KREISBAU

BEI UNS ZUHAUSE



GESCHÄFTSBERICHT 2023

Inhaltsverzeichnis
Kreisbau Geschäftsbericht 2023

Aktuelles

Bericht des Geschäftsführers 6
Bericht des Aufsichtsrats 8
Organe der Gesellschaft 10
Gesellschafter und Grundlagen des Unternehmens 11

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen 14
Geschäftsverlauf und Jahresergebnis 16
Mieten 17
Kaufen 18
Verwalten 19
Vermögenslage 20
Ertragslage 21
Finanzlage 22
Leistungsindikatoren 24
Prognosebericht 26
Risikobericht 27
Chancenbericht 28
Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten 29

Unternehmensdaten

Unternehmensdaten im Überblick 32
Bilanz zum 31. Dezember 2023 34
Gewinn- und Verlustrechnung 2023 36
Anhang zum Jahresabschluss 2023 37
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks 45

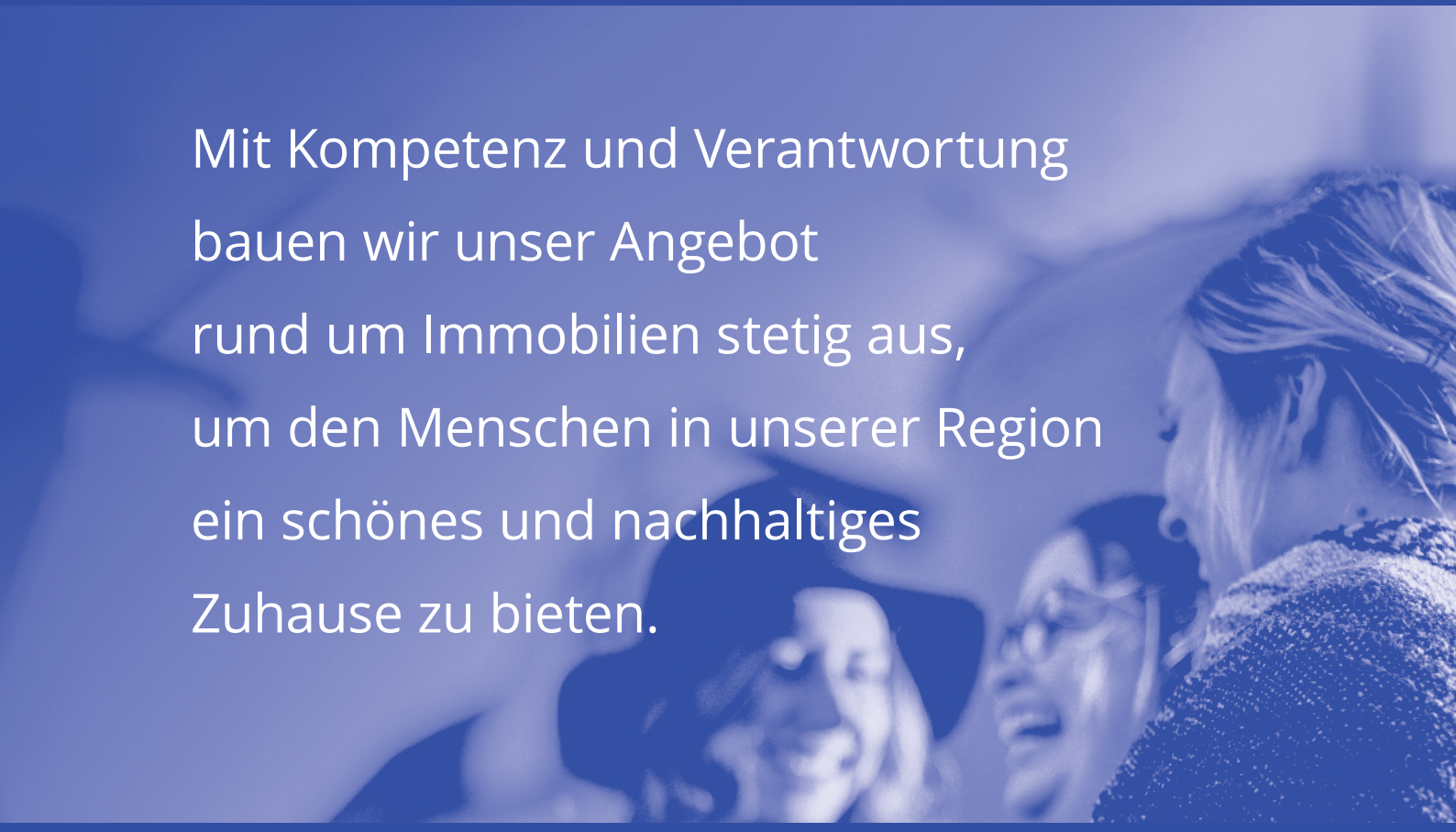


KREISBAU
BEI UNS ZUHAUSE

Aktuelles



Unsere Vision



Mit Kompetenz und Verantwortung
bauen wir unser Angebot
rund um Immobilien stetig aus,
um den Menschen in unserer Region
ein schönes und nachhaltiges
Zuhause zu bieten.

KREISBAU
BEI UNS ZUHAUSE

Bericht des Geschäftsführers

Motiviert in die Zukunft



„Nichts ist so beständig wie der Wandel." Das wusste bereits der griechische Philosoph Heraklit vor 2500 Jahren. In den vergangenen vier Jahren hat an dieser Stelle Jan Termin als Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Heidenheim über die Entwicklung des Unternehmens berichtet. Nachdem er zum 31. Dezember 2023 ausgeschieden ist, habe ich die Geschäftsführung übernommen und freue mich darauf, ein gut aufgestelltes Unternehmen zusammen mit einem jungen, motivierten Team in die Zukunft zu führen.

Die Bedeutung der Kreisbau für den Wohnungsmarkt in der Region ist ungebrochen und nimmt weiter zu. In diesen herausfordernden Zeiten setzt sich die Gesellschaft weiterhin für eine zukunftsweisende Wohnraumentwicklung für alle Bürgerinnen und Bürger des Landkreises ein.

In unserem Landkreis ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Jahr 2023 um elf Prozent gestiegen. Dabei geht der Trend derzeit zu kleineren Einheiten: Der Bedarf an Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen nimmt stetig zu, während er bei Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen konstant bleibt. Der Neubau moderner Mietwohnungen für jede Haushaltsgröße vom Single bis zur mehrköpfigen Familie bleibt deshalb ein wichtiger Schwerpunkt unserer Arbeit. Aktuell treiben wir die Planung mehrerer Neubauten voran.

Digitalisierung schreitet voran

Auch innerhalb des Unternehmens bleibt die Entwicklung nicht stehen. Der Digitalisierungspfad wurde im vergangenen Jahr weiter ausgebaut und wird auch künftig kontinuierlich weiterentwickelt. Für die kommenden Jahre planen wir die Modernisierung der ERP-Systeme und eine signifikante Erhöhung des Digitalisierungsgrades. Damit bleiben wir ein sicheres und zeitgemäßes Unternehmen mit hoher digitaler Affinität.

Ich bedanke mich beim Aufsichtsrat und der gesamten Belegschaft für die freundliche und offene Aufnahme und freue mich darauf, gemeinsam mit ihnen die anstehenden Projekte umzusetzen.



Ihr Jürgen Schipek, Geschäftsführer



Bericht des Aufsichtsrats

Aufsichtsrat und Ausschüsse

Im Geschäftsjahr 2023 fanden vier reguläre Sitzungen des Aufsichtsrats sowie eine außerordentliche Sitzung und eine Sitzung im Umlaufverfahren aufgrund des Wechsels in der Geschäftsführung statt. Darüber hinaus wurden zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses, vier Personalausschusssitzungen und zwei Gesellschafterversammlungen abgehalten. Entsprechend den gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Vorschriften sowie der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats 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.

Personelle Veränderungen

Zum 30.06.2023 schied Dr. Michael Knauer als Mitglied des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses aus. Seine Nachfolger sind im Aufsichtsrat Claus Burkhardt, Direktor Private Banking der Kreissparkasse Heidenheim, der in der 76. Gesellschafterversammlung am 24.07.2023 gewählt wurde, und im Prüfungsausschuss Richard Dreher, Vorstandsmitglied der Kreissparkasse Heidenheim, der in der 244. Aufsichtsratssitzung am 05.10.2023 gewählt wurde. Zum 31.12.2023 verließ der bisherige Geschäftsführer Jan Termin das Unternehmen. Seine Nachfolge trat Jürgen Schipek am 01.01.2024 an.

Jahresabschluss 2023

Der vorliegende Jahresabschluss nebst Anhang und Lagebericht ist von dem durch den Aufsichtsrat bestellten Abschlussprüfer, die 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 29.04.2024 Bericht erstatten, sodass sich der Aufsichtsrat bei seiner Beratung zum Jahresabschluss 2023 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 29.04.2024 vorschlagen, der Gesellschafterversammlung die Empfehlung auszusprechen, den Jahresabschluss 2023 in der vorgelegten Form festzustellen und den Bilanzgewinn 2023 in Höhe von 2.638.916,87 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 2.598.216,87 Euro

Darüber hinaus dankt der Aufsichtsrat bereits im Vorgriff auf die Beratungen zum Jahresabschluss 2023 der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr besonderes Engagement und ihren bedeutenden Beitrag zum positiven Geschäftsverlauf.

Giengen, im April 2024

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 (bis 31.12.2023)

Prokuristen

Patrizia Gewandt, Markus Schürle

Aufsichtsrat

Claus Burkhardt
Direktor Private Banking,
Kreissparkasse Heidenheim (ab 24.07.2023)

Richard Dreher
Leiter Controlling, Kreissparkasse Heidenheim

Dieter Henle
Oberbürgermeister, Stadt Giengen

Dr. Michael Knauer
Leiter Immobilienmanagement,
Voith Industrieverwaltung GmbH (bis 30.06.2023)

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

Daniel Vogt
Bürgermeister, Stadt Herbrechtingen

Jörg Weiler
Bürgermeister, Gemeinde Königsbronn

Holger Weise
Bürgermeister, Gemeinde Steinheim



Gesellschafter

Landkreis Heidenheim

Kreissparkasse Heidenheim
Heidenheim

KSK HDH Immobilien GmbH & Co. KG
Heidenheim

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

Wirtschaftsbericht





Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden Euro verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden Euro.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO_2-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

Infolge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rund 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rund 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

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 2023 und das Jahresergebnis der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH zum Bilanzstichtag sind insgesamt zufriedenstellend.

Der Jahresüberschuss beträgt zum Bilanzstichtag 2,6 Mio. Euro (Vorjahr 6,2 Mio. Euro). Nach Rücklagenzuführung in Höhe von 6,1 Mio. Euro und einem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 6,2 Mio. Euro weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 2,6 Mio. Euro (Vorjahr 6,2 Mio. Euro) für das Geschäftsjahr 2023 aus.

Die Gesamtkapitalverzinsung ist gegenüber dem Vorjahr um 3,0 Prozentpunkte gesunken und beträgt 2,8 % (Vorjahr 5,8 %) auf das insgesamt eingesetzte Kapital.

Mieten

Hausbewirtschaftung

Im Bestand der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH befinden sich zum 31.12.2023 insgesamt 2.388 Wohnungen mit 276 Dachkammern und einer Wohnfläche von insgesamt 157.395,69 m². Des Weiteren verfügt das Unternehmen über 27 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 4.748,30 m² sowie 1.831 Garagen und Stellplätze.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vorjahresvergleich insgesamt um 224 Tsd. Euro auf 16,3 Mio. Euro gesunken. Ursächlich für den Rückgang sind vor allem der Rückgang der Erlöse aus den Umlagen der Betriebs- und Heizkosten (195 Tsd. Euro), während die Sollmieten und die Erlösschmälerungen trotz der Bestandsverkäufe relativ konstant waren.

Zum Jahresende liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 6,32 Euro/m² (Vorjahr 6,24 Euro/m²). Die Erlösschmälerungen betragen 526 Tsd. Euro (Vorjahr 656 Tsd. Euro). Davon sind 317 Tsd. Euro (Vorjahr 274 Tsd. Euro) fluktuationsbedingt. Der Rest geht im Wesentlichen auf die Entmietung und den beabsichtigten Leerstand im Bereich der Abbruchobjekte und auf die umfangreichen Investitionen zur Erneuerung des Wohnungsbestandes zurück, da leerstehende Wohnungen in Modernisierungsobjekten bewusst freigehalten und erst nach Fertigstellung der Arbeiten wieder weitervermietet werden.

Im Jahr 2023 verzeichnete die Kreisbaugesellschaft 220 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote für diesen Berichtszeitraum bei 9,2 % und folglich knapp über dem Vorjahresniveau von 9,1 %. Aufgrund der vertraglichen Konstellation mit einem Inkassounternehmen wurden im Jahr 2023 nur Forderungen in Höhe von 1 Tsd. Euro (Vorjahr 42 Tsd. Euro) wertberichtigt.



Kaufen



Verkaufstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2023 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 24 Tsd. Euro auf 263 Tsd. Euro erhöht. Zum Ende des Berichtsjahres 2023 verwaltet die Gesellschaft in Summe 62 Eigentümergemeinschaften mit 929 Wohnungen, 42 Gewerbeeinheiten, 24 sonstige Einheiten sowie 978 Garagen und Stellplätze. Außerdem verwaltet die Gesellschaft im Bereich der Fremdverwaltung 112 Wohneinheiten, 9 Gewerbeeinheiten sowie 75 Garagen und Stellplätze.



Vermögenslage

Die Vermögenslage der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH ist geordnet. Die Bilanzsumme zum 31.12.2023 beträgt rund 126,8 Mio. Euro (Vorjahr 125,7 Mio. Euro). Während das Anlagevermögen aufgrund der Abschreibungen um 1,1 Mio. auf 108,0 Mio. Euro sank, verzeichnete die Kreisbaugesellschaft im Bereich des Umlaufvermögens einen Anstieg um 2,3 Mio. Euro auf 18,8 Mio. Euro.



Vermögensstruktur

Insgesamt weist die Gesellschaft zum 31.12.2023 folgende Vermögensstruktur auf:

Vermögenstruktur	2022		2023	
Anlagevermögen	109,1 Mio. €	86,8 %	108,0 Mio. €	85,2 %
Umlaufvermögen	16,5 Mio. €	13,2 %	18,8 Mio. €	14,8 %
Gesamtvermögen	**125,7 Mio. €**	**100,0 %**	**126,8 Mio. €**	**100,0 %**



Ertragslage

Mit einem Jahresüberschuss von 2,6 Mio. Euro wurde der im Finanz- und Wirtschaftsplan prognostizierte Jahresüberschuss von 6,1 Mio. Euro nicht erreicht. Ursächlich hierfür sind in erster Linie die im Vergleich zur Planung geringeren Einnahmen aus den geplanten Bestandsverkäufen und eine nicht realisierte Bauträgermaßnahme.

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 2023 wie folgt entwickelt.

Ertragslage	2022	2023	Veränderung
Hausbewirtschaftung	217,2 Tsd. €	-366,0 Tsd. €	-583,2 Tsd. €
Verkaufstätigkeit	0,0 Tsd. €	0,0 Tsd. €	0,0 Tsd. €
Betreuungstätigkeit	-70,5 Tsd. €	-21,0 Tsd. €	+49,5 Tsd. €
Betriebsergebnis	**146,7 Tsd. €**	**-387,0 Tsd. €**	**-533,7 Tsd. €**
Kapitaldisposition	2,3 Tsd. €	34,8 Tsd. €	+32,5 Tsd. €
Sonstiger Bereich	6.050,7 Tsd. €	2.916,0 Tsd. €	-3.134,7 Tsd. €
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	**6.199,7 Tsd. €**	**2.563,8 Tsd. €**	**-3.635,9 Tsd. €**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	+34,6 Tsd. €	-10,1 Tsd. €	-44,7 Tsd. €
Jahresüberschuss	**6.234,3 Tsd. €**	**2.553,7 Tsd. €**	**-3.680,6 Tsd. €**

Finanzlage

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



Investitionen

Für Instandhaltungsmaßnahmen hat die Kreisbau im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 5,3 Mio. Euro (Vorjahr 4,7 Mio. Euro) aufgewendet. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Berichtszeitraum zusätzlich insgesamt 1,3 Mio. Euro (Vorjahr 3,8 Mio. Euro) in Modernisierungen investiert. Es konnten insgesamt 36 Wohneinheiten erfolgreich modernisiert sowie 2 neue Wohneinheiten geschaffen werden.

Im Bereich des Mietwohnungsneubaus hat das Unternehmen im Jahr 2023 1,6 Mio. Euro (Vorjahr 1,1 Mio. Euro) investiert. Das Objekt Heinzenwiese 2 in Gerstetten-Dettingen befindet sich aktuell im Bau und wird voraussichtlich Ende 2024 fertiggestellt. Das Objekt Wollenbergstr. in Königsbronn wurde Ende 2023 begonnen, der voraussichtliche Fertigstellungstermin ist für Mitte 2025 eingeplant.

Die Kreisbaugesellschaft hat demnach insgesamt 8,2 Mio. Euro (Vorjahr 9,6 Mio. Euro) für ihren Bestand aufgewendet.

Kapitalstruktur

Zum Bilanzstichtag weist das Unternehmen folgende Kapitalstruktur auf:

Kapitalstruktur	**2022**		**2023**	
Eigenkapital	53,7 Mio. €	42,7 %	56,2 Mio. €	44,3 %
Rückstellungen	0,8 Mio. €	0,7 %	0,3 Mio. €	0,2 %
Verbindlichkeiten	69,8 Mio. €	55,5 %	69,2 Mio. €	54,6 %
Rechnungsabgrenzung	1,4 Mio. €	1,1 %	1,1 Mio. €	0,9 %
Gesamtkapital	**125,7 Mio. €**	**100,0 %**	**126,8 Mio. €**	**100,0 %**



Liquidität

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist sehr zufriedenstellend. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2023 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 4.680 Tsd. Euro (Vorjahr 7.773 Tsd. Euro) standen im Geschäftsjahr 2023 Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 2.849 Tsd. Euro (Vorjahr 4.500 Tsd. Euro) gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist im Wesentlichen geprägt durch Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 1.200 Tsd. Euro (Vorjahr 3.169 Tsd. Euro) sowie gegenläufig Auszahlungen aufgrund der planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen (3.527 Tsd. Euro; Vorjahr 3.217 Tsd. Euro), für den Aufbau von Bausparguthaben (707 Tsd. Euro, Vorjahr 859Tsd. Euro) und Zinszahlungen (1.031 Tsd. Euro; Vorjahr 1.026 Tsd. Euro).

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung für den Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar.

Kapitalflussrechnung	2022	2023
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.753 Tsd. €	3.307 Tsd. €
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	2.423 Tsd. €	-2.147 Tsd. €
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.974 Tsd. €	-4.107 Tsd. €
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8.112 Tsd. €	5.143 Tsd. €

Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität	2022	2023
Eigenkapitalquote	42,7 %	44,3 %
Anlagenintensität	86,8 %	85,2 %
Eigenkapitalrentabilität	11,6 %	4,5 %
Gesamtkapitalrentabilität	5,8 %	2,8 %

Weitere finanzielle Leistungsindikatoren sind die Umsatzerlöse sowie das Jahresergebnis.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2022	2023
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	6,24 €/m²	6,32 €/m²
Fluktuationsquote	9,1 %	9,2 %
Leerstandsquote	4,9 %	4,9 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient	51,83 €/m²	40,64 €/m²



Leistungsindikatoren

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Kreisbaugesellschaft ist sich des entscheidenden Anteils ihrer Mitarbeitenden 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 Mitarbeitenden für diese Aufgaben gerüstet werden.

Die Altersstruktur der Beschäftigten ist ausgewogen. Das durchschnittliche Alter unserer Mitarbeitenden liegt zum Bilanzstichtag bei 39,1 Jahren. Die Betriebszugehörigkeit beträgt im Durchschnitt 10,8 Jahre.

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





Prognosebericht

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2023 um 0,3 Prozent abgenommen hat, steht die deutsche Wirtschaft auch 2024 vor einem herausfordernden Jahr. Bezogen auf das Gesamtjahr wird eine kaum spürbare Zunahme des BIP-Wachstums um 0,2 Prozent für Deutschland prognostiziert.

Die Geschäftstätigkeit der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH wird sich nach Ansicht der Geschäftsführung positiv entwickeln. Für das Jahr 2024 sind Umsatzerlöse von insgesamt 18,0 Mio. Euro und ein Jahresüberschuss von etwa 3,9 Mio. Euro geplant.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden planmäßig um rund 8,5 % beziehungsweise 1,3 Mio. Euro steigen. Das Unternehmen plant für das Geschäftsjahr 2024 insgesamt mit Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 3,9 Mio. Euro. Darüber hinaus wird die Gesellschaft 6,4 Mio. Euro in die energetische Modernisierung von Bestandsobjekten investieren.

Die Kreisbau wird 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 bleiben die nach wie vor hohen Baukosten, das geänderte Zinsumfeld sowie die Inflation verstärkt im 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 zeigen 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.

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.

Auf Grund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens zu befürchten. Nichtsdestotrotz verteuert und erschwert das weiterhin 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.

Entspannung ist aufgrund der sinkenden Energiekosten bei der Inflation zu erwarten. Allerdings ist aufgrund des nach wie vor hohen Preisniveaus im Bereich der Energiepreise ein Risikofeld die Zahlungsfähigkeit der Mieter im Bezug auf die Bruttowarmmiete. Insbesondere Ein-Personen-, Alleinerziehenden- sowie wirtschaftlich schwache Haushalten in großen Wohnungen könnten betroffen sein. 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 aufgrund der geopolitischen Unwägbarkeiten nach wie vor 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 2024 entspannen, sodass 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 wird 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.







KREISBAU
BEI UNS ZUHAUSE

Unternehmensdaten



Unternehmensdaten im Überblick

KREISBAU
BEI UNS ZUHAUSE

Die wichtigsten Unternehmens-daten 2023

	Stand: 31. Dezember 2023
Bilanzsumme	126.808.383,25 €
Anlagevermögen	108.004.057,65 €
Umlaufvermögen	18.804.325,60 €
Stammkapital	2.035.000,00 €
Rücklagen	51.559.012,73 €
Rückstellungen	320.177,35 €
Verbindlichkeiten	69.167.165,61 €
Umsatzerlöse	16.550.802,83 €
davon Hausbewirtschaftung	16.287.680,68 €
Jahresüberschuss	2.553.729,41 €
Bilanzgewinn	2.638.916,87 €

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität	2020	2021	2022	2023
Eigenkapitalquote (%)	36,7	39,6	42,7	44,3
Eigenkapitalrentabilität (%)	5,8	9,4	11,6	4,5
Gesamtkapitalrentabilität (%)	3,3	4,7	5,8	2,8

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Wohneinheiten (VE)	2.482	2.476	2.421	2.388
Wohn- und Nutzfläche (m^2)	170.869	168.361	164.526	162.144
Durchschnittliche Miete (€/m^2)	5,71	6,09	6,24	6,32
Fluktationsrate (%)	8,2	9,3	9,1	9,2
Leerstandsquote (%)	3,4	3,8	4,9	4,9
Erlösschmälerungen (%)	2,9	3,4	4,2	4,3

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktiva

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		**64.807,59**	**87.096,60**
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	101.302.601,21		104.113.806,74
Grundstücke mit anderen Bauten	962.831,71		1.130.663,44
Grundstücke ohne Bauten	805.719,56		865.986,84
Technische Anlagen und Maschinen	97.135,86		95.086,39
Betriebs- und Geschäftsausstattung	119.281,51		120.650,55
Anlagen im Bau	3.458.792,06		1.587.693,81
Bauvorbereitungskosten	366.088,15		298.895,31
		107.112.450,06	**108.212.783,08**
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	253.000,00		253.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	572.300,00		590.000,00
Andere Finanzanlagen	1.500,00		1.500,00
		826.800,00	**844.500,00**
Anlagevermögen insgesamt		**108.004.057,65**	**109.144.379,68**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	337.906,73		337.906,73
Unfertige Leistungen	5.058.721,36		4.515.590,66
Andere Vorräte	42.963,04		55.981,44
		5.439.591,13	**4.909.478,83**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	139.112,49		108.896,63
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	19.245,21		15.539,17
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.694,65		1.788,33
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	429,92		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	36.403,81		75.644,94
		198.886,08	**201.869,07**
Sonstige Wertpapiere		**4.000.000,00**	**0,00**
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.143.197,02		8.112.224,69
Bausparguthaben	4.022.651,37		3.315.742,67
		9.165.848,39	**11.427.967,36**
Umlaufvermögen insgesamt		**18.804.325,60**	**16.539.315,26**
Rechnungsabgrenzungsposten		**0,00**	**0,00**
Bilanzsumme		**126.808.383,25**	**125.683.694,94**

Bilanz zum 31. Dezember 2023

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	45.180.886,66		39.080.886,66
		51.559.012,73	**45.459.012,73**
Bilanzgewinn		**2.638.916,87**	**6.225.887,46**
Eigenkapital insgesamt		**56.232.929,60**	**53.719.900,19**
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	320.177,35		826.496,89
		320.177,35	**826.496,89**
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.632.438,90		63.953.941,43
Erhaltene Anzahlungen	6.396.940,95		5.072.411,60
Verbindlichkeiten aus Vermietung	119.743,74		45.156,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	943.577,26		688.015,61
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	49.810,38		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	24.654,38		12.576,31
(davon aus Steuern)	(3.713,07)		(8.517,03)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(7.459,77)		(1.152,16)
		69.167.165,61	**69.772.101,81**
Rechnungsabgrenzungsposten		**1.088.110,69**	**1.365.196,05**
Bilanzsumme		**126.808.383,25**	**125.683.694,94**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.287.680,68		16.511.437,99
b) aus Betreuungstätigkeit	263.122,15		239.586,80
		16.550.802,83	16.751.024,79
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		543.130,70	35.908,23
Andere aktivierte Eigenleistungen		366.524,75	313.069,42
Sonstige betriebliche Erträge		4.200.197,34	6.861.500,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.716.900,03		9.739.791,79
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		84.228,21
		10.716.900,03	9.824.020,00
Rohergebnis		**10.943.755,59**	**14.137.483,42**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.866.229,27		1.733.332,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	572.498,20		523.765,17
(davon für Altersversorgung)	(140.204,43)		(140.582,45)
		2.438.727,47	2.257.097,78
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.497.137,70	3.503.376,07
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.386.194,56	1.150.529,83
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		19.188,31	30,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		15.586,67	2.828,08
(davon Erträge aus der Abzinsung)		(206,80)	(127,11)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.031.010,12	1.025.872,55
Aufwendungen aus Verlustübernahme		56.969,04	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		10.103,36	-34.577,50
Ergebnis nach Steuern		**2.558.388,32**	**6.238.042,77**
Sonstige Steuern		4.658,91	3.774,84
Jahresüberschuss		**2.553.729,41**	**6.234.267,93**
Gewinnvortrag		6.185.187,46	4.491.619,53
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		6.100.000,00	4.500.000,00
Bilanzgewinn		**2.638.916,87**	**6.225.887,46**

Anhang zum Jahresabschluss 2023

A. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss ist gemäß §§ 242 ff. HGB und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend die 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.

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 %.

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 selbständigen 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 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
				Zu-gänge	Ab-gänge
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	340.010,42	13.010,42	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	**340.010,42**	**13.010,42**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	172.106.987,72	1.264.876,88	-2.454.570,55	0,00	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.634.259,87	0,00	-76.936,13	0,00	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	904.490,84	147.000,00	0,00	0,00	-207.267,28
4. technische Anlagen und Maschinen	99.615,51	8.332,38	0,00	0,00	0,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	874.052,92	64.757,12	0,00	0,00	0,00
6. Anlagen im Bau	1.587.693,81	1.613.420,31	0,00	313.434,25	-55.756,31
7. Bauvorbereitungskosten	306.568,90	117.603,50	0,00	55.756,31	-106.166,97
Summe Sachanlagen	**180.513.669,57**	**3.215.990,19**	**-2.531.506,68**	**369.190,56**	**-369.190,56**
Summe Immat. VG + Sachanlagen	**180.853.679,99**	**3.229.000,61**	**-2.531.506,68**	**369.190,56**	**-369.190,56**
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	253.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	590.000,00	0,00	-17.700,00	0,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	**844.500,00**	**0,00**	**-17.700,00**	**0,00**	**0,00**
Anlagevermögen gesamt	**181.698.179,99**	**3.229.000,61**	**-2.549.206,68**	**369.190,56**	**-369.190,56**

		(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Stand zum 31.12.2023 €	Stand zum 01.01.2023 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Stand zum 31.12.2023 (kumuliert) €	31.12.2022 €	31.12.2023 €
	353.020,84	-252.913,82	-35.299,43	0,00	-288.213,25	87.096,60	64.807,59
	353.020,84	**-252.913,82**	**-35.299,43**	**0,00**	**-288.213,25**	**87.096,60**	**64.807,59**
	170.917.294,05	-67.993.180,98	-3.221.597,47	1.600.085,61	-69.614.692,84	104.113.806,74	101.302.601,21
	4.557.323,74	-3.503.596,43	-167.831,73	76.936,13	-3.594.492,03	1.130.663,44	962.831,71
	844.223,56	-38.504,00	0,00	0,00	-38.504,00	865.986,84	805.719,56
	107.947,89	-4.529,12	-6.282,91	0,00	-10.812,03	95.086,39	97.135,86
	938.810,04	-753.402,37	-66.126,16	0,00	-819.528,53	120.650,55	119.281,51
	3.458.792,06	0,00	0,00	0,00	0,00	1.587.693,81	3.458.792,06
	373.761,74	-7.673,59	0,00	0,00	-7.673,59	298.895,31	366.088,15
	181.198.153,08	**-72.300.886,49**	**-3.461.838,27**	**1.677.021,74**	**-74.085.703,02**	**108.212.783,08**	**107.112.450,06**
	181.551.173,92	**-72.553.800,31**	**-3.497.137,70**	**1.677.021,74**	**-74.373.916,27**	**108.299.879,68**	**107.177.257,65**
	253.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253.000,00	253.000,00
	572.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	590.000,00	572.300,00
	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
	826.800,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**844.500,00**	**826.800,00**
	182.377.973,92	**-72.553.800,31**	**-3.497.137,70**	**1.677.021,74**	**-74.373.916,27**	**109.144.379,68**	**108.004.057,65**

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen
Der Anlagespiegel 2023 ist als Anlage beigefügt (siehe Seite 40/41).

Finanzanlagen
Unter den Finanzanlagen sind die Anteile an dem 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 572,30 Tsd. Euro enthalten.

Unfertige Leistungen
Im Posten Unfertige Leistungen sind 5.059 Tsd. Euro (Vorjahr 4.516 Tsd. Euro) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände
Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Tsd. Euro. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus Lieferungen und Leistungen.

Aktive latente Steuern
Zum Bilanzstichtag ergeben sich aus den unterschiedlichen Bewertungen der Grundstücke und Gebäude in der Handels- und Steuerbilanz ausschließlich aktive 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
(siehe Tabelle unten)

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel (siehe Seite 43).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 13.247 Tsd. Euro (Vorjahr: 14.043 Tsd. Euro). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus der Verlustübernahme aus dem Ergebnisabführungsvertrag.

Die abgerechneten Investitionszuschüsse von 1.030 Tsd. Euro aus dem Förderprogramm der L-Bank „Wohnraum für Flüchtlinge“ sind unter der 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.

Sonstige Rückstellungen	2022	2023
Rechtsberatungskosten	6.000,00 €	6.000,00 €
Gewährleistungen	180.000,00 €	0,00 €
Raumkosten Büro	17.600,00 €	18.500,00 €
Abschlussprüfer	36.950,00 €	30.000,00 €
Betriebskosten	200.285,36 €	17.142,32 €
Urlaubsrückstellung	44.200,00 €	42.050,00 €
Sonstige Verwaltung	143.400,00 €	137.050,00 €
Aufbewahrung	12.586,59 €	14.660,24 €
Leistungserfüllung	21.135,00 €	0,00 €
Ausstehende Rechnungen	164.339,94 €	54.774,79 €
Summe	**826.496,89 €**	**320.177,35 €**

Verbindlichkeitenspiegel 2023

Verbindlichkeiten	Restlaufzeit					Art der Sicherung
	insgesamt € (Vorjahr)	unter 1 Jahr € (Vorjahr)	mehr als 1 Jahr € (Vorjahr)	davon über 5 Jahre € (Vorjahr)	gesichert € (Vorjahr)	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.632.438,90 (63.953.941,43)	2.834.269,44 (4.943.801,93)	58.798.169,46 (59.010.139,50)	48.180.299,97 (34.944.091,82)	61.632.438,90 (63.953.941,43)	Grundschuld
Erhaltene Anzahlungen	6.396.940,95 (5.072.411,60)	6.396.940,95 (5.072.411,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	119.743,74 (45.156,86)	119.743,74 (45.156,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	943.577,26 (688.015,61)	943.577,26 (688.015,61)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	49.810,38 (0,00)	49.810,38 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Sonstige Verbindlichkeiten	24.654,38 (12.576,31)	24.654,38 (12.576,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Gesamtbetrag	**69.167.165,61** (69.772.101,81)	**10.368.996,15** (10.761.962,31)	**58.798.169,46** (59.010.139,50)	**48.180.299,97** (34.944.091,82)	**61.632.438,90** (63.953.941,43)	

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 3.803 Tsd. Euro (Vorjahr: 6.308 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 60 Tsd. Euro (Vorjahr: 243 Tsd. Euro) sowie aus erhaltenen Entschädigungen und Ausgleichszahlungen in Höhe von 128 Tsd. Euro (Vorjahr: 111 Tsd. Euro) enthalten.

Zudem sind periodenfremde Erträge von in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen und verrechnete Gerichts- und Anwaltskosten in Höhe von 19 Tsd. Euro (Vorjahr: 18 Tsd. Euro) sowie die erstatteten Versicherungsleistungen aus Instandhaltung in Höhe von 83 Tsd. Euro (Vorjahr: 96 Tsd. Euro) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 16 Tsd. Euro (Vorjahr: 49 Tsd. Euro) enthalten, die im Wesentlichen nachträglich eingegangene Rechnungen für Kleininstandhaltungen sowie Aufwendungen aus Korrekturen von Hausgeld- und Betriebskostenabrechnungen betreffen.

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer
Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 32 Mitarbeiter beschäftigt (siehe Tabelle unten). Außerdem wurden zum Bilanzstichtag 2 Auszubildende beschäftigt.

Aufsichtsrat
Die Mitglieder des Aufsichtsrats finden Sie auf Seite 10. Die Bezüge des Aufsichtsrates belaufen sich im Geschäftsjahr auf 31 Tsd. Euro.

Geschäftsführung
Geschäftsführer war im Geschäftsjahr 2023 Herr Jan Termin, Diplomkaufmann (FH), Altenmünster. Dieser wurde zum 31. Dezember 2023 als Geschäftsführer abberufen. Herr Jürgen Schipek wurde ab dem 1. Januar 2024 zum Geschäftsführer bestellt.

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 2.318 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 30 Tsd. Euro.

Nachtragsbericht
Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2023 oder die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung
Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von 2.639 Tsd. Euro, der sich aus dem Jahresüberschuss von 2.554 Tsd. Euro, dem Gewinnvortrag von 6.185 Tsd. Euro und abzüglich einer Einstellung in die Gewinnrücklagen von 6.100 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	20	8	28
Technische Mitarbeiter	4	0	4
Mitarbeiter gesamt	**24**	**8**	**32**

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Kreisbaugesellschaft Heiden-heim GmbH, Giengen an der Brenz, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 12. April 2024

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Thomas Traub	gez. Elke Bernhardt
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

(Ende der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks)

Impressum

Bildnachweis:
Cindy Kay Photography: alle außer
Landratsamt Heidenheim (Seite 9),
unsplash.com (Seite 4, 14)

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