

Kreisbau Filstal Geschäftsbericht

2020

Freiräume für Lebensträume



Kreisbau Filstal



INHALTSVERZEICHNIS

Wissenswerte Daten auf einen Blick	2
Baumaßnahmen Geschäftsjahr 2020	3
1. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	4
2. Bauträgerbereich	4
3. Mietwohnungsneubau	6
Lagebericht Geschäftsjahr 2020	9
A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	9
1. Geschäftsmodell	
2. Ziele und Strategien	
3. Beteiligungen	
B. WIRTSCHAFTSBERICHT	10
1.0 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	10
2.0 Geschäftsverlauf	12
3.0 Lage der Gesellschaft	13
Investitionen in den Mietwohnungsbestand/Mietwohnungsneubau	
Vermietungstätigkeit	
Projektentwicklung Neubau Bereich Vermietung	
Projektentwicklung Neubau Bereich Bauträger	
Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen	
Mietwohnungsverwaltung für Dritte	
Verwaltung von Eigentumswohnungen (nach WEG) für Dritte	
3.1 Ertragslage der Gesellschaft	17
3.2 Finanzlage	18
3.3 Vermögenslage	19
3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	20
3.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren	20
C. PROGNOSEBERICHT	21
D. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	21
E. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN	24
4.0 Jahresabschluss zum 31.12.2020	25
4.1 Bilanz zum 31.12.2020	26
Aktiva	
Passiva	
4.2 Gewinn- und Verlustrechnung	28
4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2020	29
5.0 Bericht des Aufsichtsrates	38
6.0 Dank der Geschäftsführung	38

Wissenswerte Daten auf einen Blick

Gesamtüberblick in Zahlen	2020 T€	2019 T€	2018 T€	2017 T€	2016 T€
Bilanzsumme	52.166	49.532	45.464	42.521	40.931
Anlagevermögen	45.190	42.393	38.205	34.882	32.898
Umlaufvermögen	6.976	7.139	7.259	7.639	8.032
Rechnungsabgrenzungs- posten	0	0	0	0	1
Eigenkapital	21.982	21.001	20.257	19.334	18.783
Rückstellungen	628	899	474	249	463
Verbindlichkeiten	29.539	27.617	24.718	22.926	21.667
Rechnungsabgrenzungs- posten	17	15	15	12	18
Umsatzerlöse	12.356	8.362	13.366	9.089	11.343
Jahresüberschuss	1.312	1.076	1.255	882	1.203

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

Baumaßnahmen Geschäftsjahr 2020

1. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes ist die Kernaufgabe der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal investiert jährlich erhebliche finanzielle Mittel in den eigenen Mietwohnungsbestand, um langfristig breiten Schichten der Bevölkerung des Landkreises Göppingen zeitgemäßen Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Nachdem die energetische Modernisierung der Bestandsobjekte der Baujahre bis 1990 weitestgehend abgeschlossen ist, standen auch im Jahr 2020 die sonstigen Instandhaltungsarbeiten zahlreicher Gebäude im Vordergrund.

Die Bergfeldsiedlung umfasst 244 Wohnungen, wovon 220 Wohnungen mietpreisgebunden und 24 Wohnungen ohne Mietpreisbindung vermietet werden. Die in den letzten Jahren bereits begonnenen umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten der Wohnanlage im „Bergfeld“ wurden auch im Jahr 2020 weitergeführt. Im Mittelpunkt der Arbeiten standen im Jahr 2020 die Gebäude in der Dr.-Pfeiffer-Straße 84 - 86. Neben der Erneuerung der Dachflächen wurden die Fassaden, die Balkone auf der Südseite sowie zum Teil die Fenster erneuert.



Investition von
1,25 Mio. €
in die Instandhaltung

Die übrigen finanziellen Mittel flossen in die Instandhaltung des sonstigen Gebäudebestandes. Im Geschäftsjahr 2020 wurden rund 1,25 Mio. € in die Instandhaltung investiert. Durch regelmäßige Objektbegehungen wird der Handlungsbedarf festgestellt und budgetiert. Die hierzu notwendige Planung, Vergabe und Bauüberwachung erfolgt durch die Technische Abteilung der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal.

Dr.-Pfeiffer-Straße 84 – 88, Göppingen



Albershausen, Fuchseckstraße 10 - 16

2. Bauträgerbereich

Im Geschäftsjahr 2020 herrschte eine unvermindert hohe Nachfrage nach Neubauimmobilien. Eigennutzer und klassische Kapitalanleger nutzten das immer noch vorherrschende niedrige Zinsniveau sowie die Werthaltigkeit von Wohnimmobilien und investierten entsprechend. Trotz starkem Rückgang der registrierten Zuzüge aus dem Ausland, blieb die Nachfrage nach Neubauwohnungen extrem hoch, da die Einpersonenhaushalte von Jahr zu Jahr kontinuierlich zunehmen. Die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau verhielt sich regional sehr unterschiedlich: Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl zurück.

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal hat auch im Jahr 2020 ihre Strategie innerhalb des Landkreises Göppingen weiterverfolgt und umgesetzt. Der Fokus liegt nach wie vor auf einer qualitätsbewussten Bauweise, überschaubarer Objektgrößen (zwischen 6 – 30 Wohneinheiten) an attraktiven Standorten. Gebaut wird vor allem in den Zentren und Mittelzentren des Landkreises. Die erwirtschafteten Erträge aus dem Bauträgerbereich werden vornehmlich für die Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Immobilienbestandes und auch für den Mietwohnungsneubau verwendet.

Das von der Gemeinde **Albershausen** in 2017 erworbene Grundstück in der **Fuchseckstraße 10 bis 16** wurde in zwei Bauabschnitten bebaut. Insgesamt entstanden zwei 8-Familienwohnhäuser mit Eigentumswohnungen im Bauträgerbereich und zwei 9-Familienmietwohngebäude für das Anlagevermögen der Kreisbaugesellschaft mbH

Filstal. Das Projekt befindet sich in einem neu erschlossenen Wohnbaugebiet im Westen von Albershausen und die Objektplanung und Bauleitung erfolgte über die Technische Abteilung der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Das Bauträgerobjekt im ersten Bauabschnitt in Albershausen in der Fuchseckstraße 14 wurde bereits Ende 2019 bezugsfertig erstellt und an die Erwerber übergeben.



Albershausen, Fuchseckstraße 14

- **Zwei 8-Familienwohnhäuser**
mit Eigentumswohnungen im Bauträgerbereich
- **Zwei 9-Familienmietwohngebäude**
für das Anlagevermögen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal

Das **Bauträgerobjekt** im zweiten Bauabschnitt in **Albershausen** in der **Fuchseckstraße 10** wurde Ende 2020 fertiggestellt. Sechs Wohnungsübergaben haben Ende 2020 und zwei Anfang 2021 stattgefunden. Das Objekt wurde im KfW-Effizienzhaus 55 Standard errichtet und die großzügigen 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit überdachten Terrassen oder Balkonen bieten eine schöne Aussicht auf das Filstal. Alle Wohnungen sind sowohl über den Hauszugang als auch über die Tiefgarage schwellenfrei mit einem modernen Aufzug zu erreichen. Das Energiekonzept besteht aus einer Warmwasserzentralheizung mit Gas-Brennwerttechnik und solarer Brauchwassererwärmung mit Heizungsunterstützung. Jeder Wohnraum erhielt ein Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung.



Albershausen, Fuchseckstraße 10

Eine weitere größere Baumaßnahme erfolgt in **Donzdorf** in der **Wagner Straße 17 – 27**. Das Grundstück umfasst ca. 5.000 m² und wird in zwei Bauabschnitten bebaut. Es entstehen pro Bauabschnitt jeweils 11 Mietwohnungen und 14 Eigentumswohnungen, jeweils mit einer gemeinsamen Tiefgarage. Alle Gebäude werden im KfW-Effizienzhaus 55 Standard erstellt.



Donzdorf, Wagner Straße 23 + 25



Donzdorf, Wagner Straße 23 + 25

13 der 14 Eigentumswohnungen in der **Wagner Straße 23 + 25** im ersten Bauabschnitt in **Donzdorf** wurden 2020 bezugsfertig erstellt und an die Erwerber übergeben. Entstanden sind helle und freundliche 2-, 3,5- und 4,5-Zimmerwohnungen mit großen überdachten Terrassen und/ oder Balkonen mit Südausrichtung. Alle Wohnungen sind schwellenfrei über den Aufzug erreichbar. Das Energiekonzept basiert auf einer Nahwärmeversorgung von der Warmwasser-Zentralheizung im Gebäude Wagner Straße 27 mit einer Gas-Brennwerttherme und Solaranlage zur Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung sowie mechanische Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Das Gebäude wird im KfW-Effizienzhaus 55 Standard erstellt.



Donzdorf, Wagner Straße 17 + 19

Die Bauarbeiten des zweiten Bauabschnitts in der **Wagner Straße 17 + 19** in **Donzdorf** wurden Anfang 2020 aufgenommen und die Fertigstellung ist für Ende 2021 vorgesehen. Hier entstehen ebenfalls 14 Eigentumswohnungen analog dem ersten Bauabschnitt von 2,5 – 4-Zimmerwohnungen und gemeinsamer Tiefgarage mit dem Mietwohngebäude Wagner Straße 21, jeweils im KfW-Effizienzhaus 55 Standard.

Die Einschränkungen auf den Baustellen aufgrund der Corona-Pandemie könnten die Fertigstellung eventuell verzögern. Entstehen werden helle und freundliche Wohnungen mit großzügigen Balkonen und Terrassen, analog der Wohnungen im ersten Bauabschnitt.

In zentraler Lage in **Süßen** hat die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal ein Grundstück von der Stadt Süßen in der **Johann-Georg-Fischer-Straße** erworben, um dort ein 17-Familienwohnhaus zu erstellen. Hiervon werden sechs Wohnungen als Eigentumswohnungen im 2. und 3. OG veräußert. Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage. Die Bauarbeiten haben im November 2019 begonnen und die Fertigstellung ist für Herbst 2021 geplant. Das Gebäude wird im KfW-Effizienzhaus 55 Standard gebaut. Auf dem Dach befindet sich eine Photovoltaikanlage, welche im Eigentum der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal verbleibt.



Visualisierung Süßen, Johann-Georg-Fischer-Straße 4

3. Mietwohnungsneubau

Die Nachfrage nach gefördertem und freifinanziertem Wohnraum war im Geschäftsjahr 2020 ungebrochen groß. Nachdem die Haushaltszahlen stetig steigen und dadurch bei fast allen Kommunen der Wunsch geweckt wurde, den Mietwohnungsneubau auszubauen, ist die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal stetig auf der Suche nach geeigneten Grundstücken. Da sie selbst über keine eigenen Bestandsgrundstücke verfügt, ist man hierfür auf entsprechende Grundstücksangebote der Städte, Gemeinden und Privatpersonen angewiesen. Preisgünstiger Mietwohnungsneubau ist abhängig von den Rahmenbedingungen, die der Veräußerer dem Investor bietet und den spezifischen Absichten, die er mit den Maßnahmen verbindet. Alle Mietwohnungsneubauprojekte verbleiben im Eigentum der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal.



Albershausen, Fuchseckstraße 16

- **Ein 9-Familienmietwohngebäude**
mit 2-, 3-, 4- Zimmerwohnungen auf drei Geschossen

Das Mietwohnobjekt des ersten Bauabschnitts, in der **Fuchseckstraße 16** in **Albershausen**, liegt neben dem Bauträgerobjekt Fuchseckstraße 14 und wurde zum Juni 2020 bezugsfertig erstellt und vermietet. Entstanden ist ein 9-Familienmietwohngebäude im KfW-Effizienzhaus 55 Standard mit 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen auf drei Geschossen. Haus 14 und Haus 16 verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage. Auf dem Dach wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Anlagenleistung von ca. 29,25 kWp installiert. Die Bauplanung und Bauleitung erfolgte in Eigenregie. Die Wohnungen wurden ohne Mietpreisbindung erstellt und vermietet.

Das Mietwohnobjekt in der **Fuchseckstraße 12** in **Albershausen**, ebenfalls ein 9-Familienmietwohngebäude, liegt direkt neben dem Bauträgerobjekt, Fuchseckstraße 10. Die Fertigstellung und der Bezug sind für Herbst 2021 geplant.



Albershausen, Fuchseckstraße 12



Donzdorf, Wagner Straße 27

In **Donzdorf** in der **Wagner Straße 27** entsteht ein 11-Familienmietwohngebäude im KfW-Effizienzhaus 55 Standard, welches zum April 2021 zur Vermietung kommt. Entstehen werden kompakte 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit jeweils überdachten Westterrassen bzw. Balkonen. Im Untergeschoss entsteht eine gemeinsame Tiefgarage zusammen mit dem Gebäude in der Wagner Straße 23 + 25. Im zweiten Bauabschnitt entstehen in der Wagner Straße 21 ebenfalls 11 Mietwohnungen im KfW-Effizienzhaus 55 Standard mit einer geplanten Fertigstellung im Frühjahr 2022. Auch diese Wohnungen unterliegen keiner Mietpreisbindung, jedoch werden sie zu preisgünstigen Konditionen vermietet.

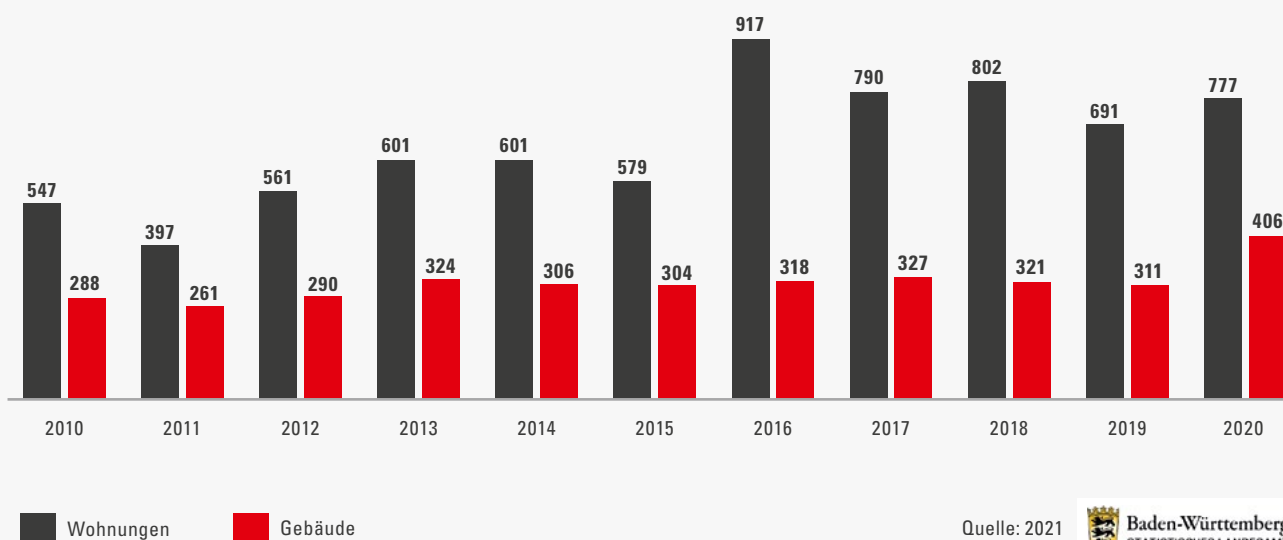
In **Süßen** in der **J.-G.-Fischer-Straße** entsteht ein 17-Familienwohnhaus mit **11 Miet- und sechs Eigentumswohnungen** (vgl. Objektbeschreibung im Bauträgerbereich, Seite 6). Die 2–4-Zimmermietwohnungen werden ohne Mietpreisbindung, aber zu preisgünstigen Mietkonditionen ab Herbst 2021 vermietet.

Weitere Grundstückserwerbe und Baumaßnahmen für den Mietwohnungsneubau sind in Kuchen und anderen Gemeinden für das Jahr 2021 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:

Baugenehmigungen im Wohnbau im Landkreis Göppingen (Neubau)

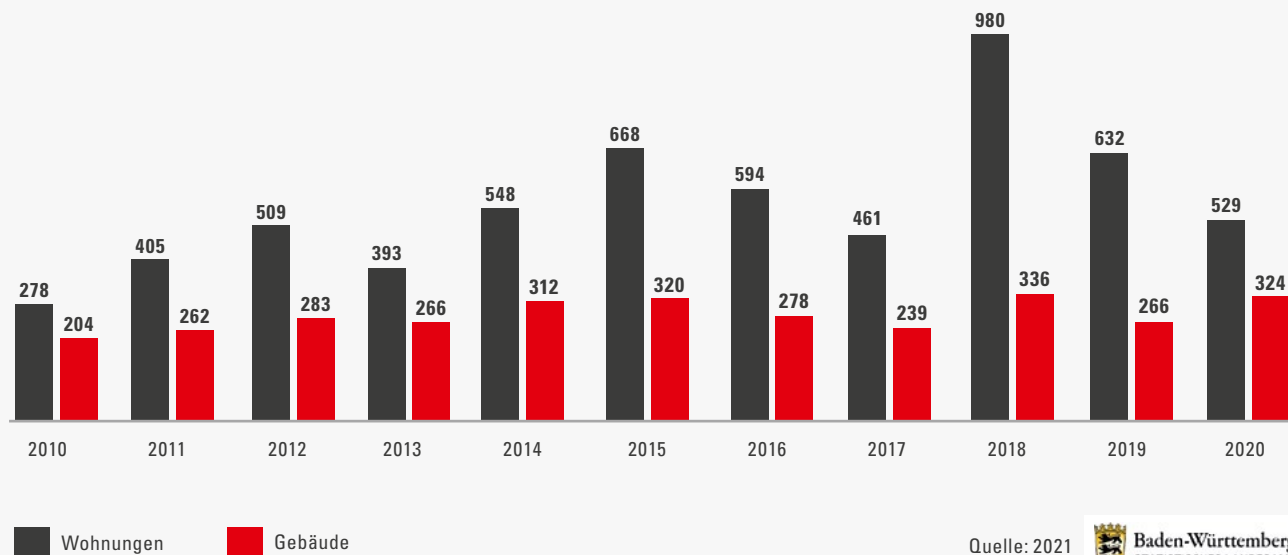
von 2010 bis 2020



Quelle: 2021

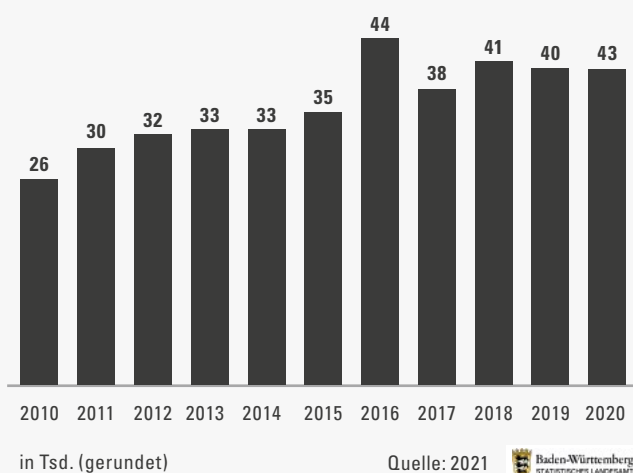
Baufertigstellungen im Wohnbau im Landkreis Göppingen (Neubau)

von 2010 bis 2020



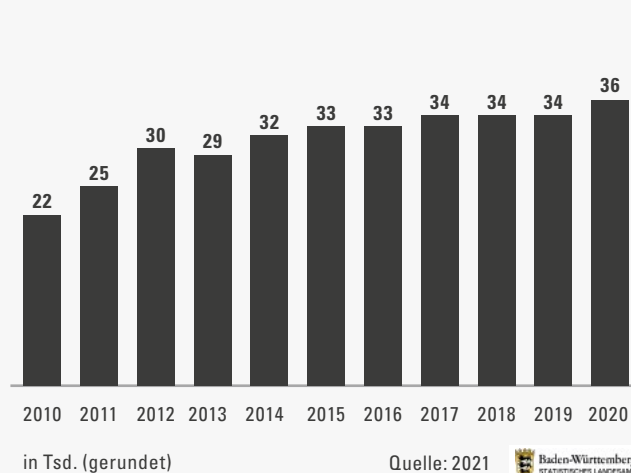
Wohnungsneubaugenehmigungen

in Baden-Württemberg von 2010 bis 2020



Wohnungsneubaufertigstellungen

in Baden-Württemberg von 2010 bis 2020



Die **Nachfrage im Mietwohnungsbereich** war im Landkreis Göppingen 2020 erneut sehr stark. Grund für diese sehr hohe Nachfrage waren die, bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie, 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, bei fast 100 %. Die Fluktuationsrate entsprach in etwa der des Vorjahres.

Lagebericht Geschäftsjahr 2020

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

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahre 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

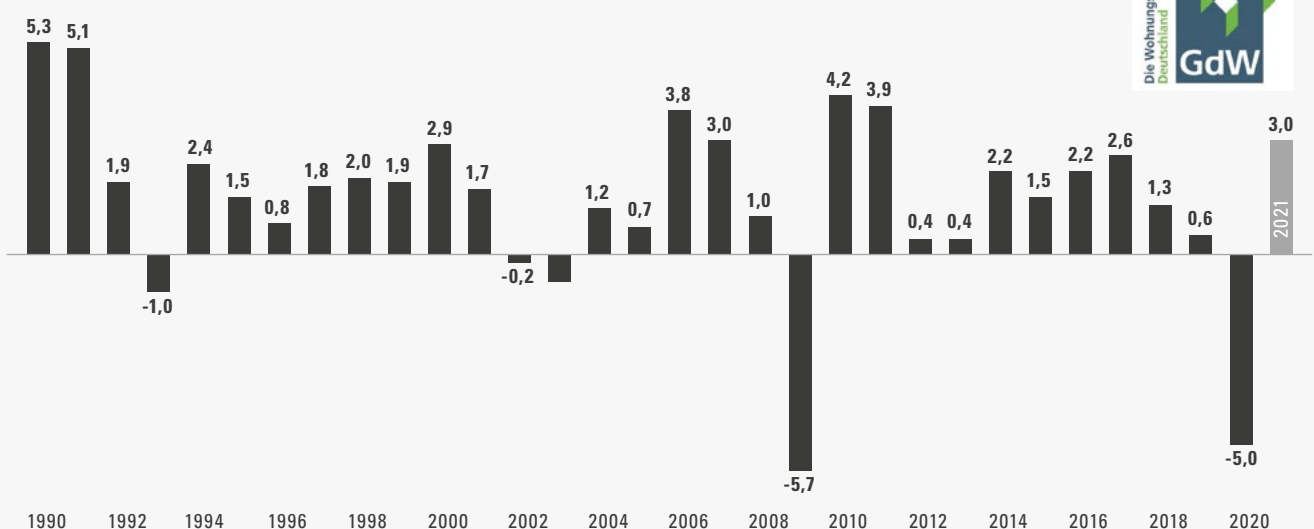
Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 %. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 % zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 % ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukt 1990 – 2021 in %



Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

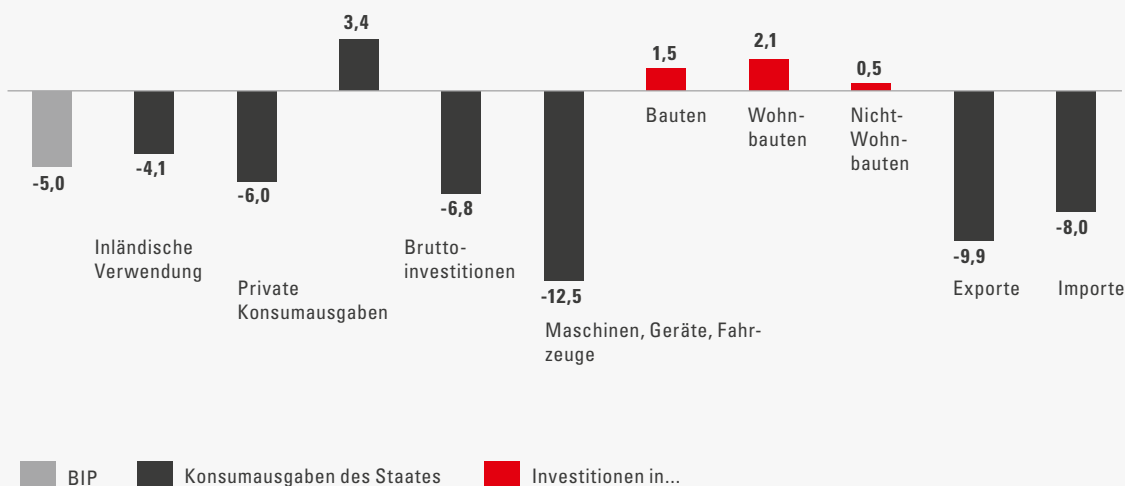
Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts 2020

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %, ausgewählte Aggregate, preisbereinigt



Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2020 war für die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal erneut von positiven Entwicklungen geprägt.

Die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes, mit ca. 800 Mietwohnungen, ist die Kernaufgabe der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal. Um zeitgemäßen Wohnraum für die Mieterschaft zu erhalten, wurden auch im Jahr 2020 wieder erhebliche finanzielle Mittel in den Eigenbestand investiert.

Der Bauträgerbereich verlief, wie in den Jahren zuvor, weiterhin erfreulich und konnte einen entsprechenden Beitrag zum positiven Jahresergebnis leisten.

Der Bereich immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen mit der Wohnungseigentumsverwaltung und Sondereigentumsverwaltung wurde bzgl. der Wirtschaftlichkeit einzelner Objekte geprüft und entsprechend optimiert.

Das Geschäftsfeld Mietwohnungsneubau wurde im Geschäftsjahr 2020 wieder um einige Objekte erweitert. Für diesen Bereich wurde in Albershausen, in der Fuchseckstraße 16, im Frühjahr ein 9-Familienmietwohngebäude fertiggestellt. Die Vermietung der einzelnen Wohnungen hat zum 01.06.2020 begonnen. Weitere neun Mietwohnungen entstehen in Albershausen in einem zweiten Bauabschnitt. Des Weiteren erfolgt eine größere Baumaßnahme in Donzdorf in der Wagner Straße. Dort entstehen in zwei Bauabschnitten jeweils 11 Mietwohnungen und 14 Eigentumswohnungen. Das 11-Familienmietwohngebäude im ersten Bauabschnitt wird zum April 2021 fertiggestellt und vermietet. Die Bauarbeiten am zweiten Bauabschnitt wurden Anfang des Jahres 2020 aufgenommen. Weiter entsteht in zentraler Lage in Süßen, in der Johann-Georg-Fischer-Straße, ein 17-Familienwohnhaus mit 11 Miet- und sechs Eigentumswohnungen. Die Fertigstellung ist für Herbst/ Winter 2021 geplant. Alle neu entstandenen Mietwohnungen werden ohne Mietpreisbindung vermietet.

Im Jahr 2020 war weiterhin eine sehr hohe Nachfrage nach preisgünstigem, aber auch nach mittlerem bis gehobenem Mietwohnraum vorhanden. Grundsätzlich ist der Mietwohnungsmarkt im Landkreis Göppingen weiterhin ein deutlicher Nachfragemarkt. Auf Mietwohnungsanzeigen im Internet gehen weiterhin, innerhalb von nur wenigen

Stunden, eine hohe Anzahl Bewerbungen in der Vermietungsabteilung ein. Trotz der sehr hohen Mietnachfrage sind die Lage einer Wohnung, deren Zuschnitt, die Miethöhe und auch die energetische Ausstattung wichtige Entscheidungskriterien für Mietinteressenten. Durch hohe Investitionen im Bestandsbereich sorgt die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal dafür, dass breiten Schichten der Bevölkerung weiterhin bezahlbarer und zeitgemäßer Wohnraum im Landkreis Göppingen angeboten werden kann. Durch die zusätzlich durchgeführten Bauträgerinvestitionen in attraktiven und energetisch zeitgemäßen Geschosswohnungsneubauten in verschiedenen Kommunen des Landkreises Göppingen leistet die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal zudem einen entsprechenden Beitrag zur Strukturentwicklung der einzelnen Kommunen und des gesamten Landkreises.

Aufgrund aller vorgenannten Faktoren konnte die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal auch im Geschäftsjahr 2020 erneut ein positives Jahresergebnis in Höhe von 1.312.466,27 € erwirtschaften.

1.312.466,27 €

Jahresergebnis



Visualisierung Gebäude Donzdorf

3.0 Lage der Gesellschaft

Zur positiven wirtschaftlichen Gesamtentwicklung des Unternehmens haben im abgelaufenen Berichtsjahr erneut alle Geschäftsbereiche in unterschiedlicher Höhe beigetragen. Die Hausbewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes als Kernbereich des Unternehmens sowie der Bauträgerbereich waren wieder maßgeblich am Umsatz beteiligt. Die immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungen wie WEG- und Mietverwaltung sowie das Gebäudemanagement konnten ebenfalls einen entsprechenden Beitrag zur Kostendeckung leisten. Alle Zahlungsverpflichtungen im abgelaufenen Jahr konnten uneingeschränkt erfüllt werden. Nachdem die energetische Modernisierung bei einem Großteil der Bestandsobjekte bis Baujahr 1990 erfolgt ist, wurden erneut erhebliche finanzielle Eigenmittel in die Instandhaltung des Immobilienbestandes investiert. Diese Investitionen beinhalten komplette Wohnungsmodernisierungen, Instandhaltungen im Innenbereich sowie im Außenbereich der Gebäude. Der gesamte Bauträgerbereich wurde ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert.

Der Ausbau der Archivierung im Bereich Mietverwaltung mit sämtlichen Miet- und Objektunterlagen wurde im Jahr 2020 weiter vorangetrieben. Die übrigen Geschäftsbereiche werden in den folgenden Jahren schrittweise integriert.

Investitionen in den Mietwohnungsbestand/ Mietwohnungsneubau

Im Geschäftsjahr 2020 wurden ca. 1,25 Mio. € in die Instandhaltung investiert. Der Schwerpunkt der Instandhaltungsarbeiten fand an den Gebäuden in der Dr.-Pfeiffer-Straße 84 - 86 in Göppingen im „Bergfeld“ statt. Es wurden vorrangig die Dachflächen erneuert, die Fassaden überarbeitet, die Balkone instandgesetzt und zum Teil neue Fenster eingebaut. Die restlichen Instandhaltungsmittel wurden in den übrigen Bestand investiert.

Im Bereich Mietwohnungsneubau wurden Anfang 2020/ Mitte 2020 neun neue Mietwohnungen in Albershausen, in der Fuchseckstraße 16, bezugsfertig erstellt und an die jeweiligen Mieter übergeben. Des Weiteren entstehen in Albershausen im zweiten Bauabschnitt neun weitere Mietwohnungen. In Donzdorf wird in zwei Bauabschnitten jeweils ein 11-Familienmietwohngebäude erstellt. In Süßen entsteht ein Gebäude mit 11 Miet- und sechs Eigentumswohnungen. Die Fertigstellung ist für Herbst 2021 geplant.

Vermietungstätigkeit

Zum 31.12.2020 umfasste der Wohnungsbestand der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal 814 Einheiten mit ca. 57.652 m². Die Hausbewirtschaftung bildet weiterhin das wirtschaftliche Fundament der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal, die im Geschäftsjahr Mieteinnahmen in Höhe von ca. 4,5 Mio. € erwirtschaften konnte.

814 Einheiten

ca. 4,5 Mio. € Mieteinnahmen

Aufgrund der umgesetzten Instandhaltungsmaßnahmen an den 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 in Höhe von 6,11 €/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, im Vergleich zum sonstigen Wohnraumangebot im Landkreis Göppingen.

Alle gekündigten Wohnungen konnten ohne größere Leerstandzeiten an Nachmieter vermietet werden. Der durchschnittliche Vermietungsgrad lag erneut, wie bereits in den vergangenen Jahren, bei fast 100 %. Leerstände waren nur bei notwendigen und durchzuführenden Wohnungsmodernisierungen zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate lag bei 6,5 %, im Vorjahr bei 6,3 %.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr mussten keine nicht einbringlichen Mietschulden abgeschrieben und wertberichtigt werden. Dieses Ergebnis konnte durch ein sehr effektives Mahn- und Mietschuldenmanagement erreicht werden.



Gebäude Süßen, Johann-Georg-Fischer-Straße 4



Projektentwicklung Neubau Bereich Vermietung (Anlagevermögen)

Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2019	Baubeginn/ Zugänge 2020	Übergabe in 2020	Bestand 31.12.2020
1047 Wohnungen	Süßen	11	0	0	11
1049 Wohnungen	Albershausen	9	0	9	0
1053 Wohnungen	Albershausen	9	0	0	9
1056 Wohnungen	Donzdorf	11	0	0	11
1058 Wohnungen	Donzdorf	0	11	0	11
Gesamtsumme		40	11	9	42

Im Berichtsjahr 2020 konnten die Wohnungen im 9-Familienmietwohngebäude im ersten Bauabschnitt in Albershausen bezugsfertig erstellt und an die Mieter übergeben werden. Des Weiteren wurden die Bauarbeiten für das 9-Familienmietwohngebäude im zweiten Bauabschnitt in Albershausen fortgesetzt. In Donzdorf wurde mit dem Bau eines 11-Familienmietwohngebäudes im zweiten Bauabschnitt begonnen und der Bau des 11-Familienmietwohngebäudes im ersten Bauabschnitt fortgeführt. In Süßen wurden Ende des Jahres 2019 die Rohbauarbeiten an einem 17-Familienwohnhaus aufgenommen, in dem 11 Mietwohnungen und sechs Eigentumswohnungen entstehen. Die Bauarbeiten wurden im Jahr 2020 fortgeführt.



Gebäude Albershausen, Fuchseckstraße 14 - 16



Projektentwicklung Neubau Bereich Bauträger

Bauvorhaben	Ort	Bauüberhang 2019	Baubeginn/ Zugänge 2020	Übergabe in 2020	Bestand 31.12.2020
1047 Wohnungen	Süßen	6	0	0	6
1054 Wohnungen	Albershausen	8	0	6	2
1055 Wohnungen	Donzdorf	14	0	13	1
1057 Wohnungen	Donzdorf	0	14	0	14
Gesamtsumme		28	14	19	23



Gebäude Wagner Straße 23-25, Donzdorf

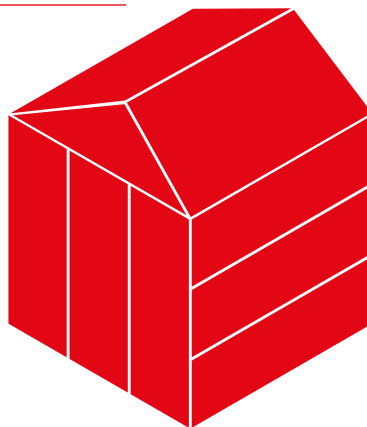
Im Neubaubereich konnte im Geschäftsjahr 2020 das Gebäude in der Fuchseckstraße 10 in Albershausen bezugsfertig erstellt werden. Sechs Wohnungsübergaben haben Ende 2020 und zwei Anfang 2021 stattgefunden. Weiter wurden 13 der 14 Eigentumswohnungen im ersten Bauabschnitt in Donzdorf bezugsfertig erstellt und an die Erwerber übergeben. Des Weiteren wurden die Bauarbeiten am zweiten Bauabschnitt in Donzdorf aufgenommen und die Bauarbeiten am Bauprojekt in Süßen fortgeführt.



Immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen

114 Eigentümer-
gemeinschaften

23 gewerbliche
Einheiten



1.704 Eigentums-
wohnungen

Sondereigentums-
verwaltung

VERWALTUNG

Mietwohnungsverwaltung für Dritte

Im Geschäftsjahr 2020 wurden einige kleinere Objekte mit wenigen Mietverwaltungen aufgrund deren Unwirtschaftlichkeit beendet. Der Fokus soll zukünftig möglichst auf Komplettseinheiten (ganze Gebäude) gelegt werden, um eine wirtschaftliche Betreuung zu ermöglichen. Zur besseren und schnelleren kaufmännischen Abwicklung wurde ein spezielles EDV-Sondereigentumsverwaltungsprogramm installiert.

Verwaltung von Eigentumswohnungen (nach WEG) für Dritte

Am 31.12.2020 wurden 114 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 1.704 Eigentumswohnungen und 23 gewerblichen Einheiten (jeweils mit Tiefgaragen-/ oberirdischen Stellplätzen) verwaltet. In 2020 überstiegen Abgänge von Eigentümergemeinschaften leicht die Zugänge. Die Abgabe von kleineren Gemeinschaften wurde fortgesetzt.

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 1,66 Mio. € (Vorjahr 1,74 Mio. €) trägt der Bereich Hausbewirtschaftung wesentlich zu dem guten Jahresergebnis bei. Aufgrund der Übergabe von 19 Wohnungen (Vorjahr 8) war das Bauträgergeschäft ebenfalls eine wichtige Säule der Geschäftstätigkeit. Die periodenfremden Erträge aus Erstattungsinsen haben sich auf T€ 22 reduziert.



1,66 Mio €
Überschuss aus der
Hausbewirtschaftung

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

Betriebsbereiche	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung (Eigenbestand)	1.660,6	1.735,6	-75,0
Verkaufstätigkeit (Bauträgergeschäft)	722,7	84,2	638,5
WEG-Verwaltung	112,5	123,3	-10,8
Mietverwaltung	53,2	53,1	0,1
Sonstige Bereiche	152,5	75,1	77,4
Zinserträge	22,1	252,0	-229,9
Jahresrohergebnis	2.723,6	2.323,3	400,3
hieraus zu deckende Gemeinkosten	-914,5	-886,7	-27,8
Jahresergebnis (vor Ertragssteuern)	1.809,1	1.436,6	372,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-496,6	-361,0	-135,6
Jahresüberschuss	1.312,5	1.075,6	236,9
Gewinnvortrag	964,6	977,8	-13,2
Einstellung in die Gewinnrücklagen	-981,0	-758,0	-223,0
Bilanzgewinn	1.296,1	1.295,4	0,7

3.2 Finanzlage

Die Finanzverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet. 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 in etwa gleich, wodurch der Tilgungs-

anteil zum Zinsanteil steigt. Aufgrund der Aufnahme von Darlehen für die Neubauobjekte im Mietwohnungsbau erhöht sich der Zinsaufwand.

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

Kapitalflussrechnung	T€
Jahresüberschuss	1.312,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	992,6
Aktivierete Eigenleistungen	-160,0
Abschreibungen auf Mietforderungen	3,1
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-359,1
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-46,3
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	452,1
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-137,1
Zunahme kurzfristiger Passiva	1.203,2
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/ -erträge	279,9
Ertragssteueraufwand	494,1
Ertragssteuerzahlung	-404,9
CASHFLOW aus laufender Geschäftstätigkeit	3.630,1
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-6,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	244,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.637,5
Erhaltene Zinsen	22,1
- CASHFLOW aus Investitionstätigkeit	-4.378,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	2.153,6
Planmäßige Tilgungen	-1.351,6
Außerplanmäßige Tilgungen	-81,7
Gezahlte Zinsen	-302,0
Einzahlungen aus Tilgungszuschuss	0,0
Gezahlte Dividenden	-331,7
- CASHFLOW aus der Finanzierungstätigkeit	86,6
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-661,4
+ Finanzmittelbestand am 01.01.2020	2.426,5
= Finanzmittelbestand am 31.12.2020	1.765,1

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

3.3 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

Das Eigenkapital hat sich, wie bereits in den zurückliegenden Jahren, erneut erhöht und beläuft sich inzwischen auf knapp 22 Mio. €. Damit liegt die Eigenkapitalquote bei hervorragenden 42,1 % (Vorjahr 42,4 %). Die Eigenkapitalrentabilität liegt bei 6 % (Vorjahr 5,1 %).

Im Anlagevermögen wirkt sich die Bautätigkeit im Mietwohnungsbau erhöhend aus. In den nächsten Jahren sind weitere Neubauten geplant. Beim Fremdkapital stehen der Darlehensaufnahme, für die Neubautätigkeit, die planmäßigen Tilgungen gegenüber.



22 Mio €
Eigenkapital

Vermögensstruktur	gerundet Hundert €		gerundet Hundert €	
	31.12.2020	%	31.12.2019	%
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	44.590.226	85,4	41.792.715	84,4
Finanzanlagen	600.000	1,2	600.000	1,2
Umlaufvermögen				
Bautätigkeit	3.406.073	6,5	3.011.605	6,1
Unfertige Leistungen	1.093.008	2,1	1.006.795	2,0
Flüssige Mittel	1.765.107	3,4	2.426.540	4,9
Übriges Umlaufvermögen	712.025	1,4	694.319	1,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0
Gesamtvermögen	52.166.439	100,0	49.531.974	100,0
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	21.981.945	42,1	21.001.143	42,4
Fremdkapital				
Rückstellungen				
Übrige Rückstellungen	628.525	1,2	898.533	1,8
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	25.433.246	48,8	24.719.917	49,9
Erhaltene Anzahlungen	3.013.958	5,8	2.124.712	4,3
Übrige Verbindlichkeiten	1.091.349	2,1	772.239	1,6
Rechnungsabgrenzungsposten	17.416	0,0	15.431	0,0
Gesamtkapital	52.166.439	100,0	49.531.975	100,0

3.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die finanziellen Leistungsindikatoren sind in den Darstellungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage jeweils enthalten.

23

Mitarbeiter

52 %

**weibliche
Beschäftigte**



64 %

**der Mitarbeiter sind länger
als 6 Jahre im Betrieb**

3.5 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Durch die zahlreichen Investitionen im Instandhaltungs- und Neubaubereich mit Beauftragung von Bau- und Handwerksfirmen, die hauptsächlich im Landkreis Göppingen ansässig sind, leistet die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal einen wichtigen Beitrag zur Beschäftigungssicherung einerseits und zur Beschäftigungsausweitung von Arbeitsplätzen im Landkreis auf der anderen Seite.

Zum Jahresende 2020 waren 23 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal beschäftigt. Als Hausmeister wurden in den Wohnanlagen der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal vor Ort eine Vollzeitkraft und 24 Teilzeitkräfte beschäftigt. Ziel ist es, die Mitarbeiter langfristig an das Unternehmen zu binden. 64 % der Mitarbeiter sind länger als sechs Jahre im Betrieb. Alle Arbeitsverträge sind unbefristet gestaltet. Die Altersstruktur der Mitarbeiter liegt im Schnitt bei 52 Jahren und der Anteil der weiblichen Beschäftigten liegt bei ca. 52 %. Qualifizierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 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.

25

**Hausmeister in
Voll- und Teilzeit**

C. PROGNOSEBERICHT

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen, es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen, der Verzögerung von geplanten Einnahmen und dem Verkauf von Eigentumsobjekten. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle und Mietstundungen zu rechnen.

Die Position der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal als wichtiger Partner für die Wohnraumversorgung im Landkreis Göppingen soll auch in 2021 weiterentwickelt werden, wobei zukünftig, aufgrund der noch immer vorhandenen Mietwohnungsnachfrage, weiter Mietwohnungsbau betrieben werden soll. Der Umfang kann sich jedoch aufgrund der Auswirkungen des Coronavirus kurzfristig ändern. Die sonstige strategische Ausrichtung mit den bestehenden Geschäftsfeldern soll auch zukünftig im Grundsatz weiter fortgesetzt werden.

Die Ziele für 2021 sind die weitere Instandhaltung der Wohnungsbestände, die erneute Schaffung von neuem und preisgünstigem Mietwohnraum, eine weiterhin aktive Betätigung im Bauträgerbereich sowie der moderate, gezielte 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 zeitgemäßem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung gerecht zu werden. Für das Geschäftsjahr 2021 wird mit einem Ergebnis in der Größenordnung zwischen 0,75 Mio. € und 0,85 Mio. € gerechnet.

Im Vorjahr wurde das Ergebnis für 2020 auf 0,7 Mio. € bis 0,8 Mio. € prognostiziert. Die Abweichung zum tatsächlichen Jahresüberschuss in Höhe von 1,31 Mio. € resultiert wesentlich aus den guten Bauträgererträgen und der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohneigentum mit der Übergabe von 19 Eigentumswohnungen (geplant 14).

D. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal wird im Geschäftsjahr 2021 erneut vermehrt in den Instandhaltungsbereich und wenig in den Modernisierungsbereich investieren, da ein Großteil der Bestandsgebäude bis Baujahr 1990 zwischenzeitlich energetisch modernisiert sind.

In der Wohnanlage Dr.-Pfeiffer-Straße in Göppingen werden am Gebäude Dr.-Pfeiffer-Straße 84 – 88, West- und Nordseite, 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.



Dr.-Pfeiffer-Straße 84 – 88, Göppingen



**Beispiel für
umfangreiche
Sanierungs-
arbeiten**

Die Nachfrage nach Miet- und Neubauwohnraum wird sich auch zukünftig im Landkreis Göppingen, vor allem in den Zentren und Mittelzentren, weiterhin auf einem hohen Niveau bewegen. Sollte sich die wirtschaftliche Entwicklung jedoch aufgrund der Automobillastigkeit des Landkreises Göppingen und einer nur langsamen Eindämmung des Coronavirus (COVID-19) deutlich abschwächen, wird sich die Mietwohnnachfrage nach Miet- und Eigentumswohnraum eher entspannen. Unabhängig von der kurzfristigen Marktentwicklung, wird die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal die bisherigen und für die nächsten Jahre geplanten Investitionen in den Bestandsmietwohnungsneubau weiter fortsetzen. Durch die weiterhin sehr günstige Kapitalmarktsituation und den attraktiven Förderbedingungen der L- und KfW-Bank werden die Neubaupläne zunächst wie geplant fortgesetzt.

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 insgesamt die weitere Zins- und Tilgungsbelastung nahezu unverändert bleibt. Im 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 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 Geschäftsbeziehung 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.

nahezu 100 %-ige Vermietung

Durch die Negativzinsen, welche die Banken zwischenzeitlich an die Europäische Zentralbank abführen müssen, muss auch die Kreisbaugesellschaft mbH Filstal in 2021 ab 500.000 € Guthaben Verwarentgelt an die Kreditinstitute abführen.

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 drohen Risiken durch den finanziellen Bereich.

Die Risiken liegen hauptsächlich in einer möglichen Verschlechterung der Vermarktungschancen, durch verschiedenste Faktoren wie z. B. Überschreitung von Kostenberechnungen, Bauzeiten und Bau und Gewährleistungsmängel etc. Ein weiterer stark zu beachtender Faktor sind die laufend steigenden Baukosten. Hier sind ein kontinuierliches Baukostenmanagement, eine Qualitätssicherung auf der Baustelle sowie die Berücksichtigung dieser Faktoren in der Verkaufspreisfindung und Verkaufspreisgestaltung notwendig. 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 2020 alle fertiggestellten Neubauprojekte / -Wohnungen notariell veräußern. Sollten zukünftig bei neuen Bauträgerobjekten einzelne Wohnungen nur schwierig verkäuflich sein, könnten 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 war bisher 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 den 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. Grundsätzlich kann aber festgestellt werden, dass die Erwerber von Eigentumswohnungen immer höhere Ansprüche an die Bauqualität in Verbindung mit Gutachtern stellen, welche öfters durch fehlendes Know-how der Handwerksbetriebe und den Facharbeitermangel nicht mehr sichergestellt werden. Aus diesem

Grund werden zwischenzeitlich deutlich höhere Garantierückstellungen von der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal gebildet, ebenso werden bereits bei der Gebäudeerstellung externe Gutachter zur Qualitätssicherung beauftragt.

Der weiterhin grundsätzlich positive Immobilienmarkt, bezogen auf die Nachfrage, die wohl auch weiterhin relativ niedrigen Zinsen sowie die weiterhin hohe Nachfrage nach Sachwerten, bieten auch zukünftig gute Vermarktungschancen für Immobilien. Eine attraktive Architektur, eine 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 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, Erwerbern 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

Kreisbau Filstal



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, 19. April 2021

Thomas Dalm

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2020

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 – 31.12.2020

4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2020

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	2020 €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		7.452,00	8.107,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.062.866,54		37.225.257,72
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		0,00
3. technische Anlagen und Maschinen	159.321,00		126.591,00
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.676,00		110.222,00
5. Anlagen im Bau	6.277.910,79		4.322.537,59
6. Bauvorbereitung	0,00	44.582.774,33	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		600.000,00	600.000,00
		45.190.226,33	42.392.715,31
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.726,11		5.726,11
2. Bauvorbereitungskosten	46.506,40		46.506,40
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.253.525,83		2.889.282,36
4. unfertige Leistungen	1.093.008,24		1.006.795,00
5. andere Vorräte	36.812,76		37.179,99
6. geleistete Anzahlungen	100.313,77	4.535.893,11	70.090,52
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	8.400,55		12.183,88
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	221.479,07		92.705,90
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.144,88		2.058,29
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.872,56		5.941,12
5. sonstige Vermögensgegenstände	422.315,43	675.212,49	544.250,51
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Schecks, Kassenbestand, Bundesbank- und Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten		1.765.107,21	2.426.539,52
		6.976.212,81	7.139.259,60
C. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
		52.166.439,14	49.531.974,91

4.1 Bilanz zum 31. Dezember 2020

PASSIVA	2020 €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	5.538.840,00		5.538.840,00
1. Nennbetrag eigene Anteile	-11.100,00	5.527.740,00	-11.100,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Satzungsmäßige Rücklagen	2.622.000,00		2.491.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	2.812.105,35		2.812.105,35
3. andere Gewinnrücklagen	9.724.029,85	15.158.135,20	8.874.029,85
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	964.603,62		978.679,61
2. Jahresüberschuss	1.312.466,27		1.075.588,41
3. Einstellungen in Rücklagen	981.000,00	1.296.069,89	758.000,00
		21.981.945,09	21.001.143,22
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	89.173,59		0,00
2. sonstige Rückstellungen	539.351,39	628.524,98	898.533,08
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.432.225,80		24.716.650,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.019,62		3.266,29
3. erhaltene Anzahlungen	3.013.958,23		2.124.711,71
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.641,51		3.072,36
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.014.365,11		696.103,63
6. sonstige Verbindlichkeiten	74.342,84	29.538.553,11	73.063,15
davon aus Steuern:			
€ 66.217,45			
Vorjahr € 72.660,17			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:			
€ 93,41			
Vorjahr € 402,98			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		17.415,96	15.431,34
		52.166.439,14	49.531.974,91

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 – 31.12.2020

	2020 €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.625.864,56		5.407.819,88
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.256.884,75		2.468.200,00
c) aus Betreuungstätigkeit	452.269,00		463.926,68
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.544,06	12.355.562,37	22.374,32
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		455.119,21	1.159.138,36
3. andere aktivierte Eigenleistungen		160.000,00	150.000,00
4. sonstige betriebliche Erträge		134.008,75	54.304,50
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.281.195,96		2.016.183,17
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.568.519,25		3.265.423,91
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.804,82	7.851.520,03	3.435,25
		5.253.170,30	
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.392.818,30		1.300.848,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	296.815,21	1.689.633,51	283.451,67
davon für Altersversorgung:			
€ 27.801,86			
Vorjahr € 27.051,93			
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		992.723,68	932.563,65
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		366.419,28	351.575,14
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		22.112,00	252.000,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		312.240,05	288.163,14
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		494.147,27	357.944,33
12. Ergebnis nach Steuern		1.420.118,51	1.178.175,29
13. sonstige Steuern		107.652,24	102.586,88
14. Jahresüberschuss		1.312.466,27	1.075.588,41
Gewinnvortrag		964.603,62	978.679,61
Einstellungen in			
a) in die satzungsgemäße Rücklage	131.000,00		108.000,00
b) in andere Gewinnrücklagen	850.000,00	981.000,00	650.000,00
Bilanzgewinn		1.296.069,89	1.296.268,02

4.3 Anhang zum Jahresabschluss 2020

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.

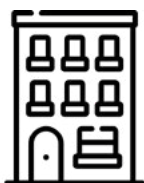
Gegenstände des Sachanlagevermögens werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich erhaltener Tilgungszuschüsse und planmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht 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 (Erstunter-
bringungsunterkunft)
mit Fertigstellung 2016

6,67 %



Technische Anlagen
und Maschinen

5,00 %



Betriebs- und
Geschäftsausstattung

7,69 - 33,30 %

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 250,00 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 2020

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					
	Stand zum 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen Zugänge € Abgänge €		Stand zum 31.12.2020 €
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	236.872,88	6.666,40	0,00	0,00	0,00	243.539,28
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	236.872,88	6.666,40	0,00	0,00	0,00	243.539,28
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.742.291,55	0,00	212.675,77	1.980.796,92	0,00	56.510.412,70
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	182.072,32	43.712,25	0,00	0,00	0,00	225.784,57
Betriebs- und Geschäftsausstattung	570.724,44	1.429,49	0,00	0,00	0,00	572.153,93
Anlagen im Bau	4.322.537,59	4.752.436,77	0,00	0,00	*2.797.063,57	6.277.910,79
Bauvorbereitung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	59.817.625,90	4.797.578,51	212.675,77	1.980.796,92	2.797.063,57	63.586.261,99
Summe immat. VG + Sachanlagen	60.054.498,78	4.804.244,91	212.675,77	1.980.796,92	2.797.063,57	63.829.801,27
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	60.654.498,78	4.804.244,91	212.675,77	1.980.796,92	2.797.063,57	64.429.801,27

* Von den Abgängen betreffen € 816.266,65 Umbuchungen in das Umlaufvermögen.

	(Kumulierte) Abschreibungen					
	Stand zum 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Stand zum 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020 (+ / -)	Buchwert 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	228.765,88	7.321,40	0,00	236.087,28	7.452,00	8.107,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	228.765,88	7.321,40	0,00	236.087,28	7.452,00	8.107,00
Sachanlagen Grundstücke. und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.517.033,83	945.444,54	14.932,21	18.447.546,16	38.062.866,54	37.225.257,72
Grundstücke. und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	55.481,32	10.982,25	0,00	66.463,57	159.321,00	126.591,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	460.502,44	28.975,49	0,00	489.477,93	82.676,00	110.222,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	6.277.910,79	4.322.537,59
Bauvorbereitung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	18.033.017,59	985.402,28	14.932,21	19.003.487,66	44.582.774,33	41.784.608,31
Summe immat. VG + Sachanlagen	18.261.783,47	992.723,68	14.932,21	19.239.574,94	44.590.226,33	41.792.715,31
Finanzanlagen Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	600.000,0	600.000,00
Summe Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	600.000,00	600.000,00
Anlagevermögen insgesamt	18.261.783,47	992.723,68	14.932,21	19.239.574,94	45.190.226,33	42.392.715,31

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 31.12.2020 weist folgende Werte aus:

Gezeichnetes Kapital	€	1.200.000,00
Eigenkapital Eigenkapital	€	314.265,50
Jahresfehlbetrag Jahresfehlbetrag	€	63.671,02

Die Position **Unfertige Leistungen** besteht aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von € 1.093.008,24 (Vorjahr € 1.006.795,00).

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

	31.12.2020 €	Vorjahr €
Sonstige Vermögensgegenstände	162.913,94	153.462,40
	162.913,94	153.462,40

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

			Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen von	€	1.700.118,46	Guthaben Kreditinstitute
(Vorjahr)	€	(2.382.633,73)	

Sonstige Rückstellungen wurden vor allem für

- Gewährleistungsverpflichtungen (T€ 182,9)
 - Verpflichtungen aus dem Personalbereich (T€ 165,0)
 - Sonstige Verwaltungskosten (T€ 99,0)
 - Für noch anfallende Baukosten (T€ 92,5)
- gebildet.

Fristigkeiten / Sicherheiten der Verbindlichkeiten 2020

Verbindlichkeiten (Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um die Vorjahreszahlen)	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	Davon 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.432.225,80	1.402.092,90	5.905.704,16	18.124.428,74
durch Grundpfandrechte gesichert	(24.716.650,13)	(1.398.845,21)	(5.622.141,85)	(17.695.663,07)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.019,62	1.019,62	0,00	0,00
durch Grundpfandrechte gesichert	(3.266,29)	(2.246,67)	(1.019,62)	0,00
Erhaltene Anzahlungen	3.013.958,23	3.013.958,23	0,00	0,00
	(2.124.711,71)	(2.124.711,71)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.641,51	2.641,51	0,00	0,00
	(3.072,36)	(3.072,36)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.014.365,11	975.900,51	38.464,60	0,00
	(696.103,63)	(634.133,22)	(61.970,41)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	74.342,84	74.342,84	0,00	0,00
	(73.063,15)	(73.063,15)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag	29.538.553,11	5.469.955,61	5.944.168,76	18.124.428,74
	(27.616.867,27)	(4.236.072,32)	(5.685.131,88)	(17.695.663,07)

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht
gesondert in der Bilanz ausgewiesene

€

Ausweis unter Bilanzposition

Verbindlichkeiten von

6.872.663,65

Verbindlichkeiten gegenüber
Kreditinstituten

(Vorjahr)

(7.299.312,70)

Verbindlichkeiten von

1.019,62

Verbindlichkeiten gegenüber
anderen Kreditgebern

(Vorjahr)

(3.266,29)

Erläuterungen Gewinn- und Verlustrechnungen

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	€	53.418,84	€	970,00
Erträge aus Anlageabgängen	€	46.263,27	€	0,00
Erträge aus früheren Jahren	€	4.452,63	€	20.077,02
Erstattungen aus AAG Aufwendungsausgleichsgesetz	€	16.540,73	€	11.337,13
Erstattungszinsen Steuern/ Umsatzsteuer	€	22.112,00	€	252.000,00

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Prüfungsleistungen	€	8.745,00
Andere Bestätigungsleistungen (MaBV)	€	900,00

Die **Gesamtbezüge des Aufsichtsrats** betragen € 8.398,92.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Zinsaufwendungen aus Rückstellungen	€	9.758,04	€	3.836,53

Sonstige Angaben

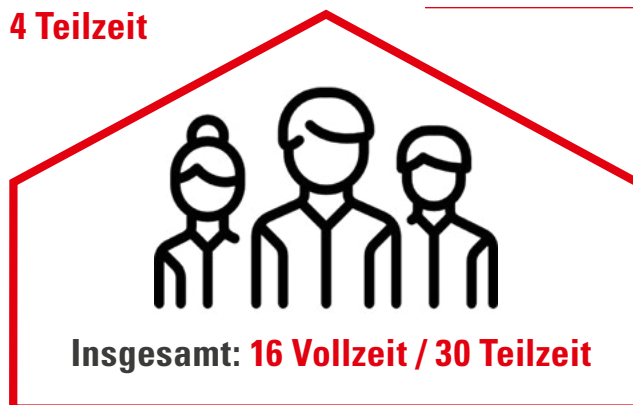
Das Risiko der Inanspruchnahme bei den Grundschulden zu Gunsten von Erwerbern vor Eintragung ins Grundbuch ist nach unseren Erfahrungswerten als sehr gering einzustufen.

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	€	2.001.694,16
Mietverpflichtungen	€	65.255,98

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

**Kaufmännische
Mitarbeiter**
9 Vollzeit
4 Teilzeit



**Technische
Mitarbeiter**
5 Vollzeit
1 Teilzeit

Auszubildende
1 Vollzeit

**Mitarbeiter im
Regelbetrieb**
1 Vollzeit
25 Teilzeit

Organe der Gesellschaft – Aufsichtsrat

Vorsitzender	Edgar Wolff	Landrat
1. stv. Vorsitzender	Klaus Meissner	Vorstand Kreissparkasse Göppingen
2. stv. Vorsitzender	Marc Kersting	Bürgermeister
Mitglieder	Jochen Bidlingmaier	Bürgermeister
	Stefan Boss (ab 01.04.2022)	Stv. Vorstand Kreissparkasse Göppingen
	Ralf Bressmer	Dipl. Betriebswirt
	Timm Engelhardt	Dipl. Bauingenieur
	Heinz Frey	Dipl. Bauingenieur
	Joachim Hülscher	Bürgermeister a. D.
	Kathinka Kaden	Pfarrerin
	Joachim Müller (bis 31.03.2022)	Vorstand Kreissparkasse Göppingen i. R.
	Manfred Stadtmüller	Kaufmann
	Rainer Kruschina	Bauingenieur
	Bernd Rößner	Bürgermeister
	Gebhard Tritschler	Bürgermeister
	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 2020 weist einen Bilanzgewinn von **€ 1.296.069,89** aus.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, die Verteilung des Bilanzgewinnes wie folgt vorzunehmen:



Dividendenausschüttung für 2020
€ 331.664,40



Gewinnvortrag auf neue Rechnung
€ 964.405,49

Göppingen, 19. April 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thomas Dalm'.

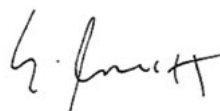
Thomas Dalm

5. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat sowie der Bauausschuss der Kreisbaugesellschaft mbH Filstal haben sich im Geschäftsjahr 2020 in zehn 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 26.04.2021 - 07.05.2021 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, 22.06.2021



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 aber notwendig ist, um die vielfältigen und sich oft wandelnden Aufgaben zur Zufriedenheit aller bearbeiten zu können. Dies vor allem auch in einer Zeit, die stets durch Corona und Homeoffice gezeichnet war. 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, trotz Corona-Einschränkungen, durch das Geschäftsjahr 2020 begleitet haben. Alle Sitzungen erfolgten in kooperativer, konstruktiver und harmonischer Zusammenarbeit einerseits als Präsenzveranstaltung und andererseits auch als Videokonferenz und haben zum weiteren 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 dazu beigetragen, dass die bestmöglichen Entscheidungen für alle Beteiligten getroffen wurden.

Kreisbau Filstal



Kreisbaugesellschaft mbH Filstal

Bahnhofstr. 7 | 73033 Göppingen

Postfach 707 | 73007 Göppingen

Telefon 07161 97826-0

Telefax 07161 97826-99

E-Mail info@kreisbau-filstal.de

www.kreisbau-filstal.de

Freiräume für Lebensträume

Kreisbau Filstal

