

Kreisbaugesellschaft mbH Filstal

2025

Freiräume für Lebensträume

Geschäftsbericht



**Kreisbau
Filstal**

Kreisbau Filstal



INHALTSVERZEICHNIS

Wissenswerte Daten auf einen Blick	3
Geschäftsjahr 2025	4
Vorwort	4
1. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	4
2. Neubaubereich	5
3. Mietwohnungsneubau und Bauträgerobjekt	5
Lagebericht Geschäftsjahr 2025	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 31.12.2025	26
4.1 Bilanz zum 31.12.2025	27
Aktiva	
Passiva	
4.2 Gewinn- und Verlustrechnung	29
4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2025	30
5. Bericht des Aufsichtsrates	39
6. Dank der Geschäftsführung	39

Wissenswerte Daten auf einen Blick

Gesamtüberblick in Zahlen

	2025 T€	2024 T€	2023 T€	2022 T€	2021 T€
Bilanzsumme	55.096	52.886	58.298	52.542	56.676
Anlagevermögen	50.172	48.683	48.029	47.246	47.051
Umlaufvermögen	4.923	4.203	10.269	5.296	9.625
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	0	0	0
Eigenkapital	25.589	24.947	24.093	23.686	22.645
Rückstellungen	384	694	1.208	575	455
Verbindlichkeiten	29.103	27.226	32.982	28.260	33.553
Rechnungsabgrenzungsposten	18	17	14	20	23
Umsatzerlöse	7.856	14.003	6.882	11.809	9.627
Jahresüberschuss	1.084	1.296	849	1.373	994

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

Geschäftsjahr 2025

Vorwort

Das Geschäftsjahr 2025 war gekennzeichnet von der weiterhin bestehenden Ukraine Krise, 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.

75 Jahre Kreisbau Filstal – Wohnraum im Wandel

Die Kreisbau Filstal blickt auf 75 Jahre Unternehmensgeschichte zurück. Seit ihrer Gründung im Jahr 1950 hat sie die Wohnraumentwicklung im Landkreis Göppingen kontinuierlich mitgestaltet. Ein Blick in die Historie zeigt, wie stark sich die Anforderungen an das Wohnen verändert haben: In den 1950er- und 1960er-Jahren stand vor allem die schnelle Schaffung von Wohnraum im Mittelpunkt – geprägt von Wiederaufbau und Wohnungsnot. Heute hingegen bestimmen Themen wie Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Lebensqualität und Bezahlbarkeit die Projektentwicklung. Trotz dieses Wandels bleibt die Grundidee unverändert: Wohnraum zu schaffen, der Menschen verbindet und langfristig Lebensqualität sichert. Über die Jahrzehnte hinweg hat die Kreisbau Filstal rund 2.000 Wohnungen gebaut, vermietet, verkauft sowie modernisiert und verwaltet. Als kommunales Wohnungsunternehmen arbeitet sie eng mit Städten und Gemeinden zusammen und stellt Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen bereit. Mit Blick auf die Zukunft stehen Themen wie Klimawandel, steigende Baukosten und Wohnraumangel im Fokus. Ziel bleibt es, bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum im Filstal zu schaffen. Die Entwicklung der Kreisbau Filstal basiert auf einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit Partnern, Kommunen und Bewohnerinnen und Bewohnern – verbunden durch das gemeinsame Ziel, das Filstal lebenswert zu gestalten. Der Rückblick auf die vergangenen Jahrzehnte zeigt, was gemeinsam erreicht wurde, und bietet zugleich Anlass, den zukünftigen Herausforderungen mit einem klaren Blick nach vorne zu begegnen.

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

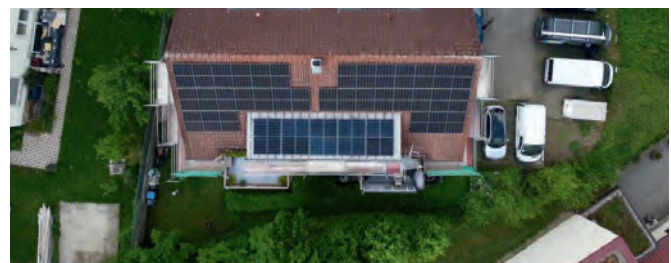
1990 weitestgehend abgeschlossen ist, standen auch im Jahr 2025 die sonstigen Instandhaltungen im Vordergrund.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden rund 1,54 Mio. € in die Instandhaltung und Modernisierung 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.



Investition von rund
€ 1,54 Mio.
in die Instandhaltung

Göppingen „Bergfeld“, Dr.-Pfeiffer-Straße



UHINGEN, Schorndorfer Straße 22

Der Schwerpunkt der Instandhaltungsarbeiten fand in 2025 an den Gebäuden in der Dr.-Pfeiffer-Straße 68 - 72 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. Das Gebäude Schorndorfer Straße 23 in UHINGEN wurde umfangreich saniert. Unter anderem neue Dachdeckung, Installation einer PV-Anlage auf dem Dach, sonstige Elektroarbeiten und 3-fach Verglasung im gesamten Gebäude. Gesamtkosten ca. 130.000,00 Euro.

Im Gebäude Schillerstraße 2 in Heiningen erfolgte eine Elektro-sanierung. Des Weiteren wurden zahlreiche Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten im Wohnungsbestand der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal durchgeführt. 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 70.000,00 €.

2. Neubaubereich

In **Salach, Hohenstaufenstraße 39**, wurde ein 11-Familienwohnhaus mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen in den Jahren 2023 – 2025 erstellt. Anfang 2025 konnte die letzte noch freie Wohnung notariell veräußert werden. Das Gebäude wurde als KfW-Effizienzhaus 55 Standard erstellt. Das Heizungskonzept ist eine Luft-Wärmepumpe mit Wohnungsstationen und Photovoltaikanlage auf dem Dach. Die gesamten Architekturleistungen, angefangen von der Planung, über Ausschreibungen, bis hin zu der Bauleitung, erfolgte durch Fremdarchitekten.



Salach, Hohenstaufenstraße 39



Birenbach, Gartenstraße 7

3. Mietwohnungsneubau und Bauträgerobjekt

Die Nachfrage nach gefördertem und freifinanziertem Mietwohnraum war im Jahr 2025 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 Grundstücksangeboten der Städte, Gemeinden und Privatpersonen angewiesen. Preisgünstiger Mietwohnungsneubau und Bauträgerneubau ist abhängig von den Rahmenbedingungen, die der Veräußerer dem Investor bietet sowie den spezifischen Absichten, die mit der Maßnahme verbunden sind.

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 hat ein 10-Familien Mietgebäude geplant, mit mietpreisgebundenem Wohnraum mit 3- und 4-Zimmerwohnungen. Die Finanzierung erfolgte über die L-Bank mit entsprechenden Fördermitteln. Das Gebäude wurde im KfW 55 Standard erstellt. Der Baubeginn war 2024 und die Fertigstellung/Übergabe an die Mieter im Herbst 2025. Die Architektur mit Planung, Ausschreibung und Bauleitung erfolgte durch Fremdarchitekten. Die Mietpreise für die Wohnungen liegen 33 % unter der ortsüblichen Miete. Die Vermietung erfolgte ausschließlich an Mieter mit Wohnberechtigungsschein.

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



Donzdorf, Süd-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. Von dem Architekturbüro fai architekten wenz + partner, Göppingen, wurde das Grundstück in Abstimmung mit der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal überplant, mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und im 1. bis 3. Obergeschoss mit vier Wohnungen pro Stockwerk. Vier Wohnungen werden als Eigentumswohnungen erstellt und veräußert. Die weiteren acht Wohnungen werden als mietpreisgebundener Wohnraum von der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal an Mieter mit Wohnberechtigungsschein vermietet. Die mietpreisgebundenen Wohnungen konnten mit zinsgünstigen Darlehen der KfW und L-Bank erstellt und für 40 Jahre als mietpreisgebundener Wohnraum vermietet werden. Im Untergeschoss entsteht eine Tiefgarage mit insgesamt 23 Tiefgaragenstellplätzen, wovon 13 Stellplätze als öffentliche Stellplätze genutzt werden, deren Eigentümer die Stadt Donzdorf ist. Die restlichen 10 Stellplätze stehen für die Eigentumswohnungen und den mietpreisgebundenen Wohnungen zur Verfügung. Mit den Bauarbeiten wurde im März 2024 begonnen, zuerst die Ausubarbeiten und danach die Verbaumaßnahmen. Aufgrund der dortigen Verhältnisse, wie z. B. direkt angrenzende Straßen und schwierigem Untergrund mit zahlreichen Leitungen, waren die Rohbauarbeiten sehr aufwendig. Die Fertigstellung ist für Herbst 2026 vorgesehen. Für die beiden gewerblichen Einheiten (Ladengeschäfte im Erdgeschoss) wurden bereits Mietverträge abgeschlossen.



Kuchen, Am Spitzenberg 3 - 4 (ehemaliges Filba-Areal)

Weitere geplante Bauträgerobjekte:

Kuchen, Am Spitzenberg 3 - 4 (ehemaliges Filba-Areal)

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal konnte im Januar 2025 von der Gemeinde Kuchen ein Grundstück mit ca. 2.921 m² notariell erwerben. Die Planung sieht den Bau von Wohnungen vor, aufgeteilt in ca. 14 Eigentumswohnungen und ca. 12 mietpreisgebundene Wohnungen. Das zu errichtende Gebäude soll teilunterkellert werden und 4 Geschosse aufweisen. Die Architektur, Planung, Bauüberwachung, etc. erfolgt durch die Plural Architekten, Aupperle und Partner mbB, Göppingen. Der Baubeginn ist geplant für Mitte 2026 mit Fertigstellung Sommer 2028.

Göppingen-Reusch, Schottstraße 1

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ist Eigentümerin des Gebäudes Schottstraße 1 in Göppingen-Reusch. Hierbei handelt es sich um ein 6-Familienhaus, Baujahr 1951. Aufgrund der sehr schlechten Bausubstanz wird das Gebäude entmietet und soll in 2026 zuerst abgerissen werden und danach mit einem 7-Familienwohnhaus als Bauträgerobjekt bebaut und veräußert werden. Von der Planung, über die Bauleitung, bis zur Fertigstellung wird dies von der technischen Abteilung der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal in Eigenregie durchgeführt. Die Fertigstellung ist für Ende 2027/Anfang 2028 vorgesehen.



Ansicht Nord, Schottstraße

Göppingen-Reusch, Schottstraße 1



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

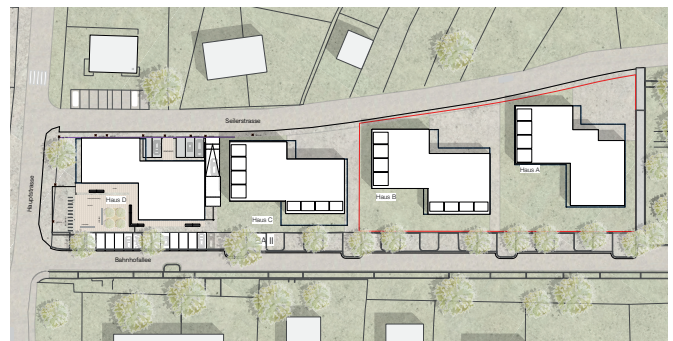


Visualisierung Donzdorf, Nord-Ost-Ansicht Wöhrplatz, Hauptstraße 65

Bad Boll, Seilerstraße 4

Ein weiteres geplantes Neubauobjekt soll in Bad Boll, Seilerstraße 4, erfolgen. Hierbei handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in einem Mischgebiet, welches seit 2016 im Bestand der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ist. Es soll ein Geschäfts- und Wohnhaus entstehen. Möglichst bis im Herbst 2026 sollen entsprechende Nutzer für die geplanten Gewerbeeinheiten und für die Wohneinheiten gefunden werden.

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

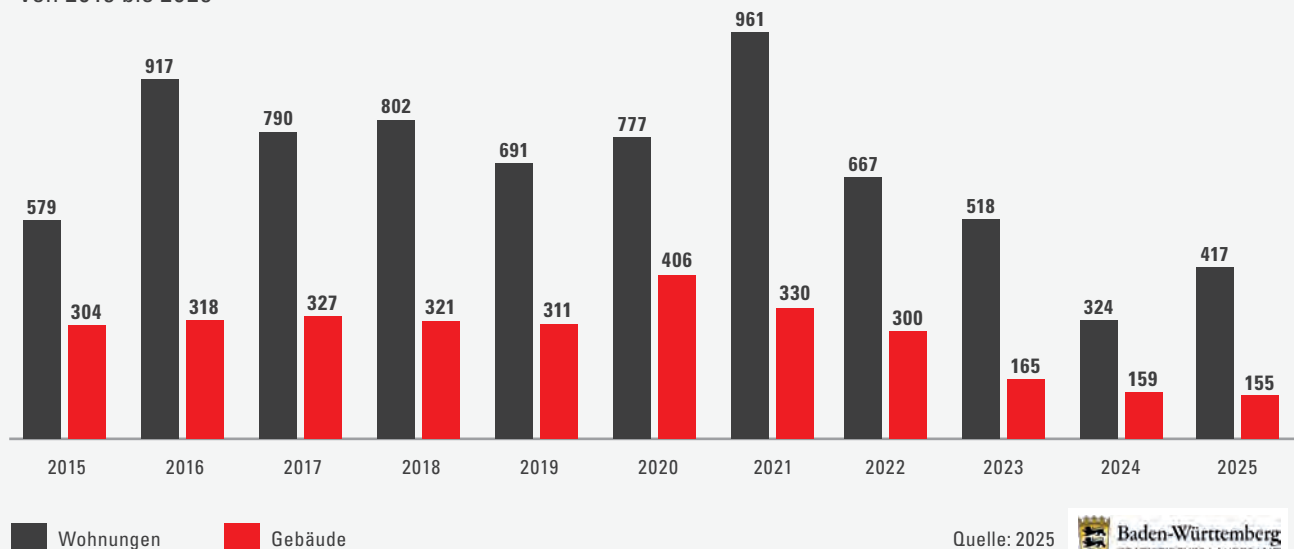


Bad Boll, Seilerstraße 4, Lageplan

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:

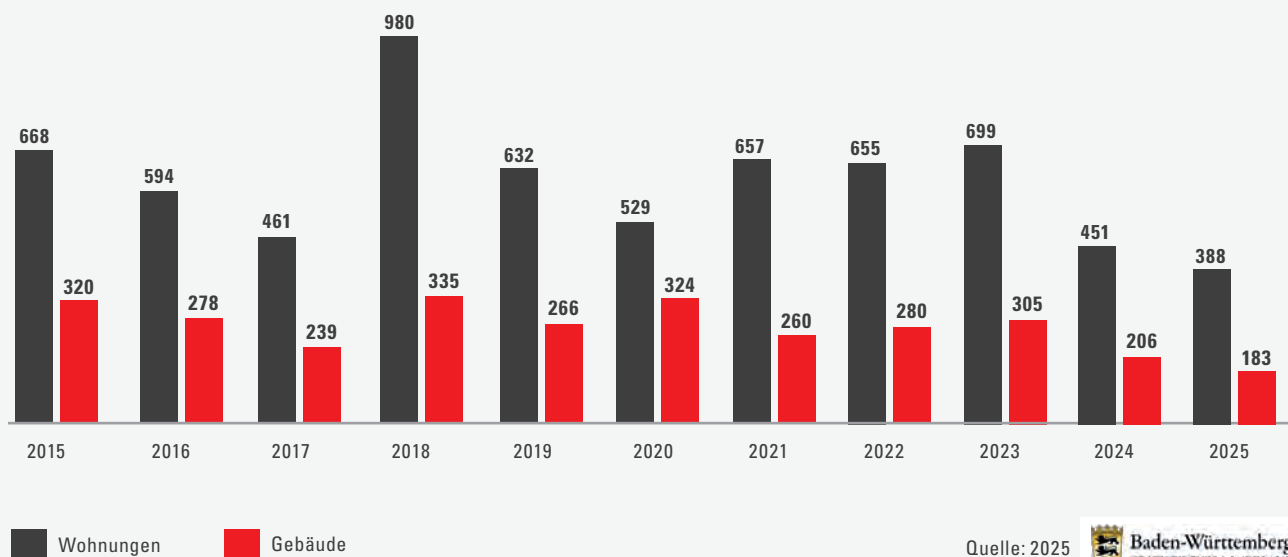
Baugenehmigungen im Wohnbau im Landkreis Göppingen (Neubau)

von 2015 bis 2025



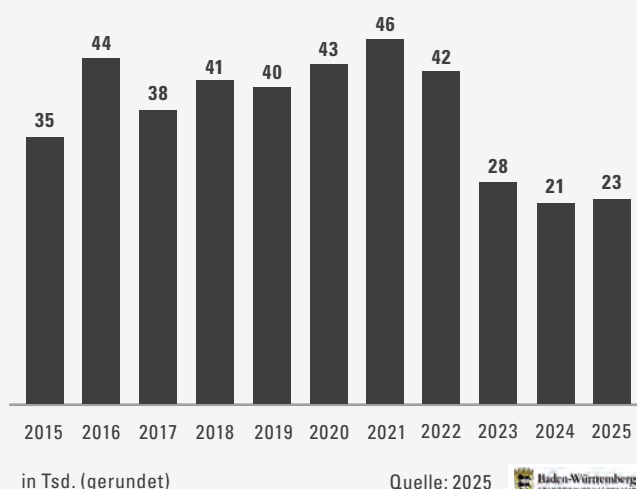
Baufertigstellungen im Wohnbau im Landkreis Göppingen (Neubau)

von 2015 bis 2025



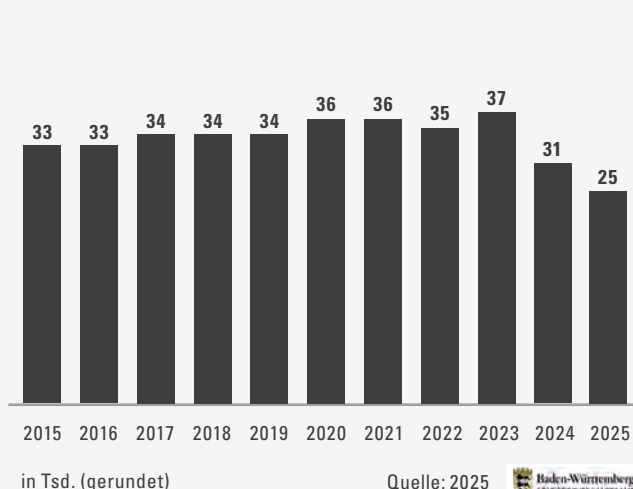
Wohnungsneubaugenehmigungen

in Baden-Württemberg von 2015 bis 2025



Wohnungsneubaufertigstellungen

in Baden-Württemberg von 2015 bis 2025



Die **Nachfrage im Mietwohnungsbereich** war im Landkreis Göppingen 2025 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 2025

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

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Welt-politik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft.

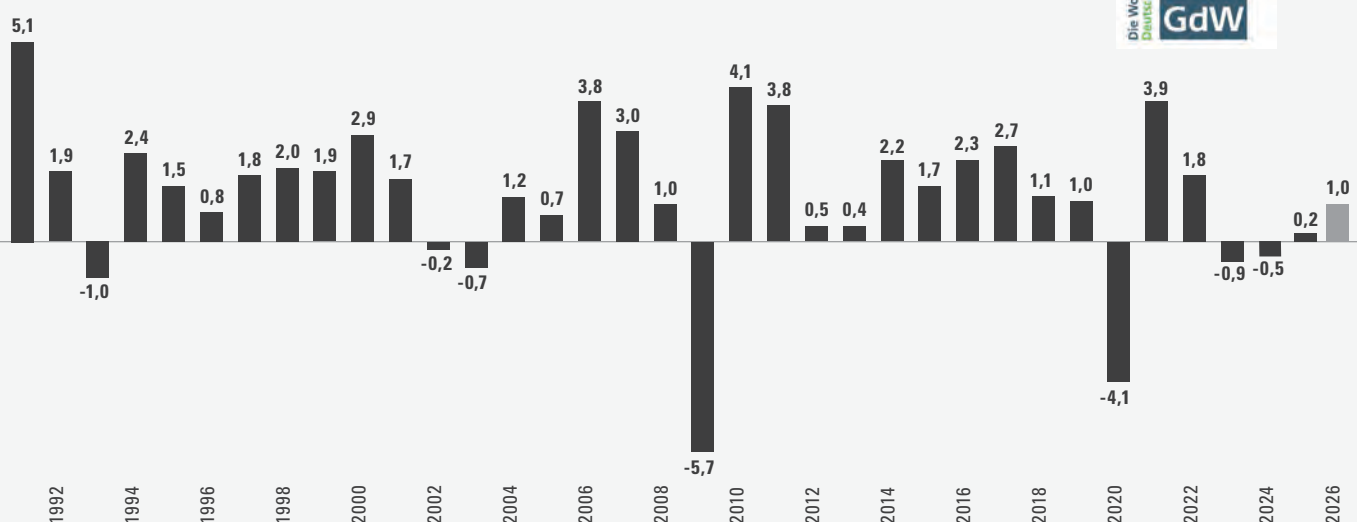
Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegenüber 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1992 – 2026 in %



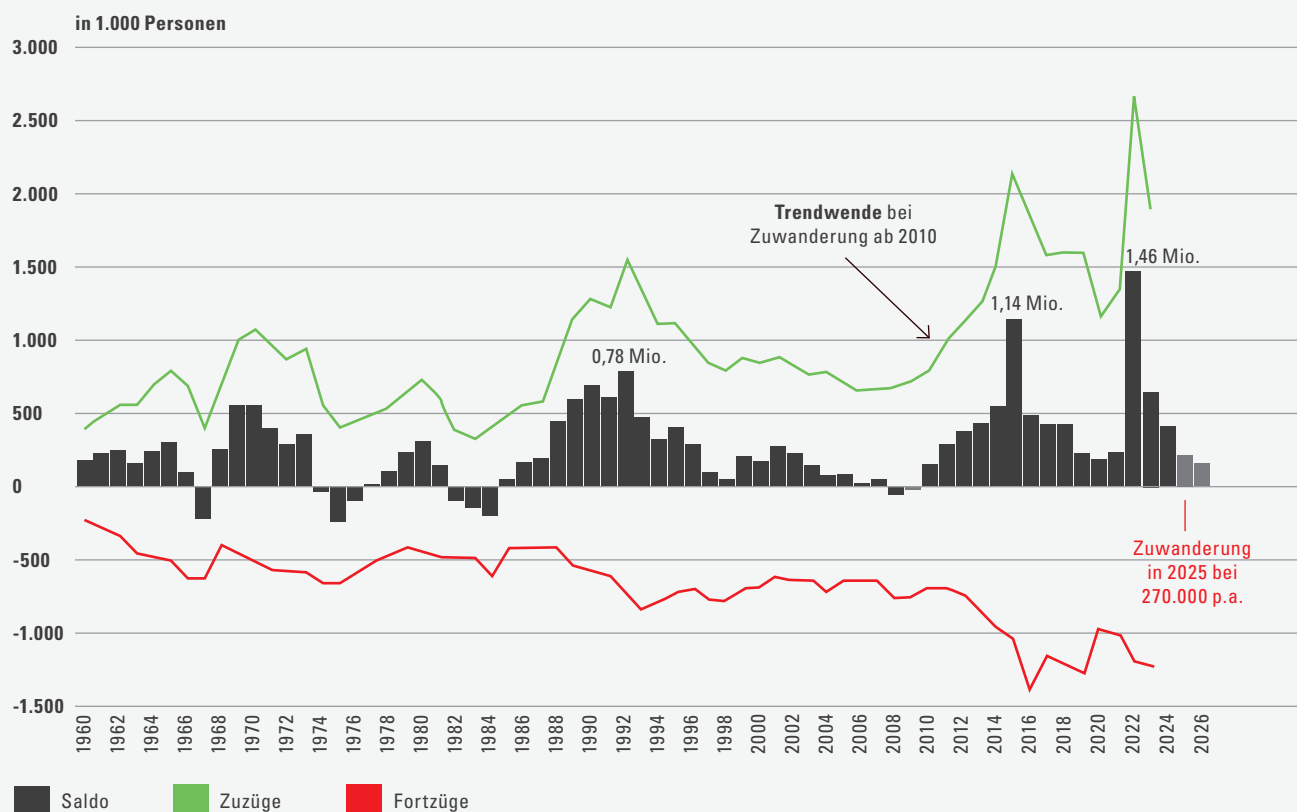
Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind – etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

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 aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. absteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderungen 1960-2025/26



2. Geschäftsverlauf

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal hat im Geschäftsjahr 2025 erneut ein sehr positives Jahresergebnis in Höhe von € 1.084.343,27 erwirtschaftet. 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.

Die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes, mit 863 Mietwohnungen, ist die Kernaufgabe der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Um zeitgemäßen Wohnraum für die Mieterschaft zu erhalten, wurden auch im Jahr 2025 wieder erhebliche finanzielle Mittel in den Eigenbestand/Instandhaltung mit ca. € 1,542 Mio. investiert, in 2024 waren es ca. € 1,719 Mio.

Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum im Wesentlichen mit der Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes sowie dem Neubau von Wohnungen tätig. In Uhingen, Schorndorfer Straße 23, Baujahr 1990, wurde ein 6-Familienhaus modernisiert mit Installation einer Photovoltaikanlage mit 20 kWp, Kellerdeckendämmung und Fenstertausch mit 3-fach-Verglasung. In der Wohnanlage Dr.-Pfeiffer-Straße in Göppingen Bergfeld wurden an den Gebäuden Haus 70/72 die Fassaden, Balkone sowie Fenstertausch modernisiert.

In Donzdorf wurde das Wohn- und Geschäftshaus am Wöhrplatz gebaut mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie in den Obergeschossen mit Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen. Im Untergeschoss wurde eine Tiefgarage mit öffentlichen und privaten Stellplätzen erstellt.

Der Bereich immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen mit der Wohnungseigentumsverwaltung und Sondereigentumsverwaltungen wurden die Verwaltungsgebühren bei auslaufenden Verträgen um jeweils ca. 15 – 20 % erhöht.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde Anfang des Jahres das Bestandsgebäude in Birenbach, Gartenstraße 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 wurden. Die 10 Mietwohnungen wurden im 1. Halbjahr 2025 an die jeweiligen Mieter übergeben. In Donzdorf wurde von der Stadt Donzdorf das Grundstück Wöhrplatz 65 in 2024 notariell erworben und wird mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Im Untergeschoss werden 13 Tiefgaragen-Stellplätze erstellt und von der Stadt Donzdorf für öffentliche Stellplätze erworben. Im Erdgeschoss entstehen zwei Ladeneinheiten, in dem 1., 2. und 3. Obergeschoss entstehen vier Eigentumswohnungen und acht mietpreisgebundene Wohnungen mit entsprechenden Fördermitteln der L-Bank. Aufgrund der Umgebungsbebauung mit Bestandsgebäuden und der direkt angrenzenden Hauptstraße ist die Bebauung sehr aufwendig und auch kostenintensiv.

In Kuchen wurde von der Gemeinde ein Grundstück/Filba-Gelände notariell erworben, um dort Eigentums- und geförderte Mietwohnungen zu erstellen. Baubeginn ist in 2025. Das Bestandsgebäude Schottstr. 1 in Göppingen, 6-Familienhaus, Baujahr 1951, wird aufgrund der Bausubstanz abgebrochen und nach der Entmietung mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden. Das unbebaute Bestandsgrundstück in Bad Boll, Seilerstr. 4, soll aufgrund des vorhandenen Bebauungsplans „Mischgebiet“ mit gewerblicher und wohnwirtschaftlicher Nutzung überplant und überbaut werden.

Im Jahr 2025 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.

Das Geschäftsjahr war vor allem durch erhöhte Energiepreise aufgrund der Ukraine Krise gekennzeichnet. Aufgrund der Marktsituation wurden 2024 neue längerfristige und kostengünstigere Lieferverträge abgeschlossen und die jeweiligen Verträge in die Grundversorgung der Versorger übernommen. Sollten 2026 wieder günstigere Marktangebote erfolgen, werden auch diese wieder längerfristige Gas- und Stromlieferverträge abgeschlossen, für den eigenen Wohnungsbestand ebenso für den WEG-Bestand.

3. Lage der Gesellschaft

Investitionen

in den Mietwohnungsbestand/Mietwohnungsneubau

Im Geschäftsjahr 2025 wurden ca. € 1,542 Mio. in die Instandhaltung investiert. Der Schwerpunkt der Instandhaltungsarbeiten mit ca. € 408.000,00 fand an dem Gebäude in der Dr.-Pfeiffer-Straße 68/70/72 in Göppingen im „Bergfeld“ statt. Es wurden vorrangig die Dachflächen erneuert, die Fassaden überarbeitet, die Balkone instandgesetzt und neue Fenster eingebaut. Die restlichen Instandhaltungsmittel wurden in den übrigen Bestand investiert. In die Modernisierungs- und Sanierungskosten von ca. € 1,1 Mio., in die Instandhaltung ca. € 443.000,00.

ca. € 1,542 Mio
Investitionen in
Mietwohnungsbestand/
Mietwohnungsneubau



Göppingen „Bergfeld“, Dr.-Pfeiffer-Straße

Vermietungstätigkeit

Zum 31.12.2025 umfasste der Wohnungsbestand der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal 863 Einheiten mit ca. 61.494 m² Wohnfläche. Die Hausbewirtschaftung bildet weiterhin das wirtschaftliche Fundament der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, die im Geschäftsjahr Mieteinnahmen in Höhe von ca. € 5,54 Mio. erwirtschaften konnte.

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

863 Einheiten
ca. € 5,54 Mio. Mieteinnahmen



Projektentwicklung Neubau Bereich Vermietung (Anlagevermögen)

Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2024	Baubeginn/ Zugänge 2025	Übergabe in 2025	Bestand 31.12.2025
1061 Wohnungen	Birenbach	10	0	10	0
1059 Wohn-/ Geschäftshaus	Donzdorf	8	0	8	8
Gesamtsumme		18	0	10	8

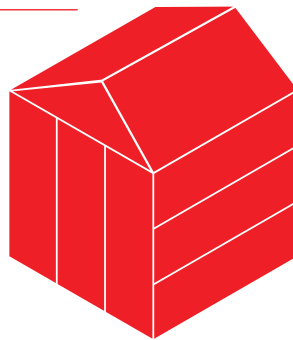


Projektentwicklung Neubau Bereich Bauträger

Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2024	Baubeginn/ Zugänge 2025	Übergabe in 2025	Bestand 31.12.2025
1062 Wohnungen	Salach	1	0	1	0
1059 Wohn-/ Geschäftshaus	Donzdorf	4	0	0	4
Gesamtsumme		5	0	1	4

Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen

95 Eigentümer-
gemeinschaften



1.471 Eigentums-
wohnungen

19 gewerbliche
Einheiten

VERWALTUNG

Mietwohnungsverwaltung für Dritte

Wie bereits im Geschäftsjahr 2023 und 2024 wurden auch 2025 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 31.12.2025 wurden 95 Eigentümergemeinschaften mit 1.471 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 2025 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 Leistungsbereiche dargestellt. Zur Analyse der Ertragslage haben wir eine vereinfachte Kostenstellenrechnung erstellt.

Mit einem Überschuss in Höhe von € 1,08 Mio. (Vorjahr € 1,82 Mio.) trägt der Bereich Hausbewirtschaftung wesentlich zu dem guten Jahresergebnis bei. Das Ergebnis aus dem Bauträgergeschäft war negativ, da nur eine Übergabe von einer Eigentumswohnung erfolgte.



€ 1,08 Mio
Überschuss aus der
Hausbewirtschaftung

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

Leistungsbereiche	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit (Eigenbestand)	2180,5	1.829,9	350,6
Verkaufstätigkeit (Bauträgergeschäft)	-234,7	598,8	-833,5
WEG-Verwaltung	99,9	75,1	24,8
Mietverwaltung	70,3	58,3	12,0
Sonstige Bereiche	218,9	134,6	84,3
Zinserträge	56,7	67,5	-10,8
Jahresrohergebnis	2.391,6	2.764,2	-372,6
hieraus zu deckende Gemeinkosten	-1020,4	-1.015,0	-5,4
Jahresergebnis (vor Ertragssteuern)	1.371,2	1.749,2	-378,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-286,9	-452,8	165,9
Jahresüberschuss	1.084,3	1.296,4	-212,1
Gewinnvortrag	1.718,7	1.394,5	324,2
Einstellung in die Gewinnrücklagen	-508,0	-530,0	22,0
Bilanzgewinn	2.295,0	2.160,9	134,1

3.2 Finanzlage

Die Finanzverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

Durch ein qualifiziertes Finanzmanagement sind die Liquidität der Gesellschaft sowie die Bedienung der Darlehen zu jeder Zeit gesichert. Auslaufende Zinsbindungen werden unter Ausnutzung des günstigen Zinsniveaus durch Neuvaluierungen mit langer Laufzeit abgelöst. Die bisherige Leistungsrate bleibt in

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

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

Kapitalflussrechnung	T€
Jahresüberschuss	1.084,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.225,1
Aktivierte Eigenleistungen	-96,0
Abschreibungen auf Mietforderungen	3,7
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-310,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	270,9
Abnahme kurzfristiger Aktiva	561,0
Abnahme kurzfristiger Passiva	1.037,5
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/ -erträge	290,3
Ertragssteueraufwand	284,3
Ertragssteuerzahlung	-284,3
CASHFLOW aus laufender Geschäftstätigkeit	4.066,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-23,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.191,5
Erhaltene Zinsen	17,6
- CASHFLOW aus Investitionstätigkeit	-3.197,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	4.100,0
Planmäßige Tilgungen	-1.682,6
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.576,6
Gezahlte Zinsen	-307,9
Einzahlungen aus Tilgungszuschuss	0,0
Gezahlte Dividenden	-442,1
- CASHFLOW aus der Finanzierungstätigkeit	90,8
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	959,6
+ Finanzmittelbestand am 01.01.2025	915,4
= Finanzmittelbestand am 31.12.2025	1.875,0

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 € 25,5 Mio. Damit liegt die Eigenkapitalquote bei günstigen 46,4 % (Vorjahr 47,2 %). Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 4,2 % (Vorjahr 5,2 %).

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.

Vermögensstruktur	gerundet Hundert €		gerundet Hundert €	
	31.12.2025	%	31.12.2024	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	49.572.226	90,0	48.083.539	90,9
Finanzanlagen	600.000	1,1	600.000	1,1
Umlaufvermögen				
Bautätigkeit	1.150.782	2,1	820.396	1,6
Unfertige Leistungen	1.392.026	2,5	1.355.254	2,6
Flüssige Mittel	1.875.029	3,4	915.376	1,7
Übriges Umlaufvermögen	506.083	0,9	1.112.008	2,1
Rechnungsabgrenzungsposten	342	0,0	0	0,0
Gesamtvermögen	55.096.489	100,0	52.886.572	100,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	25.589.939	46,5	24.947.815	47,2
Fremdkapital				
Rückstellungen				
Übrige Rückstellungen	384.228	0,7	694.823	1,3
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	25.370.592	46,0	24.527.567	46,4
Erhaltene Anzahlungen	2.429.549	4,4	2.209.000	4,2
Übrige Verbindlichkeiten	1.303.660	2,4	489.824	0,9
Rechnungsabgrenzungsposten	18.521	0,0	17.543	0,0
Gesamtkapital	55.096.489	100,0	52.886.572	100,0

4.0 Finanzielle Leistungsindikatoren

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 € 7,02 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 8,1 % im Vorjahr bei 6,4 %.

C. NACHHALTIGKEITSBERICHT

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

Ergebnisse der Portfolioanalysen im Überblick

Betrachtungsumfang:

61 Gebäude, 853 Wohnungen,
57.438 m² beheizte Wohnfläche,
15 Gewerbeeinheiten,
4.055 m² beheizte Gewerbefläche

Absoluter Energieverbrauch für Wärme und Warmwasser (2022 – 2024) ¹⁾:

6.743 MWh/Jahr

eco₂nomy



Absolute CO₂-Emissionen für Wärme und Warmwasser:

1.135 Tonnen/Jahr

Spezifischer Energieverbrauch für Wärme und Warmwasser ¹⁾:

110 kWh/m²Jahr
(GdW Benchmark zum Vergleich:
127 kWh/m²Jahr) ²⁾

Spezifische CO₂-Emissionen für Wärme und Warmwasser ¹⁾:

18,5 kg/m²Jahr
(GdW Benchmark zum Vergleich:
33 kg/m²Jahr) ²⁾

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

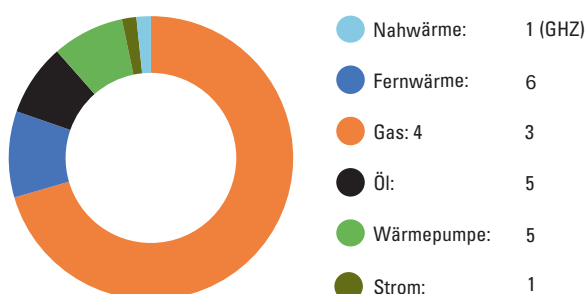
-81 Tonnen/Jahr

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

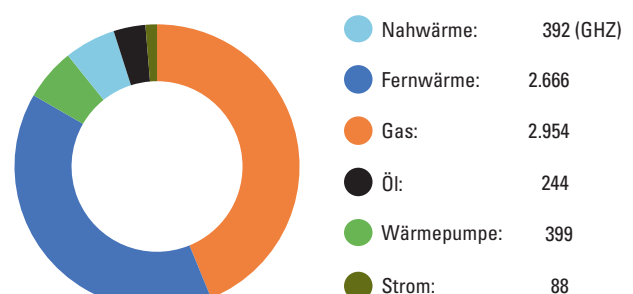
²⁾ Quelle: GdW Arbeitshilfe 85 CO₂-Monitoring-Erhebung und Verarbeitung von Energieverbrauchswerten, Aggregation, Monitoring und Berichterstattung über CO₂- und Treibhausgasemissionen

80 % der Gebäude mit Notwendigkeit zur Umstellung auf CO₂-freie Wärme- und Warmwasserversorgung

Heizungsartenverteilung im Portfolio (Anzahl)

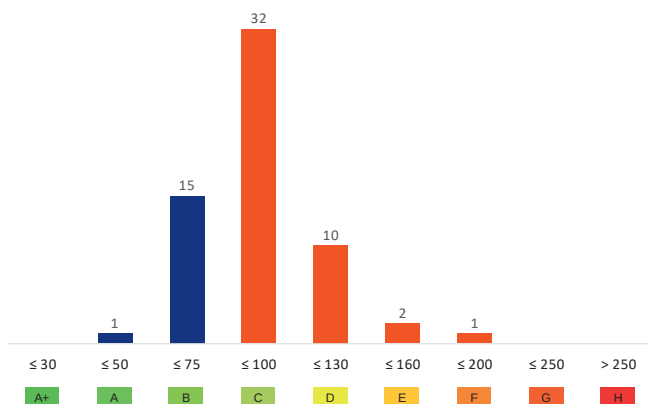


Energieverbrauch der Gebäude je Heizungsart (MWh/Jahr)

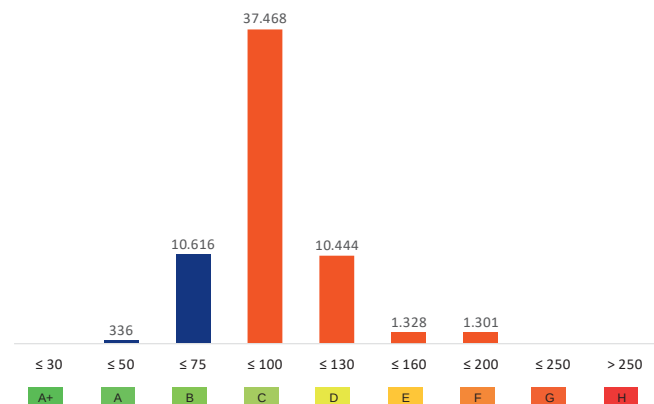


Durchschnittlicher Energieverbrauch des Portfolios 110 kWh/m²Jahr, 13 % geringer als der GdW Durchschnitt¹⁾ von 127 kWh/m²Jahr

Anzahl an Gebäuden je Energieeffizienzklasse
nach Gebäudenutzfläche



Beheizte Fläche [m²] je Energieeffizienzklasse
nach Gebäudenutzfläche



Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m² Nutzfläche Jahr]

Spezifischer Energieverbrauch [kWh/m² Nutzfläche Jahr]

Notwendigkeit zur Effizienzsteigerung (Betriebsoptimierung, Dämmung, Teil- und Vollsaniierung)
Kein (besonderer) Handlungsbedarf

A+ A B C D E F G H Energieeffizienzklassen; spezifische Energieverbräuche bezogen auf Gebäudenutzfläche

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

Hinweise zu den Portfolioanalysen

Gebäude mit den höchsten spezifischen Energieverbräuchen [kWh/m²Jahr]¹⁾

Im Gäble 1 – 3	Süßen	192
Eisenbahnstr. 20	Uhingen	180
Blücherstr. 19 + 21	Süßen	160
Beethovenstr. 36 + 38 + 40	Süßen	143
Boßlerweg 23	GP-Faurndau	138
Rappenstr. 8	Rechberghausen	135
Rappenstr. 10	Rechberghausen	135
Schorndorfer Str. 23	Uhingen	134
Lessingstr. 26	Eislingen	131
Dr.-Peiffer-Str. 78-76-74	Göppingen	131

Gebäude mit den höchsten absoluten Energieverbräuchen [MWh/Jahr]¹⁾

Dr.-Pfeiffer-Str. 78-76-74	Göppingen	586
Dr.-Pfeiffer-Str. 62-64-66	Göppingen	576
Dr.-Pfeiffer-Str. 68-70-72	Göppingen	574
Dr.-Pfeiffer-Str. 88-86-84	Göppingen	543
Eybstr. 16 (GHZ)	Geislingen	392
Beethovenstr. 36 + 38 + 40	Süßen	251
Im Gäble 1 – 3	Süßen	250
Reutenbergweg 6	GP-Holzheim	208
Göppinger Str. 1	GP-Holzheim	178
Blücherstr. 19 + 21	Süßen	134

¹⁾ Errechnet aus klima- und leerstandsbereinigten Verbräuchen

Energieverbräuche und CO₂-Emissionen für Wärme und Warmwasser im Überblick: Durchschnitt: 2022 – 2024

Heizungsarten/ Energieträger	Beheizte Wohn- und Gewerbefläche [m²]	Absoluter klimabereinigter Energieverbrauch [MWh/Jahr]	CO ₂ -Faktoren [gCO ₂ /kWh] ¹⁾	Absolute klimabereinigte CO ₂ -Emissionen [Tonnen CO ₂ /Jahr]
Gasheizungen	26.590	2.954	240	709
Ölheizungen	2.677	244	310	76
Wärmepumpen	4.254	399	118	47
Fernwärme	23.428	2.666	65	173
Nahwärme	4.055	392	240	94
Strom	489	88	414	36
Gesamter Gebäudebestand	61.493	6.743	168	1.135

Klimabereinigt, Berücksichtigung von CO₂-Emissionen inkl. Vorketten

¹⁾ Inkl. Vorketten 2) Quelle: GdW Arbeitshilfe 85

Hinweise zu den Portfolioanalysen

Gebäude mit den höchsten spezifischen CO₂-Emissionen [kgCO₂/m²]¹⁾

Eisenbahnstr. 20	Uhingen	75
Im Gäßle 1 – 3	Süßen	46
Blücherstr. 19 + 21	Süßen	38
Beethovenstr. 36 + 38 + 40	Süßen	34
Frühlingsstr. 16	Gammelshausen	33
Boßlerweg 23	GP-Faurndau	33
Schillerstr. 2	Heiningen	32
Rappenstr. 8	Rechberghausen	32
Lessingstr. 26	Eislingen	32
Schorndorfer Str. 23	Uhingen	32

Gebäude mit den höchsten absoluten CO₂-Emissionen [tCO₂/Jahr]¹⁾

Eybstr. 16 (GHZ)	Geislingen	94
Im Gäßle 1 – 3	Süßen	60
Beethovenstr. 36 + 38 + 40	Süßen	60
Reutenbergweg 6	GP-Holzheim	56
Göppinger Str. 1	GP-Holzheim	48
Eisenbahnstr. 20	Uhingen	36
Blücherstr. 19 + 21	Süßen	32
Lessingstr. 26	Eislingen	31
Lindenstr. 20 – 24	Ebersbach	30
Kornbergstr. 1 + 3	Salach	27

¹⁾ Errechnet aus klima- und leerstandsbereinigten Verbräuchen sowie CO₂-Faktoren mit Vorketten

D. PROGNOSEBERICHT

Durch den weiterhin vorhandenen Ukrainekrieg war die Konjunktur 2025 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 2026 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 steigenden 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.

2026 wurde die Firma eco2nomy erneut beauftragt, das gesamte Immobilienportfolio der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal zu aktualisieren, 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 wurde ein Gebäude der Energieeffizienzklasse E modernisiert und in die Energieeffizienzklasse D überführt.

2030+: Umsetzung der "Klimaroadmap" bezüglich CO₂-Neutralität des Immobilienbestandes

Das derzeit im Bau befindliche Bauträgerobjekt, Wohn- und Geschäftshaus Wöhrplatz in Donzdorf, soll im Herbst 2026 bezugsfertig werden. Vier Wohnungen wurden notariell an Eigennutzer/Kapitalanleger veräußert, 8 Wohnungen sind mietpreisgebunden und mit zinsgünstigen L-Bankdarlehen auf 40 Jahre finanziert.

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 2026 wird mit einem Ergebnis in der Größenordnung zwischen € 0,6 Mio. und € 0,8 Mio. gerechnet.

Im Vorjahr wurde das Ergebnis für 2025 auf € 0,55 Mio. bis € 0,9 Mio. prognostiziert. Der erwirtschaftete Jahresüberschuss liegt damit über der Prognose. Im Geschäftsjahr konnten deutlich mehr Mieterhöhung im Wohnungsbestand umgesetzt werden.

E. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Nachfrage nach Mietwohnraum ist weiterhin hoch. Im Neubaubereich hat die Ukraine Krise deutliche Auswirkungen auf die Materialpreise und die daraus resultierenden weiter steigenden Bau- und Verkaufspreise. Durch die Inflation sind die Zinsen leicht gestiegen und haben zu einer geringeren Nachfrage nach Neubauimmobilien geführt. Die Förderprogramme 2026 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, 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 leicht steigender Inflation, Ukraine Krise, Energiekrise durch die Auseinandersetzung im Irakkrieg und rückläufigem Wirtschaftswachstum entwickeln sich die Finanzierungszinsen auf relativ gleichbleibendem Niveau, wobei für 2026 aufgrund der eher steigenden Inflation leichte Zinsänderungen möglich 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.

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 Bauzeitinsen 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. Aufgrund der reduzierten Bautätigkeit im Wohnungsbau ergeben sich Möglichkeiten der Baukostensenkung 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 Mietwohnungsneubauprojekten für den Bestand ist eine „Quersubventionierung“ durch entsprechende Bauträgererträge erstrebenswert, aber nur wenn diese auch entsprechende Erträge generieren.

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.

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 FINANZINSTRUMENTEN

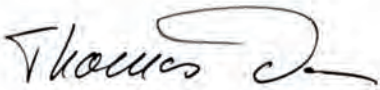
Die Wesentlichen von der Gesellschaft eingesetzten Finanzinstrumente sind Forderungen, Verbindlichkeiten und Guthaben bei Kreditinstituten sowie weitere Verbindlichkeiten.

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

Die Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen getilgt.

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

Göppingen, 13. April 2026



Thomas Dalm

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2025

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 – 31.12.2025

4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2025

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	2025 €	31.12.2025 €	31.12.2024 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		21.572,00	3.113,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.238.425,68		43.928.429,87
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		0,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	329.930,17		323.171,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	120.948,00		148.612,00
5. Anlagen im Bau	2.681.528,69		3.680.212,72
6. Bauvorbereitung	179.821,71	49.550.654,25	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		600.000,00	600.000,00
		50.172.226,25	48.683.538,59
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	46.660,40		46.506,40
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	597.230,66		270.959,10
4. Unfertige Leistungen	1.392.025,92		1.355.253,61
5. Andere Vorräte	56.136,52		69.282,23
6. Geleistete Anzahlungen	275.297,00	2.598.944,43	271.336,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	1.6310,57		20.248,71
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	6.107,92		21.575,30
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	642,60		7.000,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.523,70		13.941,64
5. Sonstige Vermögensgegenstände	425.361,71	449.946,50	979.959,93
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.875.029,38	915.375,75
		4.923.920,31	4.203.033,59
C. Rechnungsabgrenzungsposten		342,23	0,00
		55.096.488,79	52.886.572,18

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2025

PASSIVA	2025 €	31.12.2025 €	31.12.2024 €
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	3.181.000,00		3.073.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.812.105,35		2.812.105,35
3. Andere Gewinnrücklagen	11.774.029,85	17.767.135,20	11.374.029,85
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	1.718.720,83		1.394.561,34
2. Jahresüberschuss	1.084.343,27		1.296.378,69
3. Einstellungen in Rücklagen	508.000,00	2.295.064,10	530.000,00
		25.589.939,30	
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	40.346,00		196.791,00
2. Sonstige Rückstellungen	343.881,75	384.227,75	498.032,26
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.370.591,89		24.527.566,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	2.429.548,58		2.209.000,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	740.714,75		4.485,73
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	345.285,19		398.318,17
5. Sonstige Verbindlichkeiten	217.660,00	29.103.800,41	87.019,69
davon aus Steuern:			
€ 214.181,01			
Vorjahr € 67.826,86			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 0,00			
Vorjahr € 108,75			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		18.521,33	17.543,17
		55.0966.488,79	52.886.572,18

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 – 31.12.2025

	2025 €	31.12.2025 €	31.12.2024 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	7.000.144,99		6.797.518,80
b) aus Verkauf von Grundstücken	299.800,00		6.669.105,60
c) aus Betreuungstätigkeit	518.385,98		476.890,71
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.797,93	7.856.128,90	60.236,26
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		363.197,87	-3.482.041,78
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		96.000,00	97.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		182.452,72	75.519,87
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.876.686,79		2.966.059,27
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	626.858,40		2.317.964,92
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	2.377,50		2.714,18
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	3.505.922,69	0,00
		4.991.856,80	
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.353.075,61		1.403.900,26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung:	309.499,26	1.662.574,87	293.211,57
€ 23.104,70			
Vorjahr € 23.104,70			
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.225.040,16	1.190.090,51
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		415.125,41	432.430,99
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		56.708,88	67.461,69
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		307.850,52	298.560,31
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		284.344,96	452.827,72
12. Ergebnis nach Steuern		1.153.629,76	1.403.931,42
13. Sonstige Steuern		69.286,49	107.552,73
14. Jahresüberschuss		1.084.343,27	1.296.378,69
Gewinnvortrag		1.718.720,83	1.394.561,34
Einstellungen in			
a) in die satzungsgemäße Rücklage	108.000,00		130.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	400.000,00	508.000,00	400.000,00
Bilanzgewinn		2.295.064,10	2.160.940,03

4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2025

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 (JAbschluWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Verbindlichkeiten aus erhaltenen Mietkautionen erstmals im Bilanzposten „C.4.a) Verbindlichkeiten aus Vermietung“ ausgewiesen. Gleichzeitig erfolgte der erstmalige Ausweis der entsprechenden Guthaben im Bilanzposten „B.III.1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten“. Hintergrund ist eine im Berichtszeitraum vorgenommene Neueinschätzung der Vertragskonditionen, wonach die erhaltenen Mietkautionen als rückzahlungsverpflichtende Beträge zu qualifizieren sind. Insoweit ist die Vergleichbarkeit der Vorjahreszahlen eingeschränkt. Der Ausweis der Verbindlichkeiten aus Mietkautionen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 738,5 (Vorjahr T € 685,4).

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 30 und 40 Jahren neu festgelegt.

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

Folgende Abschreibungssätze wurden verrechnet:



Wohngebäude linear
2,00 %



Wohngebäude mit Fertigstellung
zwischen 1991 – 1992, degressiv
1,25 %



Wohngebäude (Erstunterbringungs-
unterkunft) mit Fertigstellung 2016
6,67 %



Technische Anlagen und Maschinen
5,00 %



Betriebs- und Geschäftsausstattung
7,69 – 33,30 %

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

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

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

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

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

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

In den **flüssigen Mitteln** sind € 14.320,16 enthalten von einem Geldmarktkonto (274320), 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 2025

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					
	Stand zum 01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen Zugänge € Abgänge €		Stand zum 31.12.2025 €
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerb- liche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	256.022,91	23.461,11	0,00	0,00	0,00	279.484,02
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	256.022,91	23.461,11	0,00	0,00	0,00	279.484,02
Sachanlagen Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten*	66.659.587,77	0,00	127.549,12	3.458.924,02	0,00	69.990.962,67
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	460.787,74	31.686,83	0,00	0,00	0,00	492.474,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	648.288,57	18.518,18	167.444,67	0,00	0,00	499.362,08
Anlagen im Bau*	3.680.212,72	3.057.470,65	0,00	612.978,39	4.056.154,68	2.681.528,69
Bauvorbereitung	0,00	179.821,71	0,00	0,00	0,00	179.821,71
Summe Sachanlagen	71.448.876,80	3.287.497,37	294.993,79	3.458.924,02	4.056.154,68	73.844.149,72
Summe immat. VG + Sachanlagen	71.704.899,71	3.310.958,48	294.993,79	3.458.924,02	4.056.154,68	74.123.633,74
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	72.304.899,71	3.310.958,48	294.993,79	3.458.924,02	4.056.154,68	74.723.633,74

*Korrektur € 597.230,66 sind Abgänge ins Umlaufvermögen umgegliedert worden. *Abriß Gebäude Birenbach 10433 Ausweis 2024 unvollständig Abgang € 127.549,12.

	(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert 31.12.2025 (+/-) €	Buchwert 31.12.2024 €
	Stand zum 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Stand zum 31.12.2025		
	€	€	€	€		
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	252.909,91	5.002,11	0,00	257.912,02	21.572,00	3.113,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	252.909,91	5.002,11	0,00	257.912,02	21.572,00	3.113,00
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten*	22.731.157,90	1.148.928,21	127.549,12	23.752.536,99	46.238.425,68	20.421.162,09
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	137.616,74	24.927,66	0,00	162.544,40	329.930,17	323.171,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	499.676,57	46.182,18	167.444,67	378.414,08	120.948,00	148.612,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	2.681.528,69	3.680.212,72
Bauvorbereitung	0,00	0,00	0,00	0,00	179.821,71	0,00
Summe Sachanlagen	23.368.451,21	1.220.038,05	294.993,79	24.293.495,47	49.550.654,25	24.573.157,81
Summe immat. VG + Sachanlagen	23.621.361,12	1.225.040,16	294.993,79	24.551.407,49	49.572.226,25	24.576.270,81
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	23.621.361,12	1.225.040,16	294.993,79	24.551.407,49	50.172.226,25	25.176.270,81

* Abriß Gebäude Birenbach 10433 Ausweis 2024 unvollständig Abgang € 127.549,12.

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 31.12.2025 weist folgende Werte aus:

Gezeichnetes Kapital	€	1.200.000,00
Eigenkapital	€	401.883,35
Jahresüberschuss	€	57.976,42

Die Position **Unfertige Leistungen** besteht aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von € 1.392.025,92 (Vorjahr € 1.355.253,61).

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

	31.12.2025 €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	244.219,64	218.232,39
	244.219,64	218.232,39

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

		Ausweis unter Bilanzposition	
Forderungen von	€	351.900,69	Guthaben Kreditinstitute
Vorjahr	€	528.501,83	

Sonstige Rückstellungen wurden für

- Gewährleistungsverpflichtungen (T€ 142,4)
 - Verpflichtungen aus dem Personalbereich (T€ 111,0)
 - Sonstige Verwaltungskosten (T€ 80,4)
- gebildet.

Fristigkeiten / Sicherheiten der Verbindlichkeiten 2025

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	25.370.591,89	1.744.896,49	6.467.098,99	17.158.596,41
durch Grundpfandrechte gesichert	(24.429.494,56)	(1.720.151,41)	(6.922.043,27)	(15.787.299,88)
Erhaltene Anzahlungen	2.429.548,58	2.429.548,58	0,00	0,00
	(2.209.000,00)	(2.209.000,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.085.999,94	1.003.282,68	82.717,26	0,00
	(337.305,17)	(337.305,17)	(65.498,73)	(0,00)
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	740.714,75	740.714,75	(0,00)	(0,00)
	(4.485,73)	(4.485,73)	(0,00)	(0,00)
d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	345.285,19	262.567,93	82.717,26	0,00
	(398.318,17)	(332.819,44)	(65.498,73)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	217.660,00	217.660,00	0,00	0,00
	(87.019,69)	(87.019,69)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag	29.103.800,41	5.395.387,75	7.921.112,78	17.158.596,41
	(27.128.318,15)	(4.353.476,27)	(6.987.542,00)	(15.787.299,88)

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene	€	Ausweis unter Bilanzposition
Verbindlichkeiten von (Vorjahr)	2.693.618,98 (4.596.019,00)	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Verbindlichkeiten von (Vorjahr)	1.547,00 (0,00)	Verbindlichkeiten L.u.L.

Erläuterungen Gewinn- und Verlustrechnungen

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

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 € 11.715,01.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen aus Rückstellungen	€ 91,66	€ 2.217,29

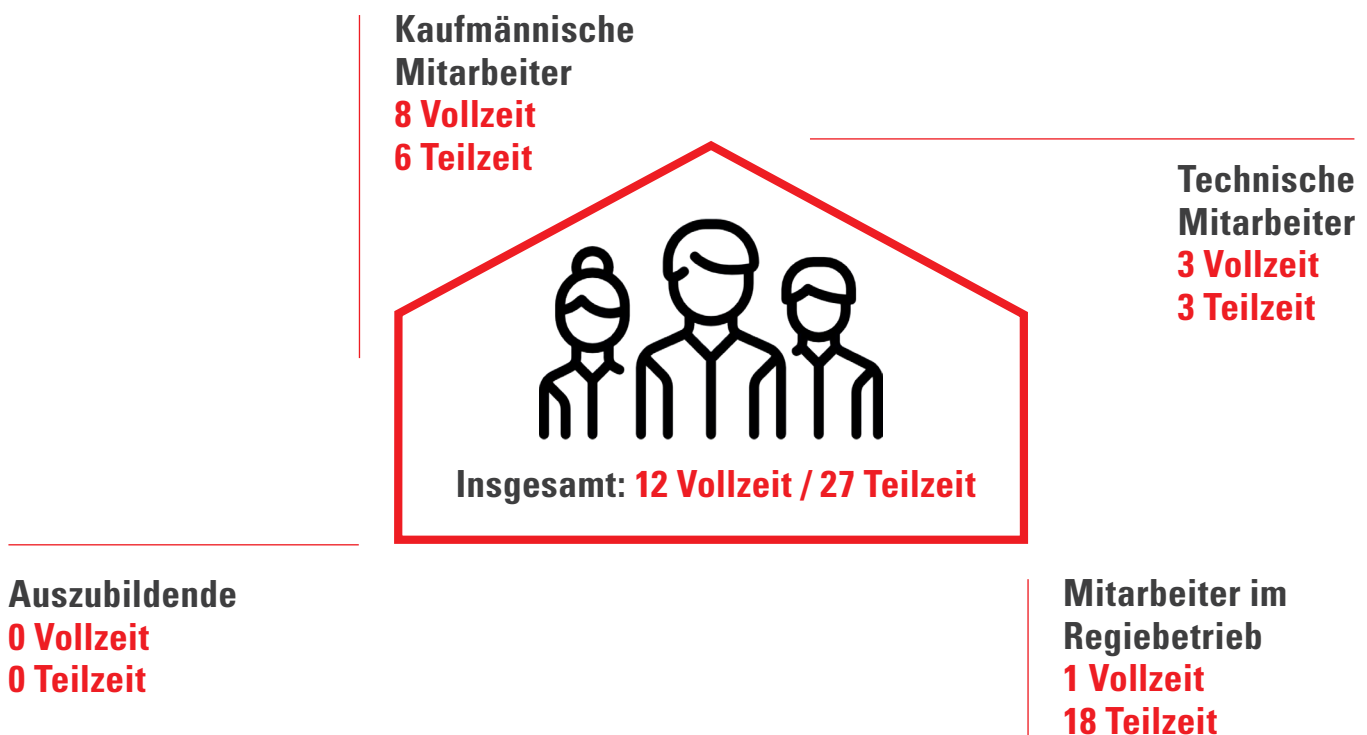
Sonstige Angaben

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

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

Restbaukosten aus noch nicht abgewickelten Bauverträgen	€	2.382.433,00
Mietverpflichtungen	€	73.646,92

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:



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

Organe der Gesellschaft – Aufsichtsrat

Vorsitzender	Edgar Wolff (bis 30.06.2025)	Landrat
	Markus Möller (ab 01.07.2025)	Landrat
1. stv. Vorsitzender	Cindy Berend	Vorständin Kreissparkasse Göppingen
2. stv. Vorsitzender	Klaus Heiningen	Bürgermeister
Mitglieder	Stefan Boss	Stv. Vorstand Kreissparkasse Göppingen
	Ralf Bressmer	Dipl. Betriebswirt
	Matthias Dreikluft	Gartenbaumeister
	Timm Engelhardt	Dipl. Bauingenieur
	Rainer Häfele	Dipl. Ingenieur
	Elke Ihring	Verwaltungsbeamtin
	Rainer Kruschina	Bauingenieur
	Michael Matzak	Bürgermeister
	Bernd Rößner (bis 30.06.2025)	Bürgermeister
	Markus Schweizer	Bürgermeister
	Jochen Staudinger	Zimmerer-Meister/Hochbautechniker
	Fred Strafela (ab 01.07.2025)	Dipl.-Kaufmann & Dipl.-Volkswirt
	Michael Wittmann	Dipl. Wirtschaftsingenieur
Geschäftsführer	Thomas Dalm	Dipl.-Kaufmann

Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinns



Der Jahresabschluss 2025 weist einen Bilanzgewinn von

€ 2.803.064,10 aus.

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



Einstellung der Rücklagen

€ 508.000,00



Dividendenausschüttung für 2025

€ 442.219,20



Gewinnvortrag auf neue Rechnung

€ 1.852.844,90

Göppingen, 13. April 2026

Thomas Dalm

5. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat sowie der Bauausschuss der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal haben sich im Geschäftsjahr 2025 in 9 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 20.04.2026 bis 24.04.2026 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, 13.04.2026



Landrat Markus Möller
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 2025 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

KONZEPT & LAYOUT ORYX WERBEAGENTUR

Freiräume für Lebensträume

Kreisbau Filstal

