

Geschäftsbericht 2018



Neubauprojekt, Verkauf - Dürnau, Jurastraße 11



Neubauprojekt, Mietwohnobjekt - Schlierbach, Hattenhofer Straße 45, 45/1



Modernisierung - Göppingen, Dr.-Pfeiffer-Straße 62 + 64

Inhaltsverzeichnis

Wissenswertes Daten auf einen Blick	4
Baumaßnahmen Geschäftsjahr 2018.....	5
1. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.....	5
2. Bauträgerbereich.....	5
3. Mietwohnungsneubau.....	7
Lagebericht Geschäftsjahr 2018	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.....	13
Vermietungstätigkeit.....	13
Projektentwicklung Neubau Bereich Vermietung.....	14
Projektentwicklung Neubau Bereich Bauträger.....	14
Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen.....	15
Mietwohnungsverwaltung für Dritte.....	15
Verwaltung von Eigentumswohnungen (nach WEG) für Dritte.....	15
3.1 Ertragslage der Gesellschaft.....	16
3.2 Finanzlage.....	16
3.3 Vermögenslage.....	18
3.4 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren.....	19
C Prognosebericht.....	19
D Chancen- und Risikobericht.....	20
E Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten.....	23
4. Jahresabschluss zum 31.12.2018.....	24
4.1 Bilanz zum 31.12.2018	25
Aktiva.....	25
Passiva.....	26

4.2	Gewinn- und Verlustrechnung.....	27
4.3	Anhang zum Jahresabschluss 2018.....	28
5.	Bericht des Aufsichtsrates.....	38
6.	Dank der Geschäftsführung.....	38

Wissenswertes Daten auf einen Blick

Gesamtüberblick in Zahlen	2018	2017	2016	2015	2014
	T€	T€	T€	T€	T€
Bilanzsumme	45.464	42.521	40.931	41.749	44.478
Anlagevermögen	38.205	34.882	32.898	31.120	31.078
Umlaufvermögen	7.259	7.639	8.032	10.627	13.397
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0	1	2	3
Eigenkapital	20.257	19.334	18.783	17.911	16.916
Rückstellungen	474	249	463	517	248
Verbindlichkeiten	24.718	22.926	21.667	23.311	27.297
Rechnungsabgrenzungsposten	15	12	18	10	17
Umsatzerlöse	13.366	9.089	11.343	17.393	8.661
Jahresüberschuss	1.255	882	1.203	1.327	737

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

Baumaßnahmen Geschäftsjahr 2018

1. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Regelmäßige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sichern nachhaltig die Werthaltigkeit sowie Vermietbarkeit einer Immobilie. Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal investiert jedes Jahr erhebliche finanzielle Mittel in ihren eigenen Wohnungsbestand, um den Mietern stets zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können. Neben der energetischen Modernisierung, die im Wesentlichen die Wärmedämmung der Fassaden, Dächer, Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen beinhaltet, nutzt die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal kurze Mietübergangszeiten, um ganze Wohnungen zeitgemäß instand zu setzen. Hierzu zählen vollständige Badezimmer- und Wohnraumsanierungen sowie die Überarbeitung von Terrassen, Balkone, Flachdächer, Aufzüge, Eingangsbereiche und viele weitere Gewerke.

Die in den letzten Jahren bereits begonnenen umfangreichen Modernisierungsarbeiten der Wohnanlage im Bergfeld wurden auch im Jahr 2018 weitergeführt. Im Mittelpunkt der Arbeiten standen dieses Jahr die Gebäude in der Dr.-Pfeiffer-Straße 62 + 64. Modernisiert wurden unter anderem die Süd- und Westfassaden, alle Balkone, Terrassen und Flachdächer.



Modernisierung, Göppingen, Dr.-Pfeiffer-Straße 62+64

Neben den umfangreichen Modernisierungsinvestitionen in das Gebäude Dr.-Pfeiffer-Straße 62 und 64 flossen weitere erhebliche Mittel in die Instandhaltung des sonstigen Gebäudebestandes. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2018 rund 1,2 Mio. € in die Instandhaltung und ca. 110.000 € in die Modernisierung investiert, wovon 100.000 € aktiviert wurden.

2. Bauträgerbereich

Die Nachfrage nach Neubauimmobilien einerseits zur Eigennutzung und andererseits zur Kapitalanlage war erneut erfreulich hoch. Begünstigt wurde die gute Nachfrage vor allem wieder durch das immer noch vorherrschende relativ günstige Zinsniveau im Finanzierungsbereich einerseits und im Sparsbereich andererseits. Die bereits in den vergangenen Jahren festgestellte Tendenz, dass sich die Nachfrage nach Geschosswohnungen hauptsächlich auf Städte und Mittelzentren konzentriert, bleibt weiterhin bestehen.

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal hat aus den vorgenannten Gründen ihre Strategie innerhalb des Landkreises weiterverfolgt und umgesetzt. Somit liegt der Fokus nach wie vor auf einer qualitätsbewussten Bauweise, überschaubarer Objektgrößen (zwischen 6 - 30 Wohneinheiten) an attraktiven Standorten, vor allem in den Mittelzentren. Die erwirtschafteten Erträge aus dem Bauträgerbereich werden vornehmlich für die Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Immobilienbestandes und für den Mietwohnungsneubau verwendet.

Im Frühjahr 2017 wurde mit dem Bau eines 11-Familienwohnhauses in **Dürnau** begonnen. Bei diesem Objekt handelt es sich um ein Split-Level-Gebäude mit 11 Wohnungen, bei dem der südliche Teilbereich um ein halbes Geschoss höher ist, als das nach Westen hin ausgerichtete Teilgebäude. Das Treppenhaus bildet den Verbindungskern beider Gebäudeteile. Die Architektur hat sich aufgrund der geographischen Gegebenheiten angeboten. In dem 11-Familienwohnhaus entstanden hochwertige 2-, 3- und 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Tiefgarage und Frestellplätzen in einem attraktiven Gebäude, welches in Massivbauweise als KfW 55 Haus im Herbst 2018 fertiggestellt wurde. In 2017 wurden sechs und in 2018 die restlichen fünf Wohnungen notariell veräußert. Das Objekt liegt am Ortsrand von Dürnau, u. a. mit schönem Blick auf den Hohenstaufen.



Neubauprojekt Dürnau, Jurastraße 11

Das 8-Familienwohnhaus in **Gammelshausen** hatte Ende 2016 Baubeginn und wurde Ende 2017/Anfang 2018 fertiggestellt. Das Gebäude hat zentrale Ortskernlage und ist nach Süden und Westen von Feldern und Wiesen umgeben. Entstanden sind 3- und 4-Zimmer Eigentumswohnungen im KfW 55 Standard. Fünf Wohnungen wurden in 2017 veräußert und die restlichen drei Wohnungen in 2018. Alle Wohnungen sind nach Süden ausgerichtet und hochwertig ausgestattet.



Neubauprojekt Gammelshausen, Schulweg 3

Das 8-Familienwohnhaus in **Wäschenbeuren, Heuhofstraße 36** liegt im östlichen Gemeindebereich, im Neubaugebiet „Wilmet/Heuhof“. Durch gemeinschaftliche Nutzung der Tiefgarage und Heizungsanlage der Gebäude Heuhofstraße 36 (Eigentumswohnungen) und Heuhofstraße 38 (Mietwohngebäude) werden deutliche Kosteneinsparungen erzielt. Entstanden sind hochwertige 2-, 3- und 4-Zimmer-Eigentumswohnungen im KfW 55 Standard. Sieben Wohnungen wurden in 2017 und eine Wohnung in 2018 notariell veräußert.



Neubauprojekt Wäschenbeuren, Heuhofstraße 36

Das von der Gemeinde **Albershausen** in 2017 erworbene Grundstück in der **Fuchseckstraße 10 bis 16** wird in zwei Bauabschnitten bebaut. Insgesamt werden zwei 8-Familienwohnhäuser als Eigentumswohnungen und zwei 9-Familienmietwohngebäude im KfW 55 Standard gebaut. Im ersten Bauabschnitt entsteht jeweils ein 8-Familienwohnhaus und ein 9-Familienmietwohngebäude. Beide Gebäude des I. Bauabschnittes erhalten eine gemeinsame Tiefgarage und die Wohnungen sind nach Süden bzw. Südosten ausgerichtet. Der Baubeginn erfolgte im Herbst 2018 und die Fertigstellung ist für Ende 2019 vorgesehen. Bis zum 31.12.2018 wurden zwei Wohnungen notariell veräußert. Baubeginn des II. Bauabschnittes ist für Frühjahr 2019 geplant.



Neubauprojekt Albershausen, Fuchseckstraße 14

Das Grundstück in der Terrassenstraße in **Bad Überkingen** befindet sich schon lange im Bestand der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Das Grundstück wurde in Abstimmung mit der Gemeinde in drei Einzelhausbauplätze parzelliert. Zwei der Bauplätze konnten bereits in 2017 veräußert werden, der letzte Bauplatz im Jahr 2018.

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 verfügt, müssen entsprechend geeignete Grundstücke von Kommunen und Privatanbietern erworben werden.

Das seit 2017 im Bau befindliche 9-Familienwohnhaus in der Heuhofstraße 38 in **Wäschenbeuren** wurde im Sommer 2018 fertiggestellt. Mitten im Neubaugebiet „Wilmet/Heuhof“ entstanden kompakte 2-, 3-, und 4-Zimmerwohnungen im KfW 55 Standard mit schöner Südausrichtung und Blick auf den Hohenstaufen, Personenaufzug, bodengleiche Duschen, Tiefgarage u.v.m. Der Mietererstbezug erfolgte im Juli 2018.



Neubauprojekt Wäschenbeuren, Heuhofstraße 38

Von der Gemeinde Schlierbach konnte ein zentral gelegenes Grundstück in der Hattenhofer Straße erworben werden. Die zwei Mehrfamilienwohnhäuser in der Hattenhofer Straße 45 und 45/1 befanden sich seit 2017 im Bau und wurden im Herbst 2018 fertiggestellt. Erbaut wurden zwei architektonisch ansprechende 8-Familienwohnhäuser, welche im Rahmen eines beschränkten Architektenwettbewerbs entstanden sind. Das vordere, südliche Gebäude verbleibt im Bestand der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal und das hintere, nördliche Gebäude wurde von der Gemeinde Schlierbach notariell erworben. Die Vermietung und die WEG-Verwaltung des Gebäudes der Gemeinde erfolgt durch die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Es entstanden 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit gemeinsamer Tiefgarage und Gartenfläche. Die Gebäude wurden in Massivbauweise im KfW 55 Standard erstellt.



Neubauprojekt Schlierbach, Hattenhofer Straße 45, 45/1

In zentraler Lage von **Eislingen**, in der **Ulmer Straße**, entsteht auf einem von der Stadt erworbenen Grundstück ein 15-Familienwohnhaus. Die Bauarbeiten laufen seit Frühjahr 2018 und es entstehen kompakte 2-, 3-, und 4-Zimmerwohnungen mit einer Tiefgarage und einem Personenaufzug. Sieben Wohnungen sind mietpreisgebunden und die restlichen acht Wohnungen ohne Mietpreisbindung. Das Gebäude wird im KfW 55 Standard erstellt und die Fertigstellung ist für Ende 2019 vorgesehen.



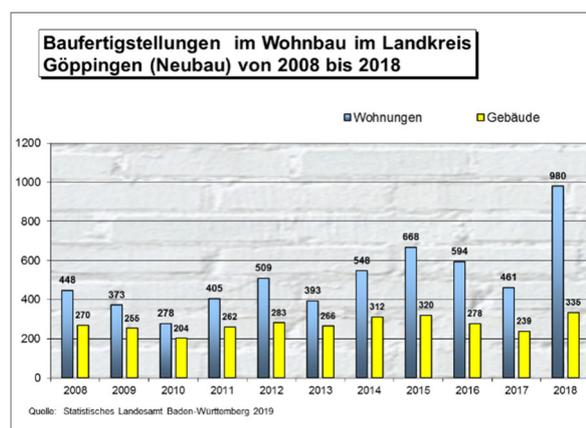
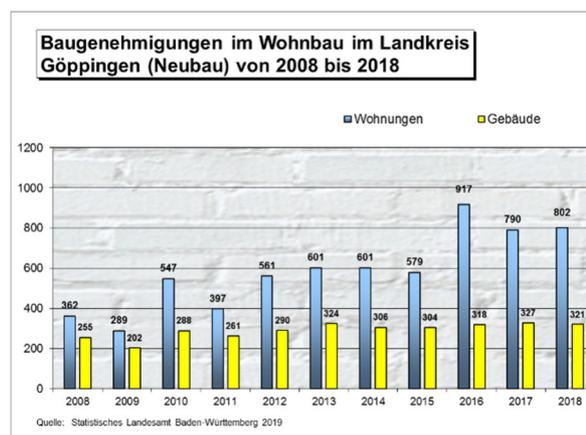
Neubauprojekt Eislingen, Ulmer Straße 15

Weitere Grundstücke für den Mietwohnungsneubau wurden wie folgt erworben:

Von einem Privatmann wurde in **Donzdorf** in der Wagner Straße ein Baugrundstück mit über 5.000 m² erworben. Es ist geplant, dort in zwei Bauabschnitten jeweils ein 11-Familienmietwohngebäude und ein 14-Familien-Bauträgerobjekt zu erstellen. Der Baubeginn des ersten Bauabschnittes, u. a. mit dem 11-Familienmietwohngebäude, wird Anfang 2019 erfolgen. Die Fertigstellung und Vermietung ist für Mitte 2020 geplant. Alle vier Gebäude werden im KfW 55 Standard erstellt.

Weitere Grundstückserwerbe für den Mietwohnungsneubau sind in **Süßen** und **Göppingen** für das Jahr 2019 vorgesehen.

Die weiterhin 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 2018 erneut sehr stark. 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 2018

A. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftsmodell

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

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

Weitere Geschäftsfelder sind Tätigkeiten als Bauträger sowie immobilienwirtschaftliche Serviceleistungen.

2. Ziele und Strategien

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

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

Aus dieser sozialpolitischen und kommunalen Verpflichtung heraus ist die Zielsetzung der Gesellschaft nicht ausschließlich renditeorientiert.

3. Beteiligungen

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

B. Wirtschaftsbericht

1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das aktuelle makroökonomische Umfeld, bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung, besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise

Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahrsmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Während nach einer Information der Auskunftsei Creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+ 6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+ 7,5 %), Mauerarbeiten (+ 7,1 %) und Erdarbeiten (+ 6,9 %) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+ 4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+ 7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+ 6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bau-sektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung

im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

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 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zurzeit null % 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.

2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2018 war für die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal erneut von positiven Entwicklungen geprägt.

Im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich wurden wieder erhebliche Beträge in den eigenen Wohnungsbestand investiert, vorrangig im Innenbereich der Gebäude und der Wohnungen, immer unter dem Gesichtspunkt zeitgemäßen Wohnraum zu erhalten.

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

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

Im wieder aktiven Geschäftsfeld Mietwohnungsneubau wurden die ersten Projekte in Wärschenbeuren (9 Wohnungen) und Schlierbach (8 Wohnungen) fertiggestellt. In Eislingen wurde von der Stadt Eislingen ein Grundstück erworben für die Erstellung von 15 Mietwohnungen, davon 7 Mietwohnungen mit Mietpreisbindung. Der Baubeginn erfolgte Mitte 2018. Weiterhin wurde in Albershausen von der Gemeinde ein größeres Grundstück in der Fuchseckstraße erworben für die Erstellung von Miet- und Eigentumswohnungen. In zwei Bauabschnitten sind insgesamt 18 Mietwohnungen und 16 Eigentumswohnungen in vier Gebäuden geplant. Weitere Grundstückserwerbe für den Mietwohnungsneubau erfolgten in Donzdorf, Wagner Straße. Dort entstehen ebenfalls, in zwei Bauabschnitten, insgesamt 22 Mietwohnungen und 28 Eigentumswohnungen in vier Gebäuden. Der Baubeginn im 1. Bauabschnitt ist für Frühjahr 2019 vorgesehen. In zentraler Lage in Süßen, in der J.-G.-Fischer-Straße, beabsichtigt die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ein Grundstück von der Stadt Süßen zu erwerben, um ein Mehrfamilienwohnhaus für Miet- und Eigentumswohnungen zu erstellen.

Im Geschäftsjahr 2018 konnte die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal erneut ein erfreulich positives Jahresergebnis von 1.255.223,18 € 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 eine hohe Anzahl an 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 in unterschiedlicher Höhe beigetragen. Die Hausbewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes als Kernbereich des Unternehmens war hierbei maßgeblich beteiligt, wobei auch der Bauträgerbereich erneut sehr 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. Nachdem ein Großteil der Bestandsobjekte bis Baujahr 1990 energetisch modernisiert sind und die Gebäude jüngeren Baujahres energetisch recht gute Bestandswerte aufweisen, wurden hauptsächlich finanzielle Eigenmittel in die Instandhaltung des gesamten Immobilienbestandes investiert. Der gesamte Bauträgerbereich wurde ausschließlich durch Eigenmittel abgewickelt.

Investitionen in den Mietwohnungsbestand/Mietwohnungsneubau

Im Geschäftsjahr wurden ca. 1,21 Mio. € in die Instandhaltung investiert und ca. 0,11 Mio. € in die Modernisierung, die überwiegend aktiviert wurden. Ein Schwerpunkt der Instandhaltungsarbeiten fanden am Gebäude Dr.-Pfeiffer-Straße 62 + 64 in Göppingen im „Bergfeld“ statt. Es wurden vorrangig die Dachflächen erneuert, die gesamte Fassade wurde überarbeitet und alle Balkone komplett instandgesetzt. Die restlichen Instandhaltungsmittel wurden in den übrigen Bestand investiert.

Fertiggestellte Mietwohnungsneubauten in 2018 entstanden in Wäschenbeuren (8 Wohnungen) und Schlierbach (8 Wohnungen). Im Bereich Mietwohnungsneubau wurde in 2018 mit dem Bau in Eislingen (15 Wohnungen) und Albershausen (9 Wohnungen) begonnen.

Vermietungstätigkeit

Zum 31.12.2018 umfasste der Wohnungsbestand der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal 791 Einheiten mit ca. 56.031 m². Die Hausbewirtschaftung bildet weiterhin das wirtschaftliche Fundament der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, die im Geschäftsjahr Mieteinnahmen von 4,06 Mio. € erwirtschaften konnte.

Aufgrund der umgesetzten Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden und Wohnungen und der dadurch bedingten Mietpreisanpassung (maßvolle Mietanpassungen) konnten die Umsatzerlöse im Kernsegment der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal leicht gesteigert werden. Mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 5,82 €/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 Mietpreinsniveau, im Vergleich zum sonstigen 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 bei 6,3 %, im Vorjahr bei 5,7 %.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr mussten nur wenige nicht einbringliche Mietschulden in Höhe von 6.998,69 € abgeschrieben und wertberichtigt werden.

Projektentwicklung Neubau Bereich Vermietung (Anlagevermögen)

Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2017	Baubeginn/ Zugänge 2018	Übergabe in 2018	Bestand 31.12.2018
1041 Wohnungen	Wäschenbeuren	9	0	9	0
1044 Wohnungen	Schlierbach	8	0	8	0
1045 Wohnungen	Eislingen	0	15	0	15
1049 Wohnungen	Albershausen	0	9	0	9
Gesamtsumme		17	24	17	24

Im Berichtsjahr 2018 wurde das 9-Familienwohnhaus bezugsfertig und konnte kurzfristig an die jeweiligen Mietparteien übergeben werden, wobei eine große Nachfrage nach den einzelnen Mietwohnungen bestand. Analoges kann von den zwei 8-Familienwohnhäuser in Schlierbach berichtet werden. In Eislingen wurde mit dem Bau von 15 Mietwohnungen begonnen, ebenso in Albershausen mit dem Bau eines 9-Familienwohnhaus.

Projektentwicklung Neubau Bereich Bauträger

Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2017	Baubeginn/ Zugänge 2018	Übergabe in 2018	Bestand 31.12.2018
1034 Wohnungen	Dürnau	11	0	11	0
1035 Wohnungen	Wäschenbeuren	2	0	2	0
1042 Wohnungen	Gammelshausen	4	0	4	0
1044 Wohnungen	Schlierbach	8	0	8	0
1046 Bauplätze	Bad Überkingen	1	0	1	0
1050 Wohnungen	Albershausen	0	8	0	8
Gesamtsumme		26	8	26	8

Im Neubaubereich konnten wieder zahlreiche Verkaufsumsätze getätigt werden, welche in erheblichem Maße zu dem erfreulichen betriebswirtschaftlichen Ergebnis im Jahr 2018 beigetragen haben. Beim 11-Familienwohnhaus in Dürnau, Jurastraße 11 konnten alle 11 Eigentumswohnungen im Spätherbst an die jeweiligen Eigentümer übergeben werden. Beim Bauvorhaben in Wäschenbeuren konnten die letzten zwei freien Wohnungen im 1. Halbjahr 2018 fertiggestellt und übergeben werden. In Gammelshausen wurden die letzten vier freien Wohnungen bis Mitte des Jahres fertiggestellt und an die Eigentümer übergeben. In Schlierbach wurde ein, an die Gemeinde Schlierbach veräußertes, 8-Familien-Mietwohngebäude im Herbst an die jeweiligen Mieter übergeben. Das gesamte Gebäude- und Mietmanagement für die Gemeinde Schlierbach erfolgt durch die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. In Albershausen, Fuchseckstraße 14, wurde mit dem Bau eines 8-Familienwohnhauses begonnen. Hier konnten 2 Wohnungen noch im Jahr 2018 notariell veräußert werden. Mitte 2018 konnte der letzte noch freie Bauplatz in Bad Überkingen veräußert werden. Weitere Bauträgerobjekte für 2019 sind in Donzdorf, Süßen und Albershausen geplant.

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 31.12.2018 wurden 125 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 1.753 Eigentumswohnungen und 27 gewerblichen Einheiten (jeweils mit Tiefgaragen-/ oberirdischen Stellplätzen) verwaltet. In 2018 hielten sich die Zu- und Abgänge von Eigentümergemeinschaften die Waage.

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 in Höhe von knapp 1,28 Mio. € (Vorjahr 1,21 Mio. €), erwirtschaftet im Bereich der Hausbewirtschaftung, und T€ 995,2 (Vorjahr T€ 598,3) im Bauträgerbereich, tragen vor allem diese beiden Bereiche zu dem guten Jahresergebnis bei.

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

Betriebsbereiche	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung (Eigenbestand)	1.281,9	1.210,1	71,8
Verkaufstätigkeit (Bauträgergeschäft)	995,2	598,3	396,9
WEG-Verwaltung	105,6	88,8	16,8
Mietverwaltung	57,0	46,9	10,1
Sonstige Bereiche	93,8	144,1	-50,3
Zinserträge	0,0	0,2	-0,2
Jahresrohergebnis	2.533,5	2.088,4	445,1
hieraus zu deckende Gemeinkosten	-870,5	-900,8	30,3
Jahresergebnis (vor Ertragssteuern)	1.663,0	1.187,6	475,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-407,8	-305,3	-102,5
Jahresüberschuss	1.255,2	882,3	372,9
Gewinnvortrag	881,1	868,5	12,6
Einstellung in die Gewinnrücklagen	-826,0	-538,0	-288,0
Bilanzgewinn	1.310,3	1.212,8	97,5

3.2 Finanzlage

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

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

Kapitalflussrechnung	T€
Jahresüberschuss	1.255,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	884,7
Aktivierte Eigenleistungen	-115,0
Abschreibungen auf Mietforderungen	7,0
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	164,2
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8,3
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	832,4
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-95,8
Abnahme kurzfristiger Passiva	-776,2
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/ -erträge	336,8
Ertragssteueraufwand	406,0
Ertragssteuerzahlung	-344,7
CASHFLOW aus laufender Geschäftstätigkeit	2.546,3
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	16,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.968,8
Erhaltene Zinsen	0,0
- CASHFLOW aus Investitionstätigkeit	-2.954,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	4.001,3
Planmäßige Tilgungen	-975,0
Außerplanmäßige Tilgungen	-5,9
Gezahlte Zinsen	-336,8
Einzahlungen aus Tilgungszuschuss	43,0
Gezahlte Dividenden	-331,7
- CASHFLOW aus der Finanzierungstätigkeit	2.394,9
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.986,5
+ Finanzmittelbestand am 01.01.2018	1.707,0
= Finanzmittelbestand am 31.12.2018	3.693,5

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 20,3 Mio. €. Damit liegt die Eigenkapitalquote bei hervorragenden 44,6 % (Vorjahr 45,4 %). Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 6,2 % (Vorjahr 4,6 %).

Vermögensstruktur	gerundet Hundert €		gerundet Hundert €	
	31.12.2018	%	31.12.2017	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	37.604.615	82,8	34.281.679	80,6
Finanzanlagen	600.000	1,3	600.000	1,4
Umlaufvermögen				
Bautätigkeit	1.770.937	3,9	4.114.789	9,7
Unfertige Leistungen	1.018.235	2,2	1.049.645	2,5
Flüssige Mittel	3.693.506	8,1	1.707.046	4,0
Übriges Umlaufvermögen	776.778	1,7	768.177	1,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0
Gesamtvermögen	45.464.071	100,0	42.521.336	100,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	20.257.219	44,6	19.333.660	45,4
Fremdkapital				
Rückstellungen				
Übrige Rückstellungen	473.994	1,0	249.064	0,6
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	22.299.911	49,1	19.732.348	46,4
Erhaltene Anzahlungen	1.229.181	2,7	1.980.122	4,7
Übrige Verbindlichkeiten	1.188.389	2,6	1.213.755	2,9
Rechnungsabgrenzungsposten	15.377	0,0	12.387	0,0
Gesamtkapital	45.464.071	100,0	42.521.336	100,0

Im Anlagevermögen wirken sich die Baukosten aufgrund der Bautätigkeit im Mietwohnungsbau erhöhend aus.

Beim Fremdkapital stehen der Darlehensaufnahmen für die Neubautätigkeit 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 und andererseits zur Beschäftigungsausweitung von Arbeitsplätzen im Landkreis Göppingen.

Zum Jahresende 2018 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 26 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 51,2 Jahren, der Anteil der weiblichen Beschäftigten liegt bei ca. 52 %. 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

C. Prognosebericht

Die Position der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal als wichtiger Partner für die Wohnraumversorgung im Landkreis Göppingen soll auch in 2019 nachhaltig weiterentwickelt werden, wobei zukünftig, aufgrund der noch immer starken Mietwohnungsnachfrage, seit 2016 weiter Mietwohnungsneubau erfolgt und in den Folgejahren beibehalten werden soll. Die sonstige strategische Ausrichtung mit den bestehenden Geschäftsfeldern soll auch zukünftig weiter fortgesetzt werden.

Die Ziele für 2019 sind die weitere 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 und zeitgemäßen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung gerecht zu werden.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird mit einem Ergebnis in der Größenordnung zwischen 0,4 Mio. € und 0,5 Mio. € gerechnet.

Im Vorjahr wurde das Ergebnis für 2018 auf 0,4 Mio. € bis 0,5 Mio. € prognostiziert. Die Abweichung zum tatsächlichen Jahresüberschuss (1,26 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus dem um 0,8 Mio. € höheren Ertrag aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens.

D. Chancen- und Risikobericht

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal wird im Geschäftsjahr 2019 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 86 - 88 umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt. Die anfallenden Kosten sollen vollumfänglich aus Eigenmitteln erbracht werden. Es erfolgen überwiegend Folgeaufträge aus den vorangegangenen Instandhaltungsbauabschnitten in der Wohnanlage, wodurch das Kostenmanagement und das Kostenrisiko für diese Maßnahme überschaubar sind.

Die Nachfrage nach Miet- und Neubauwohnraum wird sich zukünftig im Landkreis Göppingen, vor allem in den Zentren und Mittelzentren, aufgrund der anhaltend guten wirtschaftlichen Gesamtlage weiterhin auf einem hohen Niveau bewegen. 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 Grundstückslagen und eine zeitgemäße Ausstattung für eine Marktumsetzung unabdingbar sind. Im Mietwohnungsneubau werden die Investitionen ebenfalls nur in Mittel-/ Unterzentren 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 kontinuierliche Instandhaltungen der Gebäude und Wohnungen, werden die Vermietungsrisiken minimiert. Risiken in der Wohnungsvermietung können nur bei sich stark ändernden Wohnbedürfnissen, einem deutlich negativen Umfeld, sowie schwierigen Sozialstrukturen auftreten. Weiterhin bestehen aber auch Risiken durch Wohnungsleerstände und Zahlungsverzug/Ausfälle der Mieter, wobei die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal gerade in diesem Bereich seit Jahren aktiv ist und daher eine fast 100 % Vermietung und bisher nur geringe 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 zu günstigen Zinsen verlängert, wobei die eingesparten Zinsen größtenteils durch größere Tilgungen kompensiert werden, wodurch die weitere Zins- und Tilgungsbelastung nahezu unverändert bleibt. Durch den zunehmenden Mietwohnungsneubau mit einem Finanzierungsanteil von ca. 70 % - 75 % über KfW-Darlehen und zinsgünstige L-Bank Darlehen sowie 25 % - 30 % Eigenkapitalanteil, ist die Wirtschaftlichkeit der Neubaumietwohnobjekte längerfristig gewährleistet. Der Fall deutlich sinkender Mieten und ungünstiger Konditionen der Anschlussfinanzierungen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, wodurch sich die Wirtschaftlichkeit deutlich verschlechtern würde. Grundsätzlich kann jedoch festgestellt werden, dass aufgrund der verschiedenen Zinsbindungsfristen derzeit und mittelfristig keine Gefährdung der Finanzierungssituation des Unternehmens abseh-

bar 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 den Kreditpartnern ohne Probleme möglich. Bei ungünstiger Marktentwicklung verfügt die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal über ausreichende Bewertungsreserven, bis hin zu völlig unbelasteten Objekten in ihrem Immobilienportfolio, die zur Sicherheit herangezogen werden könnten. Durch entsprechendes Finanzmanagement wird versucht Zinsänderungsrisiken und möglichen Liquiditätsengpässen entgegenzuwirken. Eine allgemeine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenfaktoren hätte auf die vorhandene Vermögensbilanz und Ertragslage kurzfristig geringen und längerfristig jedoch zu berücksichtigenden Einfluss.

Die in der Vergangenheit und auch zukünftig 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 einer 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. Aufgrund eines Eigenkapitalanteils von 25 % - 30% bei der Finanzierung von Mietwohnungsneubauprojekten für den Bestand ist eine „Quersubventionierung“ durch entsprechende Bauträgererträge zwingend notwendig.

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal konnte im Geschäftsjahr 2018 alle fertiggestellten Neubauprojekte/ -Wohnungen notariell veräußern. Sollten zukünftig bei neuen Bauträgerobjekten 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 an Einheiten veräußert sind, 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 die bisherige 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 größeren Bauprojekten wird durch Bildung von mehreren autarken Bauabschnitten das Risiko der jeweiligen Baumaßnahme reduziert. Bei den Bauträgerobjekten ist weiterhin weniger das Problem diese zu verkaufen, sondern vielmehr der Erwerb von geeigneten Nachfolgegrundstücken. Durch eine breite Angebotsstruktur und verschiedene kleinere bis mittlere Bauvorhaben (keine Großprojekte) an unterschiedlichen attraktiven

Standorten im Landkreis Göppingen und dem Einsatz von hauptsächlich regionalen Handwerkern als Auftragnehmer, sind die Risiken im Bauträgergeschäft überschaubar und kalkulierbar. Durch teilweisen Einsatz von eigenen Mitarbeitern im Planungs- und Bauleitungsbereich ist ein entsprechendes Kosten- und Qualitätscontrolling im Unternehmen vorhanden. Weiterhin werden alle Bauträgermaßnahmen bisher ausschließlich aus Käuferzahlungen und Eigenmitteln bestritten. Baudarlehen werden hierfür nicht in Anspruch genommen, wodurch auch das gesamte Zinsrisiko entfällt.

Der weiterhin grundsätzlich positive Immobilienmarkt, bezogen auf die Nachfrage, die wohl auch weiterhin niedrige Zinsen sowie die wenn auch nicht mehr ganz so hohe Nachfrage nach Sachwerten, bieten weiterhin gute Vermarktungschancen für Immobilien. Eine 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 Neubauprojektplanung im Miet- und im Bestandsbereich als KfW 55 Gebäude (wenn wirtschaftlich darstellbar) entsprechen diese Neubauprojekte zeitgemäßen energetischen Anforderungen, wodurch die Mieter und Eigentümer möglichst günstige Heizungs- und Warmwasserkosten bei den Mietnebenkosten erhalten. Dies ist vor allem im Mietwohnungsbereich positiv, da „günstige Mietnebenkosten“ eine höhere Kaltmiete ermöglichen. 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. Hierfür erhält der Bauherr auch günstigere Finanzierungsmittel von der L-Bank/KfW-Bank (LWFPr), wodurch in Verbindung mit ebenfalls ~25 % 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 bei 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.

Göppingen, 10. April 2019



4. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2018

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 – 31.12.2018

4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2018

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	2018	31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		22.359,00	36.300,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.663.878,65		31.962.506,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	756.466,04		975.900,19
Technische Anlagen und Maschinen	94.431,00		101.846,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	137.306,00		110.132,00
Anlagen im Bau	1.816.850,67		945.873,15
Bauvorbereitung	113.323,49	37.582.255,85	149.121,39
Finanzanlagen			
Beteiligungen		600.000,00	600.000,00
Anlagevermögen insgesamt		38.204.614,85	34.881.679,22
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.043.649,48		61.512,69
Bauvorbereitungskosten	176.054,53		46.506,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	551.232,71		4.006.770,20
Unfertige Leistungen	1.018.234,79		1.049.645,02
Andere Vorräte	32.518,88		47.677,00
Geleistete Anzahlungen	64.362,28	2.886.052,67	64.282,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	11.866,08		19.755,44
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	457.452,34		114.625,46
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.396,72		38.811,84
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.957,40		1.314,24
Sonstige Vermögensgegenstände	189.224,35	679.896,89	481.710,97
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		3.693.506,33	1.707.045,65
Umlaufvermögen insgesamt		7.259.455,89	7.639.656,91
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		0,00	0,00
Bilanzsumme		45.464.070,74	42.521.336,13

PASSIVA	2018	31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€
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	2.383.000,00		2.257.000,00
Bauerneuerungsrücklage	2.812.105,35		2.812.105,35
Andere Gewinnrücklagen	8.224.029,85	13.419.135,20	7.524.029,85
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	881.120,83		868.494,31
Jahresüberschuss	1.255.223,18		882.290,92
Einstellungen in Rücklagen	826.000,00	1.310.344,01	538.000,00
Eigenkapital insgesamt		20.257.219,21	19.333.660,43
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	60.670,04		0,00
Sonstige Rückstellungen	413.323,69	473.993,73	249.063,97
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.294.441,97		19.723.569,34
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.468,69		8.778,10
Erhaltene Anzahlungen	1.229.180,54		1.980.122,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.355,78		7.105,42
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.105.711,74		683.198,47
Sonstige Verbindlichkeiten	78.321,78	24.717.480,50	523.451,05
davon aus Steuern:			
€ 76.693,18			
Vorjahr € 146.021,64			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 1.628,60			
Vorjahr € 2.658,41			
Rechnungsabgrenzungsposten		15.377,30	12.386,95
Bilanzsumme		45.464.070,74	42.521.336,13

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 – 31.12.2018

	2018 €	31.12.2018 €	31.12.2017 €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.180.681,62		5.040.593,11
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.699.805,15		3.578.795,84
c) aus Betreuungstätigkeit	462.988,66		437.403,40
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.376,91	13.365.852,34	32.513,03
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.375.262,80	2.675.820,08
Andere aktivierte Eigenleistungen		115.000,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		61.695,58	111.083,59
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.105.617,94		2.177.744,10
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.172.580,71		5.322.437,78
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.695,55	6.281.894,20	1.650,93
Rohergebnis		4.885.390,92	
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.302.473,46		1.208.561,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	277.998,00	1.580.471,46	256.656,16
davon für Altersversorgung: € 27.989,89 Vorjahr € 26.229,27			
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		884.785,61	876.938,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen		315.065,36	373.185,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		8,75	205,41
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		342.556,31	372.617,56
Steuern vom Einkommen und Ertrag		405.966,90	302.898,30
Ergebnis nach Steuern		1.356.554,03	983.724,60
Sonstige Steuern		101.330,85	101.433,68
Jahresüberschuss		1.255.223,18	882.290,92
Gewinnvortrag		881.120,83	868.494,31
Einstellungen in			
a) in die satzungsgemäße Rücklage	126.000,00		88.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	700.000,00	826.000,00	450.000,00
Bilanzgewinn		1.310.344,01	1.212.785,23

4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2018

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

Allgemeine Angaben

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

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

Folgende **Abschreibungssätze** wurden verrechnet:

Wohngebäude linear	2,00 %
Wohngebäude mit Fertigstellung zwischen 1991 – 1992, degressiv	1,25 %
Wohngebäude (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 ausgewiesen.

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

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

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 2018

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Stand zum 31.12.2018 €
	Stand zum 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen		
	€	€	€	Zugänge €	Abgänge €	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	231.739,83	2.633,06	0,00	0,00	0,00	234.372,89
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	231.739,83	2.633,06	0,00	0,00	0,00	234.372,89
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.872.071,87	102.484,07	382.011,86	3.798.910,66 *)	0,00	51.391.454,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	975.900,19	517.215,99	0,00	0,00	736.650,14 **)	756.466,04
Technische Anlagen und Maschinen	141.483,57	0,00	0,00	0,00	0,00	141.483,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	565.404,29 ***)	78.382,42	87.680,30	0,00	0,00	556.106,41
Anlagen im Bau	945.873,15	2.285.559,02	0,00	381.454,46	1.796.035,96	1.816.850,67
Bauvorbereitung	149.121,39	100.106,51	0,00	0,00	135.904,41	113.323,49
Summe Sachanlagen	50.649.854,46	3.083.748,01	469.692,16	4.180.365,12	2.668.590,51	54.775.684,92
Summe immat. VG + Sachanlagen	50.881.594,29	3.086.381,07	469.692,16	4.180.365,12	2.668.590,51	55.010.057,81
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	51.481.594,29	3.086.381,07	469.692,16	4.180.365,12	2.668.590,51	55.610.057,81

*) Von den Zugängen betreffen € 2.002.874,70 Umbuchungen aus dem Umlaufvermögen.

***) Von den Abgängen betreffen € 491.100,09 Umbuchungen in das Umlaufvermögen.

**) Korrektur € 2.832,34

	(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	Buchwert
	Stand zum	Zugänge	Abgänge	Stand zum	31.12.2018	31.12.2017
	01.01.2018	€	€	31.12.2018	(+/-) €	€
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	195.439,83	16.574,06	0,00	212.013,89	22.359,00	36.300,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	195.439,83	16.574,06	0,00	212.013,89	22.359,00	36.300,00
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	15.909.565,38	818.010,71	0,00	16.727.576,09	34.663.878,65	31.962.506,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	756.466,04	975.900,19
Technische Anlagen und Maschinen	39.637,57	7.415,00	0,00	47.052,57	94.431,00	101.846,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	455.272,29 *)	42.785,84	79257,72	418.800,41	137.306,00	110.132,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	1.816.850,67	945.873,15
Bauvorbereitung	0,00	0,00	0,00	0,00	113.323,49	149.121,39
Summe Sachanlagen	16.404.475,24	868.211,55	79.257,72	17.193.429,07	37.582.255,85	34.245.379,22
Summe immat. VG + Sachanlagen	16.599.915,07	884.785,61	79.257,72	17.405.442,96	37.604.614,85	34.281.679,22
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	16.599.915,07	884.785,61	79.257,72	17.405.442,96	38.204.614,85	34.881.679,22

*) Korrektur € 2.832,34

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 31.12.2018 weist folgende Werte aus:

Gezeichnetes Kapital	€	1.200.000,00
Eigenkapital	€	428.050,34
Jahresfehlbetrag	€	42.929,28

Die Position **Unfertige Leistungen** besteht aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von € 1.018.234,79 (Vorjahr € 1.049.645,02).

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

	31.12.2018 €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	142.298,75	140.637,84
	142.298,75	140.637,84

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

Forderungen von (Vorjahr)	€ 3.687.144,46 € (1.619.728,60)	Guthaben Kreditinstitute
Forderungen von (Vorjahr)	€ 7.729,07 € (0,00)	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

Sonstige Rückstellungen wurden vor allem für

- Gewährleistungsverpflichtungen (T€ 117,6)
- Verpflichtungen aus dem Personalbereich (T€ 134,5)
- Sonstige Verwaltungskosten (T€ 76,2)
- Anfallende Baukosten (T€ 85,0)

gebildet.

Fristigkeiten/ Sicherheiten der Verbindlichkeiten 2018

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	22.294.441,97	1.200.840,08	5.057.798,04	16.035.803,85
- durch Grundpfandrechte gesichert -	(19.723.569,34)	(1.127.394,74)	(4.251.123,50)	(14.345.051,10)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.468,69	2.202,40	3.266,29	0,00
- durch Grundpfandrechte gesichert -	(8.778,10)	(3.309,41)	(5.468,69)	0,00
Erhaltene Anzahlungen	1.229.180,54	1.229.180,54	0,00	0,00
	(1.980.122,40)	(1.980.122,40)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.355,78	4.355,78	0,00	0,00
	(7.105,42)	(7.105,42)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.105.711,74	965.493,04	140.218,70	0,00
	(683.198,47)	(618.910,18)	(64.288,36)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	78.321,78	78.321,78	0,00	0,00
	(523.451,05)	(523.451,05)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag	24.717.480,50	3.480.393,62	5.201.283,03	16.035.803,85
	(22.926.224,78)	(4.260.293,13)	(4.320.880,55)	(14.345.051,10)

Gegenüber Gesellschaftern
bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Ausweis unter Bilanzposition

Verbindlichkeiten von
(Vorjahr)

7.716.032,49
(8.106.286,44)

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten von
(Vorjahr)

5.468,69
(8.778,10)

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	€	8.672,50	€	11.755,12
Erträge aus Anlageabgängen	€	8.334,44	€	14.488,56
Erträge aus früheren Jahren	€	3.561,36	€	1.889,72
Erstattungen aus AAG Aufwendungsausgleichgesetz	€	23.596,39	€	19.950,49
Zuschuss Solarförderung	€	0,00	€	31.100,00

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 € 9.815,03.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Zinsaufwendungen aus Rückstellungen	€	4.265,93	€	208,81

Sonstige Angaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Grundschulden für Dritte (fremde Verbindlichkeiten)	€ 0,00	€ 645.000,00

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

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

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 aus noch nicht abgewickelten Bauverträgen € 3.527.018,69

Mietverpflichtungen € 66.167,88

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

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	9	3
Technische Mitarbeiter	5	1
Auszubildende	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	27
	16	31

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 a. D.
2. stv. Vorsitzende	Brigitte Pullmann Hausfrau
Mitglieder	Jochen Bidlingmaier Bürgermeister
	Ralf Bressmer Dipl.-Betriebswirt
	Hans-Rudi Bühle 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 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 2018 weist einen Bilanzgewinn von € 1.310.344,01 aus. Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, die Verteilung des Bilanzgewinnes wie folgt vorzunehmen:

Dividendenausschüttung für 2018	€ 331.664,40
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	€ 978.679,61

Göppingen, 10. April 2019

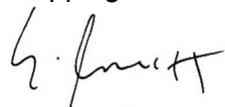


Thomas Dalm

5. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat sowie der Bauausschuss der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal haben sich im Geschäftsjahr 2018 in zwölf Sitzungsterminen sowie anhand regelmäßiger schriftlicher und mündlicher Berichte des Geschäftsführers in verschiedenen Sitzungen eingehend über alle wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik und der Geschäftsentwicklung unterrichtet und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Die, ihm aufgrund gesetzlicher oder vertragsgemäßer Bestimmungen, vorgelegten Einzelvorgänge wurden behandelt. Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Jahresabschluss, 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 29.04.2019 - 10.05.2019 geprüft. Es wurde festgestellt, dass die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat ihren nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Verpflichtungen nachgekommen sind. Die Prüfung hat zu keinen Beanstandungen geführt. Von Seiten des Aufsichtsrats werden keine Einwendungen gegen das Prüfungsergebnis erhoben. Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsleitung, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal seinen Dank und seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Göppingen, 25.06.2019



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 2018 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.