KREISBAU

BEI UNS ZUHAUSE



GESCHÄFTSBERICHT 2022

Inhaltsverzeichnis
Kreisbau Geschäftsbericht 2022

Aktuelles

Bericht des Geschäftsführers 6
Baumaßnahmen 2022 8
E-Mobilität und Klimaschutz 10
Marketing-Aktivitäten 11
Bericht des Aufsichtsrats 12
Organe der Gesellschaft 14
Gesellschafter und Grundlagen des Unternehmens 15

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen 18
Geschäftsverlauf und Jahresergebnis 20
Mieten 21
Kaufen 22
Verwalten 23
Vermögenslage 24
Ertragslage 25
Finanzlage 26
Leistungsindikatoren 28
Prognosebericht 30
Risikobericht 31
Chancenbericht 32
Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten 33

Unternehmensdaten

Unternehmensdaten im Überblick 36
Bilanz zum 31. Dezember 2022 38
Gewinn- und Verlustrechnung 2022 40
Anhang zum Jahresabschluss 2022 41
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks 49



KREISBAU

BEI UNS ZUHAUSE

Aktuelles



KREISBAU
BEI UNS ZUHAUSE

Modernes
für mein Zuhause

Mehr Wohnqualität und
weniger Energiekosten.

www.kreisbau.de

Engagement für den Klimaschutz



Wer hätte geahnt, dass auf die schwierigen Jahre der Corona-Pandemie gleich die nächste Herausforderung folgen würde: Der Krieg in der Ukraine und seine globalen Auswirkungen stellten auch die Kreisbaugesellschaft Heidenheim vor neue Herausforderungen, die es in den vergangenen Monaten zu meistern galt. Steigende Baustoff- und Energiepreise, ein höheres Zinsniveau als all die Jahre zuvor und die Inflation von knapp acht Prozent setzten unserem Unternehmen ebenso zu wie privaten Bauherren.

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen blicken wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück, in dem sich die wichtigsten Kennzahlen des Unternehmens positiv entwickelt haben. Mit einem Jahresüberschuss von 6,2 Millionen Euro haben wir den im Finanz- und Wirtschaftsplan prognostizierten Wert von 6,1 Millionen Euro nicht nur erreicht, sondern sogar übertroffen.

Klimaschutz ist für uns mehr als nur ein Schlagwort. Die gut 2.400 Wohnungen der Kreisbau werden weiterhin sukzessive renoviert, modernisiert und energietechnisch auf den aktuellen Stand gebracht. Neue Wohnungen werden von vornherein nach den Kriterien der Klimaneutralität gebaut.

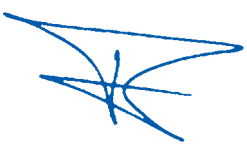
Aber auch im Unternehmen selbst setzen wir auf Nachhaltigkeit und erneuerbare Energie: Schon 2021 haben wir begonnen, den Fuhrpark der Kreisbau auf Elektrofahrzeuge umzustellen, die an Ladesäulen in der Tiefgarage mit Strom von der Photovoltaik-Anlage auf dem Dach der Geschäftsstelle geladen werden (siehe Seite 10).

Erfolg im Team

Der Erfolg des zurückliegenden Geschäftsjahres war nur mit einem engagierten und kompetenten Team möglich. Bei einem Durchschnittsalter von 38,7 Jahren arbeiten bei der Kreisbau Heidenheim erfahrene Kräfte Hand in Hand mit jungen Menschen, die eine frische Sicht der Dinge mitbringen. Besonders freut und bestätigt uns, dass Mitarbeitende der Kreisbau durchschnittlich mehr als zehn Jahre im Unternehmen bleiben – angesichts der allgemein hohen Fluktuation ein beachtlicher Zeitraum, der für eine hohe Zufriedenheit spricht.

Um den Zusammenhalt in den Arbeitsgruppen nach den Corona-Jahren weiter zu stärken, haben wir 2022 in kleinen Teams beispielsweise bei einer Alpakawanderung, beim gemeinsamen Floßbau, beim Schafehüten oder bei einem Kochkurs wertvolle gemeinsame Erfahrungen abseits des Arbeitsalltags gesammelt.

Auf diese Weise motiviert, sehen wir den Herausforderungen der Zukunft positiv entgegen.



Ihr Jan Termin, Geschäftsführer



Die neue Wohnanlage Dettinger Park in Gerstetten bietet 18 Einheiten für Wohnen mit Serviceangeboten und ist ab 2024 bezugsfertig.

Wohnkomfort für Senioren

Die Wünsche und Bedürfnisse älterer Menschen stehen bei einem Bauprojekt in Gerstetten im Vordergrund: Die Wohnanlage Dettinger Park umfasst 18 barrierefreie Wohnungen, von denen acht rollstuhlgerecht ausgelegt sind. Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse, eine Loggia oder eine Dachterrasse.

Allen Mieterinnen und Mietern stehen ein Gemeinschaftsraum, ein Abstellraum für Fahrräder sowie ein Technik- und Müllraum im Erdgeschoss zur Verfügung.

Insgesamt umfasst die Anlage eine Wohnfläche von knapp 1.100 Quadratmetern und eine Nutzfläche von rund 1.450 Quadratmetern.

Mit dem KFW-40-Standard erfüllt der Komplex hohe Ansprüche an Energieeffizienz: Das bedeutet komfortables Wohnen bei bezahlbaren Heizkosten.

Neben der seniorengerechten Ausstattung ermöglichen zusätzliche Angebote ein sorgenfreies, selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter, denn ganz nach dem persönlichen Bedarf können Serviceleistungen bei einem unabhängigen Träger gebucht werden.

Mit den ersten Arbeiten für den Bau der Wohnanlage wurde im Sommer 2022 begonnen. Im Frühjahr 2024 sollen die ersten Bewohnerinnen und Bewohner einziehen können.

Instandsetzung nach Plan

Die Kreisbaugesellschaft Heidenheim hat es sich zum Ziel gesetzt, bis 2025 weitere Wohnungen im Bestand instand zu setzen und optisch aufzuwerten. Im Jahr 2022 war im Rahmen dieses Instandhaltungsprogramms der Bestand in Königsbronn, Gerstetten und Steinheim an der Reihe: Wände wurden frisch gestrichen oder tapeziert, Türen und Böden aufgefrischt und anfallende Instandsetzungsarbeiten und Reparaturen, beispielsweise in den Sanitärräumen und an der Elektrik, ausgeführt.

Einige vorübergehend leer stehende Wohnungen wurden komplett instand gesetzt – zum Teil mit vollständig neuem Badezimmer und Austausch der gesamten Elektrik.

Moderne Wohnqualität in Giengen und Gerstetten

Die Mieterinnen und Mieter der Kreisbau dürfen sich einer hohen Wohnqualität erfreuen. In 2022 wurden weitere Wohnanlagen durch eine umfassende Modernisierung aufgewertet und energietechnisch auf den neuesten Stand gebracht.

Nahwärme und neuer Wohnraum

Eine moderne Gasbrennwert-Nahwärme-Anlage heizt seit dem vergangenen Jahr die Wohnungen in den Gebäuden an der Uhlandstraße in Giengen. Das Brauchwasser wird durch Solarthermie erhitzt. Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, die Dämmung von Außenfassade, Dach und Kellerdecke, dreifachverglaste Kunststofffenster und neue Rollläden verringern den Energieverbrauch zusätzlich.

Im Zuge dieser energetischen Modernisierung wurde das Dachgeschoss ausgebaut und so zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Alle Türen, die Heizkörper sowie der Fliesenbelag und die Geländer der Balkone wurden erneuert und die Badezimmer saniert.

Im Jahr 2023 werden drei neue Pkw-Stellplätze angelegt und die Außenanlagen gestaltet.

Warmes Wasser mit Sonnenenergie

Auch in zwei Wohngebäuden an der Zeppelinstraße in Gerstetten erwärmt nun die Sonne das Brauchwasser, das zusätzlich durch eine Enthärtungsanlage entkalkt wird. Zu mehr Energieeffizienz tragen außerdem eine moderne Gas-Zentralheizung, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und eine verbesserte Dämmung bei.

In Gerstetten wurden unter anderem Rollläden und Wohnungstüren erneuert und Badezimmer saniert. Das Dachgeschoss wurde ausgebaut. Die Dächer wurden neu eingedeckt und mit Dachfenstern ausgestattet.



In der Uhlandstraße in Giengen wurden 2022 drei Gebäude erneuert und energetisch modernisiert.

E-Mobilität und Klimaschutz



Sonnenstrom vom Dach

Die Kreisbaugesellschaft Heidenheim engagiert sich stark für Klimaschutz und Energiewende – und das nicht nur im nachhaltigen Um- und Ausbau des Wohnungsbestandes, sondern auch im eigenen Haus. Im Januar 2022 wurde eine Photovoltaik-Anlage mit 63 Solarmodulen auf dem Dach des Firmengebäudes in Betrieb genommen, die im vergangenen Jahr mehr als 22.000 Kilowattstunden Strom produzierte. Damit wurden 41 Prozent des Strombedarfs in der Firmenzentrale gedeckt. Die Kosten in Höhe von knapp 100.000 Euro für PV-Anlage, Batteriespeicher, Zählereinrichtung und E-Ladestationen wurden vom Land Baden-Württemberg bezuschusst.



Elektromobilität

Auch der Fuhrpark der Kreisbau wird sukzessive auf Elektromobilität umgestellt. Derzeit sind die Abteilungen für Gebäude-, Bestands- und Projektmanagement mit fünf E-Autos unterwegs. An fünf Ladestationen in der Tiefgarage der Geschäftsstelle können nicht nur die Firmenfahrzeuge, sondern auch die privaten Autos von Mitarbeitenden sowie von Kundinnen und Kunden mit Strom betankt werden.

Marketing-Aktivitäten

Sichtbar im Alltag

Ob an Baustellen, im Straßenverkehr, bei Mieterversammlungen oder Kundengesprächen – dem Kreisbau-Logo mit dem Markenclaim **„Bei uns Zuhause“** begegnen die Menschen im Landkreis Heidenheim nahezu täglich. Auf Bauschildern und mobilen Werbebannern für Neubauten und bei Gebäudemodernisierungen können Interessierte einen QR-Code mit dem Smartphone scannen und erhalten so auf unserer Website nähere Informationen zu den Projekten. Bauzaunbanner steigern die Bekanntheit der Marke Kreisbau und fördern die Bindung der Mieterinnen und Mieter an das Unternehmen.

Im Alltag ist das Team der Kreisbau mit modernen Laptoptaschen und Notizbüchern im Firmendesign unterwegs und hat bei Versammlungen und Gesprächen sinnvolle Werbegeschenke wie Infomappen, Blöcke, Kugelschreiber und Stofftaschen dabei, die lange genutzt werden können. Als süßen Gruß gibt’s Fruchtgummi in Hausform von der Kreisbau.



Information in der Presse

Auch wenn die Information in digitalen Medien eine immer größere Rolle spielt, hat die Tageszeitung doch nach wie vor einen festen Platz in den Haushalten der Region. Deshalb wurde 2022 in drei Pressemitteilungen über Modernisierungsmaßnahmen, den Jahresabschluss 2021, den Wirtschaftsplan für 2023 und die Leistungen der neuen Kreisbau Service GmbH informiert. Dazu kamen Anzeigen in der Heidenheimer Zeitung und deren landkreisweiter Wochenzeitung „Neue Woche“ zum Neubau Dettinger Park sowie mit guten Wünschen zu Ostern, Weihnachten und dem Jahreswechsel.

Tagesaktuelle Informationen wie die Öffnungszeiten während der Feiertage veröffentlichen wir auf der Startseite unserer Website.

Bericht des Aufsichtsrats



Aufsichtsrat und Ausschüsse

Im Geschäftsjahr 2022 fanden insgesamt vier Sitzungen und eine Klausurtagung des Aufsichtsrates statt. Darüber hinaus wurden zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses, zwei Personalausschusssitzungen sowie zwei Gesellschafterversammlungen abgehalten. Entsprechend der gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Vorschriften sowie der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates haben der Aufsichtsrat und dessen Ausschüsse die ihnen obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich von der ordnungsgemäßen Geschäftsführung überzeugt. Weiter haben sie sich über die Lage der Gesellschaft, die grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik sowie die wesentlichen wirtschaftlichen, organisatorischen und finanziellen Fragen berichten lassen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig über die Entwicklungen, die Lage sowie über alle Vorgänge von besonderer Bedeutung informiert. Auch wurde der Aufsichtsratsvorsitzende außerhalb der Sitzungen über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen im Unternehmen in Kenntnis gesetzt.

Jahresabschluss 2022

Der vorliegende Jahresabschluss nebst Anhang und Lagebericht ist von dem durch den Aufsichtsrat bestellten Abschlussprüfer, der Deloitte GmbH, geprüft worden. Dabei wurde die Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften sowie dem Gesellschaftsvertrag bestätigt. Der Abschlussprüfer hat auch die Prüfung nach § 53 HGrG vorgenommen und keine Beanstandungen festgestellt. Dem Jahresabschluss und dem Lagebericht wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Abschlussprüfer wird über das Ergebnis der Prüfung dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 14.06.2023 Bericht erstatten, so dass sich der Aufsichtsrat bei seiner Beratung zum Jahresabschluss



2022 davon überzeugen kann, dass die Vermögens-, Finanz- sowie die Kapitalverhältnisse und die Liquidität der Gesellschaft geordnet sind.

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 14.06.2023 vorschlagen, der Gesellschafterversammlung die Empfehlung auszusprechen, den Jahresabschluss 2022 in der vorgelegten Form festzustellen und den Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 6.225.887,46 Euro wie folgt zu verwenden:

1) Ausschüttung einer Bruttodividende von 2 % auf das gezeichnete Stammkapital in Höhe von 2.035.000,00 Euro = 40.700,00 Euro

2) Gewinnvortrag auf neue Rechnung in Höhe von 6.185.187,46 Euro

Darüber hinaus dankt der Aufsichtsrat bereits im Vorgriff auf die Beratungen zum Jahresabschluss 2022 der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr besonderes Engagement und ihren bedeutenden Beitrag zum positiven Geschäftsverlauf.

Giengen, im Juni 2023

Peter Polta

Peter Polta, Aufsichtsratsvorsitzender



Organe der Gesellschaft

Aufsichtsratsvorsitzender
Peter Polta
Landrat des Landkreises Heidenheim

Stellvertretender Vorsitzender
Dieter Steck
Vorstandsvorsitzender der
Kreissparkasse Heidenheim

Geschäftsführer
Jan Termin

Prokuristen
Patrizia Gewandt, Markus Schürle

Aufsichtsrat
Richard Dreher
Leiter Controlling, Kreissparkasse Heidenheim

Dieter Henle
Oberbürgermeister, Stadt Giengen

Dr. Michael Knauer
Leiter Immobilienmanagement,
Voith Industrieverwaltung GmbH

Matthias Kraut
Bürgermeister a.D., Gemeinde Sontheim

Jürgen Mailänder
Bürgermeister, Gemeinde Hermaringen

Wilhelm Oszfolk
Rentner

Roland Polaschek
Bürgermeister, Gemeinde Gerstetten

Thomas Schöpplein
Vorstandsmitglied der Kreissparkasse Heidenheim

Michael Stütz
Bürgermeister a.D., Gemeinde Königsbronn
(bis 31.05.2022)

Daniel Vogt
Bürgermeister, Stadt Herbrechtingen

Jörg Weiler
Bürgermeister, Gemeinde Königsbronn
(ab 28.07.2022)

Holger Weise
Bürgermeister, Gemeinde Steinheim



KREISBAU
BEI UNS ZUHAUSE

Gesellschafter

Landkreis Heidenheim

Kreissparkasse Heidenheim
Heidenheim

KSK HDH Immobilien GmbH & Co. KG
Heidenheim (ab 28.07.2022)

Voith Industrieverwaltung GmbH
Heidenheim (bis 27.07.2022)

Große Kreisstadt Giengen

Stadt Herbrechtingen

Gemeinde Gerstetten

Gemeinde Königsbronn

Gemeinde Sontheim

Gemeinde Steinheim

Gemeinde Hermaringen

Marlies Daun
Rastede

Grundlagen des Unternehmens

Die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar dienlich sind.



KREISBAU

BEI UNS ZUHAUSE



Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen



Mit dem am 24.02.2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. Euro, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 %, stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 %, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten aufgrund des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rund 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aufgrund von Zuzügen.

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 Vorausrechnung 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.



Geschäftsverlauf und Jahresergebnis

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2022 und das Jahresergebnis der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH zum Bilanzstichtag sind insgesamt sehr zufriedenstellend.

Der Jahresüberschuss beträgt zum Bilanzstichtag 6,2 Mio. Euro (Vorjahr 4,5 Mio. Euro). Nach Rücklagenzuführung in Höhe von 4,5 Mio. Euro und einem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 4,5 Mio. Euro weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 6,2 Mio. Euro (Vorjahr 4,5 Mio. Euro) für das Geschäftsjahr 2022 aus.

Die Gesamtkapitalverzinsung ist gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Prozentpunkte gestiegen und beträgt 5,8 % (Vorjahr 4,7 %) auf das insgesamt eingesetzte Kapital.

Mieten

Hausbewirtschaftung

Im Bestand der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH befinden sich zum 31.12.2022 insgesamt 2.421 Wohnungen mit 277 Dachkammern und einer Wohnfläche von insgesamt 159.777,28 m². Des Weiteren verfügt das Unternehmen über 27 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 4.749,14 m² sowie 1.889 Garagen und Stellplätze.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vorjahresvergleich trotz einer Steigerung der Sollmiete um 15,2 Tsd. Euro insgesamt um 204,2 Tsd. Euro auf 16,51 Mio. Euro gesunken. Ursächlich für den Rückgang sind zum einen die gestiegenen Erlösschmälerungen und zum anderen die Mietabgänge aufgrund der Bestandsverkäufe.

Zum Jahresende liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 6,24 Euro/m² (Vorjahr 6,09 Euro/m²).

Die Erlösschmälerungen betragen 656,2 Tsd. Euro (Vorjahr 535,0 Tsd. Euro). Davon sind 274,0 Tsd. Euro (Vorjahr 235,0 Tsd. Euro) fluktuationsbedingt. Der Rest geht im Wesentlichen auf die umfangreichen Investitionen zur Erneuerung des Wohnungsbestandes zurück, da leer stehende Wohnungen in Modernisierungsobjekten zum einen bewusst frei gehalten und erst nach Fertigstellung der Arbeiten wieder weitervermietet wurden.

Im Jahr 2022 verzeichnete die Kreisbaugesellschaft 221 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote für diesen Berichtszeitraum bei 9,1 % und folglich knapp unter dem Vorjahresniveau von 9,3 %. Zum Bilanzstichtag lagen die Mietrückstände bei 0,1 % der jährlichen Sollmiete (Vorjahr 0,7 %). Es wurden Forderungen in Höhe von 41,6 Tsd. Euro (Vorjahr 22,7 Tsd. Euro) wertberichtigt.



Neue Dachgauben in der Zeppelinstraße 17 und 19 in Gerstetten sorgen seit der Modernisierung für mehr Licht und Wohnqualität.

Kaufen



Verkaufstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2022 waren analog zum Vorjahr keine Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens zu verzeichnen.

Verwalten

Betreuungstätigkeit

Im Vorjahresvergleich haben sich die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit um 22,3 Tsd. Euro auf 239,6 Tsd. Euro erhöht. Zum Ende des Berichtsjahres 2022 verwaltet die Gesellschaft in Summe 63 Eigentümergemeinschaften mit 940 Wohnungen, 48 Gewerbeeinheiten, 24 sonstige Einheiten sowie 916 Garagen und Stellplätze. Außerdem verwaltet die Gesellschaft im Bereich der Fremdverwaltung 112 Wohneinheiten, 9 Gewerbeeinheiten sowie 75 Garagen und Stellplätze.

Im Zuge der Modernisierung wurden in der Zeppelinstraße die Außenfassaden und die Hauseingangsbereiche neu gestaltet.



Vermögenslage

Die Vermögenslage der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH ist geordnet. Die Bilanzsumme zum 31.12.2022 beträgt rund 125,7 Mio. Euro (Vorjahr 119,9 Mio. Euro). Der Anstieg ist in erster Linie auf die Erhöhung des Bankguthabens durch die Einzahlungen aus den Verkäufen aus dem Anlagevermögen zurückzuführen. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich um 0,4 Mio. Euro im Vorjahresvergleich. Im Bereich des Umlaufvermögens verzeichnet die Kreisbaugesellschaft einen Anstieg von 4,6 Mio. Euro auf 16,5 Mio. Euro zum 31.12.2022.



Der helle und freundliche Außenanstrich prägt das neue Erscheinungsbild der Wohnanlagen in der Uhlandstraße in Giengen.

Vermögensstruktur

Insgesamt weist die Gesellschaft zum 31.12.2022 folgende Vermögensstruktur auf:

Vermögenstruktur	2021		2022	
Anlagevermögen	107,94 Mio. €	90,0 %	109,14 Mio. €	86,8 %
Umlaufvermögen	11,96 Mio. €	10,0 %	16,54 Mio. €	13,2 %
Gesamtvermögen	**119,90 Mio. €**	**100,0 %**	**125,68 Mio. €**	**100,0 %**



Ertragslage

Mit einem Jahresüberschuss von 6,2 Mio. Euro konnte der im Finanz- und Wirtschaftsplan prognostizierte Jahresüberschuss von 6,1 Mio. Euro leicht übertroffen werden. Ursächlich hierfür sind in erster Linie die geringeren Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung. Hier wurden sowohl die geplanten Aufwendungen aus Betriebskosten als auch die geplanten Aufwendungen für die Instandhaltung unterschritten.

Der Rückgang des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die höheren Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Das Jahresergebnis ist durch den Sonstigen Bereich geprägt, der im Wesentlichen aus den Erträgen aus dem Verkauf von Anlagevermögen besteht.

Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens hat sich im Berichtsjahr 2022 wie folgt entwickelt.

Ertragslage	2021	2022	Veränderung
Hausbewirtschaftung	2.195,5 Tsd. €	217,2 Tsd. €	-1.978,3 Tsd. €
Verkaufstätigkeit	-43,4 Tsd. €	0,0 Tsd. €	+43,4 Tsd. €
Betreuungstätigkeit	-81,6 Tsd. €	-70,5 Tsd. €	+11,1 Tsd. €
Betriebsergebnis	**2.070,5 Tsd. €**	**146,7 Tsd. €**	**-1.923,8 Tsd. €**
Kapitaldisposition	2,3 Tsd. €	2,3 Tsd. €	+/-0,0 Tsd. €
Sonstiger Bereich	2.414,7 Tsd. €	6.050,7 Tsd. €	+3.636,0 Tsd. €
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	**4.487,5 Tsd. €**	**6.199,7 Tsd. €**	**+1.712,2 Tsd. €**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-2,8 Tsd. €	+34,6 Tsd. €	+37,4 Tsd. €
Jahresüberschuss	**4.484,7 Tsd. €**	**6.234,3 Tsd. €**	**+1.749,6 Tsd. €**

Finanzlage

Die Finanzlage der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH ist ausgewogen. Das langfristige Anlagevermögen ist langfristig finanziert.



Investitionen

Für Instandhaltungsmaßnahmen hat die Kreisbau im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 4,7 Mio. Euro (Vorjahr 2,6 Mio. Euro) aufgewendet. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Berichtszeitraum zusätzlich insgesamt 3,8 Mio. Euro (Vorjahr 1,7 Mio. Euro) in Modernisierungen investiert. Es konnten insgesamt 33 Wohneinheiten erfolgreich modernisiert sowie 3 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Im Bereich des Mietwohnungsneubaus hat das Unternehmen im Jahr 2022 1,1 Mio. Euro (Vorjahr 1,2 Mio. Euro) investiert. Das Objekt Heinzenwiese 2 in Gerstetten-Dettingen befindet sich aktuell im Bau und wird voraussichtlich im Frühjahr 2024 fertiggestellt.

Die Kreisbaugesellschaft hat demnach insgesamt 9,6 Mio. Euro (Vorjahr 5,5 Mio. Euro) für ihren Bestand aufgewendet.

Kapitalstruktur

Zum Bilanzstichtag weist das Unternehmen folgende Kapitalstruktur auf:

Kapitalstruktur	**2021**		**2022**	
Eigenkapital	47,53 Mio. €	39,6 %	53,72 Mio. €	42,7 %
Rückstellungen	0,77 Mio. €	0,6 %	0,83 Mio. €	0,7 %
Verbindlichkeiten	69,95 Mio. €	58,4 %	69,77 Mio. €	55,5 %
Rechnungsabgrenzung	1,65 Mio. €	1,4 %	1,36 Mio. €	1,1 %
Gesamtkapital	**119,90 Mio. €**	**100,0 %**	**125,68 Mio. €**	**100,0 %**



Liquidität

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2022 stets uneingeschränkt gegeben. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

Den Einzahlungen aus den Abgängen des Sachanlagevermögens in Höhe von 7.773 Tsd. Euro (Vorjahr 3.498 Tsd. Euro) standen im aktuellen Jahr Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 4.813 Tsd. Euro (Vorjahr 3.734 Tsd. Euro) gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist im Wesentlichen geprägt durch Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 3.169 Tsd. Euro (Vorjahr 1.220 Tsd. Euro) sowie gegenläufig Auszahlungen aufgrund der planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen (3.217 Tsd. Euro; Vorjahr 3.817 Tsd. Euro), für den Aufbau von Bausparguthaben (859 Tsd. Euro, Vorjahr 284 Tsd. Euro) und Zinszahlungen (1.026 Tsd. Euro; Vorjahr 1.095 Tsd. Euro).

Die Wohnanlage in der Hohenzollernstraße in Giengen aus der Vogelperspektive betrachtet.

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung für den Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar.

Kapitalflussrechnung	2021	2022
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.863 Tsd. €	3.753 Tsd. €
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-272 Tsd. €	2.423 Tsd. €
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.016 Tsd. €	-1.974 Tsd. €
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.910 Tsd. €	8.112 Tsd. €

Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität	2021	2022
Eigenkapitalquote	39,64 %	42,74 %
Anlagenintensität	90,02 %	86,84 %
Eigenkapitalrentabilität	9,44 %	11,61 %
Gesamtkapitalrentabilität	4,65 %	5,78 %

Weitere finanzielle Leistungsindikatoren sind die Umsatzerlöse sowie das Jahresergebnis.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2021	2022
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	6,09 €/m²	6,24 €/m²
Fluktuationsquote	9,3 %	9,1 %
Leerstandsquote	3,7 %	4,9 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient	24,37 €/m²	51,83 €/m²

Der Anstieg der Leerstandsquote lässt sich aus Sicht der Geschäftsführung nicht auf grundlegende Vermietungsschwierigkeiten zurückführen, sondern auf den Anstieg der bewusst leer gehaltenen Wohnungen aufgrund Abbruchsplanungen bzw. Modernisierungsvorhaben.



Leistungsindikatoren

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Kreisbaugesellschaft ist sich des entscheidenden Anteils ihrer Mitarbeiter/innen am Unternehmenserfolg bewusst. Die Leistung und Kompetenz bilden die Basis für die Erfüllung der vielfältigen Anforderungen unserer Kunden. Darüber hinaus müssen sie aktuelle und zukünftig anstehende Veränderungen im Unternehmen aktiv mitgestalten. Durch ständige Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sollen die Mitarbeiter/innen für diese Aufgaben gerüstet werden.

Die Altersstruktur der Beschäftigten ist ausgewogen. Das durchschnittliche Alter unserer Mitarbeiter/innen liegt zum Bilanzstichtag bei 38,7 Jahren. Die Betriebszugehörigkeit beträgt im Durchschnitt 10,4 Jahre.

Darüber hinaus bildet die Kreisbaugesellschaft seit Jahren Immobilienkaufleute aus. Zum Bilanzstichtag befanden sich drei junge Menschen in einem Ausbildungsverhältnis.

Die attraktive Wohnanlage der Hohenzollernstraße in Giengen fällt dem Betrachter aus Richtung Hohenmemmingen kommend sofort ins Auge.





Prognosebericht

Die deutsche Wirtschaft hat ein weiteres herausforderndes Jahr vor sich. Bei allen makroökonomischen und geopolitischen Unwägbarkeiten ist der Blick auf 2023 verhalten optimistisch. Aktuell wird mit einer sich abschwächenden Rezession und weiteren (Verbraucher)Preissteigerungen gerechnet. Bezogen auf das Gesamtjahr wird eine leichte Zunahme des BIP-Wachstums um 0,2 Prozent für Deutschland prognostiziert. Mit den Impulsen umfangreicher fiskalischer Stabilisierungspakete und der erwarteten, moderaten weltwirtschaftlichen Belebung dürfte die konjunkturelle Entwicklung – bei einer zunächst noch gedämpften Konsum- und Investitionsdynamik – im Jahresverlauf Fahrt aufnehmen.

Die Geschäftstätigkeit der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH wird sich nach Ansicht der Geschäftsführung weiter unverändert positiv entwickeln. Für das Jahr 2023 sind Umsatzerlöse von insgesamt 16,9 Mio. Euro und ein Jahresüberschuss von etwa 6,0 Mio. Euro geplant.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden planmäßig um rund 2,9 % beziehungsweise 481,4 Tsd. Euro steigen. Das Gebäude- und Wohnungsinstandsetzungsprogramm wird auch im Jahr 2023 planmäßig fortgesetzt, die Instandsetzung von weiteren ca. 400 Wohneinheiten ist hierfür eingeplant. Das Programm erstreckt sich insgesamt über vier Jahre und soll im Jahr 2025 abgeschlossen sein. Zielsetzung ist der Abbau des im Jahr 2020 identifizierten Instandhaltungsbedarfs. Insgesamt plant das Unternehmen für das Geschäftsjahr 2023 mit Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 4,8 Mio. Euro. Darüber hinaus wird die Gesellschaft 7,1 Mio. Euro in die energetische Modernisierung von Bestandsobjekten investieren.

Zur Finanzierung des Instandhaltungsprogramms wird die Kreisbau weiterhin Wohnungen in Eigentümergemeinschaften verkaufen, vorwiegend dort, wo aufgrund der Eigentümerstruktur keine Entscheidungsgewalt über das Objekt bei der Gesellschaft liegt. Diese Wohnungen werden zunächst den Mietern angeboten und bei Nichtinteresse am freien Markt veräußert.

Im aktuell schwierigen wirtschaftlichen Umfeld rücken die nach wie vor beobachtbare Materialknappheit verbunden mit hohen Baukosten und die Lieferkettenproblematik sowie das sich geänderte Zinsumfeld und die Inflation verstärkt in den Fokus.

Risikobericht

Risikomanagementsystem

Die frühzeitige Identifizierung von Chancen und Risiken ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH eine elementare Voraussetzung. Daher ist diese auch Ziel des Risikomanagements. Zur Minimierung der identifizierten Risiken werden angemessene Maßnahmen definiert und umgesetzt. Das bestehende Risikomanagementsystem ist angemessen und wird stetig weiterentwickelt. Es orientiert sich an der Unternehmensorganisation sowie an den Arbeitsprozessen und ist eng mit den Planungen und dem Controlling verbunden. Ein unterjähriges Reporting und Berichtswesen zeigt Planabweichungen und eventuelle Risiken auf.

Bei der Umsetzung der strategischen Ziele des Unternehmens werden die operativen Vorgaben anhand der Planwerte der Finanz- und Wirtschaftspläne im quartalsweisen Reporting laufend überprüft und angepasst.

Risiken

Für die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH sind derzeit keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Unabhängig von den schwierigen wirtschaftlichen Gesamtentwicklungen konnte sich das Unternehmen aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum positiv entwickeln. Die drei Risikofelder im Bereich der Erträge haben sich im Vergleich zum Vorjahr unterschiedlich entwickelt. Während die Fluktuationsquote um 0,2 Prozentpunkte auf 9,1 % sank und sich demnach positiv entwickelte, stiegen sowohl die Mietausfälle um 18,9 Tsd. Euro als auch die Erlösschmälerungen um 0,8 Prozentpunkte auf 4,2 %.

Trotz der positiven Nachfrageperspektive besteht ein Risiko darin, dass der Wohnungsbestand den aktuellen und zukünftigen Anforderungen nicht entsprechen könnte und deshalb Vermietungsschwierigkeiten auftreten könnten. Leerstände und daraus resultierende Mietausfälle wären potenzielle Auswirkungen. Die Kreisbaugesellschaft wird daher weiterhin kontinuierlich in den Immobilienbestand investieren, um die Vermietungsfähigkeit nachhaltig sicherzustellen. Dazu gehören die Instandhaltung, eine umfassende wohnungswirtschaftliche und energetische Modernisierung einzelner Gebäude sowie die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse von Mietern mit eingeschränkter Mobilität. Neubauten ergänzen und verjüngen das Portfolio. Das Unternehmen wird die langjährige Strategie in diesem Bereich kontinuierlich umsetzen und weiterentwickeln. Die für Neubau und Modernisierung benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens zu befürchten. Nichtsdestotrotz verteuert und erschwert das aktuell hohe Zinsniveau sowohl Neubauprojekte als auch Modernisierungen. Sollte der Trend anhalten, könnte dies dazu führen, dass Investitionen gekürzt oder ausgesetzt werden müssen. Die Geschäftsführung beobachtet die weitere Zinsentwicklung im Zuge des Risikomanagements genau, auch um bevorstehende Prolongationen von bestehenden Darlehen frühzeitig mit optimalen Konditionen durchführen zu können.

Zusätzlich zu den steigenden Finanzierungskosten führen auch die Inflation und die damit verbundenen Kostensteigerungen im Baugewerbe zu erschwerten Bedingungen im Neubau und bei den Modernisierungen. Mögliche Konsequenzen wären ebenfalls Verschiebungen oder Aussetzungen von Projekten.

Ebenfalls betroffen von der Inflation sind die Privathaushalte. Sollte der Trend der steigenden Energiepreise anhalten oder sich verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit insbesondere von Ein-Personen-, Alleinerziehenden- sowie wirtschaftlich schwachen Haushalten in großen Wohnungen übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebs- und Heizkostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Die Lage im Bereich der hohen Auslastung von Handwerkerfirmen wird sich aus Sicht des Unternehmens hingegen im Verlauf des Jahres 2023 entspannen, so dass sich aus diesem Bereich nur ein vermindertes Risiko ergibt.

Der Fachkräftemangel könnte in Zukunft dazu führen, dass das Unternehmen vakante Stellen nicht oder nicht mehr adäquat (nach)besetzen kann. Aktuell ist dieses Risiko aus Unternehmenssicht überschaubar, alle offenen Stellen konnten bisher zügig nachbesetzt werden. Um das Risiko in Zukunft bewusst zu dämpfen, setzt das Unternehmen wie in der Vergangenheit auch verstärkt darauf eigene Fachkräfte auszubilden.

Durch einen Ausfall der IT-Systeme oder durch einen wesentlichen Datenverlust könnte der Geschäftsbetrieb der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH maßgeblich beeinträchtigt werden. Den Risiken des Datenverlustes begegnet das Unternehmen mit einer modernen IT-Infrastruktur. Implementierte Sicherheitsmaßnahmen werden einer regelmäßigen Prüfung unterzogen, um den Schutz der Daten sowohl vor Fremdzugriff als auch vor schädlicher Software zu gewährleisten.

Wesentliche unternehmensspezifische Risiken, die sich bestandsgefährdend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können, sind derzeit nicht erkennbar. Die Gesellschaft kann die ihr zugedachten Aufgaben auch weiterhin in vollem Umfang erfüllen. Die Geschäftsführung geht auch in Zukunft von dem Fortbestand der Gesellschaft sowie einer positiven Gesamtentwicklung aus.

Chancenbericht

Die stabile Lage der Kreisbaugesellschaft ergibt sich vor allem aufgrund des ständigen Liquiditätszuflusses durch dauerhafte und langfristig stabile Mieteinnahmen, die zur Refinanzierung von Maßnahmen herangezogen werden. Die nachhaltige Wohnraumbewirtschaftung, begleitet von kontinuierlicher Instandhaltung und ständiger Modernisierung, wirkt wertstabilisierend bei gleichzeitiger Senkung der Betriebskostenbelastung der Mieter. Langfristige Darlehen sowie eine gute Eigenkapitalquote garantieren eine solide Finanzierung auch auf lange Sicht.

Durch die geplante Wiederaufnahme des Bauträgergeschäftes ergeben sich für das Unternehmen zusätzliche Umsatz- und Ertragschancen. Aufgrund der Vorgabe, dass Vorhaben erst ab einer Vorverkaufsquote von 60 % der Wohnungen realisiert werden, und der Möglichkeit des Unternehmens, nicht verkaufte Wohnungen in den Eigenbestand zu übernehmen, wird das Risiko der Realisierung von Verlustprojekten in diesem Bereich minimiert.

Die Kreisbaugesellschaft kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und Behörden auf kommunaler Ebene setzen.

Die Struktur der Kreisbau ermöglicht es, auf wechselnde Rahmenbedingungen und Anforderungen schnell und effektiv zu reagieren. Die stabile Gesellschafterstruktur sowie die klare strategische Ausrichtung sichern stabile Planungsgrundsätze des operativen Handelns.

Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Da die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH ein Unternehmen mit hoher Anlagenintensität und Fremdkapitaleinsatz ist, sind stabile Finanzierungskonditionen wichtig. Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten vor allem aus Finanzierungsrisiken, wie Zinsanpassungs- und Liquiditätsrisiken. Aufgrund langfristig abgeschlossener und festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft nur einem geringen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Außerdem sorgen die unterschiedlichen Zinsfestschreibungen für eine ausgewogene Finanzstruktur.

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel.

Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen schon weit im Vorfeld eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten. Zur Vermeidung des sogenannten „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten.

Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagementsystems äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglich frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

In der Berliner Straße wird die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss in drei Wohneinheiten umgebaut.







KREISBAU
BEI UNS ZUHAUSE

Unternehmensdaten



Unternehmensdaten im Überblick

KREISBAU
BEI UNS ZUHAUSE

Die wichtigsten Unternehmens-daten 2022

	Stand: 31. Dezember 2022
Bilanzsumme	125.683.694,94 €
Anlagevermögen	109.144.379,68 €
Umlaufvermögen	16.539.315,26 €
Stammkapital	2.035.000,00 €
Rücklagen	45.459.012,73 €
Rückstellungen	826.496,89 €
Verbindlichkeiten	69.772.101,81 €
Umsatzerlöse	16.751.024,79 €
davon Hausbewirtschaftung	16.511.437,99 €
Jahresüberschuss	6.234.267,93 €
Bilanzgewinn	6.225.887,46 €

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität	2019	2020	2021	2022
Eigenkapitalquote (%)	35,4	36,7	39,6	42,7
Eigenkapitalrentabilität (%)	6,5	5,8	9,4	11,6
Gesamtkapitalrentabilität (%)	3,7	3,3	4,7	5,8

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Wohneinheiten (VE)	2.441	2.482	2.476	2.421
Wohn- und Nutzfläche (m^2)	168.032	170.869	168.361	164.526
Durchschnittliche Miete (€/m^2)	5,61	5,71	6,09	6,24
Fluktationsrate (%)	9,2	8,2	9,3	9,1
Leerstandsquote (%)	2,0	3,4	3,8	4,9
Erlösschmälerungen (%)	3,0	2,9	3,4	4,2

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		**87.096,60**	**113.630,12**
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	104.113.806,74		105.278.091,66
Grundstücke mit anderen Bauten	1.130.663,44		1.292.843,45
Grundstücke ohne Bauten	865.986,84		359.752,90
Technische Anlagen und Maschinen	95.086,39		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	120.650,55		121.580,81
Anlagen im Bau	1.587.693,81		89.653,95
Bauvorbereitungskosten	298.895,31		683.299,42
		108.212.783,08	**107.825.222,19**
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	253.000,00		0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	590.000,00		0,00
Andere Finanzanlagen	1.500,00		1.500,00
		844.500,00	**1.500,00**
Anlagevermögen insgesamt		**109.144.379,68**	**107.940.352,31**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	337.906,73		844.140,67
Unfertige Leistungen	4.515.590,66		4.479.682,43
Andere Vorräte	55.981,44		37.387,21
		4.909.478,83	**5.361.210,31**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	108.896,63		154.008,43
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	15.539,17		9.588,65
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.788,33		40.666,46
Sonstige Vermögensgegenstände	75.644,94		31.677,26
		201.869,07	**235.940,80**
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	8.112.224,69		3.909.543,62
Bausparguthaben	3.315.742,67		2.456.270,93
		11.427.967,36	**6.365.814,55**
Umlaufvermögen insgesamt		**16.539.315,26**	**11.962.965,66**
Rechnungsabgrenzungsposten		**0,00**	**1.442,28**
Bilanzsumme		**125.683.694,94**	**119.904.760,25**

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Passiva

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		**2.035.000,00**	**2.035.000,00**
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.017.500,00		1.017.500,00
Bauerneuerungsrücklagen	5.360.626,07		5.360.626,07
Andere Gewinnrücklagen	39.080.886,66		34.580.886,66
		45.459.012,73	**40.959.012,73**
Bilanzgewinn		**6.225.887,46**	**4.532.319,53**
Eigenkapital insgesamt		**53.719.900,19**	**47.526.332,26**
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	826.496,89		768.964,48
		826.496,89	**768.964,48**
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.953.941,43		64.009.638,37
Erhaltene Anzahlungen	5.072.411,60		4.658.715,01
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.156,86		22.716,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	688.015,61		1.226.969,92
Sonstige Verbindlichkeiten	12.576,31		38.398,70
(davon aus Steuern)	(8.517,03)		(38.013,63)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(1.152,16)		0,00
		69.772.101,81	**69.956.438,55**
Rechnungsabgrenzungsposten		**1.365.196,05**	**1.653.024,96**
Bilanzsumme		**125.683.694,94**	**119.904.760,25**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.511.437,99		16.715.611,35
b) aus Betreuungstätigkeit	239.586,80		217.299,39
		16.751.024,79	16.932.910,74
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		35.908,23	14.508,88
Andere aktivierte Eigenleistungen		313.069,42	8.400,00
Sonstige betriebliche Erträge		6.861.500,98	3.222.216,06
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.739.791,79		7.784.667,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	84.228,21		40.802,62
		9.824.020,00	7.825.469,65
Rohergebnis		**14.137.483,42**	**12.352.566,03**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.733.332,61		1.764.290,03
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	523.765,17		530.586,06
(davon für Altersversorgung)	(140.582,45)		(151.085,41)
		2.257.097,78	2.294.876,09
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.503.376,07	3.536.762,26
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.150.529,83	938.533,10
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		30,00	30,51
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.828,08	2.375,18
(davon Erträge aus der Abzinsung)		(127,11)	(58,38)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.025.872,55	1.093.099,54
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-34.577,50	2.823,54
Ergebnis nach Steuern		**6.238.042,77**	**4.488.877,19**
Sonstige Steuern		3.774,84	4.236,77
Jahresüberschuss		**6.234.267,93**	**4.484.640,42**
Gewinnvortrag		4.491.619,53	2.547.679,11
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		4.500.000,00	2.500.000,00
Bilanzgewinn		**6.225.887,46**	**4.532.319,53**

Anhang zum Jahresabschluss 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH ist beim Amtsgericht Ulm unter Nummer HRB 660030 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss ist gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

Die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 wurde bei der Aufstellung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

In den Aufwendungen für bezogene Leistungen sind an Mieter weiterbelastbare Grundsteuern enthalten. Diese waren im Vorjahr unter den sonstigen Steuern ausgewiesen. Um die Vergleichbarkeit der Beträge herzustellen, wurde der Vorjahreswert angepasst und eine Umgliederung von den sonstigen Steuern in die Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von 387,31 Tsd. Euro vorgenommen.



Das Führungsteam der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH: Markus Schürle, Patrizia Gewandt, Jan Termin (v.l.n.r.)

B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 IT-Programmlizenzen über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden IT-Programme mit Anschaffungskosten unter 250,00 Euro netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen und abzüglich erhaltener Tilgungszuschüsse bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert zum Abschlussstichtag bewertet. Der angemessene Teil der Kosten der Allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, werden aktiviert. Weitere Wahlbestandteile werden nicht aktiviert. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden bei voraussichtlich dauernder Wertminderung zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen. Die nachträglichen Herstellungskosten werden über 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. Der angemessene Teil der Kosten der Allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, werden aktiviert. Weitere Wahlbestandteile werden nicht aktiviert.

Grundstücke mit Wohnbauten werden in der Regel mit 2 % abgeschrieben. Sofern sich eine kürzere Nutzungsdauer für Wohnbauten ergibt, erfolgt die Abschreibung anhand der individuell festgesetzten Restnutzungsdauer von 30 bis 33 Jahren. In den Jahren 1991 bis 1997 wurden einzelne Mietobjekte degressiv abgeschrieben. Des Weiteren wurden in den Vorjahren fertiggestellte Mietwohnungsneubauten teilweise in den ersten 5 Jahren degressiv mit 2,1 % bis 3 % abgeschrieben. Danach erfolgt wieder die lineare Abschreibung mit 2 %.



In der Zeppelinstraße in Gerstetten weist ein mobiles Werbesystem auf die Modernisierungsmaßnahmen hin.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Posten	Nutzungsdauer
Wohnbauten	50 Jahre
Wohnbauten nach Modernisierung	30 bis 40 Jahre
Außenanlagen	15 bis 20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10 Jahre

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 250,00 Euro netto, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Nettoanschaffungskosten mehr als 250,00 Euro und bis zu 1.000,00 Euro betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten bewertet. Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind zum Nennbetrag ausgewiesen. Unter den anderen Finanzanlagen ist ein Geschäftsanteil einer Genossenschaftsbank zum Nennwert ausgewiesen.

Im Umlaufvermögen sind die **Grundstücke ohne Bauten** zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu den Anschaffungskosten.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den **Heizvorräten** erfolgt analog zu den Vorjahren anhand der FiFo-Methode (First in – First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei den Forderungen aus Vermietung werden einzelne Ausfallrisiken durch direkt abgesetzte Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Im Übrigen sind die Forderungen und die sonstigen Vermögensgegenstände mit dem Nennbetrag angesetzt.

Die **Flüssigen Mittel und Bausparguthaben** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Das Abzinsungswahlrecht für Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr wurde nicht in Anspruch genommen.

Für **Aufbewahrungspflichten** für Geschäftsunterlagen werden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags, d.h. unter Berücksichtigung der voraussichtlich im Erfüllungszeitpunkt geltenden Kostenverhältnisse, gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des dem Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Stand zum 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen Zu-gänge €	Umbuchungen Ab-gänge €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	329.534,09	10.476,33	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	**329.534,09**	**10.476,33**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	173.509.588,24	3.526.340,12	-4.928.940,64	0,00	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.615.230,21	19.029,66	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	398.256,90	506.233,94	0,00	0,00	0,00
4. technische Anlagen und Maschinen	0,00	9.961,56	0,00	89.653,95	0,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	820.005,57	54.047,35	0,00	0,00	0,00
6. Anlagen im Bau	89.653,95	1.096.939,34	0,00	490.754,47	-89.653,95
7. Bauvorbereitungskosten	690.973,01	106.350,36	0,00	0,00	-490.754,47
Summe Sachanlagen	**180.123.707,88**	**5.318.902,33**	**-4.928.940,64**	**580.408,42**	**-580.408,42**
Summe Immat. VG + Sachanlagen	**180.453.241,97**	**5.329.378,66**	**-4.928.940,64**	**580.408,42**	**-580.408,42**
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	253.000,00	0,00	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	590.000,00	0,00	0,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	**1.500,00**	**843.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Anlagevermögen gesamt	**180.454.741,97**	**6.172.378,66**	**-4.928.940,64**	**580.408,42**	**-580.408,42**

	Stand zum 31.12.2022 €	(Kumulierte) Abschreibungen: Stand zum 01.01.2022 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Stand zum 31.12.2022 (kumuliert) €	Buchwert: 31.12.2021 €	31.12.2022 €
	340.010,42	-215.903,97	-37.009,85	0,00	-252.913,82	113.630,12	87.096,60
	340.010,42	**-215.903,97**	**-37.009,85**	**0,00**	**-252.913,82**	**113.630,12**	**87.096,60**
	172.106.987,72	-68.231.496,58	-3.225.649,82	3.463.965,42	-67.993.180,98	105.278.091,66	104.113.806,74
	4.634.259,87	-3.322.386,76	-181.209,67	0,00	-3.503.596,43	1.292.843,45	1.130.663,44
	904.490,84	-38.504,00	0,00	0,00	-38.504,00	359.752,90	865.986,84
	99.615,51	0,00	-4.529,12	0,00	-4.529,12	0,00	95.086,39
	874.052,92	-698.424,76	-54.977,61	0,00	-753.402,37	121.580,81	120.650,55
	1.587.693,81	0,00	0,00	0,00	0,00	89.653,95	1.587.693,81
	306.568,90	-7.673,59	0,00	0,00	-7.673,59	683.299,42	298.895,31
	180.513.669,57	**-72.298.485,69**	**-3.466.366,22**	**3.463.965,42**	**-72.300.886,49**	**107.825.222,19**	**108.212.783,08**
	180.853.679,99	**-72.514.389,66**	**-3.503.376,07**	**3.463.965,42**	**-72.553.800,31**	**107.938.852,31**	**108.299.879,68**
	253.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253.000,00
	590.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	590.000,00
	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
	844.500,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.500,00**	**844.500,00**
	181.698.179,99	**-72.514.389,66**	**-3.503.376,07**	**3.463.965,42**	**-72.553.800,31**	**107.940.352,31**	**109.144.379,68**

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen
Der Anlagespiegel 2022 ist als Anlage beigefügt (s. Seite 44/45).

Finanzanlagen
Unter den Finanzanlagen sind die Anteile an dem in 2022 neu gegründeten verbundenen Unternehmen, der Kreisbau Service GmbH, Giengen an der Brenz in Höhe von 253,00 Tsd. Euro ausgewiesen. Die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH hält 100 % der Anteile an der Kreisbau Service GmbH. Ein Jahresabschluss liegt noch nicht vor. Außerdem ist dort ein unbefristet gewährtes Darlehen an die Kreisbau Service GmbH in Höhe von 590,00 Tsd. Euro enthalten.

Unfertige Leistungen
Im Posten Unfertige Leistungen sind 4.515,59 Tsd. Euro (Vorjahr 4.479,68 Tsd. Euro) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände
Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Aktive latente Steuern
Zum Bilanzstichtag ergeben sich aus den unterschiedlichen Bewertungen der Grundstücke und Gebäude in der Handels- und Steuerbilanz ausschließlich aktivische Steuerlatenzen. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, so dass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz unterbleibt.

Sonstige Rückstellungen
Enthalten sind (siehe Tabelle unten):

Zum Bilanzstichtag liegt beim Landgericht Ellwangen eine Rechtsstreitigkeit mit einer Eigentümergemeinschaft wegen gerügter Sanitär- und Störschallschutzanforderungen mit Beweissicherungsgutachten vor. Der Ausgleichsanspruch der Käufer liegt nach aktueller Einschätzung des Rechtsanwalts bei ca. 180,00 Tsd. Euro.

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel (s. Seite 47).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 14.042,93 Tsd. Euro (Vorjahr: 12.862,28 Tsd. Euro).

Die abgerechneten Investitionszuschüsse von 1.316,26 Tsd. Euro aus dem Förderprogramm der L-Bank „Wohnraum für Flüchtlinge“ sind unter der

	2021	2022
Unterlassene Instandhaltung	142.500,00 €	0,00 €
Rechtsberatungskosten	6.000,00 €	6.000,00 €
Gewährleistungen	100.000,00 €	180.000,00 €
Raumkosten Büro	16.000,00 €	17.600,00 €
Abschlussprüfer	25.990,00 €	36.950,00 €
Betriebskosten	210.000,00 €	200.285,36 €
Urlaubsrückstellung	29.050,00 €	44.200,00 €
Sonstige Verwaltung	213.400,00 €	143.400,00 €
Aufbewahrung	5.702,48 €	12.586,59 €
Leistungserfüllung	20.322,00 €	21.135,00 €
Ausstehende Rechnungen	0,00 €	164.339,94 €
Summe	**768.964,48 €**	**826.496,89 €**

Verbindlichkeitenspiegel 2022

Übersicht der Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte (Vorjahr):

	Restlaufzeit					
Verbindlichkeiten	**insgesamt € (Vorjahr)**	**unter 1 Jahr € (Vorjahr)**	**mehr als 1 Jahr € (Vorjahr)**	**davon über 5 Jahre € (Vorjahr)**	**gesichert € (Vorjahr)**	**Art der Sicherung**
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.953.941,43 (64.009.638,37)	4.943.801,93 (3.404.773,55)	59.010.139,50 (60.604.864,82)	34.944.091,82 (37.486.710,85)	63.953.941,43 (64.009.638,37)	Grundschuld
Erhaltene Anzahlungen	5.072.411,60 (4.658.715,01)	5.072.411,60 (4.658.715,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.156,86 (22.716,55)	45.156,86 (22.716,55)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	688.015,61 (1.226.969,92)	688.015,61 (1.226.969,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Sonstige Verbindlichkeiten	12.576,31 (38.398,70)	12.576,31 (38.398,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Gesamtbetrag	**69.772.101,81** (69.956.438,55)	**10.761.962,31** (9.351.573,73)	**59.010.139,50** (60.604.864,82)	**34.944.091,82** (37.486.710,85)	**63.953.941,43** (64.009.638,37)	

passiven Rechnungsabgrenzung ausgewiesen. Die ertragswirksame Auflösung erfolgt korrespondierend der 10-jährigen Bindungsfrist des entsprechenden Vermögensgegenstandes nach Bezug. Der Ausweis erfolgt unter den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach den Tätigkeitsbereichen ist in der Gewinn- und Verlustrechnung ersichtlich. Die operative Tätigkeit des Unternehmens beschränkt sich auf Baden-Württemberg.

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Erträge in Höhe von 6.307,52 Tsd. Euro angefallen, die Buchgewinne aus der Veräußerung von Gebäuden des Anlagevermögens betreffen.

Außerdem sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 242,76 Tsd. Euro sowie aus erhaltenen Entschädigungen und Ausgleichszahlungen in Höhe von 110,64 Tsd. Euro enthalten.

Zudem sind periodenfremde Erträge von in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen und verrechnete Gerichts- und Anwaltskosten in Höhe von 17,98 Tsd. Euro sowie die erstatteten Versicherungsleistungen aus Instandhaltung in Höhe von 96,30 Tsd. Euro enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 49,12 Tsd. Euro enthalten, die im Wesentlichen nachträglich eingegangene Rechnungen für Kleininstandhaltungen sowie Aufwendungen aus Korrekturen von Hausgeld- und Betriebskostenabrechnungen betreffen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag
In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Erträge für Vorperioden in Höhe von 35,17 Tsd. Euro enthalten.

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer
Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 27 Mitarbeiter beschäftigt (siehe Tabelle unten). Außerdem wurden zum Bilanzstichtag 3 Auszubildende beschäftigt.

Aufsichtsrat
Die Mitglieder des Aufsichtsrats finden Sie auf Seite 14. Die Bezüge des Aufsichtsrates belaufen sich im Geschäftsjahr auf 30,33 Tsd. Euro.

Geschäftsführung
Geschäftsführer war im Geschäftsjahr 2022 Herr Jan Termin, Diplomkaufmann (FH), Altenmünster.

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an das Geschäftsführungsorgan und den Aufsichtsrat vergeben. Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wird hinsichtlich der Vergütung der Geschäftsführung Gebrauch gemacht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen
Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Zum Bilanzstichtag werden Mietkautionen in Höhe von 2.313,47 Tsd. Euro treuhänderisch verwaltet.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers
Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt 36,95 Tsd. Euro.

Nachtragsbericht
Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2022 oder die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung
Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von 6.225,89 Tsd. Euro, der sich aus dem Jahresüberschuss von 6.234,27 Tsd. Euro, dem Gewinnvortrag von 4.491,62 Tsd. Euro und abzüglich einer Einstellung in die Gewinnrücklagen von 4.500,00 Tsd. Euro ergibt, eine Dividende von 2 % auf das gezeichnete Stammkapital auszuschütten. Der verbleibende Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	17	6	23
Technische Mitarbeiter	4		4
Mitarbeiter gesamt	**21**	**6**	**27**

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH, Giengen an der Brenz, in der Fassung der Anlage 1 den folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH,
Giengen an der Brenz

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH, Giengen an der Brenz, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH, Giengen an der Brenz, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, den 15. Mai 2023

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Thomas Traub	gez. Katrin Froese-Hasenmaier
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

(Ende der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.)

Impressum

Bildnachweis:
Cindy Kay Photography: alle außer
Bauwerk-4 (Seite 8), Landratsamt Heidenheim
(Seite 15), stock.adobe.com (Seite 20)

Texte:
Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH
agentur walter

Konzeption und Gestaltung:
agentur walter, Gundelfingen a.d.Donau
www.agentur-walter.com

Druck:
Bairle Druck & Medien GmbH, Dischingen
www.bairle-media.de

KREISBAU
BEI UNS ZUHAUSE

Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH

Burgstraße 30
89537 Giengen

07322 9604 - 0

info@kreisbau.de
www.kreisbau.de