herbst 2025 wird das Mietwohnungsobjekt in Birenbach mit 10 mietpreisgebundenen Wohnungen bezugsfertig erstellt und an die Mieter vermietet und übergeben. Das im Bau befindliche Wohn- und Geschäftshaus in Donzdorf, Wöhrplatz, wird Mitte 2026 bezugsfertig. Die beiden im Erdgeschoss entstehenden und zu vermietenden Gewerbeeinheiten werden an Kapitalanleger veräußert bzw. bleiben im Anlagevermögen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Die 12 Wohnungen sollen teilweise verkauft werden bzw. verbleiben im Anlagevermögen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Für die mietpreisgebundenen Mietwohnungen sind entsprechende Fördermittel bei der L-Bank beantragt worden. Sollten zukünftig bei 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 Bauträger-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. Bei mietpreisgebunden und geförderten Mietwohnungen besteht die Problematik, dass die Förderzusagen und Auszahlungen der L-Bank sehr lange Bearbeitungszeiten haben und somit oft erst nach 12 - 24 Monate nach Beantragung zur Auszahlung kommen und daher Zwischenfinanzierungen notwendig sind mit deutlich höheren Zwischenfinanzierungszinsen. Eine größere Grundstücksbevorratung für Bauträgerobjekte liegt bei der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal 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 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 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 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 Immobiliendienstleister 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, 23. April 2025



Thomas Dalm

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2024

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 – 31.12.2024

4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2024

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	2024 €	31.12.2024 €	31.12.2023 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		3.113,00	7.330,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	43.928.429,87		43.497.552,49
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		0,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	323.171,00		278.717,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	148.612,00		162.062,00
5. Anlagen im Bau	3.680.212,72		3.274.500,79
6. Bauvorbereitung	0,00	48.080.425,59	209.433,51
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		600.000,00	600.000,00
		48.683.538,59	48.029.595,79
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	46.506,40		442.439,47
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	270.959,10		3.380.786,05
4. Unfertige Leistungen	1.355.253,61		1.332.175,17
5. Andere Vorräte	69.282,23		41.260,39
6. Geleistete Anzahlungen	271.336,99	2.244.932,26	268.046,30
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	20.248,71		22.672,79
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	21.575,30		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.000,00		7.428,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.941,64		3.509,69
5. Sonstige Vermögensgegenstände	979.959,93	1.042.725,58	438.387,77
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. 1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		915.375,75	4.100.723,07
		4.203.033,59	10.269.022,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		0,00	0,00
		52.886.572,18	58.298.618,42

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2024

PASSIVA	2024 €	31.12.2024 €	31.12.2023 €
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	3.073.000,00		2.943.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.812.105,35		2.812.105,35
3. Andere Gewinnrücklagen	11.374.029,85	17.259.135,20	10.974.029,85
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.394.561,34		1.222.632,85
2. Jahresüberschuss	1.296.378,69		849.147,69
3. Einstellungen in Rücklagen	530.000,00	2.160.940,03	235.000,00
		24.947.815,23	
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	196.791,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	498.032,26	694.823,26	1.208.015,61
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.527.566,93		26.242.930,97
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	2.209.000,00		6.017.766,13
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.485,73		2.225,48
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	398.318,17		614.185,50
5. Sonstige Verbindlichkeiten	87.019,69	27.226.390,52	105.865,71
davon aus Steuern:			
€ 67.826,86			
Vorjahr € 68.935,71			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 108,75			
Vorjahr € 191,80			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		17.543,17	13.973,28
		52.886.572,18	58.298.618,42

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 – 31.12.2024

	2024 €	31.12.2024 €	31.12.2023 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	6.797.518,80		6.384.606,64
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.669.105,60		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	476.890,71		467.284,99
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.236,26	14.003.751,37	31.383,62
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-3.482.041,78	2.981.945,94
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		97.000,00	87.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		75.519,87	275.039,06
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.966.059,27		2.831.742,37
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.317.964,92		2.740.534,25
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	2.714,18		9.558,74
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	5.286.738,37	0,00
		5.407.491,09	
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.403.900,26		1.348.243,27
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung:	293.211,57	1.697.111,83	299.034,91
€ 23.104,70			
Vorjahr € 26.479,08			
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.190.090,51	1.187.762,95
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		432.430,99	395.717,39
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		67.461,69	40.134,39
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		298.560,31	295.667,17
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		452.827,72	202.736,69
12. Ergebnis nach Steuern		1.403.931,42	965.396,90
13. Sonstige Steuern		107.552,73	107.249,21
14. Jahresüberschuss		1.296.378,69	849.147,69
Gewinnvortrag		1.394.561,34	1.222.632,85
Einstellungen in			
a) in die satzungsgemäße Rücklage	130.000,00		85.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	400.000,00	530.000,00	150.000,00
Bilanzgewinn		2.160.940,03	1.836.780,54

4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2024

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. Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAb-schluWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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.

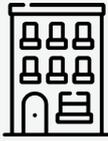
Bei den **Finanzanlagen** sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

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.

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 %

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

In den **flüssigen Mitteln** sind € 14.272,68 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 2024

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Stand zum 31.12.2024 €
	Stand zum 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen		
				Zugänge €	Abgänge €	
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	256.022,91	0,00	0,00	0,00	0,00	256.022,91
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	256.022,91	0,00	0,00	0,00	0,00	256.022,91
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.104.927,14	0,00	132.000,00	1.694.272,44	7.611,81	66.659.587,77
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	394.890,81	65.896,93	0,00	0,00	0,00	460.787,74
Betriebs- und Geschäftsausstattung	621.091,24	27.197,33	0,00	0,00	0,00	648.288,57
Anlagen im Bau	3.274.500,79	3.402.791,59	0,00	612.978,39	3.610.058,05	3.680.212,72
Bauvorbereitung	209.433,51	0,00	0,00	0,00	209.433,51	0,00
Summe Sachanlagen	69.604.843,49	3.495.885,85	132.000,00	2.307.250,83	3.827.103,37	71.448.876,80
Summe immat. VG + Sachanlagen	69.860.866,40	3.495.885,85	132.000,00	2.307.250,83	3.827.103,37	71.704.899,71
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	70.460.866,40	3.495.885,85	132.000,00	2.307.250,83	3.827.103,37	72.304.899,71

	(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert 31.12.2024 (+/-) €	Buchwert 31.12.2023 €
	Stand zum 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Stand zum 31.12.2024		
	€	€	€	€		
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	248.692,91	4.217,00	0,00	252.909,91	3.113,00	7.330,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	248.692,91	4.217,00	0,00	252.909,91	3.113,00	7.330,00
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.607.374,65	1.123.783,25	0,00	22.731.157,90	43.928.429,87	43.497.552,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	116.173,81	21.442,93	0,00	137.616,74	323.171,00	278.717,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	459.029,24	40.647,33	0,00	499.676,57	148.612,00	162.062,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	3.680.212,72	3.274.500,79
Bauvorbereitung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	209.433,51
Summe Sachanlagen	22.182.577,70	1.185.873,51	0,00	23.368.451,21	48.080.425,59	47.422.265,79
Summe immat. VG + Sachanlagen	22.431.270,61	1.190.090,51	0,00	23.621.361,12	48.083.538,59	47.429.595,79
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	22.431.270,61	1.190.090,51	0,00	23.621.361,12	48.683.538,59	48.029.595,79

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 31.12.2024 weist folgende Werte aus:

Gezeichnetes Kapital	€	1.200.000,00
Eigenkapital	€	343.906,93
Jahresüberschuss	€	31.523,82

Die Position **Unfertige Leistungen** besteht aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von € 1.355.253,61 (Vorjahr € 1.332.175,17).

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

	31.12.2024 €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	218.232,39	203.197,26
	218.232,39	203.197,26

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

			Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen von	€	528.501,83	Guthaben Kreditinstitute
(Vorjahr)	€	(255.712,84)	

Sonstige Rückstellungen wurden für

- Gewährleistungsverpflichtungen (T€ 283,5)
 - Verpflichtungen aus dem Personalbereich (T€ 128,0)
 - Sonstige Verwaltungskosten (T€ 86,4)
- gebildet.

Fristigkeiten / Sicherheiten der Verbindlichkeiten 2024

Verbindlichkeiten (Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen)	Insgesamt	Davon		
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.429.494,56	1.720.151,41	6.922.043,27	15.787.299,88
durch Grundpfandrechte gesichert	(26.242.930,97)	(1.774.117,73)	(6.708.514,26)	(17.760.298,98)
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	2.209.000,00	2.209.000,00	0,00	0,00
	(6.017.766,13)	(6.017.766,13)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	402.803,90	337.305,17	65.498,73	0,00
	(616.410,98)	(613.234,23)	(0,00)	(0,00)
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.485,73	4.485,73	(0,00)	(0,00)
	(2.225,48)	(2.225,48)	(0,00)	(0,00)
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	398.318,17	332.819,44	65.498,73	0,00
	(614.185,50)	(611.008,75)	(3.176,75)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	87.019,69	87.019,69	0,00	0,00
	(105.865,71)	(105.865,71)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag	27.128.318,15	4.353.476,27	6.987.542,00	15.787.299,88
	(32.982.973,79)	(8.510.983,80)	(6.711.691,01)	(17.760.298,98)

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene	€	Ausweis unter Bilanzposition
Verbindlichkeiten von (Vorjahr)	4.596.019,00 (5.013.005,17)	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Verbindlichkeiten von (Vorjahr)	0,00 (0,00)	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
Verbindlichkeiten von (Vorjahr)	0,00 (466,54)	Verbindlichkeiten L.u.L.
Verbindlichkeiten von (Vorjahr)	0,00 (0,00)	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
Verkauf Anlagevermögen	€ 0,00	€ 189.114,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
Das im Aufwand des Geschäftsjahres enthaltende Honorar des Abschlussprüfers entfiel auf:		
Prüfungsleistungen (incl. MaBV)		€ 14.000,00
Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen € 11.373,56.		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen aus Rückstellungen	€ 2.217,29	€ 5.632,92

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	€	1.651.064,00
Mietverpflichtungen	€	70.709,28

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

**Kaufmännische
Mitarbeiter**
8 Vollzeit
6 Teilzeit



**Technische
Mitarbeiter**
3 Vollzeit
3 Teilzeit

Auszubildende
0 Vollzeit
0 Teilzeit

**Mitarbeiter im
Regelbetrieb**
1 Vollzeit
20 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 (bis 25.09.2024) Cindy Berend (ab 25.09.2024)	Vorstand Kreissparkasse Göppingen Stv. Vorstand Kreissparkasse Göppingen
2. stv. Vorsitzender	Klaus Heiningner	Bürgermeister
Mitglieder	Stefan Boss	Stv. Vorstand Kreissparkasse Göppingen
	Ralf Bressmer	Dipl. Betriebswirt
	Matthias Dreikluft (ab 25.09.2024)	Gartenbaumeister
	Timm Engelhardt	Dipl. Bauingenieur
	Heinz Frey (bis 25.09.2024)	Dipl. Bauingenieur
	Rainer Häfele	Dipl. Ingenieur
	Erich Hieber (bis 25.09.2024)	Landwirt
	Joachim Hülscher (bis 25.09.2024)	Bürgermeister a. D.
	Elke Ihring (ab 25.09.2024)	Verwaltungsbeamtin
	Rainer Kruschina	Bauingenieur
	Bernhard Lehle (bis 25.09.2024)	Dipl. Betriebswirt
	Michael Matzak (ab 25.09.2024)	Bürgermeister
	Bernd Rößner	Bürgermeister
	Markus Schweizer (ab 25.09.2024)	Bürgermeister
	Manfred Stadtmüller (bis 25.09.2024)	Kaufmann
	Jochen Staudinger (ab 25.09.2024)	Zimmerer-Meister/Hochbautechniker
	Gebhard Tritschler (bis 25.09.2024)	Bürgermeister
	Michael Wittmann (ab 25.09.2024)	Dipl. Wirtschaftsingenieur
Geschäftsführer	Thomas Dalm	Dipl.-Kaufmann

Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinnes



Der Jahresabschluss 2024 weist einen Bilanzgewinn von

€ 2.690.940,03 aus.

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



Dividendenausschüttung für 2024

€ 442.219,20



Gewinnvortrag auf neue Rechnung

€ 1.718.720,83

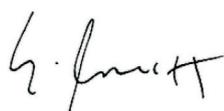
Göppingen, 23. April 2025

Thomas Dalm

5. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat sowie der Bauausschuss der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal haben sich im Geschäftsjahr 2024 in 10 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 mit 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 22.04.2025 - 02.05.2025 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, 03.06.2025



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. 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 2024 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 7 07 | 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

