



Geschäftsbericht 2014



Neubau Albershausen, Kastanienweg 15



Modernisierung Süssen, Blücherstraße 19 - 21



Modernisierung Kuchen, Seetalbachstraße 116 - 122



Inhaltsverzeichnis

Wissenswerte Daten auf einen Blick	2
Lagebericht zum Geschäftsjahr 2014	
1. Vorbemerkungen	3
2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	3
3. Lage der Gesellschaft	5
4. Geschäftsverlauf	
4.1 Anlagevermögen zur Bewirtschaftung	7
4.2 Vermietung	8
4.3 Bauträgerbereich	9
4.4 Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen	12
Mietwohnungsverwaltung für Dritte	12
Verwaltung von Eigentumswohnungen (nach WEG) für Dritte	12
4.5 Personalwesen	13
4.6 Bericht über die Ertrags-, Finanz- u. Vermögenslage	
4.6.1 Ertragslage	14
4.6.2 Finanzlage	15
4.6.3 Vermögenslage	16
4.7 Prognose-; Risiko- u. Chancenbericht	17
4.8 Nachtragsbericht	19
5. Jahresabschluss zum 31.12.2014	
5.1 Bilanz zum 31.12.2014	
Aktiva	21
Passiva	22
5.2 Gewinn- und Verlustrechnung	23
5.3 Anhang zum Jahresabschluss 2014	24
6. Bericht des Aufsichtsrats	31
7. Dank der Geschäftsführung	31



Wissenswertes Daten auf einen Blick

Gesamtüberblick in Zahlen	2014	2013	2012	2011	2010
	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	44.478	39.794	37.331	38.867	36.208
Anlagevermögen	31.078	30.791	30.517	30.755	29.347
Umlaufvermögen	13.397	8.999	6.809	8.106	6.854
Rechnungsabgrenzungsposten	3	4	5	6	7
Eigenkapital	16.916	16.511	15.927	15.306	14.825
Rückstellungen	248	431	273	319	345
Verbindlichkeiten	27.297	22.837	21.122	23.232	21.029
Rechnungsabgrenzungsposten	17	15	9	10	9
Umsatzerlöse	8.661	7.093	9.190	8.204	6.524
Jahresüberschuss	737	915	953	813	790

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



Lagebericht Geschäftsjahr 2014

1. Vorbemerkung

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal hat auch im Jahr 2014 ein sehr zufriedenstellendes betriebswirtschaftliches Ergebnis erzielt. Dies wird nicht nur in dem erzielten Jahresüberschuss deutlich, sondern auch an der konsequent fortgesetzten Unternehmensstrategie mit Stärkung und Ausbau der einzelnen Unternehmensbereiche wie nachhaltige Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit, Ausbau der wohnwirtschaftlichen Dienstleistungen und kontinuierliche risiko- und chancenbewusste Fortführung des erfolgreichen Bauträgergeschäfts.

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft startete im 1. Quartal 2014 schwungvoll, doch ließ die konjunkturelle Dynamik in den folgenden Quartalen deutlich nach. Nach aktuellem Berechnungsstand (Dezember 2014) wird 2014 für Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75 % erwartet. Für 2015 wird für Baden-Württemberg ein reales BIP-Wachstum von 1,25 % erwartet, während die OECD für Gesamtdeutschland 2015 von einem Wachstum von 1,1 % ausgeht.

Trotz der wirtschaftlichen Abkühlung ging in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurück.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im dritten Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird mit einem Preisanstieg von maximal 1 % gerechnet. Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte dramatisch gefallen. Dank der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit drei Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legten die Reallöhne von Juli bis September 2014 um 1,8 % zu (Statistisches Bundesamt).

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- u. Stromkosten) erhöhten sich nach Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten zehn Monate 2014 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4 % günstiger als im Vorjahr war.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland 1014 weiter angestiegen. Im Oktober 2014 waren damit erstmals über 43 Millionen Personen beschäftigt. Dies waren 408.000 Personen oder 1,0 % mehr als im Oktober 2013. Trotz des Beschäftigungsaufbaus sank die Arbeitslosenquote in Deutschland nur leicht auf 6,3 % (Stand November 2014). Baden-Württemberg schnitt mit einer Arbeitslosenquote von 3,8 % besser als der Bundesdurchschnitt ab.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 62.200 Personen angestiegen; für 2014 liegen noch keine Zahlen vor. Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des



Jahres 2014 10,6 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht auf einen Wanderungsgewinn von 71.400 Personen – vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10.400 Personen wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2014 und auch 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen. Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischen 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 und kann durch folgende Kennzahlen verdeutlicht werden:

Im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten drei Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum der baugewerbliche Umsatz um 8,2 % an und die Auftragseingänge erhöhten sich um 8,1 %. Andererseits blieben die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmeter umbauten Raums) um 3,7 % unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist.

Durch die in den letzten Jahren stark gestiegenen Baukosten wird der Wohnungsbau in Deutschland immer teurer. Ursache dafür ist ein ganzes Bündel von Einflussfaktoren. Neben den Arbeits- und Materialkosten in der Bauwirtschaft sind etwa die Grundstückskosten, Planungskosten (Architekten- und Ingenieurdienstleistungen), der Genehmigungsaufwand und vor allem die Anforderungen an die technische und energetische Gebäudeausstattung und –ausrüstung deutlich gestiegen. So ist der Anteil der Ausbaugewerke inklusive der haustechnischen Gewerke an der Kostengruppe 300 und 400 vom Jahr 2000 bis heute von 46 % auf 54 % gestiegen. Dies bedeutet aber nicht, dass sich die Kosten für die Rohbauerstellung reduziert haben, vielmehr stiegen die Kosten im Bereich stärker als im Bereich Rohbau. Insgesamt sind die Gestehungskosten pro Quadratmeter Neubau Wohnfläche in den letzten 10 Jahren um ca. 47 % gestiegen (Quelle GdW).

Sowohl in den USA als auch in Europa befand sich der Leitzins Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25 %. Während im Jahresverlauf in den USA das Ende der ultralockeren Geldpolitik angekündigt wurde, gingen im Euro-Raum die Zinsen weiter nach unten. Im Juni 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,15 %, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf nur noch 0,05 % vorzunehmen. Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB die Kreditanleihen und Pfandbriefe aufgekauft und plant ab 2015 auch Staatsanleihen anzukaufen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betragen die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10jährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4 %, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5 % gesunken.

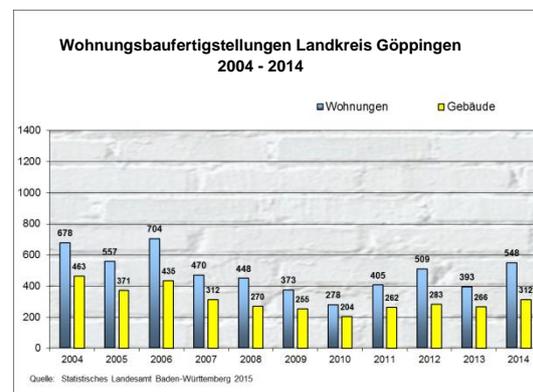
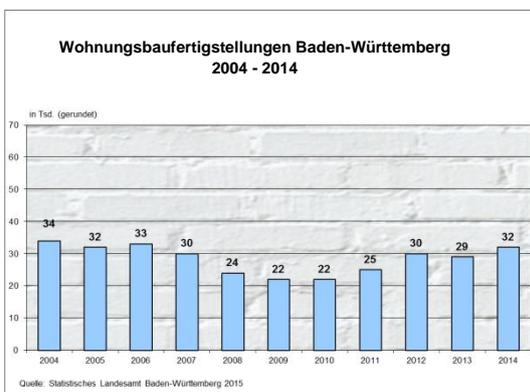
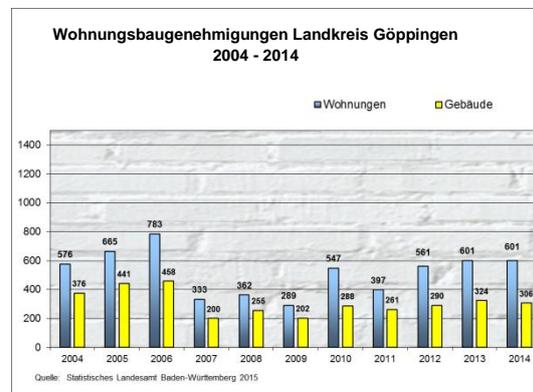
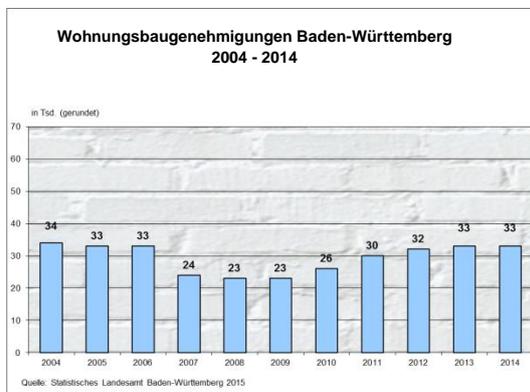


3. Lage der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2014 erzielte die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal einen Jahresüberschuss von 737 T€ nach 915 T€ im Vorjahr. Das erzielte Jahresergebnis ist unter Berücksichtigung der im Jahresabschluss enthaltenen Entwicklungen als erfreulich zu bezeichnen. Das Ergebnis lag im Bereich der Planungen und Erwartungen zu Beginn des Geschäftsjahres und ist damit Bestätigung für eine Fortsetzung der positiven Entwicklung der letzten Jahr. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Rahmenfaktoren im abgelaufenen Jahr, hat sich die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal in allen ihren Tätigkeitsbereichen positiv entwickelt. Die Reduzierung des Jahresergebnisses zu 2013 resultiert hauptsächlich durch Verschiebung von Fertigstellungen im Bauträgerbereich witterungsbedingt vom Jahr 2014 in 2015.

Im Jahr 2014 hat sich die positive gesamtwirtschaftliche Situation des Vorjahres im Landkreis Göppingen fortgesetzt. Durch die gute Konjunktur hat sich die regionale Beschäftigungslage ebenfalls nochmals verbessert. Dieses erfreuliche gesamtwirtschaftliche Umfeld hat zusammen mit den Niedrigzinsen zu einer weiteren Nachfragebelegung im wohnungswirtschaftlichen Neubaubereich aber auch Vermietungsbereich geführt. Ausfluss dieser deutlichen Nachfragezunahme sind aber auch die erneut überproportional gestiegenen Baupreise im Neubau-, Modernisierungs-, und Instandhaltungsbereich.

Die nachfolgenden Schaubilder belegen die zunehmende Nachfrage durch die gestiegenen Wohnungsbaugenehmigungen und –fertigstellungen.





Im Mietwohnungsbereich konnte erneut eine rege Nachfrage verzeichnet werden. Durch die im Laufe des Jahres deutlich steigenden Asylantenzahlen sind in vielen Gemeinden erhebliche Unterbringungsprobleme entstanden, da kein adäquater Wohnraum zur Verfügung steht. Durch die weiter steigenden Zuweisungsquoten von Seiten des Landes verschärft sich diese Situation zusehends. Durch die Vollvermietung des eigenen Bestandes konnte die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal hier nur bedingt die Kommunen unterstützen und somit gibt es in diesem Mietsegment einen großen „Engpass“.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die energetische Ausstattung der Wohnungen und Gebäude für einen Großteil der Mietinteressenten neben Lage, Wohnungszuschnitt und Miethöhe vorrangige Entscheidungskriterien darstellen. Durch die erheblichen Mittel, welche die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal jährlich in die Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes investiert, wird diesen Marktgegebenheiten erneut Rechnung getragen. Mit diesen Investitionen sorgt die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal für weiterhin bezahlbaren und zeitgemäßen Mietwohnungsraum im Landkreis Göppingen für breite Schichten der Bevölkerung. Mit den ebenfalls zahlreich durchgeführten Investitionen attraktiven und energetisch zeitgemäßen Neubauwohnraum für Eigennutzer und Mieter trägt die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal den aktuellen Marktgegebenheiten entsprechend Rechnung.

Mit diesen getätigten Investitionen und durch die Beauftragung hauptsächlich im Landkreis Göppingen ansässiger Bau- und Handwerksfirmen, trägt die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal auch zur Beschäftigungsausweitung /-sicherung dieser Arbeitsplätze maßgeblich bei.



4. Geschäftsverlauf

4.1 Anlagevermögen zur Bewirtschaftung

Im Geschäftsjahr hat die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal die seit über 10 Jahren eingeschlagenen Strategie der kontinuierlichen Instandhaltung und Modernisierung ihres Gebäudesbestandes intensiv fortgesetzt, um weiterhin breiten Schichten der Bevölkerung preisgünstigen und zeitgemäßen Wohnraum im Landkreis Göppingen zur Verfügung stellen zu können. Durch **Rekordinvestitionen von über 2,0 Mio. € im Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsbereich**, wovon **knapp 1,1 Mio. € aktiviert** wurden, sollte eine gesicherte Vermietbarkeit der Wohnungen langfristig gegeben sein.

Der Schwerpunkt bei der Modernisierung lag im Geschäftsjahr 2014 bei den Gebäuden Blücherstraße 19 – 21 in Süssen sowie bei den Gebäuden in der Seetalbachstraße 116 – 122 in Kuchen.

Beim Gebäude in Süssen, Blücherstraße 19 – 21, 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 Modernisierungsarbeiten erfolgten im bewohnten Zustand, welche durch entsprechende Abstimmungsgespräche mit den Handwerkern und Mietern ohne größere Probleme durchgeführt werden konnten.



Objekt Süssen, Blücherstraße 19 - 21

Das gesamte Gebäude erhielt ein Wärmedämmverbundsystem für die Fassade, ebenso wurden die obersten und untersten Geschossdecken isoliert, alle Fenster und das Dach erneuert, die Balkone saniert, neue Hauseingangstüren eingebaut und Erneuerungen innerhalb der Wohnungen und den Gemeinschaftsflächen durchgeführt. Das Gesamtgebäude entspricht nach der Modernisierung der EnEV im Bestand Effizienzhaus 100, wodurch für dieses Projekt zinsgünstige Mittel von der KfW für die Modernisierungsmaßnahmen bereitgestellt werden konnten und von der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal in Anspruch genommen wurden. Durch diese Sanierung können jährlich ca. 18 Tonnen CO₂ eingespart werden.

Das Objekt Kuchen in der Seetalbachstraße 116 – 122, mit 8 Wohneinheiten und vier getrennten Eingängen, wurde ebenfalls umfangreich im Geschäftsjahr modernisiert. Auch diese Modernisierung erfolgte im bewohnten Zustand. Es wurde eine Wärmedämmverbundfassade angebracht, die gesamte Haustechnik erneuert und durch den Anbau neuer Balkone der Wohnwert zusätzlich erhöht.



Objekt Kuchen, Seetalbachstraße 116 - 122



Auch dieses Gebäude entspricht nach der Modernisierung den Anforderungen der EnEV im Bestand Effizienzhaus 100, wodurch auch für dieses Objekt zinsgünstige Mittel von der KfW beantragt und bereitgestellt wurden. Durch die Sanierung dieses Objekts können jährlich ca. 17 Tonnen CO₂ eingespart werden.

Neben der Modernisierung dieser Gebäude wurden erhebliche Mittel in bisher nicht erreichter Höhe von über 800.000 € in die Instandhaltung des sonstigen Gebäudebestandes investiert. Die hierzu notwendige Planung, Vergabe und Bauüberwachung erfolgte durch die Technische Abteilung der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal.

Im Geschäftsjahr konnte die über drei Jahre angelegte Modernisierung der gesamten Tiefgaragenanlage in der Wohnanlage Göppingen-Bergfeld, Dr.-Pfeiffer-Str. 62 – 88, erfolgreich abgeschlossen werden, wobei Kosten von ca. 700.000,00 € angefallen sind. Diese Modernisierung erfolgte im Rahmen der vorgesehenen abschnittswisen Modernisierung und Instandhaltung der Gesamtwohnanlage Bergfeld mit 244 Wohnungen. In den Folgejahren werden weitere Teilabschnittsmodernisierungen und Instandhaltungen erfolgen.

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres konnten die gesetzlich vorgeschriebenen Rauchwarnmelder in allen Wohnungen von einem Dienstleister wie vorgesehen zeitgerecht eingebaut und in Betrieb genommen werden.

Die im Vorjahr entstandenen erheblichen Hagelschäden wurden im Geschäftsjahr zu einem großen Teil behoben, wobei noch Restarbeiten in 2015 erfolgen werden.

4.2 Vermietung

Zum **31.12.2014** umfasste der **Wohnungsbestand** der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal **758 Einheiten** mit ca. **54.359 m²**. Die **Hausbewirtschaftung** bildet weiterhin das wirtschaftliche Fundament der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, die im Geschäftsjahr einen Rohertrag von knapp **ca. 3,6 Mio. €** erwirtschaften konnte.

Durch maßvolle Mietanpassungen und Mieterhöhungen aufgrund Modernisierungsmaßnahmen 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 2014 aufgeführt:

Für Wohnungen der Baujahre	WE	WFL m ²	GJ 2014 €/ m ² / Monat	GJ 2013 *) €/ m ² / Monat	Erhöhung
bis 31.12.1955	134	7.912	6,05	5,73	5,52 %
01.01.1956 bis 31.12.1969	152	10.918	5,73	5,57	2,86 %
01.01.1970 bis 31.12.1985	162	10.448	5,34	5,32	0,36 %
Zukauf 1998 (Baujahr 1979)	244	20.293	4,61	4,58	0,62 %
01.01.1990 bis 31.12.1995	66	4.788	5,39	5,37	0,43 %
	758	54.359	5,25	5,16	1,79 %

*) Anpassung der Vorjahreswerte um abgegangene Wohnungen



Bei einem durchschnittlichen **Mietpreis von 5,25 € / 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. 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 2014 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 einen 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 9,5 % im Vorjahr bei 9,0 %.

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 voran gegangenen Jahren zu erhalten.

Ebenso mussten im abgelaufenen Geschäftsjahr nur sehr wenige nicht einbringliche Mietschulden in Höhe von 7.420,08 € 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 im Bergfeld mit 244 Wohnungen, wovon 220 Wohnungen mietpreisgebunden sind, konnte ebenfalls eine nahezu Vollvermietung erfolgen, trotz der Kündigung von 40 Wohnungen mit Belegungsrechten von Seiten der Alb Fils Kliniken GmbH. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen ist weiterhin zufriedenstellend.

4.3 Bauträgerbereich

Der Markt im Neubaubereich war erneut sehr positiv und hat zu einer erfreulich hohen Nachfrage geführt. Die positive Nachfrage resultiert hauptsächlich von dem vorhandenen Zinsniveau, da einerseits für Finanzierungen noch nicht da gewesene günstige Finanzierungszinsen vereinbart werden konnten, auf der anderen Seite für Sparguthaben fast keine Zinsen mehr bezahlt werden.



Des Weiteren konnte die bereits in den letzten Jahren festgestellte Tendenz, dass die Nachfrage in Mittelzentren und Städten deutlich zunimmt und in ländlichen Gemeinden eher rückläufig ist beobachtet werden.

Grundsätzlich gilt jedoch weiterhin, dass die Lage des einzelnen Objekts nicht an Wichtigkeit verloren hat, sondern weiterhin ein entscheidender Kauffaktor ist. Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal hat ihre Strategie des hochwertigen Bauens, in überschaubaren Objektgrößen, an verschiedenen attraktiven Standorten innerhalb des Landkreises weiter verfolgt, konnte jedoch die hohe Nachfrage nur zu Teilen bedienen. Nach dem die in den letzten Jahren ausgebliebenen Kapitalanleger sich auch wieder vermehrt der Immobilie als Anlageobjekt zuwenden, kam auch von dieser Seite entsprechende Nachfragebelegung. Insgesamt wurde ein Bauträgerumsatz von 3,6 Mio. € im Geschäftsjahr erzielt, mit insgesamt 14 übergebenen Neubauwohnungen an die Eigentümer.

In **Salach** wurde in der **Ufer- / Lippstraße** ein 6- und 8-Familienwohnhaus erstellt, wobei neun Wohnungen in 2013 an die Erwerber veräußert und übergeben werden konnten, die restlichen fünf Wohnungen wurden in 2014 fertiggestellt und an die Eigentümer übergeben.

In **Albershausen** im **Kastanienweg 15** wurde ein 9-Familienwohnhaus fertiggestellt, mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen. Den Planungsauftrag und die Bauleitung erfolgten durch das Architekturbüro von Bock. Das Gesamtgebäude wurde absolut hochwertig als KfW 70 Gebäude mit Gasbrennwerttechnik und solarer Brauchwassererwärmung erstellt. Die Rohbauarbeiten und Ausbaugewerke wurden hauptsächlich von Handwerksbetrieben aus dem Landkreis Göppingen durchgeführt.



Objekt Albershausen, Kastanienweg 15

Das Gesamtgebäude wurde an einen Einzelanleger veräußert, für welchen die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal die gesamte Miet- und Hausverwaltung übernommen hat. Die Nachfrage nach diesen Neubaumietwohnungen war sehr positiv und konnte innerhalb kürzester Zeit abgeschlossen werden.

Das bereits Ende 2013 begonnene Bauvorhaben in **Heiningen** im **Neubaubereich „In der Breite III“**, mit drei Gebäuden und insgesamt 23 Wohnungen, verlief im abgelaufenen Geschäftsjahr planmäßig, wobei die Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen an die Eigentümer erst im Frühjahr 2015 erfolgen wird. Die Gebäude werden als KfW 70 Häuser mit Gasbrennwerttechnik und solarer Brauchwassererwärmung erstellt.



Neubaubjekt Heiningen, Clara-Schumann-Straße



Gleiches gilt für das ebenfalls Ende 2013 begonnene Bauvorhaben in Bad Boll „Am Bahnpark“, mit jeweils einem 10- und 11-Familienwohnhaus. Auch hier wird die Fertigstellung im Frühjahr 2015 erfolgen. Die Gebäude werden als KfW 55 Häuser als Plusenergiehäuser erstellt, wobei der gesamte Wärmebedarf rechnerisch vollständig über die Photovoltaikeinspeisung und die Wärmeerzeugung über Wärmepumpen erfolgen wird.



Neubauobjekt Bad Boll „Am Bahnpark“

Beim Bauvorhaben in Bad Boll konnten alle 21 Wohnungen bis Ende des Jahres notariell veräußert werden, beim Bauvorhaben in Heiningen waren dies 18 Wohnungen von 23 Wohnungen zum Stichtag 31.12.2014.

Des Weiteren wurde in Bad Boll mit dem III. Bauabschnitt (Haus C) mit dem Bau begonnen. Hier entsteht ein weiteres 10-Familienwohnhaus mit 2-, 3- u. 4-Zimmerwohnungen. Aufgrund der vorhandenen Nachfrage ist davon auszugehen, dass diese Wohnungen auch zeitnah veräußert werden können. Die Fertigstellung ist für Ende 2015 / Anfang 2016 geplant.

In Donzdorf-Winzigen wurde mit dem Bau von einem Wohn- und Geschäftshaus, direkt beim Bürgerhaus in zentraler Lage, im Herbst 2014 begonnen. Insgesamt entstehen dort vier Eigentumswohnungen (3- u. 4-Zimmerwohnungen) sowie eine gewerbliche Einheit im EG, für welche bereits ein fester Kaufinteressent vorhanden ist.



Neubauobjekt Winzigen, Gmünder Straße

Weitere Neubauobjekte sind in Schlierbach und in Wäschenbeuren geplant. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr an die Erwerber 14 Neubauobjekte (Vorjahr 9 Neubauobjekte), 1 Bestandsobjekt (Vorjahr 2 Bestandsobjekte) übergeben.

Der Bestand von nicht fertiggestellten und übergebenen Bauten und Bauplätze beträgt zum Jahresende 65 Einheiten. Aufgrund der positiven Rahmenfaktoren und der weiterhin vorhandenen regen Nachfrage, werden auch zukünftig weitere Neubauvorhaben geplant und realisiert, um breiten Schichten der Bevölkerung innerhalb des Landkreises Göppingen attraktiven und preiswerten Wohnraum im Eigentum anbieten zu können.



Übersicht Neubauprojekte

Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2013	Baubeginn/ Zugänge 2014	Übergabe in 2014	Bestand 31.12.2014
1014 Grundstücke	Kuchen	6	0	0	6
1025 Wohnungen	Salach	5	0	5	0
1026 Wohnungen	Heiningen	0	23	0	23
1028 Wohnungen	Albershausen	9	0	9	0
1029 Wohnungen	Bad Boll	21	0	0	21
1030 Wohn- u. Geschäftshaus	Winzingen	0	5	0	5
1031 Wohnungen	Bad Boll	0	10	0	10
Summe		41	38	14	65

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 31.12.2014 wurden von der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal 154 Wohnungen und 13 gewerbliche Einheiten für Dritte verwaltet.

Verwaltung von Eigentumswohnungen (nach WEG) für Dritte

Am 31.12.2014 wurden 109 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 1.505 Eigentumswohnungen und 28 gewerblichen Einheiten (jeweils mit Tiefgaragen-/ oberirdischen Stellplätzen) verwaltet. In 2014 wurde die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal in vier weiteren Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 45 Wohnungen zum neuen Verwalter bestellt. In allen anderen Gemeinschaften wo eine Verwalterwahl anstand, wurde die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal als Verwalter bestätigt.

Die Strategie des kontinuierlichen Ausbaues der WEG-Verwaltung, mit einem gleichbleibenden Personalbestand, konnte in 2014 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 deutlich verbessert und kann einen entsprechenden Deckungsbeitrag leisten.



4.5 Personalwesen

Zum Jahresende 2014 waren 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal beschäftigt. Ein Geschäftsführer, zwölf Vollzeitkräfte, sechs Teilzeitkräfte (einschließlich Reinigungsfachkraft) und eine Auszubildende.

Als Hausmeister wurden in den Wohnanlagen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal vor Ort 1 Vollzeitkraft und 27 Teilzeitkräfte beschäftigt.

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ist sich bewusst, dass qualifizierte und motivierte Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen entscheidenden Anteil am Unternehmenserfolg haben. Ihre Leistungen und Kompetenz bilden wesentliche Grundlage, um den zukünftig steigenden Kunden- und Marktanforderungen Rechnung tragen zu können.

Die Altersstruktur unserer Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen ist weit gefächert. Das Durchschnittsalter liegt bei 48,5 Jahren. Der Anteil der weiblichen Beschäftigten beträgt 55 %. Vor dem Hintergrund des immer mehr festzustellenden Fachkräftemangels in der Immobilienwirtschaft und des steigenden Altersdurchschnitts, muss eine kontinuierliche fachlich kompetente verstärkte Nachwuchsgewinnung in den nächsten Jahren erfolgen.

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 ohne Verrechnung der Verwaltungskosten auf die einzelnen Betriebsbereiche dargestellt. Zur Analyse der Ertragslage haben wir eine vereinfachte Kostenstellenrechnung erstellt. Mit einem Überschuss von 1,38 Mio. € (Vorjahr 1.52 Mio. €) trägt die Hausbewirtschaftung wesentlich zum positiven Ergebnis bei. Der Bereich übrige Rechnung resultiert zum Großteil aus Tilgungszuschüssen von aufgenommenen KfW-Darlehen und Verkauf einer Wohnung aus dem Anlagevermögen.

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

Betriebsbereiche	2014	2013	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.382,2	1.523,8	- 141,6
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	945,7	1.052,4	- 106,7
Kapitaldienst	27,8	48,7	- 20,9
Summe	2.355,7	2.624,9	- 269,2
Verwaltungskosten	- 1.612,4	- 1.661,6	- 49,2
Betriebsergebnis	743,3	963,3	- 220,0
Übrige Rechnung	205,4	222,5	- 17,1
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	948,7	1.185,8	- 237,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 211,4	- 270,5	- 59,1
Jahresüberschuss	737,3	915,3	- 178,0



4.6.2 Finanzlage

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

Kapitalflussrechnung		T€
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		737,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		712,8
Abschreibungen auf Forderungen		10,8
Auflösung Abgrenzung Geldbeschaffungskosten		1,0
KfW-Teilschulderlasse		- 96,9
CASHFLOW nach DVFA/SG		1.365,0
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen		- 183,8
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		- 35,0
Zunahme (Vj Abnahme) Grundstücke des Umlaufvermögens		- 4.507,4
Zunahme kurzfristiger Aktiva		- 37,3
Zunahme (Vj Abnahme) kurzfristiger Passiva		4.822,4
CASHFLOW aus laufender Geschäftstätigkeit		1.423,9
planmäßige Tilgungen		- 697,2
= CASHFLOW aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen		- 726,7
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens		123,4
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen		- 1.087,7
- CASHFLOW aus Investitionstätigkeit		- 964,3
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen		1.180,0
außerplanmäßige Tilgungen		- 746,3
Auszahlungen für Dividenden		- 331,7
+ CASHFLOW aus Finanzierungstätigkeit		102,0
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		- 135,6
+ Finanzmittelbestand am 01.01.		2.814,8
= Finanzmittelbestand am 31.12.		2.679,2

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



4.6.3 Vermögenslage

Vermögensstruktur	gerundet Hundert €		gerundet Hundert €	
	31.12.2014	%	31.12.2013	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	30.578.126	68,8	30.291.655	76,1
Finanzanlagen	500.000	1,1	500.000	1,3
Umlaufvermögen				
Bautätigkeit	9.287.786	20,9	4.780.506	12,0
Unfertige Leistungen	943.921	2,1	952.634	2,4
Flüssige Mittel	2.679.213	6,0	2.814.802	7,1
Übriges Umlaufvermögen	486.052	1,1	450.695	1,1
Rechnungsabgrenzungsposten	2.583	0,0	3.583	0,0
Gesamtvermögen	44.477.681	100,0	39.793.875	100,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	16.916.224	38,0	16.510.541	41,5
Fremdkapital				
<u>Rückstellungen</u>				
Übrige Rückstellungen	247.406	0,6	431.132	1,1
<u>Verbindlichkeiten</u>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	19.016.093	42,8	19.411.374	48,8
Erhaltene Anzahlungen	7.553.218	17,0	2.868.725	7,2
Übrige Verbindlichkeiten	727.490	1,6	556.916	1,4
Rechnungsabgrenzungsposten	17.250	0,0	15.187	0,0
Gesamtkapital	44.477.681	100,0%	39.793.875	100,0%

Im Anlagevermögen neutralisierten sich annähernd die Zugänge in Form von Modernisierungsmaßnahmen und planmäßigen Abschreiben sowie Buchwertabgänge (Verkäufe).

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



4.7 Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Die positive wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens in den letzten Jahren hat sich auch im Berichtsjahr fortgesetzt. Im abgelaufenen Jahr konnten alle Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt erfüllt werden. Die einzelnen Teilbereiche des Unternehmens konnten die hierfür notwendigen Mittel erwirtschaften. Erneut war die Hausbewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes als Kernbereich des Unternehmens hauptsächlich daran beteiligt, aber auch der Bauträgerbereich, sowie in Teilen auch die langsam aber stetig wachsenden immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen, wie z. B. WEG-Verwaltung und Mietverwaltung. Mit den hieraus erwirtschafteten Mitteln konnten die notwendigen finanziellen Mittel neben dem Einsatz von zinsgünstigen KfW-Darlehen für die Modernisierung und Instandhaltung sowie den Verwaltungs- und Bauträgerbereich erwirtschaftet werden.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes, um dem Gesellschaftszweck der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung gerecht zu werden. Chancen und Risiken in diesem Bereich sind eng verbunden mit der lokalen und regionalen Nachfrage nach Mietwohnungen. Durch laufende Modernisierungen und Instandhaltungen im Wohnungsbestand wird den kurz- wie langfristigen Marktanforderungen entsprechend Rechnung getragen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Aufwendungen für eine EnEV (Energieeinsparverordnung) und EWärmeG (Erneuerbare-Wärme-Gesetz BW) gerechte Modernisierung der Bestände nur noch teilweise durch entsprechende Mieterhöhungen erwirtschaftet werden kann, durch das regional vorherrschende Mietpreisniveau.

Durch die weiterhin relativ günstigen Mieten und dem kontinuierlich verbesserten Wohnwert, werden die Vermietungsrisiken minimiert. Risiken in der Wohnungsvermietung könnten nur auftreten bei sich stark ändernden Wohnbedürfnissen, einem deutlich negativen wirtschaftlichen Umfeld sowie schwierigen Sozialstrukturen. Weiterhin bestehen Risiken durch Wohnungsleerstände und Zahlungsverzug/ -ausfälle der Mieter, wobei die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal gerade in diesem Bereich sich intensiv engagiert, wodurch bisher fast eine 100 %-Vermietung und minimalste Zahlungsausfälle zu verzeichnen waren. Aufgrund der vorgenannten Ausführungen, sind aus heutiger Sicht keine existentielle Risiken im Vermietungsbereich erkennbar.

Das Risikomanagement soll die Unternehmensführung unterstützen Risiken die den kurz- wie langfristigen Unternehmenserfolg und –bestand gefährden könnten rechtzeitig zu erkennen, um geeignete Maßnahmen ergreifen zu können. Das Risikomanagement ist jedoch so ausgelegt, dass die Chancen des Marktes erkannt und nach entsprechender Prüfung und Abwägung genutzt werden können. Diese Chancen dürfen jedoch nur dann genutzt werden, wenn diese zusammen nicht wesentliche Teile des Unternehmens kurzfristig wie auch langfristig gefährden.

Die Finanzierung des Immobilienbestandes ist langfristig angelegt, wobei durch Streuung der Zinsbindungsfristen keine größeren Zinsänderungsrisiken erkennbar sind. Die extrem günstige Zinssituation wurde im Rahmen des wirtschaftlich Sinnvollen genutzt, um auslaufende und zeitnah auslaufende Darlehensverträge langfristig zu verlängern. Aus diesem Grund ist



derzeit und mittelfristig keine Gefährdung der Finanzierungssituation des Unternehmens absehbar. Mittel bis langfristig kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und Konditionen ungünstig entwickeln. Die Kreditbeschaffung war aufgrund der kontinuierlichen positiven Unternehmensentwicklung und der vertrauensvollen Geschäftsbeziehung 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. Durch entsprechendes Finanzmanagement wird versucht Liquiditätsengpässe und Zinsänderungsrisiken entgegenzuwirken. Eine allgemeine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenfaktoren hätte auf die vorhandene Vermögens-, Finanz- und Ertragslage kurzfristig geringen, längerfristig jedoch zu beachtenden Einfluss.

Ein wichtiger Geschäftsbereich war und ist das Bauträgersgeschäft. Dieser Bereich bietet einerseits große Chancen, auch bezogen auf die mögliche Rendite, andererseits auch große Risiken vor allem im finanziellen Bereich. Die Risiken liegen hauptsächlich in der möglichen Verschlechterung der Vermarktungschancen durch verschiedenste Faktoren, sowie durch Überschreitung von Kostenberechnungen, Bauzeiten und Baumängeln. Die stetig steigenden Baukosten sind laufend zu analysieren und bei der Preisgestaltung zu berücksichtigen.

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal verfügt über keine unverkäuflichen Restanten aus Neubauobjekten. So wurden die im Bau befindlichen Neubauobjekte in Bad Boll und Heiningen mit Fertigstellung in 2015 größtenteils bereits im Geschäftsjahr 2014 veräußert. Eine größere Grundstücksbevorratung liegt nicht vor, alle erworbenen Grundstücke sollen kurzfristig überplant, bebaut und verkauft werden.

Derzeit ist weniger der Verkauf von geeigneten Projekten das Problem, sondern eher der Erwerb von geeigneten Grundstücken. Durch eine breite Angebotsstruktur von verschiedenen kleineren bis mittleren Bauvorhaben an unterschiedlichen attraktiven Standorten im Landkreis Göppingen und hauptsächlich regionalen Handwerkern als Auftragnehmer, sind die Risiken im Bauträgersgeschäft überschaubar und kalkulierbar. Durch die eigenen Mitarbeiter der technischen Abteilung der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal und deren Know-how ist auch ein entsprechendes Kosten- und Qualitätscontrolling bei allen Bauvorhaben, auch bei Fremdartitektenbetreuung, gegeben. Des Weiteren werden die Bauträgermaßnahmen bisher ausschließlich aus Käuferzahlungen und Eigenmitteln bestritten, Bankdarlehen werden hierfür nicht in Anspruch genommen, wodurch auch das gesamte Zinsrisiko entfällt. Zukünftig wird die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal auch wieder Neubaumietobjekte für den eigenen Bestand erstellen, um neben der Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Bestandes diesen auch durch Neubauobjekte zu ergänzen.

Der positive Immobilienmarkt, niedrige Zinsen und die gesteigerte Nachfrage nach Sachwerten erhöhen die Vermarktungschancen. Attraktive Architektur, energieeffiziente Bauweise (KfW 55 / 70), 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 möglich sein, diese Immobilien alternativ zu vermieten, womit das Liquiditätsrisiko deutlich gemindert wird.



Auch bei einem etwaigen schwieriger werdenden Marktumfeld sieht die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal noch genügend Potential, um im Bauträgerbereich und in anderen Geschäftsbereichen weiterhin erfolgreich tätig sein zu können. Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ist bei Mietern, Mietinteressenten sowie bei Erwerbern für Neubauimmobilien als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Insgesamt liegen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal keine bestandsgefährdeten sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor. Für das Geschäftsjahr 2015 wird mit einem positiven Ergebnis auf Vorjahresniveau gerechnet.

4.8 Nachtragsbericht

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



5. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014

5.1 Bilanz zum 31. Dezember 2014

5.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 – 31.12.2014

5.3 Anhang zum Jahresabschluss 2014



5.1 Bilanz zum 31. Dezember 2014

A K T I V A	2014 €	31.12.2014 €	31.12.2013 €
Anlaaevermöaen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		55.987,00	75.643,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.271.899,60		29.950.804,10
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	48.000,00		48.000,00
Technische Anlagen und Maschinen	124.093,00		131.509,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	78.147,00	30.522.139,60	85.698,94
Finanzanlagen			
Beteiligungen		500.000,00	500.000,00
Anlagevermögen insgesamt		31.078.126,60	30.791.655,04
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	512.610,72		1.332.426,36
Bauvorbereitungskosten	38.351,30		264.606,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	8.736.824,38		3.183.472,79
Unfertige Leistungen	943.920,69		952.633,44
Andere Vorräte	72.651,00		74.033,00
Geleistete Anzahlungen	65.808,78	10.370.166,87	69.769,78
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	14.092,75		15.490,41
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		69.785,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	26.404,18		62.044,79
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.433,24		1.373,74
Sonstige Vermögensgegenstände	305.661,62	347.591,79	158.198,14
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		2.679.213,31	2.814.802,25
Umlaufvermögen insgesamt		13.396.971,97	8.998.636,60
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		2.583,00	3.583,00
Bilanzsumme		44.477.681,57	39.793.874,64



PASSIVA	2014 €	31.12.2014 €	31.12.2013 €
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	1.916.000,00		1.842.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.812.105,35		2.812.105,35
Andere Gewinnrücklagen	5.474.029,85	10.202.135,20	5.074.029,85
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	923.001,15		931.413,59
Jahresüberschuss	737.347,59		915.251,96
Einstellungen in Rücklagen	474.000,00	1.186.348,74	592.000,00
Eigenkapital insgesamt		16.916.223,94	16.510.540,75
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		23.473,98
Sonstige Rückstellungen	247.406,38	247.406,38	407.658,22
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.001.090,17		19.394.376,63
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.003,21		16.997,01
Erhaltene Anzahlungen	7.553.217,88		2.868.724,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.075,53		4.745,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	668.608,94		357.618,74
Sonstige Verbindlichkeiten	53.805,87	27.296.801,60	194.552,47
davon aus Steuern:			
€	49.810,82		
Vorjahr €	186.446,16		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	98,70		
Vorjahr €	243,75		
Rechnungsabgrenzungsposten		17.249,65	15.186,71
Bilanzsumme		44.477.681,57	39.793.874,64



5.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2014 – 31.12.2014

	2014 €	31.12.2014 €	31.12.2013 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.655.258,20		4.548.795,33
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.601.166,26		2.107.500,00
c) aus Betreuungstätigkeit	363.085,91		389.782,03
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.946,23	8.661.456,60	46.886,85
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		5.582.990,14	2.366.707,34
Sonstige betriebliche Erträge		210.374,53	225.653,50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.864.086,22		1.682.491,22
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.647.498,43		3.803.103,33
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.307,59	10.512.892,24	37,62
Rohergebnis		3.941.929,03	4.199.692,88
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.135.549,94		1.184.184,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	244.722,12	1.380.272,06	234.791,48
davon für Altersversorgung:			
€ 28.744,08			
Vorjahr € 27.351,04			
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		712.821,38	704.637,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen		307.922,02	292.772,55
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		27.842,51	50.077,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		518.433,78	547.202,04
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.050.322,30	1.286.182,78
Steuern vom Einkommen und Ertrag		211.382,75	270.494,05
Sonstige Steuern		101.591,96	100.436,77
Jahresüberschuss		737.347,59	915.251,96
Gewinnvortrag		923.001,15	931.413,59
Einstellungen in			
a) in die satzungsgemäße Rücklage	74.000,00		92.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	400.000,00	474.000,00	500.000,00
Bilanzgewinn		1.186.348,74	1.254.665,55



5.3 Anhang zum Jahresabschluss 2014

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 € 943.920,69 (Vorjahr € 952.633,44) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.



Entwicklung des Anlagevermögens 2014

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert 31.12.2014 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände							
EDV-Programme	133.528,80	0,00	0,00	0,00	132.981,80	547,00	1.176,00
Rechte	92.400,00	0,00	0,00	0,00	36.960,00	55.440,00	18.480,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	225.928,80	0,00	0,00	0,00	169.941,80	55.987,00	19.656,00
Sachanlagen							
Grdst. u. grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten	43.021.631,63	1.074.012,06	137.288,48	0,00	13.686.455,61	30.271.899,60	664.505,06
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	54.879,55	0,00	0,00	0,00	6.879,55	48.000,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	141.483,57	0,00	0,00	0,00	17.390,57	124.093,00	7.416,00
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	428.605,35	13.692,38	0,00	0,00	364.150,73	78.147,00	21.244,32
Summe Sachanlagen	43.646.600,10	1.087.704,44	137.288,48	0,00	14.074.876,46	30.522.139,60	693.165,38
Finanzanlagen							
Beteiligungen	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	0,00
Summe Finanzanlagen	500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	500.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	44.372.528,90	1.087.704,44	137.288,48	0,00	14.244.818,26	31.078.126,60	712.821,38

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

	31.12.2014 €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	131.964,76	129.348,35
	131.964,76	129.348,35



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

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten 2014

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 -	19.001.090,17 (19.394.376,63)	721.761,35 (739.131,18)	3.222.212,06 (3.232.736,40)	15.057.116,76 (15.422.509,05)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern - durch Grundpfandrechte gesichert -	15.003,21 (16.997,01)	3.184,29 (3.144,21)	8.552,63 (8.384,11)	3.266,29 (5.468,69)
Erhaltene Anzahlungen	7.553.217,88 (2.868.724,66)	7.553.217,88 (2.868.724,66)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.075,53 (4.745,47)	5.075,53 (4.745,47)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leitungen	668.608,94 (357.618,74)	599.828,77 (277.328,97)	68.780,17 (80.289,77)	
Sonstige Verbindlichkeiten	53.805,87 (194.552,47)	53.805,87 (194.552,47)		
Gesamtbetrag	27.296.801,60 (22.837.014,98)	8.936.873,69 (4.087.626,96)	3.299.544,86 (3.321.410,28)	15.060.383,05 (15.427.977,74)



Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Zinserträge	€	515,00	€	947,68
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	€	27.597,85	€	12.317,12
Erträge aus Anlageabgängen	€	35.044,71	€	70.690,52
Erträge aus früheren Jahren	€	10.067,31	€	15.737,55
Erträge aus Teilschuldenerlass	€	96.930,00	€	75.500,00

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

Prüfungsleistungen	€	7.936,94
Andere Bestätigungsleistungen	€	900,00

Sonstige Angaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Grundsulden für Dritte (fremde Verbindlichkeiten)	€	2.872.000,00	€	0,00

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

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

Restbaukosten	€	4.087.341,00
Mietverpflichtungen	€	65.599,80

Zur vorbeugenden Vermeidung von Zinsrisiken und zur Planungssicherheit wurde im Geschäftsjahr 2014 eine **Forwardvereinbarung** über ein Darlehen mit einem Buchwert zum 31.12.2014 von 3 Mio. € abgeschlossen bei dem die Zinsbindung 2015 ausläuft.



Unser Unternehmen besitzt Kapitalanteile in Höhe von 50 % an der Gesundheitszentren des Landkreises Göppingen GmbH, Göppingen. Der letzte vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2013 weist folgende Werte aus:

Gezeichnetes Kapital	€	1.000.000,00
Eigenkapital	€	633.282,27
Jahresfehlbetrag	€	76.991,48

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:

	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.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats € 13.057,54

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

Forderungen von (Vorjahr)	€ 2.676.453,45	Guthaben Kreditinstitute
	€ (2.079.212,11)	
Verbindlichkeiten (Vorjahr)	€ 8.260.893,77	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
	€ (8.792.521,75)	
(Vorjahr)	€ 15.003,21	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
	€ (16.997,01)	



Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Vorsitzender	Edgar Wolff Landrat
1. stv. Vorsitzender	Dr. Hariolf Teufel (bis 25.09.2014) Vorstand Kreissparkasse Göppingen
	Joachim Müller Vorstand Kreissparkasse Göppingen
2. stv. Vorsitzender	Reiner Ruf (bis 25.09.2014) Bürgermeister
	Friedrich Buchmaier Bürgermeister
Mitglieder	Rainer Auwärter Stv. Vorstand Kreissparkasse Göppingen
	Jochen Bidlingmaier (ab 25.09.2014) Bürgermeister
	Hans-Georg Frey (bis 25.09.2014) Rentner
	Hans-Rudi Bührlé Bürgermeister
	Robert Lay (bis 25.09.2014) Rentner
	Timm Engelhardt (ab 25.09.2014) Dipl.-Bauingenieur
	Marc Kersting (ab 25.09.2014) Bürgermeister
	Bernhard Lehle Dipl.-Betriebswirt
	Klaus Meissner Vorstand Kreissparkasse Göppingen
	Brigitte Pullmann Hausfrau
	Eberhard Neubrand (bis 25.09.2014) Stukkateurmeister
	Manfred Stadtmüller Kaufmann
	Bernd Rößner Bürgermeister
	Gerhard Ueding (ab 25.09.2014) Dipl.-Verwaltungswirt Bürgermeister
	Karl Weber (ab 25.09.2014) Bürgermeister
Geschäftsführer	Thomas Dalm Dipl.-Kaufmann

**Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinns**

Der Jahresabschluss 2014 weist einen Bilanzgewinn von **€ 1.186.348,74** aus. Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, die Verteilung des Bilanzgewinnes wie folgt vorzunehmen:

Dividendenausschüttung für 2014	€ 331.664,40
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€ 854.684,34

Göppingen, 12. Mai 2015


Thomas Dalm



6. Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat sowie der Bauausschuss der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal haben sich 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 und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Göppingen, 12. Mai 2015

Landrat Edgar Wolff
Vorsitzender Aufsichtsrat

7. Dank der Geschäftsführung

Zum unternehmerischen Erfolg tragen viele Faktoren bei, im Besonderen aber engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihnen gilt unser 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 2014 begleitet haben. Alle Sitzungen waren erneut geprägt von kooperativer, konstruktiver und harmonischer Zusammenarbeit und haben wieder zu einem erneut erfolgreichen Jahr für die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal entsprechend beigetragen. Durch die turnusgemäße fünfjährige Bestellung der jeweiligen Aufsichtsratsmitglieder, welche zur Gesellschafterversammlung 2014 ausgelaufen ist, wurde ein neues Gremium gewählt. Die ausgeschiedenen Mitglieder wurden in einer separaten Veranstaltung verabschiedet.

Ein weiterer 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 Bau- und Immobilieninvestitionen tatkräftig unterstützt und dazu beigetragen, dass die „richtigen“ Entscheidungen gemeinsam getroffen wurden. Auch dieses Gremium wurde in der ersten Aufsichtsratssitzung innerhalb des neuen Aufsichtsrats aus deren Mitte gewählt.