KREISBAU
BEI UNS ZUHAUSE



GESCHÄFTSBERICHT 2025

Inhaltsverzeichnis
Kreisbau Geschäftsbericht 2025

Aktuelles

Bericht des Geschäftsführers ... 7
Bericht des Aufsichtsrats ... 9
Organe der Gesellschaft ... 12
Gesellschafter und Grundlagen des Unternehmens ... 13

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen ... 16
Geschäftsverlauf und Jahresergebnis ... 18
Mieten ... 19
Kaufen ... 20
Verwalten ... 21
Vermögenslage ... 22
Ertragslage ... 23
Finanzlage ... 24
Leistungsindikatoren ... 26
Prognosebericht ... 28
Risikobericht ... 29
Chancenbericht ... 31
Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten ... 32

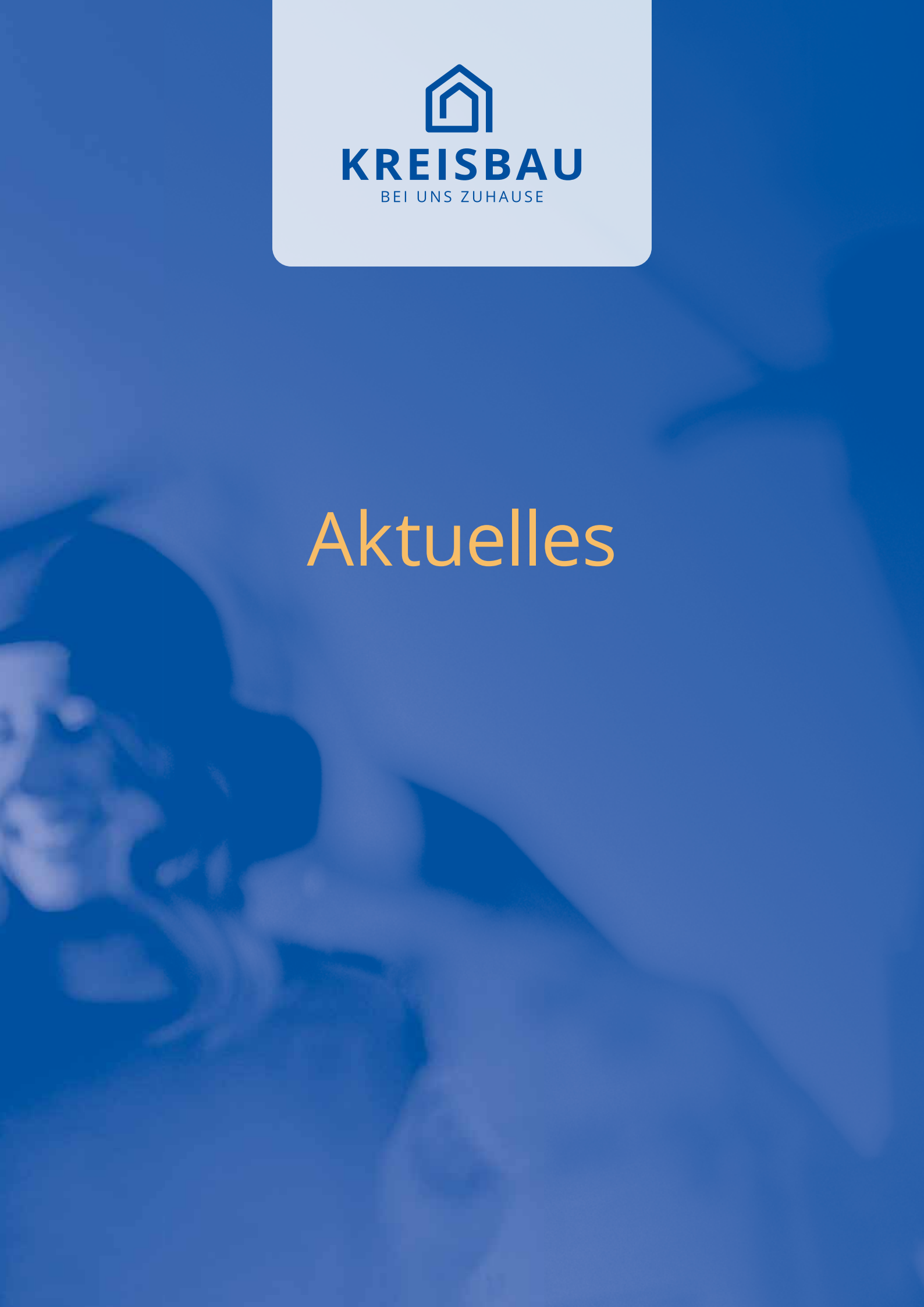
Unternehmensdaten

Unternehmensdaten im Überblick ... 36
Bilanz zum 31. Dezember 2025 ... 38
Gewinn- und Verlustrechnung 2025 ... 40
Anhang zum Jahresabschluss 2025 ... 41
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks ... 49



KREISBAU
BEI UNS ZUHAUSE

Aktuelles



KREISBAU
BEI UNS ZUHAUSE

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
SERVICE GMBH

Mehr Service – weniger Kosten



Bericht der Geschäftsführung



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

das Geschäftsjahr 2025 war für die KREISBAU geprägt von einem anspruchsvollen Marktumfeld, aber auch von bedeutenden Meilensteinen. Mit den Spatenstichen für unsere Großprojekte in Giengen an der Brenz und Gerstetten haben wir im zweiten Halbjahr ein klares Signal gesetzt: wir kommen unserem Kernauftrag – der sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung im Landkreis Heidenheim – konsequent nach.
Die aktuellen Rahmenbedingungen stellen die Wohnungswirtschaft sowie Landkreise und Kommunen vor neue Herausforderungen. In einem wirtschaftlich und politisch volatilen Umfeld sind Umsicht, Anpassungsfähigkeit und verantwortungsbewusste Entscheidungen die zentralen Leitplanken unseres Handelns.

Ausblick 2026

Stabilität und ökologische Transformation

Im Jahr 2026 führen wir begonnene Neubauvorhaben planmäßig fort.

Ein Fokus wird die energetische Modernisierung unseres Bestandes sein. Indem wir ältere Liegenschaften sanieren, wollen wir einen messbaren Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Wohnqualität nachhaltig steigern.

Strategische Geschäftsfeldentwicklung

Wir werden das **Bauträgergeschäft** 2026 gezielt ausbauen. Wir sehen Marktchancen in der Entwicklung nachgefragter Wohnformen. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf innovativen Bauweisen: wir prüfen den Einsatz der Holzhybridbauweise, um Bauzeiten zu verkürzen und Kosten zu optimieren. Unser Ziel ist es, durch hohe Energiestandards und Zertifizierungen optimale Förderbedingungen und gemischte Finanzierungsstrukturen zu realisieren. Möglichen Marktrisiken begegnen wir proaktiv durch detaillierte Szenarioanalysen.

Zudem stärken wir unseren **Regiebetrieb**. Durch den kapazitativen Ausbau und ein erweitertes Leistungsportfolio rücken wir noch näher an unsere Mieterinnen und Mieter heran, um Serviceleistungen direkt und effizient aus einer Hand anzubieten.

Digitalisierung und Innovation

Die **Digitalisierung** unserer Infrastruktur ist 2026 ein zentraler Treiber. Wir forcieren die interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen den Bereichen und optimieren unsere internen Prozesse.

Auch in der Bestandsbewirtschaftung setzen wir auf digitale Lösungen, um Verbräuche und Heizkosten transparent zu steuern und zu senken.

Unsere Basis: Kompetenz und Leidenschaft

Der Erfolg der KREISBAU fußt auf dem Wissen und Engagement unserer Mitarbeitenden.
Um den künftigen Anforderungen des Marktes gewachsen zu sein, investieren wir 2026 verstärkt in die Personalentwicklung sowie in die Optimierung unserer Aufbau- und Ablauforganisation. Nur ein hochprofessionelles Team, das mit Leidenschaft agiert, kann unsere ehrgeizigen Ziele verwirklichen.

Wir wollen noch schneller, effizienter und klarer werden – und gleichzeitig ein Arbeitsumfeld schaffen, in dem Verantwortung übernommen und Leistung geschätzt wird.

Dank

Seit dem 1. Januar 2026 darf ich die Geschicke der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH leiten.

Für die herzliche Aufnahme und die Unterstützung während meines Onboardings danke ich dem gesamten Team ausdrücklich. Mein Dank gilt ebenso dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit in den ersten Monaten meiner Amtszeit.

Unseren Mieterinnen und Mietern sowie unseren Partnern versichere ich: wir werden auch im kommenden Jahr 2026 unser Bestes geben – für Ihr Zuhause und für einen starken Landkreis Heidenheim.

gez.
Frank Jost

Giengen an der Brenz, im Mai 2026



Bericht des Aufsichtsrates



Aufsichtsrat und Ausschüsse

Im Geschäftsjahr 2025 fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Darüber hinaus wurden zwei Sitzungen des Prüfungsausschusses, vier Sitzungen des Personalausschusses sowie eine Gesellschafterversammlung abgehalten.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben die ihnen nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben ordnungsgemäß wahrgenommen und sich von der ordnungsgemäßen Geschäftsführung überzeugt.

Sie ließen sich regelmäßig über die Lage der Gesellschaft, grundlegende Fragen der Geschäftspolitik sowie wesentliche wirtschaftliche, organisatorische und finanzielle Entwicklungen berichten und fassten die erforderlichen Beschlüsse.

Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung informierte den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage sowie über alle Vorgänge von besonderer Bedeutung. Darüber hinaus wurde der Vorsitzende des Aufsichtsrates auch außerhalb der Sitzungen kontinuierlich über wesentliche Entwicklungen und Entscheidungen unterrichtet.

Personelle Veränderungen

Zum 31.07.2025 schied Herr Roland Polaschek als Mitglied des Aufsichtsrates und des Personalausschusses aus. Zu seinem Nachfolger im Aufsichtsrat wurde in der 79. Gesellschafterversammlung am 30.07.2025 Herr Matthias Heisler, Bürgermeister der Gemeinde Gerstetten, gewählt. In den Personalausschuss wurde in der 252. Sitzung des Aufsichtsrates am 24.09.2025 Herr Oberbürgermeister Dieter Henle berufen.

Seit dem 1. Januar 2026 ist Herr Frank Jost als weiterer Geschäftsführer bestellt. Herr Jürgen Schipek hat seine Funktion als Geschäftsführer zum 15. April 2026 niedergelegt. Seit diesem Zeitpunkt vertritt Herr Frank Jost die Gesellschaft als alleiniger Geschäftsführer.

Jahresabschluss 2025

Der vorliegende Jahresabschluss einschließlich Anhang und Lagebericht wurde von dem vom Aufsichtsrat bestellten Abschlussprüfer, der Deloitte GmbH, geprüft.



Die Prüfung bestätigte die Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften sowie dem Gesellschaftsvertrag.

Darüber hinaus wurde eine Prüfung nach § 53 HGrG durchgeführt, die ebenfalls zu keinen Beanstandungen führte. Für den Jahresabschluss und den Lagebericht wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Abschlussprüfer wird dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 21.05.2026 über die Ergebnisse der Prüfung berichten. Auf dieser Grundlage wird sich der Aufsichtsrat im Rahmen seiner Beratung davon überzeugen, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Liquidität der Gesellschaft geordnet sind.

Gewinnverwendung

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 21.05.2026 vorschlagen, der Gesellschafterversammlung zu empfehlen, den Jahresabschluss 2025 in der vorliegenden Form festzustellen und den Bilanzgewinn in Höhe von 3.707.238,66 Euro wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Bruttodividende in Höhe von 600.000,00 Euro
2. Vortrag des verbleibenden Gewinns in Höhe von 3.107.238,66 Euro auf neue Rechnung

Der Aufsichtsrat dankt bereits im Vorfeld der Beschlussfassung der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr besonderes Engagement und ihren maßgeblichen Beitrag zum erfolgreichen Geschäftsverlauf.

Giengen, im Mai 2026

gez.
Peter Polta
Vorsitzender des Aufsichtsrates





Organe der Gesellschaft

Aufsichtsratsvorsitzender
Peter Polta
Landrat Landkreis Heidenheim

Stell. Aufsichtsratsvorsitzender
Dieter Steck
Vorsitzender des Vorstandes
Kreissparkasse Heidenheim

Geschäftsführer
Jürgen Schipek (bis 15.04.2026)
Frank Jost (ab 01.01.2026)

Prokurist
Markus Schürle

Aufsichtsrat
Claus Burkhardt
Leiter Private Banking, Kreissparkasse Heidenheim

Richard Dreher
Leiter Controlling, Kreissparkasse Heidenheim

Matthias Heisler
Bürgermeister, Gemeinde Gerstetten (ab 01.08.2025)

Dieter Henle
Oberbürgermeister, Giengen/Brenz

Reiner Lindenmayer
Polizeihauptkommissar, Sontheim

Jürgen Mailänder
Bürgermeister, Gemeinde Hermaringen

Bettina Menzel
Selbstständige Kauffrau, Giengen

Roland Polaschek
Bürgermeister, Gemeinde Gerstetten (bis 31.07.2025)

Thomas Schöpplein
Vorstandsmitglied, Kreissparkasse Heidenheim

Daniel Vogt
Bürgermeister, Stadt Herbrechtingen

Jörg Weiler
Bürgermeister, Gemeinde Königsbronn

Holger Weise
Bürgermeister, Gemeinde Steinheim



Gesellschafter

Landkreis Heidenheim

Kreissparkasse Heidenheim
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

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der Deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine weiteren Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was wiederum negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach zwei Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegenüber 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,0 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind – etwa 21,5 Milliarden € mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland.

Das statistische Landesamt Baden-Württemberg hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio. Personen, wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

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 aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom Statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

Geschäftsverlauf und Jahresergebnis



Der Geschäftsverlauf im Jahr 2025 und das Jahresergebnis der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH zum Bilanzstichtag sind insgesamt zufriedenstellend.

Der Jahresüberschuss beträgt zum Bilanzstichtag 3,5 Mio. € (Vorjahr 3,2 Mio. €). Nach Rücklagenzuführung in Höhe von 2,7 Mio. € und einem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 2,9 Mio. € weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 3,7 Mio. € (Vorjahr 3,3 Mio. €) für das Geschäftsjahr 2025 aus.

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

Mieten

Hausbewirtschaftung

Im Bestand der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH befinden sich zum 31.12.2025 insgesamt 2.363 Wohnungen mit 264 Dachkammern und einer Wohnfläche von insgesamt 155.559,54 m². Des Weiteren verfügt das Unternehmen über 26 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 4.652,20 m² sowie 1.860 Garagen und Stellplätze.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vorjahresvergleich insgesamt um 1,3 Mio € auf 18,2 Mio. € gestiegen. Ursächlich für die Steigerung sind vor allem die gestiegenen Sollmieten und Umlagen aus den Betriebs- und Heizkostenabrechnungen sowie die geringeren Erlösschmälerungen.

Zum Jahresende liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 6,81 €/m² (Vorjahr 6,58 €/m²). Die Erlösschmälerungen betragen 461 T€ (Vorjahr 480 T€). Davon sind 243 T€ (Vorjahr 257 T€) fluktuationsbedingt. Der Rest geht im Wesentlichen auf die Entmietung und den beabsichtigten Leerstand im Bereich der Abbruchobjekte und auf die Investitionen zur Erneuerung des Wohnungsbestandes zurück, da leerstehende Wohnungen in Modernisierungsobjekten bewusst freigehalten und erst nach Fertigstellung der Arbeiten wieder weitervermietet werden.

Im Jahr 2025 verzeichnete die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH 175 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote für diesen Berichtszeitraum bei 7,4 % und folglich unter dem Vorjahresniveau von 7,9 %. Im Jahr 2025 wurden Forderungen an Mieter aufgrund Uneinbringlichkeit in Höhe von 72 T€ wertberichtigt. (Vorjahr 0 T€)



Kaufen



Verkaufstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2025 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 18 Tsd. Euro auf 283 Tsd. Euro erhöht. Zum Ende des Berichtsjahres 2025 verwaltet die Gesellschaft in Summe 52 Eigentümergemeinschaften mit 814 Wohnungen, 37 Gewerbeeinheiten, 22 sonstige Einheiten sowie 817 Garagen und Stellplätze. Außerdem verwaltet die Gesellschaft im Bereich der Fremdverwaltung 128 Wohneinheiten, 10 Gewerbeeinheiten sowie 79 Garagen und Stellplätze.



Vermögenslage



Die Vermögenslage der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH ist geordnet. Die Bilanzsumme zum 31.12.2025 beträgt rund 134,8 Mio. € (Vorjahr 130,1 Mio. €). Während das Anlagevermögen aufgrund der Bautätigkeit um 7,0 Mio. € auf 118,6 Mio. € stieg, verzeichnete die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH im Bereich des Umlaufvermögens einen Rückgang um 2,4 Mio. € auf 16,1 Mio. €.

Vermögensstruktur

Insgesamt weist die Gesellschaft zum 31.12.2025 demnach folgende Vermögensstruktur auf:

Vermögenstruktur	2024		2025	
Anlagevermögen	111,6 Mio. €	85,8 %	118,6 Mio. €	88,0 %
Umlaufvermögen	18,5 Mio. €	14,2 %	16,1 Mio. €	11,9 %
Rechnungsabgrenzung	0,0 Mio. €	0,0 %	0,1 Mio. €	0,1 %
Gesamtvermögen	**130,1 Mio. €**	**100,00 %**	**134,8 Mio. €**	**100,00 %**

Ertragslage

Mit einem Jahresüberschuss von 3,5 Mio. € wurde der im Finanz- und Wirtschaftsplan prognostizierte Jahresüberschuss von 3,4 Mio. € übertroffen. Ursächlich hierfür sind hauptsächlich die höheren Erlöse aus der Hausbewirtschaftung.

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 2025 wie folgt entwickelt:

Ertragslage	2024	2025	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.388,5 T€	2.511,8 T€	+1.123,3 T€
Verkaufstätigkeit	0,0 T€	0,0 T€	+0,0 T€
Betreuungstätigkeit	-72,4 T€	-84,8 T€	-12,4 T€
Betriebsergebnis	**1.316,1 T€**	**2.427,0 T€**	**1.110,9 T€**
Kapitaldisposition	147,9 T€	93,8 T€	-54,1 T€
Sonstiger Bereich	1.730,8 T€	1.001,2 T€	-729,6 T€
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	**3.194,8 T€**	**3.522,0 T€**	**327,2 T€**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-29,7 T€	22,0 T€	51,7 T€
Jahresüberschuss	**3.165,1 T€**	**3.544,0 T€**	**378,9 T€**

Finanzlage



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

Investitionen

Für Instandhaltungsmaßnahmen hat die Kreisbau im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 2,6 Mio. € (Vorjahr 3,5 Mio. €) aufgewendet. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Berichtszeitraum zusätzlich insgesamt 1,8 Mio. € (Vorjahr 2,7 Mio. €) in Modernisierungen investiert.

Im Bereich des Mietwohnungsneubaus hat das Unternehmen im Jahr 2025 9,4 Mio. € (Vorjahr 6,2 Mio. €) investiert. Die Objekte Bismarckstraße in Gerstetten und Seiffener Weg in Giengen befinden sich aktuell im Bau und werden voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2027 fertiggestellt. Die Objekte Heinzenwiese 2 in Dettingen und Wollenbergstr. 44/46 in Königsbronn konnten im August bzw. im Dezember 2025 an die Mieter übergeben werden.

Die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH hat demnach insgesamt 13,8 Mio. € (Vorjahr 12,4 Mio. €) für ihren Bestand aufgewendet.

Kapitalstruktur

Zum Bilanzstichtag weist das Unternehmen folgende Kapitalstruktur auf:

Kapitalstruktur	2024		2025	
Eigenkapital	59,4 Mio. €	45,6 %	62,5 Mio. €	46,4 %
Rückstellungen	0,7 Mio. €	0,6 %	0,5 Mio. €	0,4 %
Verbindlichkeiten	69,2 Mio. €	53,2 %	71,2 Mio. €	52,8 %
Rechnungsabgrenzung	0,8 Mio. €	0,6 %	0,6 Mio. €	0,4 %
Gesamtkapital	**130,1 Mio. €**	**100,0 %**	**134,8 Mio. €**	**100,0 %**

Liquidität

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2025 jederzeit und stets uneingeschränkt gegeben. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten.



Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung für den Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung	2024	2025
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.475 T€	4.594 T€
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.479 T€	-7.114 T€
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.328 T€	654 T€
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	5.811 T€	3.945 T€

Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität	2024	2025
Eigenkapitalquote	45,6 %	46,4 %
Anlagenintensität	85,8 %	88,0 %
Eigenkapitalrentabilität	5,3 %	5,7 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,3 %	3,5 %

Weitere finanzielle Leistungsindikatoren sind die Umsatzerlöse sowie das Jahresergebnis.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2024	2025
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	6,58 €/m²	6,81 €/m²
Fluktuationsquote	7,9 %	7,4 %
Leerstandsquote 31.12.	4,4 %	4,8 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient	39,49 €/m²	27,37 €/m²



Leistungsindikatoren

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH 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 37,6 Jahren. Die Betriebszugehörigkeit beträgt im Durchschnitt 9,8 Jahre.

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



Prognosebericht

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland haben sich nach zwei rückläufigen Jahren im Jahr 2025 leicht stabilisiert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 um 0,2 %. Für das Jahr 2026 wird von der Bundesregierung eine moderate wirtschaftliche Erholung erwartet. Gleichwohl bleibt das Umfeld weiterhin von Unsicherheiten geprägt. Insbesondere das im historischen Vergleich weiterhin erhöhte Zinsniveau, die anhaltend hohen Baukosten sowie geopolitisch bedingte Unsicherheiten mit möglichen Auswirkungen auf Energiepreise und Investitionsentscheidungen beeinflussen die Rahmenbedingungen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft weiterhin wesentlich.

Vor diesem Hintergrund erwartet die Geschäftsführung für die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH im Geschäftsjahr 2026 insgesamt eine stabile und insgesamt positive Geschäftsentwicklung.

Für das Jahr 2026 sind Umsatzerlöse von insgesamt 18,9 Mio. € und ein Jahresüberschuss von etwa 4,4 Mio. € geplant.



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden planmäßig um rund 2,2 % beziehungsweise 0,4 Mio. € steigen. Das Unternehmen plant für das Geschäftsjahr 2026 insgesamt mit Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2,8 Mio. €.

Im Rahmen der strategischen Portfoliosteuerung beabsichtigt die Gesellschaft weiterhin, Wohnungen in Eigentümergemeinschaften zu veräußern, vorwiegend dort, wo aufgrund der Eigentümerstruktur keine hinreichende Entscheidungs- und Entwicklungsmöglichkeit für die Gesellschaft besteht. Diese Wohnungen werden zunächst den Mietern angeboten und bei fehlendem Interesse am freien Markt veräußert. Darüber hinaus sind Veräußerungen von Objekten in Streubesitz vorgesehen, sofern diese wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll entwickelt oder saniert werden können beziehungsweise künftig Vermietungsschwierigkeiten erwarten lassen. Hieraus können zusätzliche Liquiditätszuflüsse und Optimierungen der Bestandsstruktur resultieren.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2026 steht unter der Annahme, dass sich die Nachfrage auf dem regionalen Wohnungsmarkt weiterhin stabil entwickelt, wesentliche Bau- und Modernisierungsmaßnahmen planmäßig umgesetzt werden können und sich keine erheblichen negativen Veränderungen der Finanzierungsbedingungen oder der Energie- und Baukosten ergeben. Trotz der im Vergleich zu den Vorjahren abgeschwächten Inflation bleibt das Marktumfeld anspruchsvoll. Die Baupreise liegen weiterhin auf hohem Niveau und die geld- sowie energiepolitische Lage bleibt mit Unsicherheiten behaftet.

Insgesamt geht die Geschäftsführung davon aus, dass die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH ihre wirtschaftlich stabile Entwicklung im Geschäftsjahr 2026 fortsetzen wird. Wesentliche negative Abweichungen von der Planung werden aus heutiger Sicht nicht erwartet.

Risikobericht

Risikomanagementsystem

Die frühzeitige Identifikation, Bewertung und Steuerung von Chancen und Risiken ist eine grundlegende Voraussetzung für die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH. Ziel des Risikomanagements ist es, bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, wesentliche Einzelrisiken und deren mögliche Wechselwirkungen transparent zu machen sowie geeignete Steuerungsmaßnahmen abzuleiten und umzusetzen.

Das bestehende Risikomanagementsystem ist an der Unternehmensorganisation sowie an den wesentlichen Geschäftsprozessen ausgerichtet. Es ist eng mit der Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung sowie mit dem laufenden Controlling verknüpft. Regelmäßige Berichterstattungen im Rahmen des unterjährigen Reportings zeigen Planabweichungen und sich daraus ergebende Risiken frühzeitig auf. Die strategischen und operativen Zielsetzungen des Unternehmens werden anhand definierter Kennzahlen und Planwerte fortlaufend überwacht, bei Bedarf werden Gegensteuerungsmaßnahmen eingeleitet.

Das Risikomanagementsystem wird bedarfsgerecht weiterentwickelt.

Risiken

Bestandsgefährdende oder entwicklungsbeeinträchtigende Risiken sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses für die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH nicht erkennbar. Gleichwohl ist das Unternehmen im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit einer Reihe von Risiken ausgesetzt, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage künftig beeinflussen können:

Ein wesentliches Risikofeld liegt weiterhin in den Investitions- und Bestandsrisiken. Die dauerhafte Vermietbarkeit des Wohnungsbestands setzt voraus, dass dieser den sich verändernden Anforderungen der Mieterinnen und Mieter, insbesondere hinsichtlich Energieeffizienz, technischer Ausstattung, Barrierearmut und allgemeiner Wohnqualität, entspricht. Unterbleiben erforderliche Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Anpassungsmaßnahmen, können mittelfristig Vermietungsprobleme, Leerstände oder erhöhte Fluktuation entstehen. Die Gesellschaft begegnet diesem Risiko durch eine kontinuierliche Bestandsentwicklung, durch gezielte Instandhaltung und Modernisierung sowie durch Neubau- und Ersatzneubauaktivitäten. Die regulatorischen Anforderungen an den Gebäudebestand und an die Wärmeversorgung erhöhen dabei den Investitionsbedarf und die Komplexität der Maßnahmen.

Ein weiteres wesentliches Risiko besteht in den Finanzierungs- und Zinsrisiken. Die Finanzierung der Immobilieninvestitionen erfolgt überwiegend langfristig und damit grundsätzlich planbar. Gleichwohl bleibt das Zinsniveau im historischen Vergleich erhöht und die Kapitalmarktentwicklung volatil. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts hat der EZB-Rat die Leitzinsen zwar unverändert belassen, zugleich weist die Europäische Zentralbank wegen der geopolitischen Lage und höherer Energiepreise auf eine erhöhte Unsicherheit sowie auf Aufwärtsrisiken für die Inflation hin. Hieraus können sich Belastungen für künftige Prolongationen, für Neubau- und Modernisierungsvorhaben sowie für die Wirtschaftlichkeit einzelner Investitionen ergeben. Die Gesellschaft begegnet diesem Risiko durch vorausschauende Liquiditäts- und Finanzierungsplanung sowie durch die laufende Beobachtung anstehender Zinsbindungen und Refinanzierungen.

Im Bereich der Bau- und Instandhaltungskosten besteht weiterhin ein Ergebnis- und Investitionsrisiko. Zwar hat sich die Dynamik der Baupreissteigerungen gegenüber den Krisenjahren abgeschwächt, das Kostenniveau bleibt jedoch hoch. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lagen im November 2025 um 3,2 % über dem Vorjahresniveau. Hieraus können Budgetüberschreitungen, Verschiebungen von Maßnahmen sowie geringere Wirtschaftlichkeit geplanter Projekte resultieren. Dies betrifft sowohl Neubauvorhaben als auch Modernisierungen und größere Instandhaltungsmaßnahmen.

Darüber hinaus bestehen Markt- und Absatzrisiken im Zusammenhang mit Neubau- und Projektentwicklungsmaßnahmen. Zwar haben sich die Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland im Jahr 2025 erstmals seit 2021 wieder erhöht; zugleich bleibt das Marktumfeld durch hohe Projektkosten, anspruchsvolle Finanzierungsbedingungen und eine schwächere Nachfrage gekennzeichnet. Insbesondere bei Projekten mit Verkaufsbezug oder hohen Vorlaufkosten besteht das Risiko, dass Kalkulationen unter veränderten Marktbedingungen angepasst oder Maßnahmen zeitlich verschoben werden müssen. Die Gesellschaft begegnet diesem Risiko durch vorsichtige Wirtschaftlichkeitsberechnungen, stufenweise Projektentscheidungen und eine enge Beobachtung der Vermarktungs- und Kostenentwicklung.

Im Bereich der Mietausfall- und Erlösrisiken wirken sich insbesondere steigende Wohnnebenkosten und die allgemeine Kostenbelastung privater Haushalte aus. Zwar lag die Inflationsrate in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2025 bei 2,2 % und damit deutlich unter den Höchstständen der Vorjahre; gleichwohl können höhere Energie- und Lebenshaltungskosten die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einzelner Haushalte belasten. Zusätzliche Unsicherheiten ergaben sich im März 2026 aus der geopolitisch bedingt gestiegenen Energiepreisvolatilität. Die Gesellschaft begegnet diesem Risiko mit langfristigen Verträgen für den Einkauf von Gas, einem aktiven Forderungsmanagement sowie mit energetischen Modernisierungen zur Dämpfung der Betriebs- und Heizkostenbelastung.

Ein weiteres Risikofeld besteht in den personellen Risiken. Der Arbeits- und Fachkräftemangel bleibt auch für die Wohnungs- und Bauwirtschaft relevant, insbesondere in technischen, handwerklichen und IT-bezogenen Funktionen. Dies kann zu Verzögerungen bei der Besetzung von Schlüsselpositionen, bei der Umsetzung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen oder bei Digitalisierungsprojekten führen. Die Gesellschaft begegnet dem Risiko durch Mitarbeiterbindung, stetige Aus- und Weiterbildung sowie durch eine vorausschauende Personalplanung.

Schließlich bestehen IT- und Cyberrisiken. Durch Ausfälle von IT-Systemen, Datenverluste oder Cyberangriffe könnte der Geschäftsbetrieb erheblich beeinträchtigt werden. Die Gesellschaft begegnet diesen Risiken durch eine moderne IT-Infrastruktur, technische und organisatorische Sicherheitsmaßnahmen, Datensicherungen, Berechtigungskonzepte sowie die regelmäßige Überprüfung und Weiterentwicklung bestehender Schutzmaßnahmen.

Zusammenfassend sind aus heutiger Sicht keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand der Gesellschaft gefährden. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH auch künftig in der Lage sein wird, ihre Aufgaben im Rahmen der kommunalen Wohnungsversorgung nachhaltig und in vollem Umfang zu erfüllen.

Chancenbericht

Die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH verfügt aufgrund ihres wohnungswirtschaftlichen Geschäftsmodells mit ständigem Liquiditätszufluss durch dauerhafte und langfristig stabile Mieteinnahmen über grundsätzlich stabile Rahmenbedingungen. Wesentliche Chancen ergeben sich aus den langfristig planbaren Mieterträgen, der kommunalen Einbindung des Unternehmens, der regionalen Marktkenntnis sowie der nachhaltigen Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des eigenen Bestands. Langfristige Darlehen sowie eine gute Eigenkapitalquote garantieren eine solide Finanzierung auch auf lange Sicht.

Weitere Chancen liegen in der wertorientierten Bestandsentwicklung. Durch gezielte Instandhaltung, Modernisierung, energetische Sanierung und bedarfsgerechte Grundrissanpassungen kann die Vermietbarkeit des Bestands langfristig gesichert und die Marktposition des Unternehmens gestärkt werden. Förderprogramme der KfW und des BAFA unterstützen dabei die Finanzierung energetischer Maßnahmen und effizienter Wärmeversorgungslösungen. Gleichzeitig können Modernisierungen zur Reduzierung des Energieverbrauchs und damit zur Begrenzung der Nebenkostenbelastung beitragen.

Auch aus der allmählichen Stabilisierung der Immobilienmärkte ergeben sich Chancen. Nach den Daten des Statistischen Bundesamtes sind die Preise für Wohnimmobilien im Jahresdurchschnitt 2025 erstmals seit 2022 wieder gestiegen. Dies spricht für eine Stabilisierung des Marktumfelds und kann die Investitions- und Transaktionsfähigkeit wohnungswirtschaftlicher Unternehmen verbessern. Für die Gesellschaft können sich hieraus Chancen bei Projektentwicklungen, bei der Portfoliosteuerung und bei der bilanziellen Stabilität der Vermögenswerte ergeben.

Zudem ergeben sich Chancen aus der Flexibilität und Verankerung als kommunales Wohnungsunternehmen im Landkreis Heidenheim. Die gewachsenen Beziehungen zu Finanzierungspartnern, Bauunternehmen, Handwerksbetrieben und Behörden sowie die stabile Gesellschafterstruktur ermöglichen es, auf veränderte Rahmenbedingungen vergleichsweise schnell zu reagieren und Investitionsentscheidungen verlässlich umzusetzen.

Durch die Wiederaufnahme des Bauträger- beziehungsweise Investorengeschäfts können sich zusätzliche Umsatz- und Ertragspotenziale ergeben. Voraussetzung bleibt eine vorsichtige Projektauswahl mit belastbaren Wirtschaftlichkeitsberechnungen und im Vorfeld durchgeführten Markt- und Wettbewerbsanalysen, angemessenen Vorvermarktungsquoten und der Möglichkeit, Einheiten bei Bedarf in den Eigenbestand zu übernehmen.

Insgesamt sieht die Geschäftsführung die Chancen der Gesellschaft darin, die Marktposition weiter zu stärken und durch die gezielte Bestandsbewirtschaftung ihre Ertragskraft langfristig zu sichern.



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 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 2025

	Stand: 31. Dezember 2025
Bilanzsumme	134.767.366,51 €
Anlagevermögen	118.632.537,34 €
Umlaufvermögen	16.079.518,09 €
Stammkapital	2.035.000,00 €
Rücklagen	56.759.012,73 €
Rückstellungen	537.590,15 €
Verbindlichkeiten	71.213.615,60 €
Umsatzerlöse	18.490.047,63 €
davon Haus-bewirtschaftung	18.207.111,13 €
Jahresüberschuss	3.543.914,48 €
Bilanzgewinn	3.707.238,66 €

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität	2022	2023	2024	2025
Eigenkapitalquote (%)	42,7	44,3	45,6	46,4
Eigenkapitalrentabilität (%)	11,6	4,5	5,3	5,7
Gesamtkapitalrentabilität (%)	5,8	2,8	3,3	3,5

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2022	2023	2024	2025
Anzahl der Wohneinheiten zum 31.12. (VE)	2.421	2.388	2.350	2.363
Wohn- und Nutzfläche zum 31.12. (m^2)	164.526	162.144	159.444	160.212
Durchschnittliche Miete (€/m^2)	6,24	6,32	6,58	6,81
Fluktationsrate (%)	9,1	9,2	7,9	7,4
Leerstandsquote zum 31.12. (%)	4,9	4,9	4,4	4,8
Erlösschmälerungen (%)	4,2	4,3	3,8	3,5

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		**14.359,92**	**31.605,82**
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	106.193.583,66		98.007.361,28
Grundstücke mit anderen Bauten	673.141,07		803.725,63
Grundstücke ohne Bauten	658.719,56		678.719,56
Technische Anlagen und Maschinen	119.801,85		84.665,03
Betriebs- und Geschäftsausstattung	145.258,19		132.191,48
Anlagen im Bau	9.255.795,05		9.629.415,75
Bauvorbereitungskosten	532.989,01		1.382.426,51
		117.579.288,39	**110.718.505,24**
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	253.000,00		253.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	784.389,03		554.600,00
Andere Finanzanlagen	1.500,00		1.500,00
		1.038.889,03	**809.100,00**
Anlagevermögen insgesamt		**118.632.537,34**	**111.559.211,06**
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	0,00		337.906,73
Unfertige Leistungen	5.183.107,95		5.427.970,67
Andere Vorräte	38.029,52		10.883,88
		5.221.137,47	**5.776.761,28**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	222.938,32		184.992,03
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.290,73		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	105.213,01		4.133,80
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	43.578,51		5.198,32
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00		12.495,00
		385.020,57	**206.819,15**
Sonstige Wertpapiere		**2.000.000,00**	**2.000.000,00**
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.944.734,21		5.811.423,57
Bausparguthaben	4.528.625,84		4.729.896,17
		8.473.360,05	**10.541.319,74**
Umlaufvermögen insgesamt		**16.079.518,09**	**18.524.900,17**
Rechnungsabgrenzungsposten		**55.311,08**	**0,00**
Bilanzsumme		**134.767.366,51**	**130.084.111,23**

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Passiva	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		**2.035.000,00**	**2.035.000,00**
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.017.500,00		1.017.500,00
Bauerneuerungsrücklage	5.360.626,07		5.360.626,07
Andere Gewinnrücklagen	50.380.886,66		47.680.886,66
		56.759.012,73	**54.059.012,73**
Bilanzgewinn		**3.707.238,66**	**3.263.324,18**
Eigenkapital insgesamt		**62.501.251,39**	**59.357.336,91**
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	537.590,15		755.442,65
		537.590,15	**755.442,65**
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.122.588,35		62.141.491,79
Erhaltene Anzahlungen	6.292.106,78		6.281.246,92
Verbindlichkeiten aus Vermietung	122.504,34		201.525,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	562.428,33		491.191,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	68.893,63		40.301,42
Sonstige Verbindlichkeiten	45.094,17		10.554,62
(davon aus Steuern)	(30.612,18)		(1.252,09)
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	(10.508,08)		(10.325,45)
		71.213.615,60	**69.166.310,81**
Rechnungsabgrenzungsposten		**514.909,37**	**805.020,86**
Bilanzsumme		**134.767.366,51**	**130.084.111,23**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.207.111,13		16.954.150,71
b) aus Betreuungstätigkeit	282.936,50		264.566,38
		18.490.047,63	17.218.717,09
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		-244.862,72	369.249,31
Andere aktivierte Eigenleistungen		632.409,30	528.888,95
Sonstige betriebliche Erträge		3.268.911,54	3.376.316,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.311.906,95		9.357.612,61
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
		8.311.906,95	**9.357.612,61**
Rohergebnis		**13.834.598,80**	**12.135.559,61**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.498.290,96		2.253.304,38
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)	878.851,16 (227.975,20)		723.182,46 (196.043,43)
		3.377.142,12	2.976.486,84
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.722.148,64	3.570.842,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.048.079,43	1.412.358,37
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		81.880,47	123.995,43
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.935,17	23.950,11
(davon Erträge aus der Abzinsung)		(177,57)	(162,91)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.188.421,27	1.089.238,50
Aufwendungen aus Verlustübernahme		68.893,63	40.301,42
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-21.964,63	29.697,85
Ergebnis nach Steuern		**3.545.693,98**	**3.164.580,00**
Sonstige Steuern		1.779,50	-527,31
Jahresüberschuss		**3.543.914,48**	**3.165.107,31**
Gewinnvortrag		2.863.324,18	2.598.216,87
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		2.700.000,00	2.500.000,00
Bilanzgewinn		**3.707.238,66**	**3.263.324,18**

Anhang zum Jahresabschluss 2025

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 € 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 € 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 € und bis zu 1.000,00 € 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 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen Zugänge	Umbuchungen Abgänge
	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	353.758,64	0,00	-61.555,99	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	**353.758,64**	**0,00**	**-61.555,99**	**0,00**	**0,00**
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	169.566.090,65	4.714.213,46	-1.791.788,87	7.310.209,24	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.516.541,14	0,00	-4.000,00	0,00	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	844.223,56	0,00	-147.000,00	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	101.412,10	41.508,84	0,00	0,00	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.023.355,29	66.980,11	-471.112,41	0,00	0,00
6. Anlagen im Bau	9.629.415,75	6.168.537,84	0,00	768.050,70	-7.310.209,24
7. Bauvorbereitungskosten	1.390.100,10	240.691,28	0,00	0,00	-768.050,70
Summe Sachanlagen	**187.071.138,59**	**11.231.931,53**	**-2.413.901,28**	**8.078.259,94**	**-8.078.259,94**
Summe Immat. VG + Sachanlagen	**187.424.897,23**	**11.231.931,53**	**-2.475.457,27**	**8.078.259,94**	**-8.078.259,94**
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	253.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	554.600,00	250.000,00	-20.210,97	0,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	**809.100,00**	**250.000,00**	**-20.210,97**	**0,00**	**0,00**
Anlagevermögen gesamt	**188.233.997,23**	**11.481.931,53**	**-2.495.668,24**	**8.078.259,94**	**-8.078.259,94**

		(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand zum 31.12.2025 €	Stand zum 01.01.2025 (kumuliert) €	Abschreibungen des Geschäfts-jahres €	Abgänge €	Stand zum 31.12.2025 (kumuliert) €	31.12.2024 €	31.12.2025 €
	292.202,65	-322.152,82	-17.245,90	61.555,99	-277.842,73	31.605,82	14.359,92
	292.202,65	**-322.152,82**	**-17.245,90**	**61.555,99**	**-277.842,73**	**31.605,82**	**14.359,92**
	179.798.724,48	-71.558.729,37	-3.193.592,18	1.147.180,73	-73.605.140,82	98.007.361,28	106.193.583,66
	4.512.541,14	-3.712.815,51	-128.947,06	2.362,50	-3.839.400,07	803.725,63	673.141,07
	697.223,56	-165.504,00	0,00	127.000,00	-38.504,00	678.719,56	658.719,56
	142.920,94	-16.747,07	-6.372,02	0,00	-23.119,09	84.665,03	119.801,85
	619.222,99	-891.163,81	-53.913,40	471.112,41	-473.964,80	132.191,48	145.258,19
	9.255.795,05	0,00	0,00	0,00	0,00	9.629.415,75	9.255.795,05
	862.740,68	-7.673,59	-322.078,08	0,00	-329.751,67	1.382.426,51	532.989,01
	195.889.168,84	**-76.352.633,35**	**-3.704.902,74**	**1.747.655,64**	**-78.309.880,45**	**110.718.505,24**	**117.579.288,39**
	196.181.371,49	**-76.640.846,60**	**-3.722.148,64**	**1.809.211,63**	**-78.587.723,18**	**110.750.111,06**	**117.593.648,31**
	253.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	253.000,00	253.000,00
	784.389,03	0,00	0,00	0,00	0,00	554.600,00	784.389,03
	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
	1.038.889,03	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**809.100,00**	**1.038.889,03**
	197.220.260,52	**-76.640.846,60**	**-3.722.148,64**	**1.809.211,63**	**-78.587.723,18**	**111.559.211,06**	**118.632.537,34**

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen
Der Anlagespiegel 2025 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 T€ (Vorjahr: 253 T€) ausgewiesen. Die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH hält 100 % der Anteile an der Kreisbau Service GmbH. Außerdem ist dort ein unbefristet gewährtes Darlehen an die Kreisbau Service GmbH in Höhe von 784 T€ (Vorjahr: 555 T€) enthalten. Zum 31. Dezember 2025 weist die Gesellschaft ein Eigenkapital von 163 T€ und ein Jahresergebnis von 0 T€ aus.

Unfertige Leistungen
Im Posten Unfertige Leistungen sind 5.183 T€ (Vorjahr: 5.428 T€) 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 13.022 T€ (Vorjahr: 12.452 T€). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus der Verlustübernahme aus dem Ergebnisabführungsvertrag.

Die abgerechneten Investitionszuschüsse von 458 T€ (Vorjahr: 744 T€) 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	2024	2025
Rechtsberatungskosten	4.900 €	5.145,00 €
Drohende Verluste	0 €	138.000 €
Raumkosten Büro	19.500 €	20.000 €
Abschlussprüfer	27.000 €	28.369,60 €
Betriebskosten	416.528,27 €	130.000,81 €
Urlaubsrückstellung	76.300 €	28.950,00 €
Sonstige Verwaltung	163.850,00 €	88.950,00 €
Aufbewahrung	15.870,76 €	17.072,25 €
Ausstehende Rechnungen	31.493,62 €	81.102,49 €
Summe	**755,442,65 €**	**537.590,15 €**

Verbindlichkeitenspiegel 2025

Verbindlichkeiten	insgesamt € (Vorjahr)	Restlaufzeit unter einem Jahr € (Vorjahr)	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr € (Vorjahr)	davon über 5 Jahre € (Vorjahr)	gesichert € (Vorjahr)	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.122.588,35 (62.141.491,79)	3.856.099,59 (4.417.899,53)	60.266.488,76 (57.723.592,26)	46.954.944,10 (31.954.995,37)	63.690.107,64 (62.141.491,79)	Grundschuld
Erhaltene Anzahlungen	6.292.106,78 (6.281.246,92)	6.292.106,78 (6.281.246,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	122.504,34 (201.525,06)	122.504,34 (201.525,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	562.428,33 (491.191,00)	562.428,33 (491.191,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	68.893,63 (40.301,42)	68.893,63 (40.301,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Sonstige Verbindlichkeiten	45.094,17 (10.554,62)	45.094,17 (10.554,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	–
Gesamtbetrag	71.213.615,60 (69.166.310,81)	10.947.126,84 (11.442.718,55)	60.266.488,76 (57.723.592,26)	46.954.944,10 (31.954.995,37)	63.690.107,64 (62.141.491,79)	

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 2.966 T€ (Vorjahr: 2.970 T€) angefallen, die Buchgewinne aus der Veräußerung von Gebäuden des Anlagevermögens betreffen.

Außerdem sind periodenfremde Erträge aus erhaltenen Entschädigungen und Ausgleichszahlungen in Höhe von 64 T€ (Vorjahr: 98 T€) enthalten.

Zudem sind periodenfremde Erträge von in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen und verrechnete Gerichts- und Anwaltskosten in Höhe von 27 T€ (Vorjahr: 31 T€) sowie die erstatteten Versicherungsleistungen aus Instandhaltung in Höhe von 78 T€ (Vorjahr: 184 T€) enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen
In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 107 T€ (Vorjahr: 40 T€) 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 42 Mitarbeiter beschäftigt (siehe Tabelle unten). Außerdem wurden zum Bilanzstichtag 3 Auszubildende beschäftigt.

Aufsichtsrat
Die Mitglieder des Aufsichtsrats finden Sie auf Seite 12. Die Bezüge des Aufsichtsrates belaufen sich im Geschäftsjahr auf 28 T€ (Vorjahr 30 T€).

Geschäftsführung
Geschäftsführer im Geschäftsjahr 2025 war Herr Jürgen Schipek, Geislingen an der Steige. Seit dem 1. Januar 2026 ist Herr Frank Jost zum weiteren Geschäftsführer bestellt. Herr Jürgen Schipek hat seine Funktion als Geschäftsführer zum 15. April 2026 niedergelegt. Seit diesem Zeitpunkt vertritt Herr Frank Jost die Gesellschaft als alleiniger Geschäftsführer.

Es wurden keine Vorschüsse oder Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung oder des Aufsichtsrats gewährt. Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wird hinsichtlich der Angabe der Bezüge 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 2.371 T€ (Vorjahr 2.280 T€) 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 28 T€ (Vorjahr 27 T€).

Nachtragsbericht
Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2025 oder die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung
Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von 3.707 T€, der sich aus dem Jahresüberschuss von 3.544 T€, dem Gewinnvortrag von 2.863 T€ und abzüglich einer Einstellung in die Gewinnrücklagen von 2.700 T€ ergibt, eine Dividende in Höhe von 600 T€ auszuschütten. Der verbleibende Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	Gesamt
Kaufmännische Mitarbeiter	29	7	36
Technische Mitarbeiter	7	0	7
Mitarbeiter gesamt	**36**	**7**	**43**

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 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 unser Prüfungsurteil 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 Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- 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 18. Mai 2026

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Thomas Traub	gez. Elke Bernhardt
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

(Ende der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks)

Impressum

Bildnachweis:
Cindy Kay Photography
Rico Grund Photography
Landratsamt Heidenheim (S. 9)
Sandro Brezger Fotografie
Shutterstock (S. 16)

Texte:
Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH

Konzeption und Gestaltung:
Dreamland GmbH & Co. KG
www.dreamland.de

KREISBAU
BEI UNS ZUHAUSE

Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH

Burgstraße 30
89537 Giengen

Tel. 07322 9604-0
info@kreisbau.de
www.kreisbau.de