

# Geschäftsbericht 2015



Neubauprojekte Bad Boll, Am Bahnpark



Neubauprojekte Heiningen, In der Breite



Modernisierungsobjekt Kuchen, Bleicherstraße 10 und 12



## Inhaltsverzeichnis

<b>Wissenswerte Daten auf einen Blick</b>	2
<b>Lagebericht zum Geschäftsjahr 2015</b>	
1. Vorbemerkungen	3
2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	3
3. Lage der Gesellschaft	5
4. Geschäftsverlauf	7
4.1 Anlagevermögen zur Bewirtschaftung	7
4.2 Vermietung	9
4.3 Bauträgerbereich	10
4.4 Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen	12
Mietwohnungsverwaltung für Dritte	12
Verwaltung von Eigentumswohnungen (nach WEG) für Dritte	13
4.5 Personalwesen	13
4.6 Bericht über die Ertrags-, Finanz- u. Vermögenslage	14
4.6.1 Ertragslage	14
4.6.2 Finanzlage	14
4.6.3 Vermögenslage	16
4.7 Prognose-; Risiko- u. Chancenbericht	17
4.8 Nachtragsbericht	19
5. Jahresabschluss zum 31.12.2015	20
5.1 Bilanz zum 31.12.2015	
Aktiva	21
Passiva	22
5.2 Gewinn- und Verlustrechnung	23
5.3 Anhang zum Jahresabschluss 2015	24
6. Bericht des Aufsichtsrats	31
7. Dank der Geschäftsführung	31



## Wissenswertes Daten auf einen Blick

<b>Gesamtüberblick in Zahlen</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Bilanzsumme	41.749	44.478	39.794	37.331	38.867
Anlagevermögen	31.120	31.078	30.791	30.517	30.755
Umlaufvermögen	10.627	13.397	8.999	6.809	8.106
Rechnungsabgrenzungsposten	2	3	4	5	6
Eigenkapital	17.911	16.916	16.511	15.927	15.306
Rückstellungen	517	248	431	273	319
Verbindlichkeiten	23.311	27.297	22.837	21.122	23.232
Rechnungsabgrenzungsposten	10	17	15	9	10
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>17.393</b>	<b>8.661</b>	<b>7.093</b>	<b>9.190</b>	<b>8.204</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.327</b>	<b>737</b>	<b>915</b>	<b>953</b>	<b>813</b>

Die Gesellschaft wurde am 01. Dezember 1950 gegründet und ist unter der Nr. B 530112 in das Handelsregister des Amtsgerichts Ulm eingetragen.



## Lagebericht Geschäftsjahr 2015

### 1. Vorbemerkung

Das Jahr 2015 war bei der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal gekennzeichnet von erneut hohen Investitionen im Modernisierungs- und Instandhaltungsbereich und einem außerordentlich guten Bauträgerumsatz, welcher maßgeblich zu dem erfreulichen betriebswirtschaftlichen Jahresergebnis geführt hat. Die seit Jahren verfolgte Unternehmensstrategie mit Stärkung und Ausbau der einzelnen Unternehmensbereiche wie Modernisierung- und Instandhaltung des eigenen Immobilienbestandes, der wohnwirtschaftlichen Dienstleistungen, sowie die weitere Betätigung in das risiko- aber auch chancenreiche Bauträgergeschäft wurde fortgesetzt. Aufgrund des vermehrten Bedarfs von preisgünstigem Wohnraum im Landkreis Göppingen wird die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal sich zukünftig wieder im Mietwohnungsneubau für das eigene Anlagevermögen betätigen.

### 2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankenuntergrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), 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 knapp 2 % gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 0,7 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt 2015 in Baden-Württemberg auf ein Rekordniveau von knapp 6,1 Millionen belaufen. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 228.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3.400 Personen vermindert. Im November 2015 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamtdeutschland 6,0 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2015 wurden in Baden-Württemberg 4.610 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.982 Anträge. Dagegen erhöhte sich 2015 in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen. In den ersten acht Monaten meldeten sich 1.265 Unternehmen zahlungsunfähig, was einem Anstieg von 5 % entspricht. 201 Insolvenzanträge betrafen Unternehmen des Baugewerbes und hier vorwiegend Kleinstbetriebe. Im Baugewerbe ergab sich damit in den ersten acht Monaten 2015



eine Zunahme der Insolvenzen von annähernd einem Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 betrug lediglich 0,2 %. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Wie bereits in den Jahren 2013 und 2014 ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten hauptursächlich für das nahezu konstante Preisniveau. Der Preis für ein Barrel der Referenzsorte Brent lag im Oktober 2015 bei knapp 47 % unter dem Vorjahresniveau. Im weiteren Jahresverlauf hat sich der Preisverfall noch beschleunigt. In Euro gerechnet wird der Rückgang durch die Wechselkursentwicklung jedoch gebremst, denn die in erster Linie durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie die Leitzinserhöhung in den USA ausgelöste Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar setzte sich auch im Jahr 2015 fort. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1 %. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lag in Baden-Württemberg der Teilpreisindex „Wohnen“ mit einer Veränderungsrate von – 0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch den rund 5%igen Preisrückgang bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 3,0 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 2,8 %), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils + 2,6 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte aufgrund der Flüchtlingskrise die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württemberg 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der 5 Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95.600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausschätzung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausschätzungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch



die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragseingang.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.

### **3. Lage der Gesellschaft**

Im Geschäftsjahr 2015 konnte die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ein überdurchschnittlich gutes Jahresergebnis von 1,3 Mio. € erwirtschaften, nach dem guten Ergebnis von 737.000,00 € im Vorjahr.

Das sehr gute Ergebnis resultiert zu großen Teilen durch die zeitgleiche Fertigstellung von zwei größeren Bauträgerobjekten in Heiningen mit 23 Wohneinheiten und in Bad Boll mit 21 Wohneinheiten (I. Bauabschnitt) und deren bereits frühzeitig erfolgter Abverkauf. Weiterhin wurden erneut hohe Beträge in Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekte des Anlagevermögens investiert. Mit diesem Ergebnis wurden die Planungen und Erwartungen zu Beginn des Geschäftsjahres deutlich übertroffen.

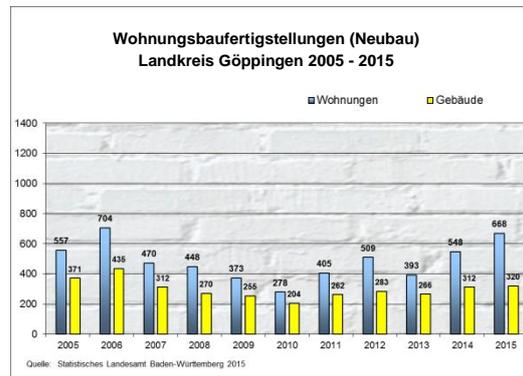
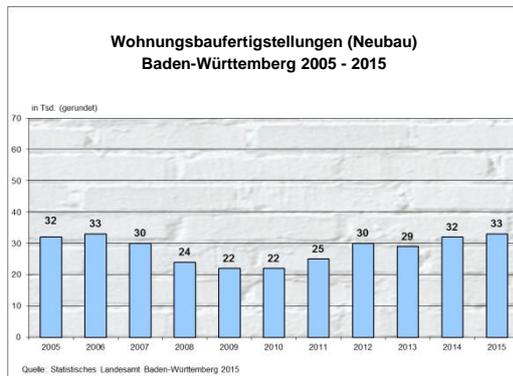
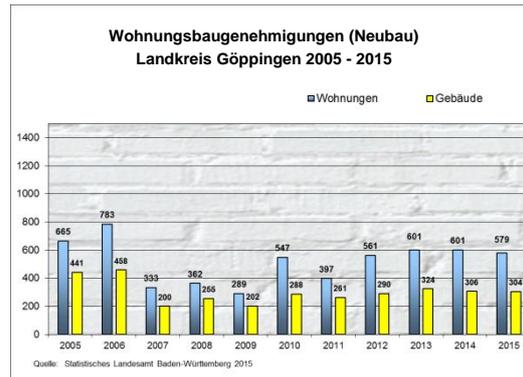
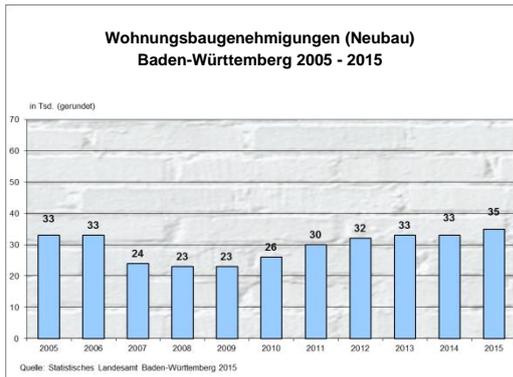
Analog der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Gesamtwirtschaft konnte sich auch die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal in allen ihren Tätigkeitsbereichen positiv entwickeln.

Die gute gesamtwirtschaftliche Entwicklung im Landkreis Göppingen hat sich auch in 2015 fortgesetzt. Davon profitiert hat die regionale Beschäftigungslage, die sich erneut nochmals verbessert hat. Die Zinssituation mit extremen Niedrigzinsen hat zusammen mit der guten Konjunktur zu einem weiteren Nachfrageschub im Immobilienbereich geführt. Weiterhin hat die Nachfrage nach Mietwohnraum in allen Preiskategorien deutlich zugenommen. All diese



Faktoren haben jedoch dazu geführt, dass die Baupreise im Neubau-, Modernisierung- und Instandhaltungsbereich erneut deutlich gestiegen sind.

Aufgrund der positiven Nachfragesituation haben sich die Wohnungsbaugenehmigungen (Neubau) und Wohnungsbaufertigstellungen (Neubau) in Baden-Württemberg und im Landkreis Göppingen ebenfalls positiv entwickelt, wie die nachfolgenden Schaubilder zeigen:



Im Mietwohnungsbereich hat die bereits hohe Nachfrage im Vorjahr in 2015 nochmals zugenommen. Ursächlich für diese hohe Nachfrage war unter anderem die gute Beschäftigungslage, eine positive Bevölkerungsentwicklung sowie stark gestiegene Asylantenzahlen mit der Erst- und sich daraus anschließenden Folgeunterbringung. Gerade die stark gestiegene Zuweisung von Asylanten in den Landkreis im 4. Quartal 2015 hat zu erheblichen Unterbringungsproblemen geführt. Durch die erneute Vollvermietung ihres Bestandes konnte die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal hier nur bedingt den Landkreis bzw. die Kommunen mit adäquatem Mietwohnraum unterstützen. Aufgrund des zwischenzeitlich vorhandenen Engpasses und der sich entwickelnden Nachfragesituation, haben die Gremien der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal mit der Geschäftsleitung beschlossen, dass zukünftig wieder preisgünstiger Neubaumietwohnraum erstellt werden soll. Nachdem die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal über keine eigenen Grundstücke verfügt, müssen diese, in Abstimmung mit den Kommunen, preisgünstig, gut bebaubar und infrastrukturmäßig gut gelegen erworben werden.



Trotz der sehr hohen Mietnachfrage stellen für einen Großteil der Mietinteressenten die Lage, der Wohnungszuschnitt, die Miethöhe und auch die energetische Ausstattung der Wohnung weiterhin wichtige Entscheidungskriterien dar. Durch die erheblichen Mittel welche die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal jährlich in die Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes investiert, wird diesen Marktgegebenheiten entsprechend Rechnung getragen. Mit diesen hohen Investitionen sorgt die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal für breite Schichten der Bevölkerung weiterhin für bezahlbaren und zeitgemäßen Mietwohnraum im Landkreis Göppingen. Mit den ebenfalls zahlreich durchgeführten Investitionen, in attraktive und energetisch zeitgemäße Neubauwohnungen in verschiedenen Kommunen im Landkreis Göppingen, trägt die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal neben der gewünschten Strukturentwicklung in den einzelnen Gemeinden auch der Nachfrage für Eigennutzer oder Kapitalanleger für zeitgemäßen Wohnraum entsprechend Rechnung. Mit den getätigten Investitionen im Neubau- und Bestandsbereich und die Beauftragung von hauptsächlich im Landkreis Göppingen ansässigen Bau- und Handwerksfirmen trägt die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal aktiv zur Beschäftigungsausweitung und Sicherung von Arbeitsplätzen im Landkreis bei.

#### **4. Geschäftsverlauf**

Die positive wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens in den letzten Jahren hat sich auch im Berichtsjahr 2015 fortgesetzt. Im abgelaufenen Jahr konnten alle Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt erfüllt werden, wobei die einzelnen Teilbereiche des Unternehmens die hierfür notwendigen Mittel in unterschiedlicher Höhe erwirtschaftet haben. Erneut war in diesem Jahr die Hausbewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes als Kernbereich des Unternehmens maßgeblich daran beteiligt, in besonderem Maße in diesem Jahr aber auch der erfolgreiche Bauträgerbereich. Weiterhin haben die wie geplant wachsenden Immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen wie z. B. WEG-Verwaltung und Mietverwaltung einen entsprechenden Beitrag zu der Kostendeckung beigetragen. Für die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wurden neben Eigenmittel auch zinsgünstige KfW-Darlehen aufgenommen, ansonsten wurden alle anderen Unternehmenskosten, auch der Bauträgerbereich, durch Eigenmittel erbracht.

##### **4.1 Anlagevermögen zur Bewirtschaftung**

Die kontinuierliche Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes ist Grundlage um langfristig zeitgemäßen und werthaltigen Wohnraum anbieten zu können. Mit den getätigten Investitionen wird sichergestellt, dass der angebotene Wohnraum den aktuellen und prognostizierten Anforderungen gerecht wird und somit langfristig eine gesicherte Vermietbarkeit der einzelnen Wohnungen gegeben ist. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2015 rund ca. 960.000,00 € in die Instandhaltung investiert und ca. 720.000,00 € in die Modernisierung, wovon ca. 620.000,00 € aktiviert wurden, insgesamt somit knapp 1,7 Mio. €. Der Schwerpunkt der Modernisierung im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte bei den Gebäuden Bleicherstraße 10 und 12 in Kuchen sowie in Gammelshausen in der Frühlingstraße 16.



Beim Gebäude in **Kuchen, Bleicherstraße 10 und 12**, handelt es sich um ein 12-Familienwohnhaus. Die gesamte Planung, Ausschreibung und Modernisierung erfolgte durch die Mitarbeiter der Technischen Abteilung der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Die Modernisierung erfolgte im bewohnten Zustand, wobei umfangreiche Abstimmungsgespräche mit Handwerkern und Mietern notwendig waren. Alle Mieter haben sehr gut kooperiert und somit konnte die Sanierung ohne größere Probleme für alle Beteiligten durchgeführt werden.



Objekt Kuchen, Bleicherstr. 10+12, nach Modernisierung

Das gesamte Gebäude erhielt ein Wärmedämmverbundsystem für die Fassade, ebenso wurden die obersten und untersten Geschossdecken isoliert, alle Fenster und das Dach erneuert, die Haustechnik von Ölheizung auf Gasbrennwert mit solarer Brauchwassererwärmung umgestellt, die Hauszugänge und die EG Balkone schwellenfrei gemacht, neue Hauseingangs- und Wohnungseingangstüren eingebaut und weitere Erneuerungen innerhalb der Wohnungen und den Gemeinschaftsflächen durchgeführt. Das Gesamtgebäude entspricht nach der Modernisierung der EnEV im Bestand Effizienzhaus 85, wodurch für dieses Projekt zinsgünstige Mittel von der KfW für die Modernisierungsmaßnahme bereitgestellt werden konnten. Durch die durchgeführte Sanierung werden jährlich ca. 27 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart.

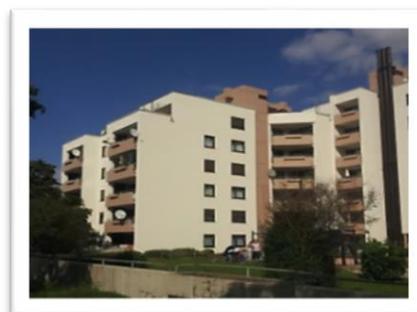


Objekt Gammelshausen, Frühlingstr. 16, nach Modernisierung

Das Objekt **Gammelshausen, Frühlingstraße 16** (6 Wohneinheiten), wurde ebenfalls im Geschäftsjahr umfassend modernisiert. Auch diese Modernisierung erfolgte im bewohnten Zustand. Auch bei diesem Gebäude erhielt die Fassade ein Wärmedämmverbundsystem, die oberste und unterste Geschossdecke einschließlich der innenliegenden Garagendecken wurde isoliert, das gesamte Dach erneuert, die bestehende Heizungsanlage durch eine Ölbrennwerttechnik mit solarer Brauchwassererwärmung ersetzt.

Neben neuen Wohnungseingangstüren und Haustür wurden Erneuerungen innerhalb der Wohnungen durchgeführt. Das Gebäude in Gammelshausen entspricht nach der Modernisierung der EnEV im Bestand Effizienzhaus 85. Auch für dieses Objekt wurden entsprechende Mittel bei der KfW in Anspruch genommen. Durch diese Sanierung werden jährlich ca. 9 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart.

Wie bereits in den Vorjahren flossen erhebliche Mittel in die Fassaden-, Balkon- und Flachdachsanierung der **Wohnanlage Bergfeld** und in diesem Jahr vorrangig in die Gebäude Dr.-Pfeiffer-Straße 68 und 70 in Göppingen. Weitere Mittel wurden unter anderem in den Austausch von Frischwasserstationen innerhalb der einzelnen Gebäude investiert.



Wohnanlage Bergfeld



Neben der Komplettmodernisierung von Gebäuden wurden erhebliche Mittel von nahezu 1,0 Mio. € in die Instandhaltung des sonstigen Gebäudebestandes investiert. Die jeweils hierzu notwendige Planung, Vergabe und Bauüberwachung erfolgte durch die Technische Abteilung der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal.

## 4.2 Vermietung

Zum **31.12.2015** umfasste der **Wohnungsbestand** der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal **758 Einheiten** mit ca. **54.373 m<sup>2</sup>**. Die **Hausbewirtschaftung** bildet weiterhin das wirtschaftliche Fundament der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, die im Geschäftsjahr Mieteinnahmen von knapp **ca. 3,67 Mio. €** erwirtschaften konnte.

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

In der nachfolgenden Tabelle ist die durchschnittliche Miethöhe (ohne Gargen- u. Stellplatzmieten) für Dezember 2015 aufgeführt:

Für Wohnungen der Baujahre	WE	WFL m <sup>2</sup>	GJ 2015 €/ m <sup>2</sup> / Monat	GJ 2014 *) €/ m <sup>2</sup> / Monat	Erhöhung
bis 31.12.1955	134	7.912	6,21	6,05	2,58 %
01.01.1956 bis 31.12.1969	152	10.932	5,89	5,73	2,75 %
01.01.1970 bis 31.12.1985	162	10.448	5,47	5,34	2,42 %
Zukauf 1998 (Baujahr 1979)	244	20.293	4,64	4,61	0,67 %
01.01.1990 bis 31.12.1995	66	4.788	5,48	5,39	1,59 %
	<b>758</b>	<b>54.373</b>	<b>5,35</b>	<b>5,25</b>	<b>1,94 %</b>

\*) Anpassung der Vorjahreswerte um abgegangene Wohnungen

Bei einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,35 € / m<sup>2</sup> 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. Dies ermöglicht Mietern und Mietsuchenden Wohnraum bei der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal zu erneut akzeptablen und marktkonformen Preisen anmieten zu können.

Die Vermietung der kreisbaueigenen Wohnungen verlief 2015 erneut sehr erfreulich, da der Mietwohnungsmarkt wie auch im Jahr zuvor deutlich stärker ein Nachfrage- wie ein Angebotsmarkt war. Somit 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 9,5 %.



Die seit vielen Jahren festgelegte und umgesetzte Strategie der Modernisierung des Großteils des Gebäudebestandes hat dazu beigetragen, dass die Wohnungen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal weiterhin den Miet- und Marktanforderungen neben Lage und Wohnungszuschnitt, vor allem bei der Miethöhe (Kalt- und Warmmiete) entsprechend Rechnung tragen. Durch diese Summe der Einflussfaktoren war es der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal erneut möglich, eine fast 100 % Vermietungsquote ohne Leerstände wie auch in den Jahren zuvor beizubehalten. Ebenso mussten im abgelaufenen Geschäftsjahr nur sehr wenige nicht einbringliche Mietschulden in Höhe von 17.353,26 € abgeschrieben und wertberichtigt werden. Dieser absolut geringe Betrag kann jedes Jahr nur deshalb ausgewiesen werden, da ein absolut funktionierendes Mahnwesen, individuelle Mietschuldenvereinbarungen und laufende Kommunikation und Beratung mit den betroffenen Mietern erfolgen. Anzumerken ist jedoch auch, dass die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal von dem grundsätzlich positiven wirtschaftlichen Umfeld mit geringer Arbeitslosigkeit in Form einer Vollvermietung und geringen Mietausfällen profitiert. Somit trägt die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal mit Ihrem Mietwohnungsangebot erneut zu einer sozialverträglichen und preisgünstigen Mietraumversorgung im Landkreis Göppingen aktiv bei.

Auch bei der Wohnanlage in Göppingen im Bergfeld mit 244 Wohnungen, wovon 220 Wohnungen mietpreisgebunden sind, waren alle Wohnungen vermietet. Von der ALB FILS KLINIKEN GmbH wurden weitere 30 Belegungsrechte zum 31.12.2015 gekündigt, womit die ALB FILS KLINIKEN GmbH für 110 Wohnungen weiterhin das Belegungsrecht hat. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen war auch 2015 gut.

### 4.3 Bauträgerbereich

Das Marktumfeld von Neubauimmobilien war sehr positiv und hat zu einer hohen Nachfrage geführt. Die positive Nachfrage resultiert aus dem vorhandenen Zinsniveau in Form von sehr geringen Zinsen im Sparbereich, andererseits durch extrem günstige Finanzierungskonditionen. Dies schlug sich in der Nachfrage nach eigengenutzten Immobilien, aber auch nach Immobilien zur Kapitalanlage entsprechend nieder.

Die bereits in den vergangenen Jahren festgestellte Tendenz, dass die Nachfrage verstärkt in Städte und Mittelzentren tendiert und in kleineren abseits gelegenen Gemeinden eher rückläufig ist, hat sich auch im abgelaufenen Jahr verfestigt. Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal hat weiterhin ihre Strategie vom qualitätsbewussten Bauen in überschaubaren Objektgrößen, an attraktiven Standorten innerhalb des Landkreises weiter verfolgt und umgesetzt. Aufgrund der sehr hohen Nachfrage konnten nicht alle Kaufinteressenten entsprechend bedient werden.

Aufgrund der Fertigstellung von zwei größeren Projekten in Heiningen im Baugebiet „In der Breite“ (23 Wohnungen) und in Bad Boll „Am Bahnpark“ (21 Wohnungen im I. Bauabschnitt) und weiteren fertiggestellten Objekten im Geschäftsjahr 2015, wurden insgesamt 44 Wohneinheiten und 2 Bauplätze an die jeweiligen Eigentümer übergeben. **Hierdurch konnte ein Rekordbauträgerumsatz im Geschäftsjahr 2015 in Höhe von ca. 12,3 Mio. € erzielt werden.**



In **Heiningen im Neubaugebiet „In der Breite“** wurde Ende 2013 mit dem Bau von drei Mehrfamilienwohnhäusern begonnen. Im Jahr 2015 konnten alle Wohnungen fertiggestellt und an die jeweiligen Eigentümer übergeben werden. Die als KfW-70-Häuser erstellten Gebäude wurden mit einer gemeinsamen Tiefgarage im Untergeschoss und als 5-, 8- und 10-Familienwohnhaus ausgeführt.



Neubauprojekte Heiningen, In der Breite



Neubauprojekte Bad Boll (I. BA), Am Bahnpark

Ebenfalls 2013 wurde mit dem Bauvorhaben in **Bad Boll „Am Bahnpark“** mit einem 10- und 11-Familienwohnhäuser (**Haus A und B / I. Bauabschnitt**) begonnen. Auch diese beiden Projekte wurden im Frühjahr 2015 fertiggestellt und an die Eigentümer übergeben. Die Gebäude wurden als KfW-55-Häuser, als sogenannte „Plus-Energiehäuser“, erstellt. Die gesamte Wärmeerzeugung für Heizung und Wasser erfolgt größtenteils durch eine kombinierte Photovoltaikanlage in Verbindung mit Luft-Wärmepumpen. Auch in diesem Bauvorhaben konnten alle Wohnungen bereits frühzeitig lange vor Baufertigstellung an die jeweiligen Erwerber notariell veräußert werden.

Im Berichtsjahr war ein drittes Projekt in **Bad Boll (Haus C / II. Bauabschnitt)** im Bau, welches im Frühjahr 2016 bezugsfertig sein wird. Auch bei diesem Projekt konnten bereits im Geschäftsjahr 2015 alle Wohnungen notariell veräußert werden.



Neubauprojekte Bad Boll (II. BA), Am Bahnpark



Neubauprojekt Winzingen

In **Donzdorf-Winzingen** wurde Ende 2014 mit dem Bau eines Wohn- und Geschäftshauses begonnen, welches im Geschäftsjahr 2015 weiter fortgeschritten ist, wobei die endgültige Fertigstellung im Frühjahr 2016 erfolgen wird. Im Erdgeschoss wird eine gewerbliche Einheit und eine Bankautomatenfiliale untergebracht werden, in den Obergeschossen entstehen insgesamt vier Wohnungen mit 3- und 4-Zimmern.



Des Weiteren wurde im Herbst 2015 mit den Rohbauarbeiten in **Schlierbach** für ein 8-Familienwohnhaus begonnen, wobei die Fertigstellung für Herbst 2016 geplant ist. Bei diesem Projekt konnten bereits fünf Wohnungen im Jahr 2015 notariell veräußert werden.

Weitere **Neubauobjekte** sind in **Wäschenbeuren** (8-Familienwohnhaus), eine Erstunterbringungsunterkunft in **Uhingen** für 60 Personen, in **Gammelshausen** ein 8-Familienwohnhaus und in **Dürnau** ein 11-Familienwohnhaus für das Jahr 2016 mit Baubeginn geplant.

Aufgrund der starken Mietwohnungsnachfrage ist geplant ab 2016 neue preisgünstige Mietwohnungen im Landkreis zu bauen und zu vermieten, um das Mietwohnungsangebot im Landkreis Göppingen zu erhöhen. Konkrete Projekte sind hierzu bereits in Schlierbach und Albershausen geplant.

### Übersicht Neubauobjekte

Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2014	Baubeginn/ Zugänge 2015	Übergabe in 2015	Bestand 31.12.2015
1014 Grundstücke	Kuchen	6	0	2	4
1026 Wohnungen	Heiningen	23	0	23	0
1029 Wohnungen	Bad Boll	21	0	21	0
1030 Wohn- und Geschäftshaus	Winzingen	5	0	0	5
1031 Wohnungen	Bad Boll	10	0	0	10
1033 Wohnungen	Schlierbach	0	8	0	8
<b>Summe</b>		<b>65</b>	<b>8</b>	<b>46</b>	<b>27</b>

## 4.4 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 Bestätigung in diesem Marktsegment richtig und sinnvoll ist.

Die Verwaltung fremder Mietwohnungen als Geschäftsbesorgung erfolgte zufriedenstellend im Rahmen der vertraglichen Vereinbarungen. Per 31.12.2015 wurden von der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal 175 Wohnungen und 13 gewerbliche Einheiten für Dritte verwaltet.



## Verwaltung von Eigentumswohnungen (nach WEG) für Dritte

Am 31.12.2015 wurden 117 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 1.666 Eigentumswohnungen und 28 gewerblichen Einheiten (jeweils mit Tiefgaragen-/ oberirdischen Stellplätzen) verwaltet. In 2015 wurde die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal in acht weiteren Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 103 Wohnungen zum neuen Verwalter bestellt. Eine Gemeinschaft mit 11 Einheiten wurde zum 31.12.2015 nicht verlängert. In allen anderen Gemeinschaften wo eine Verwalterwiederwahl anstand, wurde die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal als Verwalter bestätigt.

Die Strategie des kontinuierlichen Ausbaues der WEG-Verwaltung, mit einem gleichbleibenden Personalbestand, konnte in 2015 fortgeführt werden und wird auch in den Folgejahren weiter geführt, wobei ein Verwaltungsbestand mit dem derzeitigen Personalbestand von ca. 2.000 Einheiten angestrebt wird.

Mit einer kontinuierlichen Anhebung der Gemeinschaften und auch moderaten Anhebung der Verwaltergebühren, wird die Wirtschaftlichkeit dieses Geschäftsbereiches verbessert und kann auch einen entsprechenden Deckungsbeitrag leisten.

### 4.5 Personalwesen

Zum Jahresende 2015 waren zwanzig Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal beschäftigt. Ein Geschäftsführer, vierzehn Vollzeitkräfte, vier Teilzeitkräfte (einschließlich Reinigungsfachkraft) und eine Auszubildende.

Als Hausmeister wurden in den Wohnanlagen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal vor Ort eine Vollzeitkraft und siebenundzwanzig 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 49,5 Jahren, der Anteil der weiblichen Beschäftigten liegt bei ca. 55 %. Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sind grundlegender Bestandteil um Unternehmenserfolg, Kundenzufriedenheit und Zukunftsbständigkeit 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.



## 4.6 Bericht über die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 4.6.1 Ertragslage

Die Ertragslage wird anhand der einzelnen Betriebsbereiche dargestellt. Zur Analyse der Ertragslage haben wir eine vereinfachte Kostenstellenrechnung erstellt.

Die zuordenbaren Verwaltungskosten wurden im Jahr 2015 erstmalig in die Berechnung einbezogen. Daher wurden die Vorjahreszahlen neu berechnet.

Mit einem Überschuss von gesamt 1,14 Mio. € (Vorjahr 1,1 Mio. €) aus der Hausbewirtschaftung und 1,28 Mio. € (Vorjahr 0,23 Mio. €) Bauträgergeschäft, tragen vor allem diese beiden Bereiche zu dem sehr guten Jahresüberschuss bei. Die Veränderung bei den sonstigen Bereichen resultiert aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen im Jahr 2014 und den geringeren Tilgungszuschüssen von aufgenommenen KfW-Darlehen.

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

Betriebsbereiche	2015	2014	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung (Eigenbestand)	1.142	1.099	43
Verkaufstätigkeit (Bauträgergeschäft)	1.284	225	1.059
WEG-Verwaltung	71	28	43
Mietverwaltung	48	62	-14
Sonstige Bereiche (z.B. Maklertätigkeit)	94	248	-154
Zinserträge	6	27	-21
<b>Jahresrohergebnis</b>	<b>2.645</b>	<b>1.689</b>	<b>956</b>
hieraus zu deckende Gemeinkosten	- 833	- 737	- 96
<b>Jahresergebnis (vor Ertragssteuern)</b>	<b>1.812</b>	<b>952</b>	<b>860</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 485	- 215	- 270
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.327</b>	<b>737</b>	<b>590</b>
Gewinnvortrag	854	923	- 69
Einstellung in die Ergebnsrücklagen	- 983	- 474	- 509
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.198</b>	<b>1.186</b>	<b>12</b>

### 4.6.2 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:

<b>Kapitalflussrechnung</b>	T€
Jahresüberschuss	1.326,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	725,4
Abschreibungen auf Forderungen	17,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,0
KfW-Teilschulderlasse	- 26,6
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	43,1
Abnahme (Vj Zunahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	5.019,6
Abnahme (Vj Zunahme) kurzfristiger Aktiva	17,4
Abnahme (Vj Zunahme) kurzfristiger Passiva	- 4.160,1
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/ -erträge	467,6
Ertragssteueraufwand	482,0
Ertragssteuerzahlung	- 203,8
<b>CASHFLOW aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.709,8</b>
Auszahlung (Vj Einzahlungen) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 667,6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 100,0
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	0,0
Erhaltene Zinsen	6,2
<b>- CASHFLOW aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 761,4</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.432,4
Planmäßige Tilgungen	- 711,6
Außerplanmäßige Tilgungen	- 1.526,9
Gezahlte Zinsen	- 473,8
Gezahlte Dividenden	- 331,7
<b>- CASHFLOW aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 611,6</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>2.336,8</b>
+ Finanzmittelbestand am 01.01.2015	2.679,2
<b>= Finanzmittelbestand am 31.12.2015</b>	<b>5.016,0</b>

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



### 4.6.3 Vermögenslage

Das Eigenkapital hat sich, wie bereits in den zurückliegenden Jahren, erneut erhöht und beläuft sich inzwischen auf 17,9 Mio. € und damit einer Eigenkapitalquote von 42,9 % (Vorjahr 38,0 %). Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 7,4 % (Vorjahr 4,4 %).

Vermögensstruktur	gerundet Hundert €		gerundet Hundert €	
	31.12.2015	%	31.12.2014	%
<b>Anlagevermögen</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	30.520.268	73,2	30.578.126	68,8
Finanzanlagen	600.000	1,4	500.000	1,1
<b>Umlaufvermögen</b>				
Bautätigkeit	4.268.234	10,2	9.287.786	20,9
Unfertige Leistungen	960.393	2,3	943.921	2,1
Flüssige Mittel	5.016.001	12,0	2.679.213	6,0
Übriges Umlaufvermögen	382.460	0,9	486.052	1,1
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.583	0,0	2.583	0,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>41.748.939</b>	<b>100,0</b>	<b>44.477.681</b>	<b>100,0</b>
<b>Kapitalstruktur</b>				
<b>Eigenkapital</b>	17.911.317	42,9	16.916.224	38,0
<b>Fremdkapital</b>				
<u>Rückstellungen</u>				
Übrige Rückstellungen	516.341	1,2	247.406	0,6
<u>Verbindlichkeiten</u>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	19.184.830	46,0	19.016.093	42,8
Erhaltene Anzahlungen	3.492.652	8,4	7.553.218	17,0
Übrige Verbindlichkeiten	633.663	1,5	727.490	1,6
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	10.136	0,0	17.250	0,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>41.748.939</b>	<b>100,0%</b>	<b>44.477.681</b>	<b>100,0%</b>

Im Anlagevermögen neutralisierten sich annähernd die Zugänge in Form von Modernisierungsmaßnahmen und die planmäßigen Abschreibungen.

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



#### 4.7 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Die Position der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal als wichtiger Partner für die Wohnraumversorgung im Landkreis Göppingen soll 2016 nachhaltig weiter entwickelt werden, wobei zukünftig aufgrund der starken Mietwohnungsnachfrage wieder eigener Mietwohnungsneubau erfolgen soll. Die sonstige strategische Ausrichtung mit den bestehenden verschiedenen Geschäftsfeldern soll auch zukünftig fortgesetzt werden.

Die Ziele für 2016 sind die weitere zielgerichtete Modernisierung und Instandhaltung der Bestände, die Schaffung von neuem preisgünstigem Mietwohnraum, die weitere Betätigung im Bauträgerbereich sowie der weitere 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. Mit der geplanten zukünftigen Erstellung von preisgünstigem Neubaumietwohnraum soll der derzeitigen starken Mietwohnungsnachfrage entsprechend Rechnung getragen werden. Chancen und Risiken in diesem Bereich sind selbstverständlich eng verbunden mit lokalen und regionalen Besonderheiten vor Ort.

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal plant weitere hohe Investitionen in Modernisierungen und Instandhaltungen im Wohnungsbestand, um den Werterhalt und den Marktanforderungen gerecht zu werden. 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 Wohnraum trotz Modernisierung 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 der Wohnungen, werden die Vermietungsrisiken minimiert. Risiken in der Wohnungsvermietung könnten nur auftreten bei sich stark ändernden Wohnbedürfnissen, einem deutlichem 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 nur minimalsten Zahlungsausfällen aufweist. Aufgrund der vorge-



nannten 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. 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 fertiggestellte unverkäuflichen Restanten aus Neubauprojekten. Alle in den letzten Jahren konzipierten und erstellten Projekte wurden zu 100 % veräußert. Bei begonnenen Neubauprojekten ist meist bereits mit Rohbaufertigstellung eine größere Anzahl von Einheiten veräußert, womit das Projektrisiko deutlich minimiert wird. Sollte dieser Fall bei einem Projekt eintreten, 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 besteht bisher ebenfalls kein größeres finanzielles Risiko. Eine größere Grundstücksbevorratung liegt bei der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ebenfalls nicht vor, alle erworbenen Grundstücke sollen kurzfristig überbaut, beplant 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 Bauträgergeschäft überschaubar und kalkulierbar. Durch teilweise 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 ganze Zinsrisiko entfällt.

Der grundsätzlich sehr positive Immobilienmarkt, die weiterhin niedrigen Zinsen und die gesteigerte Nachfrage nach Sachwerten erhöhen die 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 jedoch dann möglich sein diese Immobilien alternativ zu vermieten, womit das Liquiditätsrisiko deutlich gemindert wird.

Die zukünftig geplante Erstellung von Neubaumietobjekten für den eigenen Bestand soll durch Eigenmittel und zinsgünstige Darlehen erfolgen.

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 sowie Erwerbern bei Neubauimmobilien und Immobilieneigentümern als Dienstleistungsunternehmen als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt. Insgesamt liegen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal keine bestandsgefährdeten sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. Für das Geschäftsjahr 2016 wird erneut mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

#### **4.8 Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Abschluss des Geschäftsjahres haben sich nicht ereignet.



## **5. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015**

**5.1 Bilanz zum 31. Dezember 2015**

**5.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die  
Zeit vom 01.01.2015 – 31.12.2015**

**5.3 Anhang zum Jahresabschluss 2015**



## 5.1 Bilanz zum 31. Dezember 2015

<b>A K T I V A</b>	2015 €	31.12.2015 €	31.12.2014 €
<b>Anlaaevermöäen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		<b>37.002,00</b>	55.987,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.211.157,60		30.271.899,60
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	48.000,00		48.000,00
Technische Anlagen und Maschinen	116.677,00		124.093,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.431,00	<b>30.483.265,60</b>	78.147,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		<b>600.000,00</b>	500.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>31.120.267,60</b>	31.078.126,60
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	395.308,17		512.610,72
Bauvorbereitungskosten	88.106,40		38.351,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.784.819,79		8.736.824,38
Unfertige Leistungen	960.392,58		943.920,69
Andere Vorräte	74.402,00		72.651,00
Geleistete Anzahlungen	59.157,00	<b>5.362.185,94</b>	65.808,78
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	6.893,50		14.092,75
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	33.614,52		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.193,59		26.404,18
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.706,94		1.433,24
Sonstige Vermögensgegenstände	195.492,33	<b>248.900,88</b>	305.661,62
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>5.016.001,28</b>	2.679.213,31
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>10.627.088,10</b>	13.396.971,97
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		<b>1.583,00</b>	2.583,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>41.748.938,70</b>	<b>44.477.681,57</b>



<b>PASSIVA</b>	2015 €	31.12.2015 €	31.12.2014 €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>	5.538.840,00		5.538.840,00
<b>Nennbetrag eigene Anteile</b>	-11.100,00	<b>5.527.740,00</b>	-11.100,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Satzungsmäßige Rücklagen	2.049.000,00		1.916.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.812.105,35		2.812.105,35
Andere Gewinnrücklagen	6.324.029,85	<b>11.185.135,20</b>	5.474.029,85
<b>Bilanzgewinn</b>			
Gewinnvortrag	854.684,34		923.001,15
Jahresüberschuss	1.326.757,88		737.347,59
Einstellungen in Rücklagen	983.000,00	<b>1.198.442,22</b>	474.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>17.911.317,42</b>	16.916.223,94
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	225.815,86		0,00
Sonstige Rückstellungen	290.524,67	<b>516.340,53</b>	247.406,38
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.173.010,63		19.001.090,17
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.818,92		15.003,21
Erhaltene Anzahlungen	3.492.652,41		7.553.217,88
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.789,48		5.075,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	564.787,43		668.608,94
Sonstige Verbindlichkeiten	66.086,31	<b>23.311.145,18</b>	53.805,87
davon aus Steuern:			
€	65.731,35		
Vorjahr €	49.810,82		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	66,56		
Vorjahr €	98,70		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>10.135,57</b>	17.249,65
<b>Bilanzsumme</b>		<b>41.748.938,70</b>	<b>44.477.681,57</b>



## 5.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2015 – 31.12.2015

	2015 €	31.12.2015 €	31.12.2014 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.681.361,63		4.655.258,20
b) aus Verkauf von Grundstücken	12.301.826,07		3.601.166,26
c) aus Betreuungstätigkeit	395.595,00		363.085,91
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.269,31	<b>17.393.052,01</b>	41.946,23
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		<b>-5.003.080,15</b>	5.582.990,14
Sonstige betriebliche Erträge		<b>68.336,86</b>	210.374,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.915.765,74		1.864.086,22
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.703.142,20		8.647.498,43
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	972,40	<b>7.619.880,34</b>	1.307,59
<b>Rohergebnis</b>		<b>4.838.428,38</b>	3.941.929,03
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.195.910,99		1.135.549,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	242.899,89	<b>1.438.810,88</b>	244.722,12
davon für Altersversorgung:			
€ 28.744,08			
Vorjahr € 27.351,04			
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>725.436,97</b>	712.821,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen		<b>295.104,65</b>	307.922,02
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		<b>6.440,36</b>	27.842,51
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<b>474.812,77</b>	518.433,78
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>1.910.703,47</b>	1.050.322,30
Steuern vom Einkommen und Ertrag		<b>481.991,15</b>	211.382,75
Sonstige Steuern		<b>101.954,44</b>	101.591,96
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.326.757,88</b>	737.347,59
Gewinnvortrag		<b>854.684,34</b>	923.001,15
Einstellungen in			
a) in die satzungsgemäße Rücklage	133.000,00		74.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	850.000,00	<b>983.000,00</b>	400.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.198.442,22</b>	<b>1.186.348,74</b>



### 5.3 Anhang zum Jahresabschluss 2015

#### Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Unser Unternehmen ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

#### Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Vom bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

#### Bewertungsmethoden:

**Sachanlagen** sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Einbeziehung von eigenen Architekten-, Bauleistungs- und Verwaltungskosten 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.

Folgende **Abschreibungssätze** wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände linear	33,3 %
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.

Das **Umlaufvermögen** wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Neben Fremdkosten wurden auch eigene Architekten-, Bauleiter- und Verwaltungskosten aktiviert. Bei den **Forderungen** wurden erkennbare Risiken durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt, uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Die aktivierten **Geldbeschaffungskosten** 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.

#### Erläuterungen zur Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnungen

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind € 960.382,55 (Vorjahr € 943.920,69) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.



## Entwicklung des Anlagevermögens 2015

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>							
EDV-Programme	133.528,80	0,00	0,00	0,00	133.486,80	42,00	505,00
Rechte	92.400,00	0,00	0,00	0,00	55.440,00	36.960,00	18.480,00
<b>Summe Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>225.928,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>188.926,80</b>	<b>37.002,00</b>	<b>18.985,00</b>
<b>Sachanlagen</b>							
Grdst. u. grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	43.958.355,21	616.086,96	0,00	0,00	14.363.284,57	<b>30.211.157,60</b>	676.828,96
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	54.879,55	0,00	0,00	0,00	6.879,55	<b>48.000,00</b>	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	141.483,57	0,00	0,00	0,00	24.806,57	<b>116.677,00</b>	7.416,00
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	442.297,73	51.491,01	0,00	0,00	386.357,74	<b>107.431,00</b>	22.207,01
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>44.597.016,06</b>	<b>667.577,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.781.328,43</b>	<b>30.483.265,60</b>	<b>706.451,97</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
Beteiligungen	500.000,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	<b>600.000,00</b>	0,00
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>500.000,00</b>	<b>100.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>600.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>45.322.944,86</b>	<b>767.577,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.970.255,23</b>	<b>31.120.267,60</b>	<b>725.436,97</b>

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

	31.12.2015 €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	125.518,81	131.964,76
	<b>125.518,81</b>	<b>131.964,76</b>



In den **Forderungen aus Betreuungstätigkeit** sind € 0,00 (Vorjahr € 15.000,00) Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, enthalten.

### Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 2015

<b>Verbindlichkeiten</b> (Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen)	<b>Insgesamt</b>	<b>Davon</b>		
		<b>unter 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahre</b>	<b>über 5 Jahre</b>
	€	€	€	€
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b> - durch Grundpfandrechte gesichert -	<b>19.173.010,63</b> (19.001.090,17)	<b>855.739,90</b> (721.761,35)	<b>3.568.494,04</b> (3.222.212,06)	<b>14.748.776,69</b> (15.057.116,76)
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b> - durch Grundpfandrechte gesichert -	<b>11.818,92</b> (15.003,21)	<b>2.074,76</b> (3.184,29)	<b>8.724,54</b> (8.552,63)	<b>1.019,62</b> (3.266,29)
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>3.492.652,41</b> (7.553.217,88)	<b>3.492.652,41</b> (7.553.217,88)		
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	<b>2.789,48</b> (5.075,53)	<b>2.789,48</b> (5.075,53)		
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leitungen</b>	<b>564.787,43</b> (668.608,94)	<b>463.718,26</b> (599.828,77)	<b>101.069,17</b> (68.780,17)	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>66.086,31</b> (53.805,87)	<b>66.086,31</b> (53.805,87)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>23.311.145,18</b> (27.296.801,60)	<b>4.883.061,12</b> (8.936.873,69)	<b>3.678.287,75</b> (3.299.544,86)	<b>14.749.796,31</b> (15.060.383,05)



## Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der **Auf- bzw. Abzinsung von Rückstellungen** ergeben sich folgende

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Zinserträge	€	281,10	€	515,00
Zinsaufwendungen	€	0,00	€	0,00

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

<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	€	1.017,40	€	27.597,85
Erträge aus Anlageabgängen	€	0,00	€	35.044,71
Erträge aus früheren Jahren	€	3.089,40	€	10.067,31
Erträge aus Teilschuldenerlass	€	26.572,97	€	96.930,00

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

Prüfungsleistungen	€	7.833,09
Andere Bestätigungsleistungen	€	900,00

## Sonstige Angaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Grundsschulden für Dritte (fremde Verbindlichkeiten)	€	1.157.000,00	€	2.872.000,00

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	€	1.116.393,00
Mietverpflichtungen	€	63.633,24



Unser Unternehmen besitzt Kapitalanteile in Höhe von 50 % an der Gesundheitszentren des Landkreises Göppingen GmbH, Göppingen. Der letzte vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2015 weist folgende Werte aus:

Gezeichnetes Kapital	€	1.200.000,00
Eigenkapital	€	500.528,50
Jahresfehlbetrag	€	251.307,51

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, 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 %.

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

	<b>Vollzeit</b>	<b>Teilzeit</b>
Kaufmännische Mitarbeiter	8	3
Technische Mitarbeiter	4	1
Auszubildende	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	30
	<b>14</b>	<b>34</b>

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

**Gesamtbezüge des Aufsichtsrats** € 14.871,76

**Gegenüber Gesellschaftern** bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Ausweis unter Bilanzposition

Forderungen von (Vorjahr)	€ 1.262.456,07	Guthaben Kreditinstitute
	€ (2.676.453,45)	
Verbindlichkeiten (Vorjahr)	€ 7.949.279,32	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
	€ (8.260.893,77)	
(Vorjahr)	€ 11.818,92	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
	€ (15.003,21)	



## Organe der Gesellschaft

### Aufsichtsrat

Vorsitzender	<b>Edgar Wolff</b> Landrat
1. stv. Vorsitzender	<b>Joachim Müller</b> Vorstand Kreissparkasse Göppingen
2. stv. Vorsitzender	<b>Friedrich Buchmaier</b> Bürgermeister
Mitglieder	<b>Rainer Auwärter (bis 31.12.2015)</b> Stv. Vorstand Kreissparkasse Göppingen
	<b>Jochen Bidlingmaier</b> Bürgermeister
	<b>Hans-Rudi Bührle</b> Bürgermeister
	<b>Timm Engelhardt</b> Dipl.-Bauingenieur
	<b>Marc Kersting</b> Bürgermeister
	<b>Bernhard Lehle</b> Dipl.-Betriebswirt
	<b>Klaus Meissner</b> Vorstand Kreissparkasse Göppingen
	<b>Brigitte Pullmann</b> Hausfrau
	<b>Manfred Stadtmüller</b> Kaufmann
	<b>Bernd Rößner</b> Bürgermeister
	<b>Gerhard Ueding</b> Dipl.-Verwaltungswirt Bürgermeister a. D.
	<b>Karl Weber</b> Bürgermeister
Geschäftsführer	<b>Thomas Dalm</b> Dipl.-Kaufmann



## Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Jahresabschluss 2015 weist einen Bilanzgewinn von € 1.198.442,22 aus. Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, die Verteilung des Bilanzgewinnes wie folgt vorzunehmen:

<b>Dividendenausschüttung für 2015</b>	<b>€ 331.664,40</b>
<b>Gewinnvortrag auf neue Rechnung</b>	<b>€ 866.777,82</b>

Göppingen, 04. Mai 2016

Thomas Dalm



## 6. Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat sowie der Bauausschuss der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal haben sich im Geschäftsjahr 2015 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 Aufsichtsrat spricht der Geschäftsleitung, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal seinen Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Göppingen, 12. Mai 2016

Ländrat/Edgar Wolff  
Vorsitzender Aufsichtsrat

## 7. 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 2015 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.