KREISBAU

BEI UNS ZUHAUSE



GESCHÄFTSBERICHT 2024

Inhaltsverzeichnis
Kreisbau Geschäftsbericht 2024

Aktuelles

Bericht des Geschäftsführers 6
Aktuelle Projekte 8
Bericht des Aufsichtsrats 16
Organe der Gesellschaft 18
Gesellschafter und Grundlagen des Unternehmens 19

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen 22
Geschäftsverlauf und Jahresergebnis 24
Mieten 25
Kaufen 26
Verwalten 27
Vermögenslage 28
Ertragslage 29
Finanzlage 30
Leistungsindikatoren 32
Prognosebericht 34
Risikobericht 35
Chancenbericht 36
Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten 37

Unternehmensdaten

Unternehmensdaten im Überblick 40
Bilanz zum 31. Dezember 2024 42
Gewinn- und Verlustrechnung 2024 44
Anhang zum Jahresabschluss 2024 45
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks 53



KREISBAU

BEI UNS ZUHAUSE

Aktuelles



Bericht des Geschäftsführers

Engagement für bezahlbares und nachhaltiges Wohnen

Vor knapp eineinhalb Jahren habe ich die Geschäftsführung der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH übernommen. Ein regionales bedeutendes Unternehmen mit einem jungen, motivierten Team an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Von Anfang an war es mir wichtig, sich nicht auf den Erfolgen der Vergangenheit auszuruhen, sondern die Zukunft aktiv zu gestalten. Sie engagiert sich beispielsweise nach mehr als 10-jähriger Unterbrechung nun wieder im Bauträgergeschäft. Im Laufe der nächsten fünf Jahre sind im mittelfristigen Wirtschaftsplan rund 110 Wohneinheiten vorgesehen. Es sollen rund 300 Wohneinheiten in der langfristigen Planung für den Eigenbestand errichtet und anschließend vermietet werden. Für die Kreisbau sind das neue Dimensionen. Wir kommen damit unserer Verantwortung als Impulsgeber rund um das Thema Wohnen im Landkreis nach. Dazu gehört die organisatorische und strategische Neuausrichtung der Kreisbau. Das ist nicht zuletzt deshalb wichtig, weil die Kreisbau derzeit neue Geschäftsfelder erschließt.

Deshalb weiten wir auch unser Service-Angebot durch einen Hausmeister- und Handwerker-Service in der Kreisbau Service GmbH deutlich aus. Bisher war vor allem die selbstständige Heizkostenabrechnung Kernaufgabe dieser Tochtergesellschaft der Kreisbau. Ab 2025 starten wir ein neues Geschäfts-





feld mit Handwerker- und Hausmeisterdienstleistungen. Unsere Mieter werden dann schnell, flexibel und kostengünstige Unterstützung bei allen Problemen rund um Haus und Wohnung erhalten. Unser Team mit rund 10 qualifizierten Handwerkern wird vor Ort in einer mobilen Werkstatt tätig sein. Ziel ist es, eine zuverlässige Anlaufstelle für schnelle und unkomplizierte Hilfe zu sein.

Mehr Service und weniger Kosten: Das ist durch die Einführung von Innovationen im Rahmen unseres Betriebskostenmanagements an unerwarteten Stellen möglich. Wir sind eines der ersten Unternehmen, bei dem Rasenmähroboter zum Einsatz kommen. Ein Jahr später tragen diese dazu bei, das Hausmeister-Team zu entlasten und die „zweite Miete“ im Rahmen zu halten.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 weist die Kreisbau einen Bestand von 2350 eigenen Mietwohnungen aus. Die bereits zuvor erwähnten 300 Neubauwohnungen werden diesen Bestand langfristig ergänzen und schrittweise verjüngen. Damit setzen wir auch unsere selbstgesteckten, ambitionierten Klimaziele um und schaffen barrierefrei zugängliche Wohnungen, die besonders von älteren Mietern stark nachgefragt werden.

Natürlich wird die Kreisbau auch künftig gezielt modernisieren. Ein Fokus liegt auf der praktischen Umsetzung des Klimapfades vor allem im Bereich der Haustechnik und des Energiemanagements, um den Energieverbrauch signifikant zu reduzieren. Schon mit relativ einfachen Maßnahmen lässt sich dieser Verbrauch um bis zu fünfzehn Prozent senken. Diese Bestrebungen sind Teil unseres Engagements für Klimaschutz und Nachhaltigkeit.

Als modernem Dienstleister ist der Kreisbau die stetige Weiterentwicklung der IT-Infrastruktur sehr wichtig. Herzstück des digitalen Fortschritts ist die Umstellung des ERP-Systems auf die Lösung Wowiport von Dr. Klein. Eine moderne IT-Architektur ist die Grundlage für zeitgemäßes und effizientes Arbeiten, wobei offene Schnittstellen und die Verzahnung mit anderen Anwendungen Dritter die Effizienz in Bereichen wie Controlling und Finanzierung signifikant erhöhen.

Der Einsatz für bezahlbaren und modernen Wohnraum in der Region steht im Mittelpunkt unserer Arbeit und wird uns auch in Zukunft antreiben. All das wäre ohne die Unterstützung und wohlwollende Begleitung durch den Aufsichtsrat sowie ohne die respektvolle und effiziente Zusammenarbeit im Team der Kreisbau nicht möglich. Deshalb danke ich Ihnen allen für das faire und erfolgreiche Miteinander im vergangenen Jahr und freue mich darauf, die anstehenden Projekte gemeinsam mit Ihnen zu schultern.



Ihr Jürgen Schipek, Geschäftsführer

Aktuelle Projekte



Büroumbau der Kreisbau Geschäftsstelle

Im September 2025 beginnt der lang geplante Umbau des Geschäftsstellengebäudes der Kreisbau in der Burgstraße 30 in Giengen. Das gesamte Team wird während der etwa einjährigen Bauphase in einer Containerlandschaft in der Burgstraße 24 untergebracht. So kann der tägliche Geschäftsbetrieb ohne Unterbrechung und ohne Einschränkungen aufrecht erhalten werden. Die Kreisbau ist zu den gewohnten Öffnungszeiten für die Mieterinnen und Mieter in unmittelbarer Nähe erreichbar. Im Geschäftsgebäude entstehen moderne Arbeitsplätze in lichtdurchfluteter Atmosphäre.

Mehr Service – weniger Kosten

Über unsere Tochtergesellschaft, die Kreisbau Service GmbH, kümmern wir uns seit drei Jahren selbst um die Heizkostenabrechnung – fair, nachvollziehbar und transparent. Dabei behalten wir die „zweite Miete“ immer im Blick. Besonders bei steigenden Strompreisen suchen wir aktiv nach intelligenten Lösungen, um Ihre Betriebskosten zu senken – denn oft gilt: kleine Dinge, große Wirkung.

In dem Neubauvorhaben Dettinger Park haben wir das erste Mal ein Contracting-Modell geplant, das von der Kreisbau Service GmbH betrieben wird. Wir versorgen damit unsere Mieter über die Tochtergesellschaft zuverlässig und wirtschaftlich mit Wärme.

Zusätzlich setzen wir auf die intelligente Nutzung von Solarstrom: Mit unseren Mieterstrommodellen können Sie in Zukunft günstig selbst erzeugten Strom nutzen – etwa für Ihren Haushalt oder zum Laden Ihres E-Fahrzeugs an neuen Ladestationen direkt am Haus.

Ab 2025 bauen wir mit einem eigenen Hausmeister- und Handwerkerservice unser Serviceangebot weiter aus. Das bedeutet für Sie: mehr Präsenz vor Ort, schnellere Reaktionszeiten bei Anliegen und eine spürbar bessere Instandhaltung Ihrer Wohnanlage. Digitale Abläufe sorgen dabei für Effizienz – und helfen zusätzlich, die Kosten im Griff zu behalten.

Unser Betriebskostenmanagement geht über reine Verwaltung hinaus: Wir steuern aktiv, um Qualität zu sichern und unnötige Ausgaben zu vermeiden.

Und im Sinne von Umwelt und Zukunft setzen wir auf unseren intelligenten Klimapfad: Mit einem Energiemanagement-Team, dem Ausbau erneuerbarer Energien und einem gezielten Energieeinkauf schaffen wir Einsparungen – für mehr Nachhaltigkeit und spürbare Entlastung.





Dettinger Park – Altersgerechtes Wohnen

Im „Dettinger Park“ in Gerstetten, Ortsteil Dettingen, öffnen sich im August 2025 die Tore für den Bezug von 18 neuen Mietwohnungen mit 46 bis 93 Quadratmeter Wohnfläche, davon 7 Einzimmer-, 10 Zweizimmer-Wohnungen und 1 Dreizimmer-Wohnung. Moderne Architektur, seniorengerechte Ausstattung und hoher Wohnkomfort sorgen für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter. Als Mietinteressenten können sich Personen im Alter von 65+ Jahren bewerben oder Menschen mit Behinderung. Durch die Kooperation mit der evangelischen Heimstiftung profitieren die Mieter von zusätzlichen Leistungen im Alltag oder zur Pflege, die teilweise bereits über den Mietpreis abgedeckt sind.





Grundriss Erdgeschoss mit Gemeinschaftsräumen



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss





Innovatives Wohnkonzept in Gerstetten

Im Sommer 2025 erfolgt der Spatenstich für ein besonderes Wohnkonzept in der Bismarckstraße in Gerstetten. In drei Mehrfamilienhäusern entstehen 42 moderne Mietwohnungen, darunter erstmals seit mehreren Jahrzehnten wieder öffentlich geförderter Wohnraum bei der Kreisbau. Ergänzt wird das Ensemble durch sechs Reihenhäuser, die zum Verkauf angeboten werden – zugleich ein Wiedereinstieg ins Bauträgergeschäft.

Die Planung sieht einen ausgewogenen Mix aus 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen vor, geeignet für Singles, Paare und Familien. Alle Wohnungen sind barrierefrei konzipiert und ermöglichen komfortables Wohnen in jeder Lebensphase.

Ein durchdachtes Energie- und Versorgungskonzept kombiniert Photovoltaik-Anlage und Wärmepumpe für eine effiziente Wärme- und Stromversorgung. Die Kraft der Sonne wird über ein Mieterstrommodell auch für den Eigenverbrauch und die Ladung von E-Autos genutzt.

Zudem wird ein intelligentes Energiemanagement-System vorbereitet, um Energieverbrauch und Kosten weiter zu optimieren. Denn auch bei steigenden Preisen gilt: kleine Dinge, große Wirkung.

In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Plösser entstand in nur 15 Monaten ein Entwurf, der Ökologie, Ökonomie und soziale Aspekte vereint. Unser Dank gilt der Gemeinde Gerstetten, insbesondere Herrn Bürgermeister Roland Polaschek sowie Hannes Bewersdorff und Jördis Zwaller, für ihre Unterstützung bei diesem zukunftsweisenden Projekt.



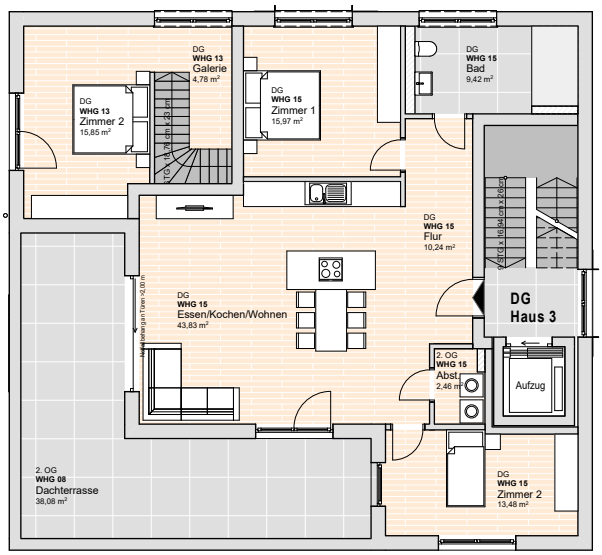


Neues Wohnen im Seiffener Weg

Im Sommer 2025 beginnt der Bau eines modernen Wohnquartiers im neu erschlossenen Seiffener Weg in Giengen – mit 37 barrierefrei erreichbaren Mietwohnungen auf rund 3.000 m² Wohnfläche sowie einer Tiefgarage. Möglich wurde dieses Projekt durch die ausgezeichnete Zusammenarbeit mit der Stadt Giengen und Oberbürgermeister Dieter Henle.

Insgesamt entstehen vier Gebäude mit einem attraktiven Wohnungsmix aus Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen, die vielfältigen Lebensentwürfen gerecht werden – für Singles, Paare und Familien gleichermaßen. Großzügige Grundrisse, helle Räume und ein modernes Wohnumfeld bieten hohe Lebensqualität in bester Lage.

Im Mittelpunkt steht ein zukunftsfähiges Energiekonzept: Mit Photovoltaik-Anlage und Wärmepumpe wird die Kraft der Sonne intelligent genutzt – für eine umweltfreundliche Wärme- und Stromversorgung. Ergänzt wird das Konzept durch individuelle Mieterstrommodelle, die es ermöglichen, selbst



erzeugten Strom direkt im Haushalt oder für das Laden von E-Autos zu nutzen.

Modernes Energiemanagement sorgt dafür, dass Nachhaltigkeit, Komfort und Effizienz Hand in Hand gehen – für mehr Lebensqualität bei gleichzeitig fairen Nebenkosten.







Projektentwicklung Bruckersberg Ost

In der perspektivischen Planung der Kreisbau befindet sich derzeit ein neues Quartier am Bruckersberg Ost in Giengen – das größte Wohnprojekt der Kreisbau-Geschichte. Mit rund 150 Mietwohnungen sowie mehreren Kettenhäusern zum Eigentumserwerb soll hier viel bezahlbarer Wohnraum für unterschiedlichste Lebenssituationen entstehen. Ziel ist es, neue Maßstäbe im kommunalen Wohnungsbau zu setzen – ökologisch, sozial und zukunftsorientiert.

Um die Umsetzung dieses Vorhabens zu ermöglichen, befindet sich die Kreisbau aktuell in konstruktiven Gesprächen mit der Stadt Giengen über einen Grundstückstausch: Auf dem geplanten Tauschgrundstück möchte die Stadt eine Geriatrie-Einrichtung realisieren. Dieses abgestimmte Vorgehen ist ein starkes Zeichen für eine partnerschaftliche Stadtentwicklung und nachhaltige Planung im Sinne aller Generationen.



Berliner Straße – aus Alt mach Neu

Um den Anforderungen des Marktes gerecht zu werden und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, werden bei der Kreisbau innovative und intelligente Wege beschritten. So wird derzeit eine ehemalige Gewerbeeinheit in der Berliner Straße, Giengen, in vier getrennte Wohneinheiten mit insgesamt circa 430 Quadratmetern Wohnfläche umgebaut. Bei der Innenausstattung wird besonderer Wert auf hohe Qualität und ansprechendes Design gelegt. Jede der vier Wohnungen ist barrierearm konzipiert und verfügt über eine eigene Terrasse mit einem kleinem Gartenanteil. Die Wohnungen befinden sich in attraktiver Lage mit guter Erreichbarkeit.









Bericht des Aufsichtsrats

Aufsichtsrat und Ausschüsse

Im Geschäftsjahr 2024 fanden vier reguläre Sitzungen des Aufsichtsrats und eine konstituierende Aufsichtsratssitzung statt. Darüber hinaus wurden zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses, zwei Personalausschusssitzungen, eine Gesellschafterversammlung am 16.05.2024 sowie eine außerordentliche Gesellschafterversammlung am 20.09.2024 zur Wahl des Aufsichtsrats 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

In der 79. Sitzung der Gesellschafterversammlung vom 20.09.2024 wurde der Aufsichtsrat neu gewählt. Matthias Kraut und Wilhelm Oszfolk schieden als Mitglieder des Aufsichtsrats aus. Neu hinzugekommen sind Reiner Lindenmayer und Bettina Menzel.

Jahresabschluss 2024

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 26.06.2025 Bericht erstatten, sodass sich der Aufsichtsrat bei seiner Beratung zum Jahresabschluss 2024 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 26.06.2025 vorschlagen, der Gesellschafterversammlung die Empfehlung auszusprechen, den Jahresabschluss 2024 in der vorgelegten Form festzustellen und den Bilanzgewinn 2024 in Höhe von 3.263.324,18 Euro wie folgt zu verwenden:

1) Ausschüttung einer Bruttodividende in Höhe von 400.000,00 Euro.
2) Gewinnvortrag auf neue Rechnung in Höhe von 2.863.324,18 Euro

Darüber hinaus dankt der Aufsichtsrat bereits im Vorgriff auf die Beratungen zum Jahresabschluss 2024 der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr besonderes Engagement und ihren bedeutenden Beitrag zum positiven Geschäftsverlauf.

Giengen, im Juni 2025

Peter Polta

Peter Polta, Aufsichtsratsvorsitzender



Organe der Gesellschaft

Aufsichtsratsvorsitzender

Peter Polta
Landrat des Landkreises Heidenheim

Stellvertretender Vorsitzender

Dieter Steck
Vorstandsvorsitzender der
Kreissparkasse Heidenheim

Geschäftsführer

Jürgen Schipek (ab 01.01.2024)

Prokuristen

Patrizia Gewandt, Markus Schürle

Aufsichtsrat

Claus Burkhardt
Kreissparkasse Heidenheim

Richard Dreher
Leiter Controlling, Kreissparkasse Heidenheim

Dieter Henle
Oberbürgermeister, Stadt Giengen

Matthias Kraut
Bürgermeister a.D., Gemeinde Sontheim
(bis 19.09.2024)

Reiner Lindenmayer
Kreisrat (ab 20.09.2024)

Jürgen Mailänder
Bürgermeister, Gemeinde Hermaringen

Bettina Menzel
Kreisrätin (ab 20.09.2024)

Wilhelm Oszfolk
Rentner (bis 19.09.2024)

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



Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, sodass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindexes. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat 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 zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.



Geschäftsverlauf und Jahresergebnis

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2024 und das Jahresergebnis der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH zum Bilanzstichtag sind insgesamt zufriedenstellend.

Der Jahresüberschuss beträgt zum Bilanzstichtag 3,2 Mio. Euro (Vorjahr 2,6 Mio. Euro). Nach Rücklagenzuführung in Höhe von 2,5 Mio. Euro und einem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 2,6 Mio. Euro weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 3,3 Mio. Euro (Vorjahr 2,6 Mio. Euro) für das Geschäftsjahr 2024 aus.

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

Mieten

Hausbewirtschaftung

Im Bestand der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH befinden sich zum 31.12.2024 insgesamt 2.350 Wohnungen mit 262 Dachkammern und einer Wohnfläche von insgesamt 154.695,73 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 666 Tsd. Euro auf 17,0 Mio. Euro gestiegen. Ursächlich für die Steigerung sind vor allem die gestiegenen Sollmieten und Umlagen aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen, während die Erlösschmälerungen relativ konstant waren.

Zum Jahresende liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 6,58 €/m² (Vorjahr 6,32 €/m²). Die Erlösschmälerungen betragen 480 Tsd. Euro (Vorjahr 526 Tsd. Euro). Davon sind 257 Tsd. Euro (Vorjahr 317 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 2024 verzeichnete die Kreisbaugesellschaft 185 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote für diesen Berichtszeitraum bei 7,9 % und folglich unter dem Vorjahresniveau von 9,2 %. Aufgrund der vertraglichen Konstellation mit einem Inkassounternehmen wurden im Jahr 2024 keine Forderungen wertberichtigt (Vorjahr 1 Tsd. Euro).



Kaufen



Verkaufstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2024 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 2 Tsd. Euro auf 265 Tsd. Euro erhöht. Zum Ende des Berichtsjahres 2024 verwaltet die Gesellschaft in Summe 59 Eigentümergemeinschaften mit 855 Wohnungen, 38 Gewerbeeinheiten, 24 sonstige Einheiten sowie 827 Garagen und Stellplätze. Außerdem verwaltet die Gesellschaft im Bereich der Fremdverwaltung 128 Wohneinheiten, 10 Gewerbeeinheiten sowie 78 Garagen und Stellplätze.





Vermögenslage

Die Vermögenslage der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH ist geordnet. Die Bilanzsumme zum 31.12.2024 beträgt rund 130,1 Mio. Euro (Vorjahr 126,8 Mio. Euro). Während das Anlagevermögen aufgrund der Bautätigkeit um 3,6 Mio. Euro auf 111,6 Mio. Euro stieg, verzeichnete die Kreisbaugesellschaft im Bereich des Umlaufvermögens einen Rückgang um 0,3 Mio. Euro auf 18,5 Mio. Euro.

Vermögensstruktur

Insgesamt weist die Gesellschaft zum 31.12.2024 demnach folgende Vermögensstruktur auf:

Vermögenstruktur	2023		2024	
Anlagevermögen	108,0 Mio. €	85,2 %	111,6 Mio. €	85,8 %
Umlaufvermögen	18,8 Mio. €	14,8 %	18,5 Mio. €	14,2 %
Gesamtvermögen	**126,8 Mio. €**	**100,0 %**	**130,1 Mio. €**	**100,0 %**

Ertragslage

Mit einem Jahresüberschuss von 3,2 Mio. Euro wurde der im Finanz- und Wirtschaftsplan prognostizierte Jahresüberschuss von 3,9 Mio. Euro nicht erreicht. Ursächlich hierfür sind hauptsächlich die geringeren Erlöse aus den Umlagen der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen und die im Vergleich zur Planung geringeren Einnahmen aus den geplanten Bestandsverkäufen.

Die Steigerung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die gestiegene Sollmiete und geringeren Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Das Jahresergebnis ist durch die Hausbewirtschaftung und 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 2024 wie folgt entwickelt.

Ertragslage	2023	2024	Veränderung
Hausbewirtschaftung	-366,0 Tsd. €	1.388,5 Tsd. €	+1.754,5 Tsd. €
Betreuungstätigkeit	-21,0 Tsd. €	-72,4 Tsd. €	-51,4 Tsd. €
Betriebsergebnis	**-387,0 Tsd. €**	**1.316,1 Tsd. €**	**1.703,1 Tsd. €**
Kapitaldisposition	34,8 Tsd. €	147,9 Tsd. €	+113,1 Tsd. €
Sonstiger Bereich	2.916,0 Tsd. €	1.730,8 Tsd. €	-1.185,2 Tsd. €
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	**2.563,8 Tsd. €**	**3.194,8 Tsd. €**	**631 Tsd. €**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-10,1 Tsd. €	-29,7 Tsd. €	-19,6 Tsd. €
Jahresüberschuss	**2.553,7 Tsd. €**	**3.165,1 Tsd. €**	**+611,4 Tsd. €**

Finanzlage

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



Investitionen

Für Instandhaltungsmaßnahmen hat die Kreisbau im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 3,5 Mio. Euro (Vorjahr 5,3 Mio. Euro) aufgewendet. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Berichtszeitraum zusätzlich insgesamt 2,7 Mio. Euro (Vorjahr 1,3 Mio. Euro) in Modernisierungen investiert.

Im Bereich des Mietwohnungsneubaus hat das Unternehmen im Jahr 2023 5,0 Mio. Euro (Vorjahr 1,6 Mio. Euro) investiert. Das Objekt Heinzenwiese 2 in Gerstetten-Dettingen befindet sich aktuell im Bau und wird voraussichtlich Mitte 2025 fertiggestellt. Für das im Bau befindliche Objekt Wollenbergstraße in Königsbronn ist der voraussichtliche Fertigstellungstermin für Ende 2025 eingeplant.

Die Kreisbaugesellschaft hat demnach insgesamt 11,2 Mio. Euro (Vorjahr 8,2 Mio. Euro) für ihren Bestand aufgewendet.

Kapitalstruktur

Zum Bilanzstichtag weist das Unternehmen folgende Kapitalstruktur auf:

Kapitalstruktur	2023		2024	
Eigenkapital	56,2 Mio. €	44,3 %	59,4 Mio. €	45,6 %
Rückstellungen	0,3 Mio. €	0,2 %	0,7 Mio. €	0,6 %
Verbindlichkeiten	69,2 Mio. €	54,6 %	69,2 Mio. €	53,2 %
Rechnungsabgrenzung	1,1 Mio. €	0,9 %	0,8 Mio. €	0,6 %
Gesamtkapital	**126,8 Mio. €**	**100,0 %**	**130,1 Mio. €**	**100,0 %**



Liquidität

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist sehr zufriedenstellend. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2024 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 3.363 Tsd. Euro (Vorjahr 4.680 Tsd. Euro) standen im Geschäftsjahr 2024 Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 7.007 Tsd. Euro (Vorjahr 2.849 Tsd. Euro) gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist im Wesentlichen geprägt durch Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 3.398 Tsd. Euro (Vorjahr 1.200 Tsd. Euro) sowie gegenläufig Auszahlungen aufgrund der planmäßigen Tilgung von Darlehen (2.904 Tsd. Euro; Vorjahr 3.528 Tsd. Euro), für den Aufbau von Bausparguthaben (707 Tsd. Euro, Vorjahr 707 Tsd. Euro) und Zinszahlungen (1.074 Tsd. Euro; Vorjahr 1.031 Tsd. Euro).

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung für den Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar.

Kapitalflussrechnung	2023	2024
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.307 Tsd. €	3.475 Tsd. €
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.147 Tsd. €	-1.479 Tsd. €
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.107 Tsd. €	-1.328 Tsd. €
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.143 Tsd. €	5.811 Tsd. €

Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität	2023	2024
Eigenkapitalquote	44,3 %	45,6 %
Anlagenintensität	85,2 %	85,7 %
Eigenkapitalrentabilität	4,5 %	5,3 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,8 %	3,3 %

Weitere finanzielle Leistungsindikatoren sind die Umsatzerlöse sowie das Jahresergebnis.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2023	2024
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	6,32 €/m²	6,58 €/m²
Fluktuationsquote	9,2 %	7,9 %
Leerstandsquote 31.12.	4,9 %	4,4 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient	40,64 €/m²	39,49 €/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 38 Jahren. Die Betriebszugehörigkeit beträgt im Durchschnitt 9,3 Jahre.

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





Prognosebericht

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2024 um 0,2 Prozent abgenommen hat, steht die deutsche Wirtschaft auch 2025 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 2025 sind Umsatzerlöse von insgesamt 18,2 Mio. Euro und ein Jahresüberschuss von etwa 3,4 Mio. Euro geplant.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden planmäßig um rund 6,0 % beziehungsweise 1,0 Mio. Euro steigen. Das Unternehmen plant für das Geschäftsjahr 2025 insgesamt mit Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2,8 Mio. Euro. Darüber hinaus wird die Gesellschaft 6,4 Mio. Euro in die energetische Modernisierung von Bestandsobjekten investieren.

Mit dem Baustart der Projekte Seiffener Weg in Giengen und Bismarckstraße in Gerstetten beginnt das Unternehmen im Jahr 2025 mit der Errichtung von insgesamt 79 Wohneinheiten. In Gerstetten engagiert sich die Gesellschaft zudem erstmals seit 2013 im Bauträgergeschäft. Darüber hinaus werden erstmals seit den 1980er Jahren wieder öffentlich geförderte Wohnungen realisiert.

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 aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen – etwa der moderaten Inflation und den teilweise erhöhten Energiepreisen – konnte sich das Unternehmen dank der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum positiv entwickeln.

Trotz der positiven Nachfrageperspektive besteht ein Risiko darin, dass der Wohnungsbestand den aktuellen und zukünftigen Anforderungen, insbesondere in Bezug auf energetische Effizienz und moderne Ausstattung, nicht vollumfänglich gerecht wird, was zu Vermietungsschwierigkeiten führen könnte. Leerstände und daraus resultierende Mietausfälle wären potenzielle Auswirkungen. Die Kreisbaugesellschaft wird daher weiterhin kontinuierlich in den Immobilienbestand investieren, um die Vermietungsfähigkeit nachhaltig sicherzustellen. Dazu zählen gezielte Instandhaltungsmaßnahmen, umfassende wohnungswirtschaftliche und energetische Modernisierungen einzelner Gebäude sowie die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse von Mietern mit eingeschränkter Mobilität. Neubauten ergänzen und verjüngen das Portfolio. Die für Neubau und Modernisierung erforderlichen Finanzmittel können durch den Cashflow sowie durch die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens zu befürchten. Nichtsdestotrotz erhöhen die anhaltende Inflation und das weiterhin hohe Zinsniveau sowohl die Kosten für Neubauprojekte als auch für Modernisierungen. Sollte dieser Trend anhalten, könnte dies dazu führen, dass Investitionen moderat gekürzt oder zeitweise ausgesetzt werden müssen. Die Geschäftsführung beobachtet die Entwicklung der Zinsen im Rahmen des Risikomanagements genau, um bevorstehende Prolongationen von bestehenden Darlehen frühzeitig zu optimalen Konditionen durchführen zu können.

Es ist zu erwarten, dass sich Preissteigerungen insbesondere auf den Bau- und Rohstoffmärkten weiterhin moderat bemerkbar machen werden. Vor allem im Bereich der Energiepreise stellt dies ein Risikofeld dar, das die Zahlungsfähigkeit der Mieter im Hinblick auf die Bruttowarmmiete beeinflussen könnte. Insbesondere Ein-Personen-Haushalte, Alleinerziehende sowie wirtschaftlich schwache Haushalte in größeren Wohnungen könnten betroffen sein, was potenziell zu Erlösausfällen führen kann. Mit der Strategie der energetischen

Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Fördermittel verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Anstieg der Betriebs- und Heizkosten 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 2025 weiter entspannen, so dass sich aus diesem Bereich nur ein moderates 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 auch künftig gezielt zu dämpfen, setzt das Unternehmen weiterhin 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 50 % 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



Unternehmens-daten im Überblick

KREISBAU
BEI UNS ZUHAUSE

Die wichtigsten Unternehmens-daten 2024

	Stand: 31. Dezember 2024
Bilanzsumme	130.084.111,23 €
Anlagevermögen	111.559.211,06 €
Umlaufvermögen	18.524.900,17 €
Stammkapital	2.035.000,00 €
Rücklagen	54.059.012,73 €
Rückstellungen	755.442,65 €
Verbindlichkeiten	69.166.310,81 €
Umsatzerlöse	17.218.717,09 €
davon Hausbewirtschaftung	16.954.150,71 €
Jahresüberschuss	3.165.107,31 €
Bilanzgewinn	3.263.324,18 €

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität	2021	2022	2023	2024
Eigenkapitalquote (%)	39,6	42,7	44,3	45,6
Eigenkapitalrentabilität (%)	9,4	11,6	4,5	5,3
Gesamtkapitalrentabilität (%)	4,7	5,8	2,8	3,3

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Wohneinheiten (VE)	2.476	2.421	2.388	2.350
Wohn- und Nutzfläche (m^2)	168.361	164.526	162.144	159.444
Durchschnittliche Miete (€/m^2)	6,09	6,24	6,32	6,58
Fluktationsrate (%)	9,3	9,1	9,2	7,9
Leerstandsquote (%)	3,8	4,9	4,9	4,4
Erlösschmälerungen (%)	3,4	4,2	4,3	3,8

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		**31.605,82**	**64.807,59**
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	98.007.361,28		101.302.601,21
Grundstücke mit anderen Bauten	803.725,63		962.831,71
Grundstücke ohne Bauten	678.719,56		805.719,56
Technische Anlagen und Maschinen	84.665,03		97.135,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	132.191,48		119.281,51
Anlagen im Bau	9.629.415,75		3.458.792,06
Bauvorbereitungskosten	1.382.426,51		366.088,15
		110.718.505,24	**107.112.450,06**
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	253.000,00		253.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	554.600,00		572.300,00
Andere Finanzanlagen	1.500,00		1.500,00
		809.100,00	**826.800,00**
Anlagevermögen insgesamt		**111.559.211,06**	**108.004.057,65**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	337.906,73		337.906,73
Unfertige Leistungen	5.427.970,67		5.058.721,36
Andere Vorräte	10.883,88		42.963,04
		5.776.761,28	**5.439.591,13**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	184.992,03		139.112,49
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		19.245,21
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.133,80		3.694,65
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.198,32		429,92
Sonstige Vermögensgegenstände	12.495,00		36.403,81
		206.819,15	**198.886,08**
Sonstige Wertpapiere		**2.000.000,00**	**4.000.000,00**
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.811.423,57		5.143.197,02
Bausparguthaben	4.729.896,17		4.022.651,37
		10.541.319,74	**9.165.848,39**
Umlaufvermögen insgesamt		**18.524.900,17**	**18.804.325,60**
Rechnungsabgrenzungsposten		**0,00**	**0,00**
Bilanzsumme		**130.084.111,23**	**126.808.383,25**

Bilanz zum 31. Dezember 2024

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	47.680.886,66		45.180.886,66
		54.059.012,73	**51.559.012,73**
Bilanzgewinn		**3.263.324,18**	**2.638.916,87**
Eigenkapital insgesamt		**59.357.336,91**	**56.232.929,60**
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	755.442,65		320.177,35
		755.442,65	**320.177,35**
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.141.491,79		61.632.438,90
Erhaltene Anzahlungen	6.281.246,92		6.396.940,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung	201.525,06		119.743,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	491.191,00		943.577,26
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.301,42		49.810,38
Sonstige Verbindlichkeiten	10.554,62		24.654,38
(davon aus Steuern)	(1.252,09)		(3.713,07)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(10.325,45)		(7.459,77)
		69.166.310,81	**69.167.165,61**
Rechnungsabgrenzungsposten		**805.020,86**	**1.088.110,69**
Bilanzsumme		**130.084.111,23**	**126.808.383,25**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.954.150,71		16.287.680,68
b) aus Betreuungstätigkeit	264.566,38		263.122,15
		17.218.717,09	16.550.802,83
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		369.249,31	543.130,70
Andere aktivierte Eigenleistungen		528.888,95	366.524,75
Sonstige betriebliche Erträge		3.376.316,87	4.200.197,34
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.357.612,61		10.716.900,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
		9.357.612,61	10.716.900,03
Rohergebnis		**12.135.559,61**	**10.943.755,59**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.253.304,38		1.866.229,27
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	723.182,46		572.498,20
(davon für Altersversorgung)	(-196.043,43)		(140.204,43)
		2.976.486,84	2.438.727,47
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.570.842,17	3.497.137,70
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.412.358,37	1.386.194,56
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		123.995,43	19.188,31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		23.950,11	15.586,67
(davon Erträge aus der Abzinsung)		(162,91)	(206,80)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.089.238,50	1.031.010,12
Aufwendungen aus Verlustübernahme		40.301,42	56.969,04
Steuern vom Einkommen und Ertrag		29.697,85	10.103,36
Ergebnis nach Steuern		**3.164.580,00**	**2.558.388,32**
Sonstige Steuern		-527,31	4.658,91
Jahresüberschuss		**3.165.107,31**	**2.553.729,41**
Gewinnvortrag		2.598.216,87	6.185.187,46
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		2.500.000,00	6.100.000,00
Bilanzgewinn		**3.263.324,18**	**2.638.916,87**

Anhang zum Jahresabschluss 2024

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 Fas-sung 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 All-gemeinen 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 Abzinsungs-wahlrecht 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 01.01.2024	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	353.020,84	737,80	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	**353.020,84**	**737,80**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	170.917.294,05	258.764,56	-1.609.967,96	0,00	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.557.323,74	0,00	-40.782,60	0,00	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	844.223,56	0,00	0,00	0,00	0,00
4. technische Anlagen und Maschinen	107.947,89	5.821,93	-12.357,72	0,00	0,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	938.810,04	84.545,25	0,00	0,00	0,00
6. Anlagen im Bau	3.458.792,06	6.170.623,69	0,00	0,00	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	373.761,74	1.016.338,36	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	**181.198.153,08**	**7.536.093,79**	**-1.663.108,28**	**0,00**	**0,00**
Summe Immat. VG + Sachanlagen	**181.551.173,92**	**7.536.831,59**	**-1.663.108,28**	**0,00**	**0,00**
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	253.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	572.300,00	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	**826.800,00**	**0,00**	**-17.700,00**	**0,00**	**0,00**
Anlagevermögen gesamt	**182.377.973,92**	**7.536.831,59**	**-1.680.808,28**	**0,00**	**0,00**

		(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwert	
	Stand zum 31.12.2024	**Stand zum 01.01.2024 (kumuliert)**	**Abschreibungen des Geschäftsjahres**	**Abgänge**	**Stand zum 31.12.2024 (kumuliert)**	**31.12.2023**	**31.12.2024**
	€	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**	**€**
	353.758,64	-288.213,25	-33.939,57	0,00	-322.152,82	64.807,59	31.605,82
	353.758,64	**-288.213,25**	**-33.939,57**	**0,00**	**-322.152,82**	**64.807,59**	**31.605,82**
	169.566.090,65	-69.614.692,84	-3.177.260,96	1.233.224,43	-71.558.729,37	101.302.601,21	98.007.361,28
	4.516.541,14	-3.594.492,03	-155.071,32	36.747,84	-3.712.815,51	962.831,71	803.725,63
	844.223,56	-38.504,00	-127.000,00	0,00	-165.504,00	805.719,56	678.719,56
	101.412,10	-10.812,03	-5.935,04	0,00	-16.747,07	97.135,86	84.665,03
	1.023.355,29	-819.528,53	-71.635,28	0,00	-891.163,81	119.281,51	132.191,48
	9.629.415,75	0,00	0,00	0,00	0,00	3.458.792,06	9.629.415,75
	1.390.100,10	-7.673,59	0,00	0,00	-7.673,59	366.088,15	1.382.426,51
	187.071.138,59	**-74.085.703,02**	**-3.536.902,60**	**1.269.972,27**	**-76.352.633,35**	**107.112.450,06**	**110.718.505,24**
	187.424.897,23	**-74.373.916,27**	**-3.570.842,17**	**1.269.972,27**	**-76.674.786,17**	**107.177.257,65**	**110.750.111,06**
	253.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253.000,00	253.000,00
	554.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	572.300,00	554.600,00
	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
	809.100,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**826.800,00**	**809.100,00**
	188.233.997,23	**-74.373.916,27**	**-3.570.842,17**	**1.269.972,27**	**-76.674.786,17**	**108.004.057,65**	**111.559.211,06**

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen
Der Anlagespiegel 2024 ist als Anlage beigefügt (siehe Seite 44/45).

Finanzanlagen
Unter den Finanzanlagen sind die Anteile an dem verbundenen Unternehmen, der Kreisbau Service GmbH, Giengen an der Brenz, in Höhe von 253 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 555 Tsd. Euro enthalten.

Unfertige Leistungen
Im Posten Unfertige Leistungen sind 5.428 Tsd. Euro (Vorjahr 5.059 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. 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 47).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern in Höhe von 12.452 Tsd. Euro (Vorjahr: 13.247 Tsd. Euro). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus der Verlustübernahme aus dem Ergebnisabführungsvertrag.

Die abgerechneten Investitionszuschüsse von 744 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	2023	2024
Rechtsberatungskosten	6.000,00 €	4.900,00 €
Raumkosten Büro	18.500,00 €	19.500,00 €
Abschlussprüfer	30.000,00 €	27.000,00 €
Betriebskosten	17.142,32 €	416.528,27 €
Urlaubsrückstellung	42.050,00 €	76.300,00 €
Sonstige Verwaltung	137.050,00 €	163.850,00 €
Aufbewahrung	14.660,24 €	15.870,76 €
Ausstehende Rechnungen	54.774,79 €	31.493,62 €
Summe	**320.177,35 €**	**755.442,65 €**

Verbindlichkeitenspiegel 2024

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	62.141.491,79 (61.632.438,90)	4.417.899,53 (2.834.269,44)	57.723.592,26 (58.798.169,46)	31.954.995,37 (48.180.299,97)	62.141.491,79 (61.632.438,90)	Grundschuld
Erhaltene Anzahlungen	6.281.246,92 (6.396.940,95)	6.281.246,92 (6.396.940,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	201.525,06 (119.743,74)	201.525,06 (119.743,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	491.191,00 (943.577,26)	491.191,00 (943.577,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	40.301,42 (49.810,38)	40.301,42 (49.810,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Sonstige Verbindlichkeiten	10.554,62 (24.654,38)	10.554,62 (24.654,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Gesamtbetrag	69.166.310,81 (69.167.165,61)	11.442.718,55 (10.368.996,15)	57.723.592,26 (58.798.169,46)	31.954.995,37 (48.180.299,97)	62.141.491,79 (61.632.438,90)	

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 2.970 Tsd. Euro (Vorjahr: 3.803 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 2 Tsd. Euro (Vorjahr: 60 Tsd. Euro) sowie aus erhaltenen Entschädigungen und Ausgleichszahlungen in Höhe von 98 Tsd. Euro (Vorjahr: 128 Tsd. Euro) enthalten.

Zudem sind periodenfremde Erträge von in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen und verrechnete Gerichts- und Anwaltskosten in Höhe von 31 Tsd. Euro (Vorjahr: 19 Tsd. Euro) sowie die erstatteten Versicherungsleistungen aus Instandhaltung in Höhe von 184 Tsd. Euro (Vorjahr: 83 Tsd. Euro) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 40 Tsd. Euro (Vorjahr: 16 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 39 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 Tsd. Euro.

Geschäftsführung
Geschäftsführer war im Geschäftsjahr 2024 Herr Jürgen Schipek, Geislingen an der Steige.

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 2.280 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 27 Tsd. Euro.

Nachtragsbericht
Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2024 oder die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung
Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von 3.263 Tsd. Euro, der sich aus dem Jahresüberschuss von 3.165 Tsd. Euro, dem Gewinnvortrag von 2.598 Tsd. Euro und abzüglich einer Einstellung in die Gewinnrücklagen von 2.500 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	25	8	33
Technische Mitarbeiter	6	0	6
Mitarbeiter gesamt	**31**	**8**	**39**

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt wird, 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.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, den 23. Mai 2025

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Thomas Traub	gez. Elke Bernhardt
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

(Ende der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks)

Impressum

Bildnachweis:
Cindy Kay Photography: alle außer
Rico Grund Photography:
S. 1, 6, 16, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 34, 37, 45, 46
Landratsamt Heidenheim: S. 17
Shutterstock: S. 22

Visualisierungen:
Studio Design Plus (S. 10), Ingenieurbüro Fleischer & Streicher (S. 11, 13) , Plösser-Architekten (S. 12), Büscher Architekten (S. 14), architekThierer (S. 15)

Texte:
Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH,
agentur walter

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

KREISBAU
BEI UNS ZUHAUSE

Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH

Burgstraße 30
89537 Giengen

07322 9604 - 0

info@kreisbau.de
www.kreisbau.de