

Geschäftsbericht 2016



Neubauprojekt Schlierbach, Daimlerstraße 1



Neubauprojekt Bad Boll, Seilerstraße 6, Haus C



Objekt Göppingen-Holzheim, Reutenbergweg 6



Inhaltsverzeichnis

Wissenswertes Daten auf einen Blick	2
Baumaßnahmen Geschäftsjahr 2016	3
1. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	3
2. Bauträgerbereich	4
Lagebericht Geschäftsjahr 2016	8
A. Grundlagen des Unternehmens	8
1. Geschäftsmodell	8
2. Ziele und Strategien	8
3. Beteiligungen	8
B. Wirtschaftsbericht	8
1. Gesamtwirtschaftliche und Branchen bezogene Rahmenbedingungen ...	8
2. Geschäftsverlauf	10
3. Lage der Gesellschaft	11
Investitionen in den Mietwohnungsbestand	11
Vermietungstätigkeit	12
Projektentwicklung Neubaubereich	13
Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen	13
Mietwohnungsverwaltung für Dritte	13
Verwaltung von Eigentumswohnungen (nach WEG) für Dritte	13
3.1 Ertragslage der Gesellschaft	14
3.2 Finanzlage	14
3.3 Vermögenslage	16
3.4 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	17
C. Prognosebericht	17
D. Chancen- und Risikobericht	18
E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	20
4. Jahresabschluss zum 31.12.2016	21
4.1 Bilanz zum 31.12.2016	22
Aktiva	22
Passiva	23
4.2 Gewinn- und Verlustrechnung	24
4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2016	25
5. Bericht des Aufsichtsrates	34
6. Dank der Geschäftsführung	34



Wissenswertes Daten auf einen Blick

Gesamtüberblick in Zahlen	2016	2015	2014	2013	2012
	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	40.931	41.749	44.478	39.794	37.331
Anlagevermögen	32.898	31.120	31.078	30.791	30.517
Umlaufvermögen	8.032	10.627	13.397	8.999	6.809
Rechnungsabgrenzungsposten	1	2	3	4	5
Eigenkapital	18.783	17.911	16.916	16.511	15.927
Rückstellungen	463	517	248	431	273
Verbindlichkeiten	21.667	23.311	27.297	22.837	21.122
Rechnungsabgrenzungsposten	18	10	17	15	9
Umsatzerlöse	11.343	17.393	8.661	7.093	9.190
Jahresüberschuss	1.203	1.327	737	915	953

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



Baumaßnahmen Geschäftsjahr 2016

1. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Um die Werthaltigkeit von Wohnraum erhalten zu können, sind laufende und kontinuierliche Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten notwendig. Diese Investitionen stellen sicher, dass der am Mietwohnungsmarkt angebotene Wohnraum den derzeitigen und auch zukünftigen Anforderungen gerecht wird und somit eine langfristige gesicherte Vermietbarkeit der einzelnen Wohnungen gegeben ist.

Im Geschäftsjahr wurden rund 845.000 € in die Instandhaltung investiert und ca. 825.000 € in die Modernisierung, wovon ca. 630.000 € aktiviert wurden. Insgesamt somit fast der identische Wert wie im Jahr zuvor mit 1,7 Mio. €. Der Schwerpunkt der Modernisierungsinvestitionen erfolgte im Geschäftsjahr 2016 beim Gebäude Reutenbergweg 6 in Göppingen-Holzheim.

Beim **Gebäude Göppingen-Holzheim, Reutenbergweg 6**, handelt es sich um ein 30-Familienwohnhaus, welches im Jahr 1970 erstellt wurde, mit der Besonderheit von Waschbetonfertigteileplatten an der gesamten Außenfassade.

Bei der durchgeführten Modernisierung wurde unter anderem ein Wärmedämmverbundsystem auf die Außenfassade aufgebracht, die Kellerdecken gedämmt, die Heizungsanlage modernisiert (inklusive neuen Heizkörpern und neuen Heizleitungen), alle Bäder von Grund auf modernisiert, neue Wohnungseingangstüren, neue Haus- und Nebeneingangstüren sowie der gesamte Gemeinschaftsbereich mit Treppenhaus, Eingangsbereich, Briefkastenanlage, Fahrradraum, Müllbehälterraum etc. modernisiert. Es wurde ein zweiter Hauszugangsbereich geschaffen, welcher behindertengerecht angelegt wurde.



Objekt Göppingen-Holzheim, Reutenbergweg 6
-während Modernisierung-

Nach der Modernisierung entspricht das Haus der EnEV im Bestand Effizienzhaus 100. Für dieses Projekt konnten zinsgünstige Mittel von der KfW für die Modernisierungsmaßnahmen bereitgestellt werden. Durch die durchgeführte Sanierung werden jährlich ca. 138 Tonnen CO₂ eingespart. Die gesamte Planung, Ausschreibung und Modernisierung des Gebäudes erfolgte durch die Technische Abteilung der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, in Zusammenarbeit mit einem Fachingenieurbüro für Betoninstandsetzung.



Objekt Göppingen-Holzheim, Reutenbergweg 6
-nach Modernisierung-

Die Modernisierung erfolgte im bewohnten Zustand, wobei umfangreiche Abstimmungsgespräche mit Handwerkern und Mietern hierzu notwendig waren. Erfreulicherweise haben aber alle Mieter sehr gut kooperiert, wodurch die Sanierung ohne größere Probleme für alle Beteiligten durchgeführt werden konnte.



Die in den letzten Jahren bereits begonnenen umfangreichen Modernisierungsarbeiten in der **Wohnanlage Bergfeld** wurden auch im Jahr 2016 weiter geführt. Im Mittelpunkt der Arbeiten stand dieses Jahr das **Gebäude Dr.-Pfeiffer-Straße 72**. Unter anderem wurden neben der gesamten Fassade alle Balkone, Terrassen und Flachdächer umfassend modernisiert. Weitere hohe Mittel flossen in den Austausch von Frischwasserstationen der Häuser Dr.-Pfeiffer-Straße 62, 64, 66 und 74.

Neben den umfangreichen Modernisierungsinvestitionen in die Gebäude Reutenbergweg 6 und Dr.-Pfeiffer-Str. 72 wurden weitere erhebliche Mittel in die Instandhaltung des sonstigen Gebäudebestandes investiert.

2. Bauträgerbereich

Die Nachfrage nach Neuimmobilien einerseits zur Eigennutzung, andererseits zur Kapitalanlage war erfreulich hoch. Begünstigt wurde diese hohe Nachfrage vor allem durch das vorherrschende Zinsniveau, einerseits im Finanzierungsbereich, andererseits im Sparbereich und daraus resultierend der vermehrte Wunsch Geld in Immobilien anzulegen. Die vor allem bereits in den vergangenen Jahren festgestellte Tendenz, dass die Nachfrage nach Geschosswohnungen sich hauptsächlich auf Städte und Mittelzentren konzentriert, besteht weiterhin.

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal hat aus den vor genannten Gründen ihre Strategie vom qualitätsbewussten Bauen in überschaubaren Objektgrößen (zwischen 6-20 Wohneinheiten) an attraktiven Standorten innerhalb des Landkreises weiter verfolgt und umgesetzt.

Im Jahr 2016 konnten zwei Mehrfamilienwohnhäuser in Schlierbach (8-Familienwohnhaus), Daimlerstraße 1, und in Bad Boll (10-Familienwohnhaus), Seilerstraße 6, fertiggestellt werden. Des Weiteren konnten die letzten vier Bauplätze von der Erschließungsmaßnahme in Kuchen an die Erwerber übergeben werden. In Winzingen wurde ein Wohn- und Geschäftshaus mit Ladeneinheit im Erdgeschoss und vier Wohnungen in den Obergeschossen fertiggestellt.

In **Bad Boll Baugebiet „Am Bahnpark“**, Seilerstraße 6, wurde nach dem I. Bauabschnitt mit einem 10- und 11-Familienwohnhaus, der **II. Bauabschnitt Haus C** mit 10 Wohnungen fertiggestellt und an die Eigentümer übergeben.

Das Gebäude wurde als KfW-55-Haus als sogenanntes Plus-Energiehaus erstellt. Hierbei erfolgt die gesamte Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser durch eine kombinierte Photovoltaikanlage in Verbindung mit einer Luftwärmepumpe. Durch dieses energetische Konzept, der Lage und weiteren positiven Rahmenfaktoren konnten alle Wohnungen bereits mit Baubeginn verkauft werden und im Geschäftsjahr 2016 an die Erwerber übergeben werden.



Neubauprojekt Bad Boll, Seilerstraße 6, Haus C

Abschließend ist bei der Gesamtbebauung „Am Bahnpark“ in Bad Boll noch das letzte Gebäude Haus D zur Bebauung offen. Aufgrund der baurechtlich vorgeschriebenen hauptsächlich gewerblichen Nutzung ist ein konkreter Realisierungszeitpunkt noch offen.

In **Schlierbach, Daimlerstraße 1**, wurde ein 8-Familienwohnhaus erstellt. Aufgrund der Lage, der Architektur und Bauausstattung waren die entstehenden Wohnungen frühzeitig an vorwiegend Eigennutzer aber auch an Kapitalanleger veräußert. Auch dieses Gebäude wurde als KfW-55-Haus errichtet. Die gesamte Planung, Bauleitung und Bauüberwachung erfolgte durch die Technische Abteilung der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal.



Neubauprojekt Schlierbach, Daimlerstraße 1

In **Donzdorf-Winzigen, Gmünder Straße 21**, wurde das Wohn- und Geschäftshaus mit vier Wohnungen und einer Ladeneinheit im Berichtsjahr fertiggestellt und an die jeweiligen Nutzer übergeben. Die gewerbliche Einheit im Erdgeschoss wurde verkauft, die restlichen vier Wohnungen in das Anlagevermögen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal übernommen und entsprechend vermietet.

Im Herbst 2016 wurde in **Wäschenbeuren** im Neubaugebiet „Wilmet/Heuhof“ mit dem Bau eines 8-Familienwohnhauses in der **Heuhofstraße 36** im KfW-55-Standard begonnen, geplante Fertigstellung Ende 2017. Das Neubaugebiet liegt im östlichen Gemeindebereich mit schöner Südausrichtung und Blick auf den Hohenstaufen. Im gesamten Baugebiet entstehen Einfamilien- und Doppelhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser, mit acht bzw. neun Wohnungen, welche durch die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal erstellt werden.



Neubauprojekt Wäschenbeuren, Heuhofstraße 36

Das 8-Familienwohnhaus mit 2-, 3- und 4-Zim.-Wohnungen wird als Bauträgerprojekt abgewickelt und an entsprechende Erwerber veräußert. Der Bau eines weiteren 9-Familienwohnhauses wird im Frühjahr 2017 begonnen und als Mietwohngebäude erstellt. Dieses verbleibt im Bestand der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal.

Des Weiteren wurde in **Gammelshausen, Schulstraße 3**, mit dem Bau eines 8-Familienwohnhauses begonnen, mit Fertigstellung Ende 2017. In sehr zentraler Lage von Gammelshausen, nach Süden und Westen von Feldern und Wiesen umgeben, entstehen 3- und 4-Zimmer Eigentumswohnungen im KfW 55 Standard.

Nachdem in den letzten Jahren in Gammelshausen keinerlei Geschosswohnungsneubau erfolgte, wird von einer regen Nachfrage und einem entsprechendem Verkauf der einzelnen Wohnungen ausgegangen. Alle Wohnungen sind nach Süden hin ausgerichtet, werden hochwertig ausgestattet und verfügen über Stellplätze in einer Tiefgarage im Untergeschoss.



Neubauprojekt Gammelshausen, Schulstraße 3



In **Kuchen** wurden 2008 insgesamt 14 Bauplätze durch die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in einem Mischgebiet erschlossen. Im Geschäftsjahr 2016 konnten die letzten vier Bauplätze notariell veräußert und an die Erwerber übergeben werden.

In **Bad Überkingen** hat die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ein Bestandsgrundstück in der Terrassenstraße. Ursprünglich war auf diesem Grundstück die Erstellung eines Mehrfamilienhauses geplant, was aus wirtschaftlichen Gründen aber nicht umgesetzt wurde. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit der Gemeinde in drei Einzelhausbauplätze umgeplant und parzelliert. Die Bauplätze werden an entsprechende Interessenten veräußert.

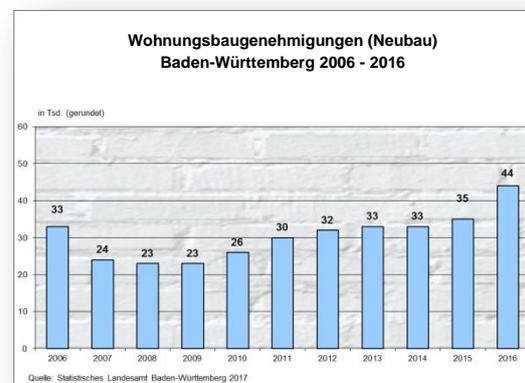
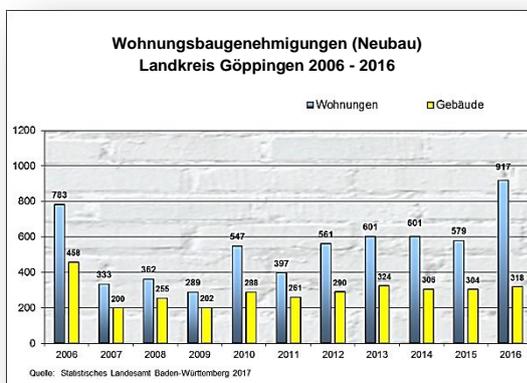
In **Uhingen** in der Eisenbahnstraße 20 wurde von der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal eine **Erstunterbringungsunterkunft** in massiver Holzfertigbauweise erstellt und langfristig an den Landkreis Göppingen vermietet. In diesem Gebäude können auf zwei Ebenen bis zu 60 Menschen untergebracht werden.

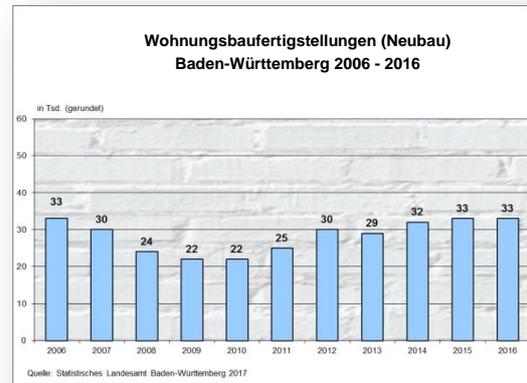
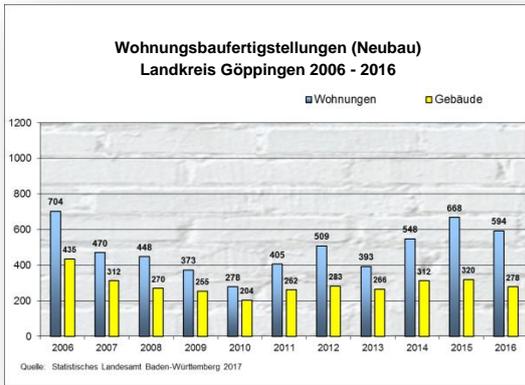


Uhingen, Eisenbahnstraße 20, Erstunterbringungsunterkunft

Für den **Mietwohnungsneubau** wurden zwei Grundstücke erworben. Ein Grundstück in Wärschenbeuren, ebenfalls im Neubaugebiet „Wilmet/Heuhof“ (Bebauung mit einem 9-Familienwohnhaus), sowie in Schlierbach in der Hattenhofer Straße (Bebauung mit 2 x 8-Familienwohnhaus). Für beide Mietwohnungsobjekte ist der Baubeginn im Frühjahr 2017 vorgesehen, mit Fertigstellung im Sommer 2018.

Die positive Nachfragesituation hat sich auch auf die Wohnungsbaugenehmigungen (Neubau) und Wohnungsbaufertigstellungen (Neubau) in Baden-Württemberg und im Landkreis Göppingen ausgewirkt, wie die nachfolgenden Schaubilder belegen:





Die **Nachfrage im Mietwohnungsbereich** war im Landkreis Göppingen 2016 erneut sehr hoch. Grund für diese sehr hohe Nachfrage war die gute Beschäftigungslage, die positive Bevölkerungsentwicklung, die Zunahme der Haushalte, sowie die Zunahme von zwischenzeitlich anerkannten Flüchtlingen, die ebenfalls auf den Mietwohnungsmarkt drängen. Aus diesen Gründen hatte die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal wieder eine 100 % Vermietung ihres Bestandes im abgelaufenen Jahr.



Lagebericht Geschäftsjahr 2016

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 im Bereich immobilienwirtschaftlicher Serviceleistungen.

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 ist die Ausrichtung der Gesellschaft nicht ausschließlich auf renditeorientierte Zielsetzungen orientiert.

3. Beteiligungen

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

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und Branchen bezogene Rahmenbedingungen

Wie schon das vergangene Jahr war auch das Jahr 2016 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Volksabstimmung zum Austritt des vereinigten Königreichs aus der EU, unerwarteter Ausgang der US-Präsidentenwahl, Terroranschläge), von denen jedes geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,5 % gerech-



net. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von 1,75 % gerechnet.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit +1,1 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen (2015: 6,1 Mio.) Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf rund 227.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 1.000 Personen vermindert. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg und dem Landkreis Göppingen 3,6 % (Deutschland gesamt 5,7 %). Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen Rückgang der Verbraucherinsolvenzen.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2016 betrug lediglich 0,2 % und entsprach dem Vorjahreszeitraum. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp 2 %) wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten. Entgegen den Vorjahren ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten nicht mehr hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau; auch ohne die Berücksichtigung der Preisentwicklung von Mineralölprodukten hätte die Teuerungsrate nur bei 0,8 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten zehn Monaten 2016 war der Teilpreisindex „Wohnen“ mit 0,6 % sogar negativ. Während die Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7 % stiegen, war bei der Haushaltsenergie ein Rückgang von gut 5 % zu verzeichnen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise auslaufen werden.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2016 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgößen). Der Wohnungsbau konnte in den ersten drei Quartalen 2016 ein Umsatzplus von 10,8 % verzeichnen und lag damit drei Prozentpunkte über der Gesamtentwicklung im Bauhauptgewerke. Die Baugenehmigungen sowie Auftragseingänge lassen für den Wohnungsbau eine weiter hohe Dynamik für die nächsten Monate erwarten; die Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums) stiegen um 13,3 % zum Vorjahreszeitraum und die Auftragseingänge sogar um 18,9 %. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland, nur 1990 im Zug der deutschen Wiedervereinigung gab es einen höheren Wande-



rungsgewinn. Bereits zum zehnten Mal in Folge wurde der durch die Nettozuwanderung verursachte Bevölkerungsgewinn durch einen negativen Geburtensaldo vermindert. So überstieg die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen im Jahr 2015 um rund 7.800, obwohl zum ersten Mal seit 14 Jahren die Zahl der Neugeborenen im sechsstelligen Bereich lag (knapp 100.300 Neugeborene).

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll, ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleineren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2016 fortgesetzt. Am 10.03.2016 hat sie den Leitzins auf 0 % gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 08.12.2016 ihre Politik. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14.12.2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg.

Viele Zinsexperten erwarten für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwartenden Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

Die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung spiegelt sich in der extrem niedrigen Arbeitslosenquote und der sehr guten Regionalbeschäftigungssituation im Landkreis Göppingen wieder.

Diese Faktoren im Zusammenhang mit weiterhin extremen Niedrigzinsen haben zu einer hohen Immobiliennachfrage einerseits im Mietbereich, andererseits im Eigentumsbereich geführt. All diese Faktoren haben im Ergebnis auch zu weiteren Baupreissteigerungen im Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich geführt.

Die positive Nachfragesituation hat sich auch auf die Wohnungsbaugenehmigungen (Neubau) und Wohnungsbaufertigstellungen (Neubau) in Baden-Württemberg und im Landkreis Göppingen ausgewirkt.

2. Geschäftsverlauf

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal kann auf ein erneut erfolgreiches Geschäftsjahr 2016 in allen ihren Unternehmensbereichen zurückblicken. Im Instand- und Modernisierungsbereich des eigenen Wohnungsbestandes wurden wieder hohe Investitionen getätigt. Die Immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen haben sich ebenfalls positiv entwickelt. Das Bauträgergeschäft konnte ein weiteres Mal einen erheblichen Beitrag zum erfreulichen betriebswirtschaftlichen Jahresergebnis beitragen.



Das wieder besetzte Geschäftsfeld Mietwohnungsneubau konnte erste konkrete Projekte auf den Weg bringen, damit neuer preisgünstiger Mietwohnraum im Landkreis Göppingen entsteht.

Im Geschäftsjahr 2016 konnte die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal erneut ein überdurchschnittlich gutes Jahresergebnis von 1,2 Mio. € erwirtschaften.

Aufgrund des gefassten Grundsatzbeschlusses zur Erstellung von Neubaumietwohnraum in den Gremien der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, wurden im Geschäftsjahr die ersten Grundstückserwerbe in Schlierbach und Wäschenbeuren getätigt, um preisgünstigen Neubaumietwohnraum zu erstellen. Des Weiteren ist die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal mit verschiedenen Kommunen in Verhandlung bezüglich Grundstückserwerbe für die Erstellung von weiterem Neubaumietwohnraum.

Die sehr hohe Mietnachfrage nach preisgünstigem, aber auch mittlerem und gehobenem Mietwohnraum ist im Vergleich zum Vorjahr nochmals gestiegen. Der Mietwohnungsmarkt stellt sich derzeit somit als Nachfragemarkt dar. Trotz dieser sehr hohen Mietnachfrage sind die Lage einer Wohnung, deren Wohnungszuschnitt, die Miethöhe und auch die energetische Ausstattung weiterhin wichtige Entscheidungskriterien für Mietinteressenten. Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal trägt diesen Anforderungen in Form von Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes entsprechend Rechnung. Durch hohe Investitionen in diesem Bereich sorgt die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal dafür, dass breiten Schichten der Bevölkerung weiterhin bezahlbarer und zeitgemäßer Mietwohnraum im Landkreis Göppingen angeboten werden kann. Durch die ebenfalls durchgeführten Bauträgerinvestitionen in attraktiven und energetisch zeitgemäßen Geschosswohnungsneubau in verschiedenen Kommunen des Landkreises, leistet die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal einen entsprechenden Beitrag zur Strukturentwicklung in den einzelnen Kommunen.

3. Lage der Gesellschaft

Zu der erneut positiven wirtschaftlichen Entwicklung des Unternehmens haben im abgelaufenen Berichtsjahr alle Geschäftsbereiche ihren Anteil beigetragen. Die Hausbewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes als Kernbereich des Unternehmens war hierbei maßgeblich beteiligt, wobei auch der Bauträgerbereich wieder erfolgreiche Zahlen erwirtschaften konnte. Die sich kontinuierlich weiter ausweitenden immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen wie WEG- und Mietverwaltung, sowie Gebäudemanagement konnten ebenfalls einen entsprechenden Beitrag zur Kostendeckung leisten. Alle Zahlungsverpflichtungen im abgelaufenen Jahr konnten uneingeschränkt erfüllt werden. Für die Modernisierungsmaßnahmen im Eigenbestand wurden neben Eigenmitteln auch zinsgünstige KfW-Darlehen in Anspruch genommen. Der gesamte Bauträgerbereich wurde ausschließlich durch Eigenmittel abgewickelt.



Investitionen in den Mietwohnungsbestand

Im Geschäftsjahr wurden rund 1.034.000 € in die Instandhaltung investiert und ca. 630.000 € in die Modernisierung, die aktiviert wurden. Insgesamt somit fast der identische Wert wie im Jahr zuvor mit 1,7 Mio. €. Der Schwerpunkt der Modernisierungsinvestitionen erfolgte im Geschäftsjahr 2016 beim Gebäude Reutenbergweg 6 in Göppingen-Holzheim.

Für den Mietwohnungsneubau wurden zwei Grundstücke erworben. Ein Grundstück in Wäschensbeuren im Neubaugebiet „Wilmet/Heuhof“ (Bebauung mit einem 9-Familienwohnhaus), sowie in Schlierbach in der Hattenhofer Straße (Bebauung mit 2 x 8-Familienwohnhaus). Für beide Mietwohnungsobjekte ist der Baubeginn im Frühjahr 2017 vorgesehen, mit Fertigstellung im Sommer 2018.

In Donzdorf-Winzigen, Gmünder Straße 21, wurde ein Wohn- und Geschäftshaus mit vier Wohnungen und einer Ladeneinheit im Berichtsjahr fertiggestellt und an die jeweiligen Nutzer übergeben. Die gewerbliche Einheit im Erdgeschoss wurde verkauft, die restlichen vier Wohnungen in das Anlagevermögen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal übernommen und entsprechend vermietet.

In Uhingen wurde für den Landkreis Göppingen eine Erstunterbringung für Flüchtlinge gebaut und an diesen langfristig vermietet.

Vermietungstätigkeit

Zum 31.12.2016 umfasste der Wohnungsbestand der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal 775 Einheiten mit ca. 54.798 m². Die Hausbewirtschaftung bildet weiterhin das wirtschaftliche Fundament der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, die im Geschäftsjahr Mieteinnahmen von knapp 3,79 Mio. € erwirtschaften konnte.

Durch Mieterhöhungen aufgrund Modernisierungsmaßnahmen und geringfügige maßvolle Mietanpassungen konnten die Umsatzerlöse in diesem Kernsegment der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal leicht gesteigert werden.

Bei einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,47 €/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 von vergleichbarem Wohnraum im Landkreis Göppingen.

Es konnten alle gekündigten Wohnungen ohne größere Leerstandszeiten an Nachmieter weiter vermietet werden. Der durchschnittliche Vermietungsgrad lag erneut wie bereits in den vergangenen Jahren zuvor bei fast 100 %. Leerstände waren nur bei notwendigen und durchzuführenden Wohnungsmodernisierungen zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate lag gegenüber 7,3 % im Vorjahr bei 6,8 %.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr mussten nur sehr wenige nicht einbringliche Mietschulden in Höhe von 8.250,39 € abgeschrieben und wertberichtigt werden.



Projektentwicklung im Neubaubereich

Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2015	Baubeginn/ Zugänge 2016	Übergabe in 2016	Bestand 31.12.2016
1014 Grundstücke	Kuchen	4	0	4	0
1030 Wohn- und Geschäftshaus	Winzingen	5	0	1	4
1031 Wohnungen	Bad Boll	10	0	10	0
1033 Wohnungen	Schlierbach	8	0	8	0
1035 Wohnungen	Wäschenbeuren	0	8	0	8
1042 Wohnungen	Gammelshausen	0	8	0	8
1046 Bauplätze	Bad Überkingen	0	3	0	3
Summe		27	19	23	23

Die vier Wohnungen in Winzingen wurden im Geschäftsjahr 2016 in das Anlagevermögen umgebucht und vermietet. Alle übrigen fertiggestellten Projekte sind vollständig verkauft.

Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen

Mietwohnungsverwaltung für Dritte

Der Umsatz im Dienstleistungsbereich hat sich erwartungsgemäß entwickelt. Die zunehmende Nachfrage von Kapitalanlegern und Eigennutzern nach kompetenter und werthaltender Miet- und Immobilienverwaltung zeigt, dass die zunehmende Betätigung in diesem Marktsegment richtig und sinnvoll ist.

Verwaltung von Eigentumswohnungen (nach WEG) für Dritte

Am 31.12.2016 wurden 121 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 1.712 Eigentumswohnungen und 29 gewerblichen Einheiten (jeweils mit Tiefgaragen-/ oberirdischen Stellplätzen) verwaltet. In 2016 wurde die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal in sechs weiteren Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 61 Wohnungen zum neuen Verwalter bestellt.



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 von knapp 1,3 Mio. € (Vorjahr 1,14 Mio. €) aus der Hausbewirtschaftung und 0,72 Mio. € (Vorjahr 1,28 Mio. €) aus dem Bauträgergeschäft tragen vor allem diese beiden Bereiche zu dem sehr guten Jahresergebnis bei. Die Veränderung bei den sonstigen Bereichen resultiert aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen und den Tilgungszuschüssen von aufgenommenen KfW-Darlehen.

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

Betriebsbereiche	2016	2015	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung (Eigenbestand)	1.297	1.142	155
Verkaufstätigkeit (Bauträgergeschäft)	716	1.284	- 568
WEG-Verwaltung	104	71	33
Mietverwaltung	47	48	-1
Sonstige Bereiche (z.B. Tilgungszuschuss)	294	94	200
Zinserträge	2	6	- 4
Jahresrohergebnis	2.462	2.645	- 183
hieraus zu deckende Gemeinkosten	- 861	- 833	- 28
Jahresergebnis (vor Ertragssteuern)	1.601	1.812	- 211
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 397	- 485	88
Jahresüberschuss	1.204	1.327	- 123
Gewinnvortrag	867	854	13
Einstellung in die Ergebnissrücklagen	- 870	- 983	113
Bilanzgewinn	1.200	1.198	2

3.2 Finanzlage

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 etwa gleich, wodurch der Tilgungsanteil zum Zinsanteil deutlich steigt.



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

Kapitalflussrechnung	T€
Jahresüberschuss	1.203,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	812,8
Abschreibungen auf Mietforderungen	8,3
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,0
Zahlungsunwirksame Tilgungszuschüsse	- 156,6
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-17,1
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	1.930,0
Zunahme kurzfristiger Aktiva	- 566,2
Abnahme kurzfristiger Passiva	- 2.279,1
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/ -erträge	409,9
Ertragssteueraufwand	394,4
Ertragssteuerzahlung	- 189,5
CASHFLOW aus laufender Geschäftstätigkeit	1.551,3
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 4,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	324,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 2.133,8
Erhaltene Zinsen	1,8
- CASHFLOW aus Investitionstätigkeit	- 1.811,9
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.544,9
Planmäßige Tilgungen	- 796,6
Außerplanmäßige Tilgungen	- 153,5
Gezahlte Zinsen	- 411,7
Gezahlte Dividenden	- 331,7
- CASHFLOW aus der Finanzierungstätigkeit	- 148,6
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	- 409,2
+ Finanzmittelbestand am 01.01.2016	5.016,0
= Finanzmittelbestand am 31.12.2016	4.606,8

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



3.3 Vermögenslage

Das Eigenkapital hat sich, wie bereits in den zurückliegenden Jahren, erneut erhöht und beläuft sich inzwischen auf 18,8 Mio. € und damit einer Eigenkapitalquote von hervorragenden 45,9 % (Vorjahr 42,9 %). Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 6,4 % (Vorjahr 7,4 %).

Vermögensstruktur	gerundet Hundert €		gerundet Hundert €	
	31.12.2016	%	31.12.2015	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	32.297.782	78,9	30.520.268	73,2
Finanzanlagen	600.000	1,5	600.000	1,4
Umlaufvermögen				
Bautätigkeit	1.763.823	4,3	4.268.234	10,2
Unfertige Leistungen	1.007.142	2,5	960.393	2,3
Flüssige Mittel	4.606.774	11,2	5.016.001	12,0
Übriges Umlaufvermögen	654.810	1,6	382.460	0,9
Rechnungsabgrenzungsposten	583	0,0	1.583	0,0
Gesamtvermögen	40.930.914	100,0	41.748.939	100,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	18.783.034	45,9	17.911.317	42,9
Fremdkapital				
<u>Rückstellungen</u>				
Übrige Rückstellungen	462.889	1,2	516.341	1,2
<u>Verbindlichkeiten</u>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	19.620.027	47,9	19.184.830	46,0
Erhaltene Anzahlungen	1.468.148	3,6	3.492.652	8,4
Übrige Verbindlichkeiten	578.829	1,4	633.663	1,5
Rechnungsabgrenzungsposten	17.987	0,0	10.136	0,0
Gesamtkapital	40.930.914	100,0%	41.748.939	100,0%

Im Anlagevermögen wirken sich der Neubau von Mietwohnungen und Modernisierungsmaßnahmen erhöhend aus.

Beim Fremdkapital stehen der Darlehensaufnahme für den Neubau und die Modernisierungsmaßnahmen den planmäßigen Tilgungen gegenüber.



3.4 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Durch die zahlreichen Investitionen im Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaubereich und die Beauftragung von hauptsächlich im Landkreis Göppingen ansässigen Bau- und Handwerksfirmen, leistet die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal einen wichtigen Beitrag einerseits zur Beschäftigungssicherung, andererseits zur Beschäftigungsausweitung von Arbeitsplätzen im Landkreis Göppingen.

Zum Jahresende 2016 waren 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal beschäftigt. Als Hausmeister wurden in den Wohnanlagen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal vor Ort eine Vollzeitkraft und 27 Teilzeitkräfte beschäftigt. Ziel ist es die Mitarbeiter langfristig an das Unternehmen zu binden. Mehr als 60 % der Mitarbeiter sind länger als sechs Jahre im Betrieb. Alle Arbeitsverträge sind unbefristet gestaltet. Die Altersstruktur der Mitarbeiter liegt im Schnitt bei 50,5 Jahren, der Anteil der weiblichen Beschäftigten liegt bei ca. 55 %. Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sind grundlegender Bestandteil um Unternehmenserfolg, Kundenzufriedenheit und Zukunftsbeständigkeit zu erzielen.

Die positive Entwicklung der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal in den letzten Jahren war nur möglich durch das große Engagement und den überdurchschnittlichen Einsatz der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen.

C. Prognosebericht

Die Position der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal als wichtiger Partner für die Wohnraumversorgung im Landkreis Göppingen soll 2017 nachhaltig weiter entwickelt werden, wobei zukünftig aufgrund der starken Mietwohnungsnachfrage wieder eigener Mietwohnungsneubau erfolgen soll. Die sonstige strategische Ausrichtung mit den bestehenden Geschäftsfeldern soll auch zukünftig weiter fortgesetzt werden.

Die Ziele für 2017 sind die weitere zielgerichtete Modernisierung und Instandhaltung der Wohnungsbestände, die Schaffung von neuem preisgünstigem Mietwohnraum, die weitere aktive Betätigung im Bauträgerbereich sowie der moderate Ausbau der immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen.

Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit war und soll auch zukünftig die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes sein, um dem Gesellschaftszweck der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung gerecht zu werden.

Für das Geschäftsjahr 2017 wird mit einem Ergebnis in der Größenordnung von 0,5 Mio. € bis 0,7 Mio. € gerechnet.



D. Chancen- und Risikobericht

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal plant erneut hohe Investitionen in Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen, hier vor allem in das Gebäude Göppinger Straße 1 in Göppingen-Holzheim mit 24 Wohneinheiten. Im Instandhaltungsbereich in größerem Umfang in der Wohnanlage Bergfeld, Dr.-Pfeiffer-Straße, Haus Nr. 66, aber auch im weiteren Wohnungsbestand. Die notwendigen Finanzierungsmittel erfolgen über zinsgünstige KfW-Darlehen (Gebäude Göppinger Straße 1) und der Rest über Eigenmittel. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben wie EnEV (Energieeinsparverordnung), sonstigen gesetzlichen Vorgaben und steigenden Baupreisen ist ein entsprechendes Kostenmanagement unabdingbar, da nur Teile der entstandenen Kosten über entsprechende Mieterhöhungen erwirtschaftet werden können. Ziel ist es auch weiterhin preisgünstigen zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können.

Aufgrund des positiven wirtschaftlichen Umfeldes im Landkreis Göppingen geht das Unternehmen davon aus, dass die Nachfrage im Landkreis Göppingen und hier vor allem in den Haupt- und Mittelzentren weiterhin hoch bleiben wird. Aufgrund dieser hohen und anhaltenden Nachfrage sind die Aussichten für Bestandsneubau, Bauträgerneubau und auch weitere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Bestand gut. Die günstige Kapitalmarktsituation, die sich auch weiterhin abzeichnet, wird für die zu tätigen Investitionen entsprechend genutzt. Für den Bestandsmietwohnungsneubau müssen vor allem preisgünstige, wirtschaftlich bebaubare und gut gelegene Grundstücke in Zusammenarbeit mit den Kommunen gesucht werden, damit zeitnah die entsprechenden Investitionen getätigt werden können.

Durch die weiterhin relativ günstigen Mieten und dem kontinuierlich verbesserten Wohnwert durch laufende Modernisierungen und Instandhaltungen der Wohnungen, werden die Vermietungsrisiken minimiert. Risiken in der Wohnungsvermietung könnten nur auftreten bei sich stark ändernden Wohnbedürfnissen, einem deutlich negativen Umfeld sowie schwierigen Sozialstrukturen. Weiterhin bestehen aber auch Risiken durch Wohnungsleerstände und Zahlungsverzug/Ausfälle der Mieter, wobei die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal gerade in diesem Bereich besonders aktiv tätig ist und daher eine fast 100%ige Vermietung und bisher nur minimale Zahlungsausfälle aufweist. Aufgrund der vorgenannten Ausführungen sind aus heutiger Sicht keine bestandsgefährdeten Risiken im Vermietungsbereich erkennbar.

Die Finanzierung des Anlagenbestandes ist langfristig ausgelegt, wobei durch Streuung der Zinsbindungsfristen keine größeren Zinsänderungsrisiken erkennbar sind. Durch die extrem günstige Zinssituation wurden und werden auslaufende Darlehen langfristig mit günstigen Zinsen verlängert, wobei die eingesparten Zinsen größtenteils durch größere Tilgungen ausgeglichen werden, womit die weitere Zins- und Tilgungsbelastung nahezu unverändert bleibt, der gesamte Zinsaufwand aber rückläufig bleibt. Aufgrund der verschiedenen Zinsbindungsfristen ist derzeit und mittelfristig keine Gefährdung der Finanzierungssituation des Unternehmens absehbar. Mittel- bis langfristig kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und Konditionen ungünstig entwickeln. Die Kreditbeschaffung war aufgrund der kontinuierlichen positiven Unternehmensentwicklung, des zunehmend höheren Eigenkapitalanteils und der vertrauensvollen Geschäftsbeziehungen zu unseren Kreditpartnern ohne Probleme möglich. Bei ungünstiger Marktentwicklung verfügt die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal über ausreichend 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, längerfristig jedoch zu berücksichtigenden Einfluss.

Die in der Vergangenheit und auch zukünftig weiterhin aktive Betätigung im Bauträgerbereich bietet Chancen aber auch Risiken. Chancen dahingehend, dass zusätzliche Mittel erwirtschaftet werden können, andererseits Risiken im finanziellen Bereich. Die Risiken liegen hier hauptsächlich in der möglichen Verschlechterung der Vermarktungschancen durch verschiedenste Faktoren sowie durch Überschreitung von Kostenberechnungen, Bauzeiten und Baumängel. Ein weiterer stark zu beachtender Faktor sind die laufend steigenden Baukosten. Hier ist ein kontinuierlich notwendiges Baukostenmanagement, Qualitätssicherung auf der Baustelle sowie Berücksichtigung dieser Faktoren in der Verkaufspreisfindung und Verkaufspreisgestaltung zu berücksichtigen. Durch die Hinzuziehung des Know-hows der eigenen technischen Abteilung kann eine entsprechende realistische und marktgerechte Preisgestaltung erfolgen.

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal verfügt über keine fertiggestellten unverkäuflichen Restanten aus Neubauprojekten. Beim fertiggestellten Wohn- und Geschäftshaus Winzingen wurden bewusst die vier Wohnungen in das Anlagevermögen übernommen und vermietet. Bei begonnenen Neubauprojekten sind meist bereits mit Rohbaufertigstellung eine größere Anzahl von Einheiten veräußert, womit das Projektrisiko deutlich minimiert wird. Sollte 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 und zu vermieten und zu einem späteren Zeitpunkt und besserem Marktumfeld zu veräußern. Durch Eigenkapitalfinanzierung der Bauträgerobjekte ist das finanzielle Risiko minimiert. Bei Bedarf könnte eine zusätzliche Teilfinanzierung über entsprechende projektbezogene Bauträgerfinanzierungen erfolgen. Eine größere Grundstücksbevorratung liegt bei der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ebenfalls nicht vor, alle erworbenen Grundstücke sollen kurzfristig beplant, überbaut und verkauft bzw. für den eigenen Mietwohnungsbau zukünftig genutzt werden. Bei den Bauträgerobjekten ist derzeit weniger das Problem diese zu verkaufen, sondern der Erwerb von geeigneten Nachfolgegrundstücken. Durch eine breite Angebotsstruktur und verschiedenen kleineren bis mittleren Bauvorhaben an unterschiedlichen attraktiven Standorten im Landkreis Göppingen und dem Einsatz von hauptsächlich regionalen Handwerkern als Auftragnehmer, sind die Risiken im Bauträgersgeschäft überschaubar und kalkulierbar. Durch 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. Baudarlehen werden hierfür nicht in Anspruch genommen, wodurch auch das gesamte Zinsrisiko entfällt.

Der grundsätzlich sehr positive Immobilienmarkt, die weiterhin niedrigen Zinsen und die gesteigerte Nachfrage nach Sachwerten bieten weiterhin gute Vermarktungschancen. Attraktive Architektur, energieeffiziente Bauweise, überschaubare Objektgrößen, marktfähige Preise, Miet- und Gebäudemanagement für Anleger sollten auch bei sich verschlechternden wirtschaftlichen Rahmenfaktoren für zufriedenstellende Vermarktungschancen sorgen.



Vermarktungsschwierigkeiten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei entsprechender Konzeption sollte es dann jedoch möglich sein diese Immobilien alternativ zu vermieten, womit das Liquiditätsrisiko deutlich gemindert wird.

Die zukünftige Finanzierung von Neubaumietobjekten für den eigenen Bestand soll zu etwa 70 % - 75 % durch KfW- und L-Bankdarlehen erfolgen, der Rest durch Eigenmittel (mit den geplanten Mieterträgen sind diese Projekte langfristig wirtschaftlich). Durch den jeweils geplanten KfW-55-Standard entsprechen die Gebäude höchsten Anforderungen in diesem Bereich, wodurch die Mieter günstige Heiz- und Warmwasserkosten bei den Mietnebenkosten erhalten und damit die Kaltmiete im Verhältnis angepasst werden kann. Der überwiegende Teil der zu erstellenden Neubaumietwohnungen erfolgt ohne Mietpreisbindung. Abhängig vom Standort, Objekt und der Kommune wird ein geringerer Wohnungsanteil mit Mietpreisbindung erstellt werden, hierfür erhält der Bauherr aber auch günstigere Finanzierungsmittel von der L-Bank (LWFPr), wodurch in Verbindung mit ebenfalls ~25 % Eigenmittel diese Projekte langfristig wirtschaftlich realisierbar sind.

Aufgrund des sehr engen Mietwohnungsmarktes und der weiteren Nachfragesteigerung nach preisgünstigem Mietwohnraum sieht die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal auch in einem möglicherweise schwieriger werdendem Marktumfeld ausreichend Chancen um in allen Bereichen weiterhin erfolgreich tätig sein zu können. Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ist bei Mietern, Mietinteressenten, Erwerbenden von Neubauimmobilien, als WEG-Verwalter und Immobilien-Dienstleister als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt. Insgesamt liegen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal keine bestandsgefährdeten sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

E. 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.

Zur vorbeugenden Vermeidung von Zinsrisiken und zur Planungssicherheit wurde im Geschäftsjahr 2016 eine Forwardvereinbarung über ein Darlehen mit einem Buchwert zum 31.12.2016 von T€ 460 abgeschlossen bei dem die Zinsbindung 2017 ausläuft.



4. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2016

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 – 31.12.2016

4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2016



4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2016

A K T I V A	2016 €	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		21.999,00	37.002,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.805.769,15		30.211.157,60
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	245.276,49		0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00		48.000,00
Technische Anlagen und Maschinen	109.261,00		116.677,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.476,00	32.275.782,64	107.431,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen		600.000,00	600.000,00
Anlagevermögen insgesamt		32.897.781,64	31.120.267,60
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	192.812,38		395.308,17
Bauvorbereitungskosten	124.967,15		88.106,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.243.692,98		3.784.819,79
Unfertige Leistungen	1.007.141,72		960.392,58
Andere Vorräte	58.246,00		74.402,00
Geleistete Anzahlungen	264.688,00	2.891.548,23	59.157,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	16.896,54		6.893,50
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	366.082,96		33.614,52
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	574,42		11.193,59
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.314,24		1.706,94
Sonstige Vermögensgegenstände	149.358,32	534.226,48	195.492,33
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		4.606.774,45	5.016.001,28
Umlaufvermögen insgesamt		8.032.549,16	10.627.088,10
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		583,00	1.583,00
Bilanzsumme		40.930.913,80	41.748.938,70



PASSIVA	2016 €	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.538.840,00		5.538.840,00
Nennbetrag eigene Anteile	-11.100,00	5.527.740,00	-11.100,00
Gewinnrücklagen			
Satzungsmäßige Rücklagen	2.169.000,00		2.049.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.812.105,35		2.812.105,35
Andere Gewinnrücklagen	7.074.029,85	12.055.135,20	6.324.029,85
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	866.777,82		854.684,34
Jahresüberschuss	1.203.380,89		1.326.757,88
Einstellungen in Rücklagen	870.000,00	1.200.158,71	983.000,00
Eigenkapital insgesamt		18.783.033,91	17.911.317,42
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	189.535,26		225.815,86
Sonstige Rückstellungen	273.353,53	462.888,79	290.524,67
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.610.283,20		19.173.010,63
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.744,16		11.818,92
Erhaltene Anzahlungen	1.468.147,51		3.492.652,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.510,80		2.789,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	417.561,76		564.787,43
Sonstige Verbindlichkeiten	158.756,26	21.667.003,69	66.086,31
davon aus Steuern:			
€	158.684,50		
Vorjahr €	65.731,35		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	71,76		
Vorjahr €	66,56		
Rechnungsabgrenzungsposten		17.987,41	10.135,57
Bilanzsumme		40.930.913,80	41.748.938,70



4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 – 31.12.2016

	2016 €	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.867.526,23		4.681.361,63
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.037.486,82		12.301.826,07
c) aus Betreuungstätigkeit	418.174,45		395.595,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.275,37	11.343.462,87	14.269,31
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.818.663,64	-5.003.080,15
Sonstige betriebliche Erträge		277.637,90	68.336,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.959.394,16		1.915.765,74
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.174.724,23		5.703.142,20
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.365,98	5.141.484,37	972,40
Rohergebnis		4.660.952,76	4.838.428,38
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.194.387,86		1.195.910,99
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	250.262,05	1.444.649,91	242.899,89
davon für Altersversorgung:			
Vorjahr € 27.579,45			
Vorjahr € 28.744,08			
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		812.972,90	725.436,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen		292.731,41	295.104,65
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.814,98	6.440,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		412.739,45	474.812,77
Steuern vom Einkommen und Ertrag		394.416,53	481.991,15
Ergebnis nach Steuern		1.305.257,54	1.428.712,32
Sonstige Steuern		101.876,65	101.954,44
Jahresüberschuss		1.203.380,89	1.326.757,88
Gewinnvortrag		866.777,82	854.684,34
Einstellungen in			
a) in die satzungsgemäße Rücklage	120.000,00		133.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	750.000,00	870.000,00	850.000,00
Bilanzgewinn		1.200.158,71	1.198.442,22



4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2016

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 in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG). 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 Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs.1 HGB in der Fassung des BilRUG ergeben sich jedoch nur geringfügige Abweichungen.

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.

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich 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.



Folgende **Abschreibungssätze** wurden verrechnet:

Wohngebäude linear	2,0 %
Wohngebäude mit Fertigstellung zwischen 1991 – 2005 werden degressiv abgeschrieben mit Sätzen von 1,25 und 2,5 %. Modernisierte Bestandsgebäude und erworbene Gebäude werden auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben.	
Technische Anlagen und Maschinen	5,0 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,69 - 33,3 %

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 150,00 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 und erbrachte aber noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen ausgewiesen.

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.

Vom bestehenden Bilanzierungswahlrecht für **Geldbeschaffungskosten** wurde Gebrauch gemacht. Sie wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Bildung der **Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Aktive Steuerlatenzen:

Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil 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 2016

	Stand zum 01.01.2016	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand zum 31.12.2016
		Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		
	€	€	€	Zugänge €	Abgänge €	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	225.928,80	4.425,72	0,00	0,00	0,00	230.354,52
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	225.928,80	4.425,72	0,00	0,00	0,00	230.354,52
Sachanlagen						
Grundstücke. und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.574.442,17	630.292,64	283.563,33	1.994.205,80	1.021,31	46.914.355,97
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	245.276,49	0,00	0,00	0,00	245.276,49
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	54.879,55	0,00	54.879,55	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	141.483,57	0,00	0,00	0,00	0,00	141.483,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	493.788,74	41.830,99	0,00	0,00	0,00	535.619,73
Anlagen im Bau	0,00	1.216.317,48	0,00	0,00	1.216.317,48	0,00
Summe Sachanlagen	45.264.594,03	2.133.717,60	338.442,88	1.994.205,80	1.217.338,79	47.836.735,76
Summe immat. VG + Sachanlagen	45.490.522,83	2.138.143,32	338.442,88	1.994.205,80	1.217.338,79	48.067.090,28
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	46.090.522,83	2.138.143,32	338.442,88	1.994.205,80*	1.217.338,79	48.667.090,28

* davon betreffen € 776.867,01 Umbuchungen aus dem Umlaufvermögen.



	(Kumulierte) Abschreibungen			Stand zum 31.12.2016 €	Buchwert 31.12.2016 (+/-) €	Buchwert 31.12.2015 €
	Stand zum 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €			
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	188.926,80	19.428,72	0,00	208.355,52	21.999,00	37.002,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	188.926,80	19.428,72	0,00	208.355,52	21.999,00	37.002,00
Sachanlagen						
Grundstücke. und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.363.284,57	752.342,19	7.039,94	15.108.586,82	31.805.769,15	30.211.157,60
Grundstücke. und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	245.276,49	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.879,55	0,00	6.879,55	0,00	0,00	48.000,00
Technische Anlagen und Maschinen	24.806,57	7.416,00	0,00	32.222,57	109.261,00	116.677,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	386.357,74	33.785,99	0,00	420.143,73	115.476,00	107.431,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	14.781.328,43	793.544,18	13.919,49	15.560.953,12	32.275.782,64	30.483.265,60
Summe immat. VG + Sachanlagen	14.970.255,23	812.972,90	13.919,49	15.769.308,64	32.297.781,64	30.520.267,60
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	14.970.255,23	812.972,90	13.919,49	15.769.308,64	32.897.781,64	31.120.267,60

Unser Unternehmen besitzt eine **Beteiligung** mit einem Kapitalanteile in Höhe von 50 % an der Gesundheitszentren des Landkreises Göppingen GmbH, Göppingen. Der letzte vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2016 weist folgende Werte aus:

Gezeichnetes Kapital	€	1.200.000,00
Eigenkapital	€	415.918,94
Jahresfehlbetrag	€	84.644,30

In der Position **Unfertige Leistungen** sind € 1.007.141,72 (Vorjahr € 960.392,58) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.



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

	31.12.2016 €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	132.358,17	125.518,81
	132.358,17	125.518,81

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Ausweis unter Bilanzposition

Forderungen von (Vorjahr)	€	4.482.608,59 (1.262.456,07)	Guthaben Kreditinstitute
------------------------------	---	--------------------------------	--------------------------

Sonstige Rückstellungen wurden vor allem für

- Gewährleistungsverpflichtungen (T€ 30,5)
- Verpflichtungen aus dem Personalbereich (T€ 167,6)
- Sonstige Verwaltungskosten (T€ 75,2)

gebildet.

Fristigkeiten/ Sicherheiten der Verbindlichkeiten 2016

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 - durch Grundpfandrechte gesichert -	19.610.283,20 (19.173.010,63)	904.643,68 (855.739,90)	3.988.518,88 (3.568.494,04)	14.717.120,64 (14.748.776,69)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern - durch Grundpfandrechte gesichert -	9.744,16 (11.818,92)	2.116,47 (2.074,76)	7.627,69 (8.724,54)	0,00 (1.019,62)
Erhaltene Anzahlungen	1.468.147,51 (3.492.652,41)	1.468.147,51 (3.492.652,41)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.510,80 (2.789,48)	2.510,80 (2.789,48)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leitungen	417.561,76 (564.787,43)	366.587,18 (463.718,26)	50.974,58 (101.069,17)	
Sonstige Verbindlichkeiten	158.756,26 (66.086,31)	158.756,26 (66.086,31)		
Gesamtbetrag	21.667.003,69 (23.311.145,18)	2.902.761,90 (4.883.061,12)	4.047.121,15 (3.678.287,75)	14.717.120,64 (14.749.796,31)



Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Ausweis unter Bilanzposition

Verbindlichkeiten von (Vorjahr)	€ 8.474.433,51	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
	€ (7.949.279,32)	
Verbindlichkeiten von (Vorjahr)	€ 9.744,16	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
	€ (11.818,92)	

Erläuterungen Gewinn- und Verlustrechnungen

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

Sonstige betriebliche Erträge

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	€	9.568,62	€	1.017,40
Erträge aus Anlageabgängen	€	53.473,75	€	0,00
Erträge aus früheren Jahren	€	18.917,09	€	3.089,40
Erträge aus Teilschuldenerlass	€	156.556,65	€	26.572,97

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Prüfungsleistungen	€	7.833,09
Andere Bestätigungsleistungen (MaBV)	€	900,00

Die **Gesamtbezüge des Aufsichtsrats** betragen € 11.187,02.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Zinserträge aus Rückstellungen	€	5,27	€	281,10



Sonstige Angaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Grundsschulden für Dritte (fremde Verbindlichkeiten)	€ 290.000,00	€ 1.157.000,00

Das Risiko der Inanspruchnahme bei den Grundsschulden 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):

Die Geschäftsführung der Gesundheitszentren für den Landkreis Göppingen GmbH ist ermächtigt, das Stammkapital innerhalb von fünf Jahren ab dem 15.10.2015 durch Ausgabe neuer Geschäftsanteile gegen Bareinlagen einmalig höchstens um € 300.000,00 zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Davon entfallen auf die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal	€	150.000,00
Restbaukosten	€	1.128.356,00
Mietverpflichtungen	€	66.167,88

Zwischen Handels- und Steuerbilanz bestehen folgende Abweichungen, die zu Steuerlatenzen führen:

Die Zahl der im Geschäftsjahr **durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer** betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	8	3
Technische Mitarbeiter	4	1
Auszubildende	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	28
	14	32

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



Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Vorsitzender	Edgar Wolff Landrat
1. stv. Vorsitzender	Joachim Müller Vorstand Kreissparkasse Göppingen
2. stv. Vorsitzende/r	Friedrich Buchmaier (Austritt zum 31.08.2016) Bürgermeister Brigitte Pullmann (2. stv. Vorsitzende seit 06.10.2016) Hausfrau
Mitglieder	Jochen Bidlingmaier Bürgermeister Hans-Rudi Bührlé Bürgermeister Timm Engelhardt Dipl.-Bauingenieur Marc Kersting Bürgermeister Bernhard Lehle Dipl.-Betriebswirt Klaus Meissner Vorstand Kreissparkasse Göppingen Manfred Stadtmüller Kaufmann Bernd Rößner Bürgermeister Gerhard Ueding Dipl.-Verwaltungswirt Bürgermeister a. D. Karl Weber Bürgermeister
Geschäftsführer	Thomas Dalm Dipl.-Kaufmann



Es ergeben sich nach Abschluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Jahresabschluss 2016 weist einen Bilanzgewinn von **€ 1.200.158,71** aus. Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, die Verteilung des Bilanzgewinnes wie folgt vorzunehmen:

Dividendenausschüttung für 2016	€ 331.664,40
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€ 868.494,31

Göppingen, 26. April 2017

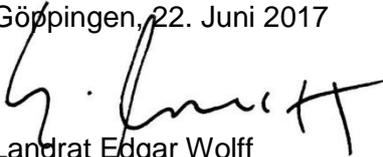
Thomas Dalm



5. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat sowie der Bauausschuss der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal haben sich im Geschäftsjahr 2016 in 12 Sitzungsterminen (darunter eine Klausurtagung), sowie anhand regelmäßiger schriftlicher und mündlicher Berichte des Geschäftsführers in verschiedenen Sitzungen eingehend über alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik und der Geschäftsentwicklung unterrichtet und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Die ihm aufgrund gesetzlicher oder vertragsgemäßer Bestimmungen vorgelegten Einzelvorgänge wurden behandelt. Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Jahresabschluss, Anhang sowie der Lagebericht die tatsächlichen Verhältnisse der Gesellschaft wiedergeben. Er billigt den vorgelegten Jahresabschluss und schließt sich dem Vorschlag der Geschäftsleitung für die Verwendung des Bilanzgewinnes an. Der Aufsichtsrat schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag über die Gewinnverwendung zuzustimmen. Der vorliegende Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht wurde durch den zur Prüfung beauftragten Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 02.05.2017 - 12.05.2017 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 Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Göppingen, 22. Juni 2017


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 notwendig ist, um die vielfältigen und 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 2016 begleitet haben. Alle Sitzungen erfolgten in kooperativer, konstruktiver und harmonischer Zusammenarbeit und haben zum erfolgreichen Jahr der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal entsprechend 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 beigetragen, dass die „richtigen“ Entscheidungen getroffen wurden.