

Geschäftsbericht 2017



Neubauprojekt Wäschenbeuren, Heuhofstraße 36



Neubauprojekt Gammelshausen, Schulweg 3



Objekt Göppingen-Holzheim, Göppinger Straße 1

Inhaltsverzeichnis

Wissenswertes Daten auf einen Blick	3
Baumaßnahmen Geschäftsjahr 2017.....	4
1. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.....	4
2. Bauträgerbereich.....	5
3. Mietwohnungsneubau.....	6
Lagebericht Geschäftsjahr 2017	9
A. Grundlagen des Unternehmens	9
1. Geschäftsmodell	9
2. Ziele und Strategien	9
3. Beteiligungen	9
B. Wirtschaftsbericht	9
1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen ...	9
2. Geschäftsverlauf	11
3. Lage der Gesellschaft	12
Investitionen in den Mietwohnungsbestand/Mietwohnungsneubau	12
Vermietungstätigkeit	13
Projektentwicklung Neubau Bereich Vermietung	14
Projektentwicklung Neubau Bereich Bauträger	14
Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen	14
Mietwohnungsverwaltung für Dritte	14
Verwaltung von Eigentumswohnungen (nach WEG) für Dritte	14
3.1 Ertragslage der Gesellschaft	15
3.2 Finanzlage	15
3.3 Vermögenslage	17
3.4 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	18
C. Prognosebericht	18
D. Chancen- und Risikobericht	19
E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	21
4. Jahresabschluss zum 31.12.2017	23
4.1 Bilanz zum 31.12.2017	24
Aktiva	24
Passiva	25

4.2	Gewinn- und Verlustrechnung	26
4.3	Anhang zum Jahresabschluss 2017	27
5.	Bericht des Aufsichtsrates.....	37
6.	Dank der Geschäftsführung	37

Wissenswertes Daten auf einen Blick

Gesamtüberblick in Zahlen	2017	2016	2015	2014	2013
	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	42.521	40.931	41.749	44.478	39.794
Anlagevermögen	34.882	32.898	31.120	31.078	30.791
Umlaufvermögen	7.639	8.032	10.627	13.397	8.999
Rechnungsabgrenzungsposten	0	1	2	3	4
Eigenkapital	19.334	18.783	17.911	16.916	16.511
Rückstellungen	249	463	517	248	431
Verbindlichkeiten	22.926	21.667	23.311	27.297	22.837
Rechnungsabgrenzungsposten	12	18	10	17	15
Umsatzerlöse	9.089	11.343	17.393	8.661	7.093
Jahresüberschuss	882	1.203	1.327	737	915

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

Baumaßnahmen Geschäftsjahr 2017

1. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Die Immobilie als langlebiges Wirtschaftsgut erfordert kontinuierliche Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen, um deren Werthaltigkeit zu sichern. Diese Investitionen stellen sicher, dass der, am Mietwohnungsmarkt angebotene, Wohnraum den derzeitigen und auch zukünftigen Anforderungen gerecht wird und somit eine langfristig gesicherte Vermietbarkeit der einzelnen Wohnungen gegeben ist.

Im Geschäftsjahr wurden rund 1,0 Mio. € in die Instandhaltung investiert und ca. 1,5 Mio. € in die Modernisierung, die zu einem größeren Teil aktiviert wurden. Der Schwerpunkt der Modernisierungsinvestitionen erfolgte im Geschäftsjahr 2017 bei dem Gebäude Göppinger Straße 1 in Göppingen-Holzheim.

Beim Gebäude in **Göppingen-Holzheim, Göppinger Straße 1** handelt es sich um ein 24-Familienwohnhaus, welches 1969 erstellt wurde. In 2017 wurde es einer grundlegenden Modernisierung unterzogen. Hauptbereiche waren Fassadenvollwärmeschutz, Dachsanierung, neue Heizung (Wärmetauscher, Frischwasserstation, Pufferspeicher, Solaranlage, neue Heizkörper), komplette Bad- und Leitungssanierungen, barrierefreier Zugang (neue Hauseingangstüren und Wohnungseingangstüren) und viele andere Teilbereiche. Insgesamt wurden knapp 1,5 Mio. € in das Gebäude investiert, um zeitgemäßen Wohnraum zu erhalten. Ein größerer Kostenanteil wurde über ein zinsgünstiges Darlehen der KfW finanziert, der Rest durch Eigenmittel.

Nach der Modernisierung entspricht das Haus der EnEV im Bestand Effizienzhaus 70. Die gesamte Planung, Ausschreibung und Modernisierung des Gebäudes erfolgte durch die Technische Abteilung der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, in Zusammenarbeit mit einem Fachingenieurbüro für Betoninstandsetzung. Die Modernisierung erfolgte im bewohnten Zustand, wobei umfangreiche Abstimmungsgespräche mit Handwerkern und Mietern notwendig waren. Erfreulicherweise haben alle Mieter sehr gut kooperiert, wodurch die Sanierung ohne größere Probleme für alle Beteiligten durchgeführt werden konnte.

Die in den letzten Jahren bereits begonnenen umfangreichen Modernisierungsarbeiten in der Wohnanlage **Bergfeld** wurden auch im Jahr 2017 weitergeführt. Im Mittelpunkt der Arbeiten stand dieses Jahr das Gebäude **Dr.-Pfeiffer-Straße 66**. Unter anderem wurden, die Süd- und Westfassade, alle Balkone/Terrassen, die Flachdächer und sonstige Teile umfassend modernisiert.



Modernisierung, Göppingen-Holzheim, Göppinger Straße 1



Modernisierung, Göppingen, Dr.-Pfeiffer-Straße 66

Weitere erhebliche Mittel flossen in die Instandhaltung des sonstigen Gebäudebestandes.

2. Bauträgerbereich

Die Nachfrage nach Neuimmobilien einerseits zur Eigennutzung und andererseits zur Kapitalanlage war erneut erfreulich positiv. Begünstigt wurde die hohe Nachfrage vor allem durch das immer noch vorherrschende relativ günstige Zinsniveau, einerseits im Finanzierungsbereich, andererseits im Sparsbereich und daraus resultierend, der Wunsch Geld in Sachanlagen/Immobilien zu investieren. Die bereits in den vergangenen Jahren festgestellte Tendenz, dass sich die Nachfrage nach Geschosswohnungen hauptsächlich auf Städte und Mittelzentren konzentriert, gilt weiterhin.

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal hat aus den vorgenannten Gründen ihre Strategie vom qualitätsbewussten Bauen in überschaubaren Objektgrößen (zwischen 6-30 Wohneinheiten) an attraktiven Standorten, vor allem in Mittelzentren, innerhalb des Landkreises weiterverfolgt und umgesetzt. Die erwirtschafteten Erträge aus dem Bauträgerbereich werden vornehmlich für die Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Immobilienbestandes verwendet, ebenso für den Mietwohnungsneubau.

Im Jahr 2017 wurden zwei 8-Familienwohnhäuser fertiggestellt. Ein Gebäude befindet sich in **Gammelshausen** im Schulweg 3, das andere Gebäude in **Wäschenbeuren** in der Heuhofstraße 36. Außerdem wurde mit dem Bau eines 11-Familienwohnhauses in **Dürnau** und zwei 8-Familienwohnhäusern in **Schlierbach**, Hattenhofer Straße begonnen, wobei eines der Schlierbacher Gebäude im Bestand der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal als Mietwohngebäude verbleiben wird und das zweite als Mietwohngebäude veräußert wurde. Des Weiteren konnten zwei von drei Bauplätzen in **Bad Überkingen** für Einzelhausbebauung veräußert werden.

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



Neubauprojekt Wäschenbeuren,
Heuhofstraße 36

In dem 8-Familienwohnhaus entstanden hochwertige 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen und es konnten in 2017 bereits 7 Wohnungen notariell veräußert werden.

In **Gammelshausen** wurde ebenfalls in 2016 mit dem Bau eines 8-Familienwohnhaus begonnen. Das Gebäude befindet sich in zentraler Ortskernlage. Es ist nach Süden und Westen von Feldern und Wiesen umgeben. Entstanden sind 3- und 4-Zimmer Eigentumswohnungen im KfW 55 Standard. Alle Wohnungen sind nach Süden hin ausgerichtet, hochwertig ausgestattet und verfügen über Stellplätze in der Tiefgarage im Untergeschoss. Die Fertigstellung ist im Geschäftsjahr 2017 erfolgt, wobei 5 Wohnungen in 2017 notariell veräußert werden konnte.



Neubauprojekt Gammelshausen,
Schulweg 3

Im Jahr 2017 wurde in **Dürnau, Jurastraße 11** ein Bestandsgebäude abgebrochen und mit dem Bau eines 11-Familienhauses begonnen. Hiervon konnten bis zum 31.12.2017 insgesamt 6 Wohnungen notariell veräußert werden, die Fertigstellung erfolgt Ende 2018. Das Objekt liegt am Ortsrand von Dürnau, mit schönem Blick auf den Hohenstaufen. Es entstehen hochwertige 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit Tiefgarage und Freistellplätzen in einem attraktiven Split-Level-Gebäude, welches in Massivbauweise als KfW 55 Haus erstellt wird.



Neubauprojekt Dürnau,
Jurastraße 11

In der Terrassenstraße in **Bad Überkingen** befindet sich schon lange ein Grundstück im Bestand der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Ursprünglich war auf diesem Grundstück die Erstellung eines Mehrfamilienhauses geplant, was aus wirtschaftlichen Gründen aber nicht umgesetzt wurde. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich, in Abstimmung mit der Gemeinde, in drei Einzelhausbauplätze umgeplant und parzelliert. Zwei der Bauplätze konnten in 2017 an entsprechende Interessenten veräußert werden.

3. Mietwohnungsneubau

Nachdem im Jahr 2015 die Grundsatzentscheidung in den Gremien der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal gefallen war, sich wieder aktiv im preisgünstigen Mietwohnungsneubau zu engagieren, begann zeitnah die praktische Umsetzung. Nachdem die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal über keine eigenen Bestandsgrundstücke verfügte, mussten entsprechende Grundstücksangebote von Kommunen ebenso von Privatanbietern geprüft und wenn geeignet, erworben werden.

2017 wurde in **Wäschenbeuren** in der **Heuhofstraße 38** mit dem Bau eines 9-Familienwohnhauses im KfW 55 Standard begonnen. Dort entstehen kompakte 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen, direkt im Anschluss an das, ebenfalls von der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal erstellte, 8-Familienwohnhaus (Heuhofstraße 36) als Bauträgerobjekt. Durch eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt und Heizungsanlage werden wirtschaftliche Einsparungen bei beiden Objekten erzielt. Die Fertigstellung und Vermietung des Mietwohnungsgebäudes ist für Sommer 2018 vorgesehen.



Neubauprojekt Wäschenbeuren,
Heuhofstraße 38

In Schlierbach, in der Hattenhofer Straße, konnte die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ein Grundstück von der Gemeinde erwerben, um dort zwei 8-Familienwohnhäuser zu erstellen. Ein Gebäude erwarb die Gemeinde Schlierbach, welches durch die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal zukünftig vermietet und verwaltet wird. Das andere Gebäude behält die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal im Eigenbestand zur Vermietung. Der Baubeginn war 2017, mit Fertigstellung und Vermietung im Herbst 2018. Es entstehen kompakte 2-, 3-, und 4- Zimmerwohnungen, in einem KfW 55 Gebäude.



Neubauprojekt Schlierbach,
Hattenhofer Straße 45

Weitere Grundstücke für den Mietwohnungsneubau wurden wie folgt erworben.

Ein Grundstück befindet sich in **Eislingen in der Ulmer Straße 15** (Bebauung mit einem 15-Familienhaus) in zentraler Lage. Es entstehen kompakte 2-,3-, und 4-Zimmerwohnungen mit einer Tiefgarage im Untergeschoss und Personenaufzug. Es ist vorgesehen, dass zwei Stockwerke mit 7 Wohnungen mietpreisgebunden sein werden und die restlichen 8 Wohnungen ohne Mietpreisbindung. Das Gebäude wird ebenfalls im KfW 55 Standard erstellt. Die Fertigstellung und Vermietung ist für Ende 2019 vorgesehen.



Neubauprojekt Eislingen,
Ulmer Straße 15

Des Weiteren wurde von der Gemeinde **Albershausen** ein größeres Baugrundstück in Albershausen, in der **Fuchseckstraße** erworben.

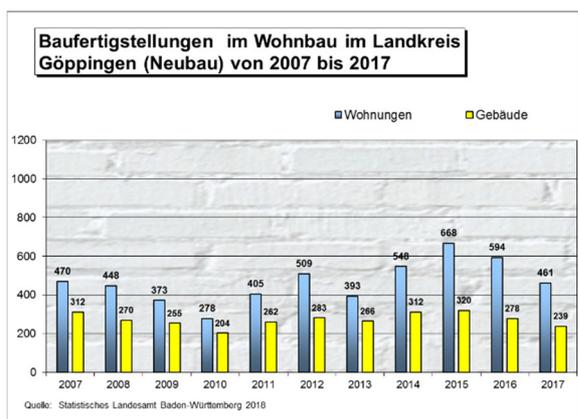
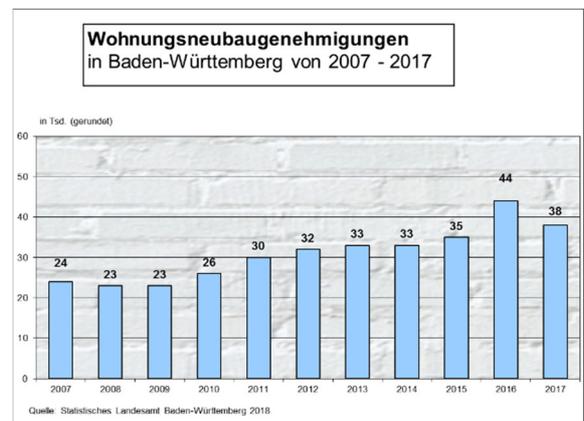
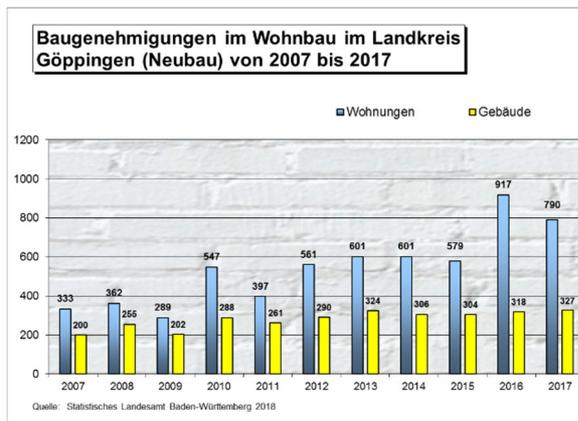
Es ist geplant, dort in zwei Bauabschnitten jeweils ein 9-Familienmietwohngebäude und ein 8-Familien-Bauträgerobjekt zu erstellen. Der Baubeginn des ersten Bauabschnittes u. a. mit dem 9-Familienmietwohngebäude soll im Sommer 2018 erfolgen, mit einer geplanten Fertigstellung und Vermietung Ende 2019. Auch diese Gebäude werden im KfW 55 Standard erstellt.



Neubauprojekt Albershausen,
Fuchseckstraße 14

Weitere Grundstückserwerbe für den Mietwohnungsneubau sind in Donzdorf, Süßen und Saalbach für das Jahr 2018 vorgesehen.

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



Die **Nachfrage im Mietwohnungsbereich** war im Landkreis Göppingen 2017 erneut sehr hoch. Grund für diese sehr hohe Nachfrage war die gute Beschäftigungslage, die positive Bevölkerungsentwicklung, die Zunahme der Haushalte sowie die Zuzüge aus dem Ausland. Aus diesen Gründen lag der durchschnittliche Vermietungsgrad erneut, wie bereits in den vergangenen Jahren zuvor, bei fast 100 %. Die Fluktuationsrate lag unwesentlich über der des Vorjahres.

Lagebericht Geschäftsjahr 2017

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

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

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

Weitere Geschäftsfelder sind Tätigkeiten als Bauträger sowie im Bereich immobilienwirtschaftlicher Serviceleistungen.

2. Ziele und Strategien

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

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

Aus dieser sozialpolitischen und kommunalen Verpflichtung heraus ist die Ausrichtung der Gesellschaft nicht ausschließlich auf eine renditeorientierte Zielsetzung ausgelegt.

3. Beteiligungen

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

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld, bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum, stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung in Baden-Württemberg hat sich der Beschäftigungsaufbau abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamtdeutschland 5,3 %).

In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rund 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, ihre Verbindlichkeiten betrugen rund 228 Mio. €. Rund 1.300 Unternehmen meldeten in Baden-Württemberg in den ersten 8 Monaten 2017 Insolvenz an.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten 10 Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten, ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr - 0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit 11 Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

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

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von zurzeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2017 war für die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal erneut von positiven Entwicklungen geprägt.

Im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich wurden wieder erhebliche Beträge in den eigenen Wohnungsbestand investiert, einerseits im energetischen Bereich, andererseits in den Gebäuden und den Wohnungen, um zeitgemäßen Wohnraum zu erhalten.

Die immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen wurden bezüglich Wirtschaftlichkeit einzelner Bereiche geprüft und sukzessive optimiert.

Der Bauträgerbereich konnte erneut einen erfreulichen Teil zum positiven Jahresergebnis beitragen.

Im wieder aktiven Geschäftsfeld Mietwohnungsneubau ist bei ersten Projekten in Wäschenbeuren (9 Wohnungen) und Schlierbach (16 Wohnungen) mit den Rohbauarbeiten im Geschäftsjahr begonnen worden. Die Fertigstellung erfolgt im Jahr 2018. In Eislingen wurde von der Stadt Eislingen ein Grundstück erworben für die Erstellung von fünfzehn Mietwohnungen, davon sieben Mietwohnungen mit Mietpreisbindung. Der Baubeginn ist für Frühjahr 2018 vorgesehen. Weiterhin wurde in Albershausen von der Gemeinde ein größeres Grundstück in der Fuchseckstraße erworben für die Erstellung von einerseits Mietwohnungen, andererseits Eigentumswohnungen. In zwei Bauabschnitten sind insgesamt achtzehn Mietwohnungen und sechzehn Eigentumswohnungen in vier Gebäuden geplant. Weitere Grundstückserwerbe für Mietwohnungsneubau sind in Donzdorf und Süßen für 2018 geplant.

Im Geschäftsjahr 2017 konnte die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal erneut ein erfreulich positives Jahresergebnis von 882.290,92 € erwirtschaften.

Im Mietwohnungsbereich ist weiterhin eine sehr hohe Nachfrage nach preisgünstigem aber auch nach mittlerem bis gehobenem Mietwohnraum vorhanden. Der Mietwohnungsmarkt ist weiterhin ein deutlicher Nachfragemarkt. Auf Mietwohnungsanzeigen im Internet gehen innerhalb von nur wenigen Stunden fünfzig und mehr Bewerbungen in der Vermietungsabteilung ein. Trotz dieser sehr hohen Mietnachfrage sind die Lage einer Wohnung, deren Wohnungszuschnitt, die Miethöhe und auch die energetische Ausstattung weiterhin wichtige Entscheidungskriterien für Mietinteressenten. Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal trägt diesen Anforderungen in Form von Modernisierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestandes entsprechend Rechnung. Durch hohe Investitionen in diesem Bereich sorgt die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal dafür, dass breiten Schichten der Bevölkerung weiterhin bezahlbarer und zeitgemäßer Wohnraum im Landkreis Göppingen angeboten werden kann. Durch die ebenfalls durchgeführten Bauträgerinvestitionen in attraktiven und energetisch zeitgemäßen Geschosswohnungsneubauten in verschiedenen Kommunen des Landkreises, leistet die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal weiterhin einen entsprechenden Beitrag zur Strukturentwicklung der einzelnen Kommunen und des gesamten Landkreises.

3. Lage der Gesellschaft

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

Investitionen in den Mietwohnungsbestand/Mietwohnungsneubau

Im Geschäftsjahr wurden ca. 1 Mio. € in die Instandhaltung investiert und ca. 1,5 Mio. € in die Modernisierung, die überwiegend aktiviert wurden. Der Schwerpunkt der Modernisierungsinvestitionen erfolgte im Geschäftsjahr 2017 beim Gebäude Göppinger Straße 1 in Göppingen-Holzheim.

Beim Gebäude Göppinger Straße 1 handelt es sich um ein 24-Familienwohnhaus, welches 1969 erstellt wurde. Das gesamte Gebäude wurde im bewohnten Zustand modernisiert. Hauptbereiche waren Fassadenvollwärmeschutz, Dachsanierung, neue Heizung (Wärmetauscher), komplette Badsanierungen, barrierefreier Zugang und viele andere Teilbereiche. Ins-

gesamt wurden hierfür knapp 1,5 Mio. € in das Gebäude investiert, um zeitgemäßen Wohnraum zu erhalten. Ein größerer Kostenanteil wurde über ein zinsgünstiges Darlehen der KfW finanziert, der Rest durch Eigenmittel.

Im Instandhaltungsbereich wurden wieder erhebliche Mittel in die Wohnanlage Bergfeld in Göppingen investiert. Im Jahr 2017 vornehmlich in das Gebäude Dr.-Pfeiffer-Str. 66. Des Weiteren flossen erhebliche Mittel in die weiteren Bestandsobjekte des Anlagevermögens.

Für den Mietwohnungsneubau wurde ein Grundstück in der Ulmer Straße 15 in Eislingen von der Stadt Eislingen erworben, für die Erstellung von 15 Mietwohnungen, davon sieben geförderte Wohnungen. Der Baubeginn ist für April 2018 vorgesehen. In Albershausen, Fuchseckstraße, wurde von der Gemeinde Albershausen ein Grundstück erworben. Auf diesem sollen zwei Mietwohnungsgebäude mit jeweils neun Wohnungen erstellt werden, wobei zusätzlich noch zwei 8-Familienwohnhäuser als Bauträgerobjekt erstellt werden. Im I. Bauabschnitt, für welchen Mitte 2018 der Baubeginn sein wird, wird jeweils ein 9-Familienmietwohnhaus und ein 8-Familienwohnhäuser als Bauträgerobjekt erstellt. Weitere Grundstückserwerbe in 2018 sind für Mietwohnungsneubauten in Süßen und Donzdorf geplant.

Vermietungstätigkeit

Zum 31.12.2017 umfasste der Wohnungsbestand der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal 774 Einheiten mit ca. 54.725 m². Die Hausbewirtschaftung bildet weiterhin das wirtschaftliche Fundament der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, die im Geschäftsjahr Mieteinnahmen von 3,9 Mio. € erwirtschaften konnte.

Durch Mieterhöhungen aufgrund Modernisierungsmaßnahmen und geringfügige maßvolle Mietanpassungen konnten die Umsatzerlöse in diesem Kernsegment der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal leicht gesteigert werden. Bei einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,65 €/m² Wohnfläche bewegt sich die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, unter Berücksichtigung der einzelnen Wohnungsgrößen, des Baujahrs und der Gebäude- und Wohnungszustände, erneut in einem sehr günstigen Mietpreisniveau von vergleichbarem Wohnraum im Landkreis Göppingen.

Es konnten erneut alle gekündigten Wohnungen ohne größere Leerstandzeiten an Nachmieter 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 6,8 % im Vorjahr bei 5,7 %.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr mussten nur wenige nicht einbringliche Mietschulden in Höhe von 9.416,20 € abgeschrieben und wertberichtigt werden.

Projektentwicklung Neubau Bereich Vermietung (Anlagevermögen)

Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2016	Baubeginn/ Zugänge 2017	Übergabe in 2017	Bestand 31.12.2017
1041 Wohnungen	Wäschenbeuren	0	9	0	9
1044 Wohnungen	Schlierbach	0	16	0	16
Gesamtsumme		0	25	0	25

Projektentwicklung Neubau Bereich Bauträger

Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2016	Baubeginn/ Zugänge 2017	Übergabe in 2017	Bestand 31.12.2017
1034 Wohnungen	Dürnau	0	11	0	11
1035 Wohnungen	Wäschenbeuren	8	0	6	2
1042 Wohnungen	Gammelshausen	8	0	4	4
1046 Bauplätze	Bad Überkingen	0	3	2	1
Gesamtsumme		16	14	12	18

Im Neubaubereich konnten wieder erfreuliche Verkaufsumsätze getätigt werden, welche in erheblichem Maße zu dem erfreulichen betriebswirtschaftlichen Ergebnis im Jahr 2017 beigetragen haben. Beim 8-Familienwohnhaus in Wäschenbeuren, Heuhofstraße 36, konnten sechs von acht Wohnungen im Berichtsjahr an die Eigentümer übergeben werden. Im Neubauvorhaben Gammelshausen, Schulweg 3, insgesamt vier Wohnungen. In Bad Überkingen konnten zwei Bauplätze an die Eigentümer übergeben werden, womit noch ein Bauplatz zum Verkauf verbleibt. In Dürnau, Jurastraße 11, wurde mit dem Bau eines 11-Familienwohnhauses begonnen, mit geplanter Fertigstellung Ende 2018. Bis Ende 2017 konnten bereits sechs von elf Wohnungen notariell veräußert werden. Mit den geplanten zwei 8-Familienwohnhäusern in Albershausen, Fuchseckstraße, werden 2018/2019 weitere Bauträgerobjekte zum Verkauf kommen.

Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen

Mietwohnungsverwaltung für Dritte

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

Verwaltung von Eigentumswohnungen (nach WEG) für Dritte

Am 31.12.2017 wurden 126 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 1.759 Eigentumswohnungen und 29 gewerblichen Einheiten (jeweils mit Tiefgaragen-/ oberirdischen Stellplätzen) verwaltet. In 2017 wurde die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal in 5 weiteren Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 48 Wohnungen zum neuen Verwalter bestellt.

3.1 Ertragslage der Gesellschaft

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

Mit einem Überschuss von knapp 1,21 Mio. € (Vorjahr 1,3 Mio. €) aus der Hausbewirtschaftung und T€ 598,3€ (Vorjahr T€ 716,4) aus dem Bauträrgeschäft tragen vor allem diese beiden Bereiche zu dem guten Jahresergebnis bei. Die Veränderung bei den sonstigen Bereichen resultiert aus der geänderten Vorgehensweise bei der Bilanzierung von Tilgungszuschüssen von aufgenommenen KfW-Darlehen.

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

Betriebsbereiche	2017	2016	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung (Eigenbestand)	1.210,1	1.297,4	- 87,3
Verkaufstätigkeit (Bauträrgeschäft)	598,3	716,4	- 118,1
WEG-Verwaltung	88,8	104,3	- 15,5
Mietverwaltung	46,9	47,3	- 0,4
Sonstige Bereiche	144,1	294,3	- 150,2
Zinserträge	0,2	1,8	- 1,6
Jahresrohergebnis	2.088,4	2.461,5	- 373,1
hieraus zu deckende Gemeinkosten	- 900,8	- 860,6	- 40,2
Jahresergebnis (vor Ertragssteuern)	1.187,6	1.600,9	- 413,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 305,3	- 397,4	92,1
Jahresüberschuss	882,3	1.203,5	- 321,2
Gewinnvortrag	868,5	866,7	1,8
Einstellung in die Ergebnismrücklagen	- 538,0	- 870,0	332,0
Bilanzgewinn	1.212,8	1.200,2	12,6

3.2 Finanzlage

Durch ein qualifiziertes Finanzmanagement sind die Liquidität der Gesellschaft sowie die Bedienung der Darlehen zu jeder Zeit gesichert. Auslaufende Zinsbindungen werden unter Ausnutzung des günstigen Zinsniveaus durch Neuvaluierungen mit langer Laufzeit abgelöst. Die bisherige Leistungsrate bleibt etwa gleich, wodurch der Tilgungsanteil zum Zinsanteil deutlich steigt.

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

Kapitalflussrechnung	T€
Jahresüberschuss	882,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	877,0
Aktivierete Eigenleistungen	- 80,0
Abschreibungen auf Mietforderungen	9,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,6
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	- 24,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 17,9
Zugang Grundstücke des Umlaufvermögens	- 2.553,3
Abnahme kurzfristiger Aktiva	276,8
Zunahme kurzfristiger Passiva	1.145,1
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/ -erträge	372,2
Ertragssteueraufwand	302,9
Ertragssteuerzahlung	- 582,0
CASHFLOW aus laufender Geschäftstätigkeit	609,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 44,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	205,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 3.074,6
Erhaltene Zinsen	0,2
- CASHFLOW aus Investitionstätigkeit	- 2.913,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.005,4
Planmäßige Tilgungen	- 890,8
Außerplanmäßige Tilgungen	- 6,1
Gezahlte Zinsen	- 372,4
Gezahlte Dividenden	- 331,7
- CASHFLOW aus der Finanzierungstätigkeit	- 595,6
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	- 2.899,8
+ Finanzmittelbestand am 01.01.2017	4.606,8
= Finanzmittelbestand am 31.12.2017	1.707,0

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

3.3 Vermögenslage

Das Eigenkapital hat sich, wie bereits in den zurückliegenden Jahren, erneut erhöht und beläuft sich inzwischen auf 19,3 Mio. €. Damit liegt die Eigenkapitalquote bei hervorragenden 45,5 % (Vorjahr 45,9 %). Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 4,6 % (Vorjahr 6,4 %).

Vermögensstruktur	gerundet Hundert €		gerundet Hundert €	
	31.12.2017	%	31.12.2016	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	34.281.679	80,7	32.297.782	78,9
Finanzanlagen	600.000	1,4	600.000	1,5
Umlaufvermögen				
Bautätigkeit	4.114.789	9,7	1.763.823	4,3
Unfertige Leistungen	1.049.645	2,5	1.007.142	2,5
Flüssige Mittel	1.707.046	4,0	4.606.774	11,2
Übriges Umlaufvermögen	768.177	1,8	654.810	1,6
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	583	0,0
Gesamtvermögen	42.521.336	100,0	40.930.914	100,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	19.333.660	45,5	18.783.034	45,9
Fremdkapital				
<u>Rückstellungen</u>				
Übrige Rückstellungen	249.064	0,6	462.889	1,2
<u>Verbindlichkeiten</u>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	19.732.348	46,4	19.620.027	47,9
Erhaltene Anzahlungen	1.980.122	4,7	1.468.148	3,6
Übrige Verbindlichkeiten	1.213.755	2,9	578.829	1,4
Rechnungsabgrenzungsposten	12.387	0,0	17.987	0,0
Gesamtkapital	42.521.336	100,0%	40.930.914	100,0%

Im Anlagevermögen wirken sich Baukosten aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen und der Bautätigkeit im Mietwohnungsbau erhöhend aus.

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

3.4 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Zum Jahresende 2017 waren 21 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal beschäftigt. Als Hausmeister wurden in den Wohnanlagen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal vor Ort eine Vollzeitkraft und 25 Teilzeitkräfte beschäftigt. Ziel ist es die Mitarbeiter langfristig an das Unternehmen zu binden. 62 % der Mitarbeiter sind länger als sechs Jahre im Betrieb. Alle Arbeitsverträge sind unbefristet gestaltet. Die Altersstruktur der Mitarbeiter liegt im Schnitt bei 50,6 Jahren, der Anteil der weiblichen Beschäftigten liegt bei ca. 55 %. Qualifizierte und motivierte Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sind grundlegender Bestandteil, um Unternehmenserfolg, Kundenzufriedenheit und Zukunftsbeständigkeit zu erzielen.

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

C. Prognosebericht

Die Position der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal als wichtiger Partner für die Wohnraumversorgung im Landkreis Göppingen soll auch 2018 nachhaltig weiterentwickelt werden, wobei zukünftig aufgrund der starken Mietwohnungsnachfrage seit 2017 wieder eigener Mietwohnungsneubau erfolgt und in den Folgejahren ausgeweitet werden soll. Die sonstige strategische Ausrichtung mit den bestehenden Geschäftsfeldern soll auch zukünftig weiter fortgesetzt werden.

Die Ziele für 2018 sind die weitere zielgerichtete Modernisierung und Instandhaltung der Wohnungsbestände, die vermehrte Schaffung von neuem, preisgünstigem Mietwohnraum, eine weiterhin aktive Betätigung im Bauträgerbereich sowie der moderate Ausbau immobilienwirtschaftlicher Dienstleistungen.

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

Für das Geschäftsjahr 2018 wird mit einem Ergebnis in der Größenordnung von 0,4 Mio. € bis 0,5 Mio. € gerechnet.

D. Chancen- und Risikobericht

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal wird im Geschäftsjahr 2018 im Instandhaltungsbereich und weniger im Modernisierungsbereich investieren, da ein Großteil der Bestandsgebäude bis Baujahr 1990 zwischenzeitlich energetisch modernisiert wurden.

In der Wohnanlage Dr.-Pfeiffer-Straße in Göppingen werden am Gebäude Dr.-Pfeiffer-Straße 62 + 64 umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt. Die anfallenden Kosten sollen vollumfänglich aus Eigenmitteln erbracht werden. Aufgrund von überwiegend Folgeaufträgen der vorangegangenen Instandhaltungsbauabschnitte in der Wohnanlage, sind das Kostenmanagement und das Kostenrisiko für diese Maßnahme überschaubar.

Die Nachfrage nach Miet- und Neubauwohnraum wird sich zukünftig im Landkreis Göppingen und hier vor allem in den Zentren und Mittelzentren weiterhin auf einem hohen Niveau bewegen, aufgrund der weiterhin guten wirtschaftlichen Gesamtlage. Durch diese positiven Rahmenfaktoren sind Investitionen in den Bestandsmietwohnungsneubau, Bauträgerneubau und in weitere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sinnvoll. Unterstützt wird diese Entwicklung weiterhin durch die günstige Kapitalmarktsituation. Grundsätzlich gilt unverändert, dass im Bauträgerneubaubereich nur gute Lagen der Grundstücke und zeitgemäße Ausstattung für eine Marktumsetzung unabdingbar sind. Im Mietwohnungsneubau werden die Investitionen ebenfalls nur in Mittelzentren und Zentren erfolgen, um eine langfristige werthaltige Vermietung der Mietwohnungsobjekte erzielen zu können.

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

Die Finanzierung des Anlagenbestandes ist langfristig ausgelegt, wobei durch Streuung der Zinsbindungsfristen keine größeren Zinsänderungsrisiken erkennbar sind. Durch die extrem günstige Zinssituation wurden 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. Durch den zunehmenden Mietwohnungsneubau mit einem Finanzierungsanteil von ca. 75 % - 80 % über KfW-Darlehen und zinsgünstige L-Bank Darlehen, sowie 20 % - 25 % Eigenkapitalanteil ist die Wirtschaftlichkeit der Neubaumietwohnobjekte längerfristig gewährleistet. Der Fall von deutlich sinkenden Mieten und ungünstigen Konditionen der Anschlussfinanzierungen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, wodurch dann die Wirtschaftlichkeit sich deutlich verschlechtern würde. Grundsätzlich kann jedoch festgestellt werden, dass aufgrund der verschiedenen Zinsbindungsfristen derzeit und mittelfristig keine Gefährdung der Finanzierungssituation des Unternehmens

absehbar ist. 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 Liquiditätseingpässen 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 wie z. B. 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 nur über wenige fertiggestellte und unverkäufliche Restanten aus Neubauprojekten. Beim Projekt 1035 Wäschenbeuren in der Heuhofstraße 36 dürften die noch unverkauften Wohnungen bis Frühjahr 2018 komplett veräußert sein. Dies dürfte auch beim Objekt 1042 in Gammelshausen im Schulweg 3 der Fall sein. Sollten wider Erwarten trotzdem einzelne Wohnungen nur schwierig verkäuflich sein, können diese in das Anlagevermögen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal übernommen und vermietet werden. Weiterhin wäre eine Refinanzierung dieser einzelnen Wohnungen problemlos möglich. Grundsätzlich gilt, dass bei Neubauprojekten bereits mit Rohbaufertigstellung eine größere Anzahl von Einheiten veräußert ist, womit das Projektrisiko deutlich minimiert wird. Sollte jedoch bei einem Projekt der Verkauf nicht wie geplant realisiert werden können, besteht die Möglichkeit, die einzelnen noch nicht veräußerten Einheiten in das eigene Anlagevermögen zu übernehmen, zu vermieten und zu einem späteren Zeitpunkt und besserem Marktumfeld zu veräußern. Durch Eigenkapitalfinanzierung der Bauträgerobjekte ist das finanzielle Risiko stark minimiert. Bei Bedarf könnte eine zusätzliche Teilfinanzierung über entsprechende projektbezogene Bauträgerfinanzierungen erfolgen. Eine größere Grundstücksbevorratung für Bauträgerobjekte liegt bei der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ebenfalls nicht vor. Alle erworbenen Grundstücke sollen in einem überschaubaren Zeitrahmen kurzfristig überplant, überbaut und verkauft bzw. für den eigenen Mietwohnungsneubau genutzt werden. Bei den Bauträgerobjekten ist weiterhin weniger das Problem diese zu verkaufen, sondern der Erwerb von geeigneten Nachfolgegrundstücken. Durch eine breite Angebotsstruktur und verschiedenen kleineren bis mittleren Bauvorhaben (keine Großprojekte) an unterschiedlichen attraktiven Standorten im Landkreis Göppingen und dem Einsatz von hauptsächlich regionalen Handwerkern als Auftragnehmer, sind die Risiken im Bauträgersgeschäft überschau- und kalkulierbar. Durch teilweisen Einsatz von eigenen Mitarbei-

tern im Planungs- und Bauleitungsbereich ist ein entsprechendes Kosten- und Qualitätscontrolling im Unternehmen vorhanden. Weiterhin werden alle Bauträgermaßnahmen bisher ausschließlich aus Käuferzahlungen und Eigenmitteln bestritten. Baudarlehen werden hierfür nicht in Anspruch genommen, wodurch auch das gesamte Zinsrisiko entfällt.

Der weiterhin grundsätzlich positive Immobilienmarkt bezogen auf die Nachfrage, die wohl auch weiterhin niedrigen Zinsen sowie die, wenn auch nicht mehr ganz so hohe Nachfrage nach Sachwerten, bieten weiterhin gute Vermarktungschancen für Immobilien. Attraktive Architektur, energieeffiziente Bauweise, überschaubare Objektgrößen, Erstellung in ein bzw. zwei Bauabschnitten (Minimierung des einzelnen Projektrisikos), marktfähige Preise, Miet- und Gebäudemanagement für Anleger sollten auch bei sich verschlechternden wirtschaftlichen Rahmenfaktoren für zufriedenstellende Vermarktungschancen sorgen. Vermarktungsschwierigkeiten können aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei entsprechender Konzeption sollte es dann jedoch möglich sein diese Immobilien alternativ zu vermieten, womit das Liquiditätsrisiko deutlich gemindert wird.

Durch die jeweils geplanten Neubauprojekte im Miet- wie im Bestandsbereich als KfW-55-Gebäude bzw. KfW-70-Gebäude entsprechen diese Neubauprojekte zeitgemäßen energetischen Anforderungen, wodurch die Mieter wie Eigentümer möglichst günstige Heizungs- und Warmwasserkosten bei den Mietnebenkosten erhalten. Dies ist vor allem im Mietwohnungsbereich positiv, da „günstige Mietnebenkosten“ eine höhere Kaltmiete ermöglicht. Der größere Teil der zu erstellenden Neubaumietwohnungen erfolgt ohne Mietpreisbindung. Abhängig vom Standort, dem Objekt und der Kommune wird ein geringerer Wohnungsanteil mit Mietpreisbindung erstellt werden. Hierfür erhält der Bauherr aber auch günstigere Finanzierungsmittel von der L-Bank/KfW-Bank (LWFP), wodurch in Verbindung mit ebenfalls ~20 % Eigenmittel diese Projekte langfristig wirtschaftlich umsetzbar sind.

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

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

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

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

Die Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen getilgt.

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

Zur vorbeugenden Vermeidung von Zinsrisiken und zur Planungssicherheit wurde im Geschäftsjahr 2017 eine Forward-Vereinbarung über ein Darlehen mit einem Buchwert zum 31.12.2017 von 3,2 Mio. € abgeschlossen, bei dem die Zinsbindung 2018 ausläuft.

4. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2017

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 – 31.12.2017

4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2017

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2017

A K T I V A	2017 €	31.12.2017 €	31.12.2016 €
Anlaaevermöaen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		36.300,00	21.999,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.962.506,49		31.805.769,15
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	975.900,19		245.276,49
Technische Anlagen und Maschinen	101.846,00		109.261,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	110.132,00		115.476,00
Anlagen im Bau	945.873,15		0,00
Bauvorbereitung	149.121,39	34.245.379,22	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen		600.000,00	600.000,00
Anlagevermögen insgesamt		34.881.679,22	32.897.781,64
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	61.512,69		192.812,38
Bauvorbereitungskosten	46.506,40		124.967,15
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	4.006.770,20		1.243.692,98
Unfertige Leistungen	1.049.645,02		1.007.141,72
Andere Vorräte	47.677,00		58.246,00
Geleistete Anzahlungen	64.282,00	5.276.393,31	264.688,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	19.755,44		16.896,54
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	114.625,46		366.082,96
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	38.811,84		574,42
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.314,24		1.314,24
Sonstige Vermögensgegenstände	481.710,97	656.217,95	149.358,32
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		1.707.045,65	4.606.774,45
Umlaufvermögen insgesamt		7.639.656,91	8.032.549,16
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		0,00	583,00
Bilanzsumme		42.521.336,13	40.930.913,80

P A S S I V A	2017 €	31.12.2017 €	31.12.2016 €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	5.538.840,00		5.538.840,00
Nennbetrag eigene Anteile	-11.100,00	5.527.740,00	-11.100,00
Gewinnrücklagen			
Satzungsmäßige Rücklagen	2.257.000,00		2.169.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.812.105,35		2.812.105,35
Andere Gewinnrücklagen	7.524.029,85	12.593.135,20	7.074.029,85
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	868.494,31		866.777,82
Jahresüberschuss	882.290,92		1.203.380,89
Einstellungen in Rücklagen	538.000,00	1.212.785,23	870.000,00
Eigenkapital insgesamt		19.333.660,43	18.783.033,91
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		189.535,26
Sonstige Rückstellungen	249.063,97	249.063,97	273.353,53
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.723.569,34		19.610.283,20
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.778,10		9.744,16
Erhaltene Anzahlungen	1.980.122,40		1.468.147,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.105,42		2.510,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	683.198,47		417.561,76
Sonstige Verbindlichkeiten	523.451,05	22.926.224,78	158.756,26
davon aus Steuern:			
€	146.021,64		
Vorjahr €	158.684,50		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€	2.658,41		
Vorjahr €	71,76		
Rechnungsabgrenzungsposten		12.386,95	17.987,41
Bilanzsumme		42.521.336,13	40.930.913,80

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 – 31.12.2017

	2017 €	31.12.2017 €	31.12.2016 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.040.593,11		4.867.526,23
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.578.795,84		6.037.486,82
c) aus Betreuungstätigkeit	437.403,40		418.174,45
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.513,03	9.089.305,38	20.275,37
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.675.820,08	-1.818.663,64
Sonstige betriebliche Erträge		111.083,59	277.637,90
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.177.744,10		1.959.394,16
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.322.437,78		3.174.724,23
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.650,93	7.501.832,81	7.365,98
Rohergebnis		4.374.376,24	
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.208.561,10		1.194.387,86
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	256.656,16	1.465.217,26	250.262,05
davon für Altersversorgung:			
€ 26.229,27			
Vorjahr € 27.579,45			
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		876.938,61	812.972,90
Sonstige betriebliche Aufwendungen		373.185,32	292.731,41
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		205,41	1.814,98
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		372.617,56	412.739,45
Steuern vom Einkommen und Ertrag		302.898,30	394.416,53
Ergebnis nach Steuern		983.724,60	1.305.257,54
Sonstige Steuern		101.433,68	101.876,65
Jahresüberschuss		882.290,92	1.203.380,89
Gewinnvortrag		868.494,31	866.777,82
Einstellungen in			
a) in die satzungsgemäße Rücklage	88.000,00		120.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	450.000,00	538.000,00	750.000,00
Bilanzgewinn		1.212.785,23	1.200.158,71

4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2017

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

Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG). Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Unser Unternehmen ist eine kleine Kapitalgesellschaft gem. § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

Folgende **Abschreibungssätze** wurden verrechnet:

Wohngebäude linear	2,00 %
Wohngebäude mit Fertigstellung zwischen 1991 – 1992, degressiv	1,25 %
Wohngebäude (Erstunterbringungsunterkunft) mit Fertigstellung 2016	6,67 %
Technische Anlagen und Maschinen	5,00 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7,69 - 33,30%

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 150,00 und € 1.000,00 wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

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

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

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten und erbrachte aber noch nicht abgerechnete Betreuungsleistungen ausgewiesen.

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

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

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

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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

Aktive Steuerlatenzen:

Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, da in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden.

Passive Steuerlatenzen:

Aus unterschiedlichen Bewertungen bei Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen und sonstigen Rückstellungen in Handels- und Steuerbilanz.

Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen, von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht. Der zu Grunde gelegte Steuersatz beträgt 28,61 %.

Erläuterungen zur Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens 2017

	Stand zum 01.01.2017	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Stand zum 31.12.2017
		Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		
	€	€	€	Zugänge €	Abgänge €	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	230.354,52	44.034,90	42.649,59	0,00	0,00	231.739,83
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	230.354,52	44.034,90	42.649,59	0,00	0,00	231.739,83
Sachanlagen						
Grundstücke. und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.914.355,97	1.296.403,56	338.687,66	0,00	0,00	47.872.071,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	245.276,49	975.900,19	0,00	0,00	245.276,49	975.900,19
Technische Anlagen und Maschinen	141.483,57	0,00	0,00	0,00	0,00	141.483,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	535.619,73	32.616,90	0,00	0,00	0,00	568.236,63
Anlagen im Bau	0,00	700.596,66	0,00	245.276,49	0,00	945.873,15
Bauvorbereitung	0,00	149.121,39	0,00	0,00	0,00	149.121,39
Summe Sachanlagen	47.836.735,76	3.154.638,70	338.687,66	245.276,49	245.276,49	50.652.686,80
Summe immat. VG + Sachanlagen	48.067.090,28	3.198.673,60	381.337,25	245.276,49	245.276,49	50.884.426,63
Finanzanlagen						
Beteiligungen	600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600.000,00
Summe Finanzanlagen	600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600.000,00
Anlagevermögen insgesamt	48.667.090,28	3.198.673,60	381.337,25	245.276,49	245.276,49	51.484.426,63

	(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert 31.12.2017 (+/-) €	Buchwert 31.12.2016 €
	Stand zum 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Stand zum 31.12.2017		
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	208.355,52	29.733,90	42.649,59	195.439,83	36.300,00	21.999,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	208.355,52	29.733,90	42.649,59	195.439,83	36.300,00	21.999,00
Sachanlagen						
Grundstücke. und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.108.586,82	801.828,81	850,25	15.909.565,38	31.962.506,49	31.805.769,15
Grundstücke. und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	975.900,19	245.276,49
Technische Anlagen und Maschinen	32.222,57	7.415,00	0,00	39.637,57	101.846,00	109.261,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	420.143,73	37.960,90	0,00	458.104,63	110.132,00	115.476,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	945.873,15	0,00
Bauvorbereitung	0,00	0,00	0,00	0,00	149.121,39	0,00
Summe Sachanlagen	15.560.953,12	847.204,71	850,25	16.407.307,58	34.245.379,22	32.275.782,64
Summe immat. VG + Sachanlagen	15.769.308,64	876.938,61	43.499,84	16.602.747,41	34.281.679,22	32.297.781,64
Finanzanlagen						
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	600.000,00	600.000,00
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	600.000,00	600.000,00
Anlagevermögen insgesamt	15.769.308,64	876.938,61	43.499,84	16.602.747,41	34.881.679,22	32.897.781,64

Unser Unternehmen besitzt eine **Beteiligung** mit einem Kapitalanteil in Höhe von 50 % an der Gesundheitszentren des Landkreises Göppingen GmbH, Göppingen. Der letzte vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2017 weist folgende Werte aus:

Gezeichnetes Kapital	€	1.200.000,00
Eigenkapital	€	470.979,62
Jahresüberschuss	€	55.095,42

In der Position **Unfertige Leistungen** sind € 1.049.645,02 (Vorjahr € 1.007.141,72) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

	31.12.2017	Vorjahr
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	140.637,84	132.358,17
	140.637,84	132.358,17

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Ausweis unter Bilanzposition

Forderungen von	€	1.619.728,60	Guthaben Kreditinstitute
(Vorjahr)	€	(4.482.608,59)	

Sonstige Rückstellungen wurden vor allem für

- Gewährleistungsverpflichtungen (T€ 22,7)
- Verpflichtungen aus dem Personalbereich (T€ 149,9)
- Sonstige Verwaltungskosten (T€ 76,5)

gebildet.

Fristigkeiten/ Sicherheiten der Verbindlichkeiten 2017

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 -	19.723.569,34 (19.610.283,20)	1.127.394,74 (904.643,68)	4.251.123,50 (3.988.518,88)	14.345.051,10 (14.717.120,64)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern - durch Grundpfandrechte gesichert -	8.778,10 (9.744,16)	3.309,41 (2.116,47)	5.468,69 (7.627,69)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	1.980.122,40 (1.468.147,51)	1.980.122,40 (1.468.147,51)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.105,42 (2.510,80)	7.105,42 (2.510,80)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leitungen	683.198,47 (417.561,76)	618.910,11 (366.587,18)	64.288,36 (50.974,58)	
Sonstige Verbindlichkeiten	523.451,05 (158.756,26)	523.451,05 (158.756,26)		
Gesamtbetrag	22.926.224,78 (21.667.003,69)	4.260.293,13 (2.902.761,90)	4.320.880,55 (4.047.121,15)	14.345.051,10 (14.717.120,64)

Gegenüber Gesellschaftern
bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Ausweis unter Bilanzposition

Verbindlichkeiten von
(Vorjahr)

8.106.286,44
(8.474.433,51)

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten von
(Vorjahr)

7.627,69
(9.744,16)

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Erläuterungen Gewinn- und Verlustrechnungen

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

Sonstige betriebliche Erträge	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	€	11.755,12	€	9.568,62
Erträge aus Anlageabgängen	€	14.488,56	€	53.473,75
Erträge aus früheren Jahren	€	1.889,72	€	18.917,09
Erstattungen aus AAG Aufwendungsausgleichgesetz	€	19.950,49		18.034,62
Zuschuss Solarförderung	€	31.100,00	€	156.556,65

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Prüfungsleistungen	€	7.903,89
Andere Bestätigungsleistungen (MaBV)	€	900,00

Die **Gesamtbezüge des Aufsichtsrats** betragen € 9.188,15.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Zinserträge aus Rückstellungen	€	0,00	€	5,27

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Zinsaufwendungen aus Rückstellungen	€	208,81	€	0,00

Sonstige Angaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Grundsulden für Dritte (fremde Verbindlichkeiten)	€ 645.000,00	€ 290.000,00

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):

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	€	1.678.000,00
Mietverpflichtungen	€	66.554,93

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	6	5
Technische Mitarbeiter	5	1
Auszubildende	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	26
	13	32

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

Organe der Gesellschaft

Aufsichtsrat

Vorsitzender	Edgar Wolff Landrat
1. stv. Vorsitzender	Joachim Müller Vorstand Kreissparkasse Göppingen
2. stv. Vorsitzende	Brigitte Pullmann Hausfrau
Mitglieder	Jochen Bidlingmaier Bürgermeister
	Ralf Bressmer (seit 13.07.2017) Dipl.-Betriebswirt
	Hans-Rudi Bührle Bürgermeister
	Timm Engelhardt Dipl.-Bauingenieur
	Marc Kersting Bürgermeister
	Bernhard Lehle Dipl.-Betriebswirt
	Klaus Meissner Vorstand Kreissparkasse Göppingen
	Manfred Stadtmüller Kaufmann
	Bernd Rößner Bürgermeister
	Gebhard Tritschler (seit 13.07.2017) Bürgermeister
	Gerhard Ueding Dipl.-Verwaltungswirt Bürgermeister a. D.
	Karl Weber Bürgermeister
Geschäftsführer	Thomas Dalm Dipl.-Kaufmann

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

Vorschlag der Geschäftsführung für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Jahresabschluss 2017 weist einen Bilanzgewinn von € 1.212.785,23 aus. Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, die Verteilung des Bilanzgewinnes wie folgt vorzunehmen:

Dividendenausschüttung für 2017	€ 331.664,40
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€ 881.120,83

Göppingen, 19. April 2018



Thomas Dalm

5. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat sowie der Bauausschuss der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal haben sich im Geschäftsjahr 2017 in zwölf Sitzungsterminen (darunter eine Strategie-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 Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht wurde durch den zur Prüfung beauftragten Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 23.04.2018 - 04.05.2018 geprüft. Es wurde festgestellt, dass die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat ihren nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Verpflichtungen nachgekommen sind. Die Prüfung hat zu keinen Beanstandungen geführt. Von Seiten des Aufsichtsrats werden keine Einwendungen gegen das Prüfungsergebnis erhoben. Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsleitung, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal seinen Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Göppingen, 13.06.2018



Landrat Edgar Wolff
Vorsitzender Aufsichtsrat

6. Dank der Geschäftsführung

Zum unternehmerischen Erfolg tragen viele Faktoren bei, im Besonderen aber engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihnen gilt ein besonderer Dank für ihr Engagement und ihren persönlichen Einsatz, welcher notwendig ist, um die vielfältigen und sich oft wandelnden Aufgaben zur Zufriedenheit aller bearbeiten zu können. Ein weiterer Dank gilt den Mitgliedern des Aufsichtsrats, die sich für das Unternehmen eingesetzt und die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal durch Beratung, Beschlüsse und aktive Mitarbeit durch das Geschäftsjahr 2017 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 bestmöglichen Entscheidungen für alle Beteiligten getroffen wurden.