

GESCHÄFTSBERICHT 2020



Impressum

Bildnachweis:

Cindy Kay Photography: alle außer Landratsamt Heidenheim: Seite 13 Shutterstock: Seite 6, 11

Texte:

Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH agentur walter

Konzeption und Gestaltung:

agentur walter, Gundelfingen www.agentur-walter.com

Druck:

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

Inhaltsverzeichnis Kreisbau Geschäftsbericht 2020

Aktuelles

Bericht des Geschäftsführers	6
Relaunch Brand & Website	8
Bericht des Aufsichsrats	12
Organe der Gesellschaft	14
Gesellschafter und Grundlagen des Unternehmens	15
Wirtschaftsbericht	
Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	18
Geschäftsverlauf und Jahresergebnis	19
Mieten	20
Kaufen	23
Verwalten	24
Vermögenslage	26
Ertragslage	27
Finanzlage	28
Liquidität	29
Leistungsindikatoren	30
Prognosebericht	32
Risikobericht	33
Chancenbericht	34
Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten	35
Unternehmensdaten	
Unternehmensdaten im Überblick	38
Bilanz zum 31. Dezember 2020	40
Gewinn- und Verlustrechnung 2020	42
Anhang zum Jahresabschluss 2020	43
Entwicklung des Anlagevermögens	46
Verbindlichkeitenspiegel 2020	49





Aktuelles



Ein erfolgreiches Jahr in schwieriger Zeit

Ein Jahr voller Herausforderungen liegt hinter uns – und doch war es insgesamt ein erfolgreiches Jahr, in dem die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH sich sehr positiv weiterentwickelt hat.

Die Corona-Pandemie mit all ihren Risiken, den erforderlichen Einschränkungen und Vorsichtsmaßnahmen ließ zwar manche Pläne langsamer gedeihen als ursprünglich vorgesehen, doch schritt im Gegenzug die Digitalisierung zügig voran. Das kompetente Kreisbau-Team entwickelte im Laufe der Monate viele kreative Lösungen, die dazu beigetragen haben, auch in diesen schwierigen Zeiten stets für die Mietinteressenten, Mieter und Eigentümer erreichbar zu sein. Seit April 2021 können sich Mieter in Notfällen sogar rund um die Uhr an unsere Hotline 07322 9604-96 wenden.

Gerade in den vergangenen Monaten hat die eigene Wohnung noch mehr an Bedeutung gewonnen: Wer auf Besuche bei Freunden, im Restaurant oder im Kino verzichten muss, weiß das Zuhause umso mehr zu schätzen. Deshalb war es uns wichtig, gerade in den Monaten der Pandemie für Menschen da zu sein, die ein Heim für sich und ihre Familie suchten.

Während des Shutdowns musste unsere Geschäftsstelle in Giengen leider für den Publikumsverkehr geschlossen bleiben, aber unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter waren trotzdem jederzeit telefonisch und per E-Mail erreichbar und hielten so zuverlässig Kontakt zu unseren Kunden.

Auch innerhalb des Unternehmens liegt uns die Gesundheit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sehr am Herzen. Deshalb haben alle die Hygienevorgaben strikt eingehalten, die Möglichkeit zum Homeoffice wurde angeboten. Über zügig



installierte digitale Lösungen war das Team dabei trotzdem ständig untereinander verbunden.

Trotz der Pandemie mit all den daraus resultierenden Schwierigkeiten hat sich die Situation der Kreisbau positiv entwickelt. Der Jahresüberschuss liegt mit 2,5 Mio. Euro nur knapp unter dem des Vorjahres (2,6 Mio. Euro). Die Nachfrage nach Mietwohnungen übersteigt nach wie vor das Angebot bei Weitem. Damit die Objekte der Kreisbau auch langfristig so attraktiv bleiben, haben wir im vergangenen Jahr 2,4 Mio. Euro in Instandhaltungsund Modernisierungsmaßnahmen investiert und wollen innerhalb der nächsten fünf Jahre insgesamt rund 1.400 Wohnungen renovieren.

Unser Motto "Bei uns zuhause" sehen wir als Verpflichtung und Ansporn, den Menschen im Landkreis Heidenheim zu einem Zuhause zu verhelfen, in dem sie sich geborgen fühlen. Was wir dafür im Jahr 2020 getan haben und was wir für die Zukunft planen, lesen Sie in diesem Geschäftsbericht.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

W.

Ihr Jan Termin, Geschäftsführer

Relaunch Brand & Website





Typografie | Open Sans

OTF-Schrift (OpenType) Systemübergreifende und systemunabhängige Schrift. Auf allen Plattformen einsetzbar.



Beispiel Einsatzvarianten

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetuer adipiscing elit.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetuer adipiscing elit. Aenean commodo ligula eget dolor. Aenean massa. Cum sociis natoque

Schriftcharakter

ABCDEFGHIJKLMNOP QRSTUVWXYZ abcdefg hijklmnopqrstuvwxyz 1234567890!

ABCÇDEFGHIÁÛØÛJKLMNOP QRSTUVWXYZabcdefghijklm nopqrstwxyz1234567890!"§\$ %&/()=?`>≥<+*#-_.:;""



Die Kreisbau in neuer Optik

Im Zeichen des Hauses

Auf Briefbogen, Prospekten, Mieterordnern, Firmenwagen und nicht zuletzt auf der Website der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH sticht seit Kurzem ein neues Signet ins Auge: die Kontur eines Hauses, in einer einzigen, spiraligen Linie gezeichnet. Dieses klare, einfache und doch aussagekräftige Symbol bildet in Verbindung mit dem Schriftzug KREISBAU und dem Motto "Bei uns zuhause" das neue Logo des Unternehmens und ist Teil des neu gestalteten Firmenauftritts, der die Marke Kreisbau in die Zukunft begleitet.

Positives Lebensgefühl

Der Relaunch macht das neue Image der Kreisbau optisch sichtbar. Das Unternehmen präsentiert sich damit zeitge-

mäß und stellt die Bedürfnisse der Kunden in den Vordergrund. Im Gegensatz zum bisherigen, eher technisch-kühlen Firmenauftritt steht die neue Gestaltung für ein positives Lebensgefühl, für Harmonie und Geborgenheit in einem sicheren Zuhause.

Mit der Neugestaltung hat die Kreisbau die Gundelfinger agentur walter beauftragt, die das komplette Erscheinungsbild des Unternehmens unter die Lupe nahm und von Grund auf überarbeitete – vom emotional ansprechenden Logo über Farbwelt, Schriften und den Claim "Bei uns zuhause" bis hin zu einer neuen Website, die allen Ansprüchen an einen aktuellen Internetauftritt gerecht wird (siehe Seite 11).

Blau bleibt Signalfarbe

Die Farbe Blau – die am häufigsten genannte Lieblingsfarbe der Deutschen – bleibt dabei als Signalfarbe erhalten und schafft so eine Verbindung zum bisherigen Logo; allerdings ist der Blauton jetzt heller und freundlicher. Dadurch hat er mehr Leuchtkraft. Kleine Veränderungen zeigen dabei eine erstaunliche Wirkung: Ein geringerer Grauanteil im Blau und ein blauer statt des bisher grauen Schriftzugs verleihen der Marke eine moderne, frische Optik, ganz besonders, wenn das Logo bei Werbemitteln negativ weiß auf blauem Hintergrund erscheint.

Gelegentlich – beispielsweise bei der Autobeschriftung – tritt zur Firmenfarbe Blau ein dezentes Orange als Akzent hinzu. Diese Komplementärfarbe lockert das Erscheinungsbild auf und verleiht ihm einen jungen Look.

Klare Schrift

KREISBAU

Im neu entwickelten Logo steht das Haus mit weich abgerundeten Ecken für Wohnen und Wohlfühlen,

während die Großbuchstaben in der klaren, schnörkellosen Schrift darunter das Selbstbewusstsein ausdrücken, zu dem die Kreisbau allen Grund hat: Schließlich ist die Gesellschaft die Nummer eins in Sachen Mieten und Wohnen im Landkreis Heidenheim.

Durch die einheitliche Strichstärke und Farbe verschmelzen das Symbol des Hauses und die Wortmarke KREISBAU zu einer Art Stempel mit hohem Wiedererkennungswert.

Mieter im Mittelpunkt

Ein wichtiges Element des Neuauftritts ist der Claim "Bei uns zuhause". Dieses Motto stellt den entscheidenden Aspekt in der Arbeit der Kreisbau heraus: Wer eine Wohnung der Kreisbau mietet, darf sich sicher fühlen und muss keine Eigenbedarfskündigung fürchten. Die Kreisbau nimmt sich jedes einzelnen Mieters persönlich an und ist jederzeit Ansprechpartner in allen Belangen.

Unterwegs in Richtung Zukunft

Mit dem neuen Firmenauftritt stellt die Kreisbau Heidenheim weiterhin die Zeichen auf Erfolg.

Die Kreisbau nimmt mit dem Relaunch der Marke Kurs auf in Richtung Zukunft. Das neue, frische Logo wird den Menschen im Landkreis Heidenheim überall begegnen: am Firmengebäude, auf Schriftstücken, in Anzeigen, in der Onlinewerbung und

natürlich auf allen Fahrzeugen der Kreisbau wie dem wendigen Smart.

Plakative Werbung am Objekt

Auch dort, wo die Gesellschaft renoviert, modernisiert oder baut, werden künftig Bauzaunbanner und mobile Planen in Blau mit Kreisbau-Logo auf das Unternehmen hinweisen und dazu einladen, die Website zu besuchen. Die prominent platzierte Webadresse www.kreisbau.de führt potenzielle

Mietinteressenten dann direkt zum digitalen Angebot der Kreisbau und zum Online-Formular für die Bewerbung um eine Wohnung. Auf diese Weise greifen analoges und digitales Marketing optimal ineinander.

Das moderne Corporate Design löst das bisherige Erscheinungsbild ab, das ein wenig in die Jahre gekommen war. Das Logo mit dem charakteristischen Haus hat einen hohen Wiedererkennungswert, der die Marke KREISBAU noch stärker ins Bewusstsein rücken wird als bisher.

Spitzenstellung im Landkreis

"Der neue

Auftritt zahlt

sich aus"

Zusammen mit regelmäßiger Pressearbeit sowie Werbung in den regionalen Printmedien und im Internet spricht die Kreisbau einen großen Kreis

potenzieller Interessenten für Mietwohnungen, Neubauten und Objektverwaltung an. Ziel ist es, die Spitzenstellung als der Ansprechpartner für Mieten und Wohnen im Landkreis Heidenheim weiter auszubauen und die Kreisbau als

modernes, zukunftsfähiges Unternehmen mit klarem Fokus auf Kundennähe und Kundenservice zu positionieren.







Die neue Website entspricht den aktuellen Anforderungen: Optimiert für alle Endgeräte von Desktop über Tablet bis Smartphone.

Alle Informationen zum Mieten und Wohnen auf einen Klick

Die neue Website der Kreisbau besticht durch Benutzerfreundlichkeit auf allen Geräten.

Wohl keine andere Informationsquelle wird heutzutage so häufig genutzt wie das Internet. Die Website ist deshalb eine wichtige Visitenkarte jedes Unternehmens. Deshalb hat die Kreisbau ihren Internetauftritt im Rahmen des Relaunchs komplett überarbeitet und den aktuellen Anforderungen angepasst: Dank Responsive-Design läuft die Website jetzt optimal auf allen Endgeräten vom Desktop-Rechner über das Tablet bis zum Smartphone.

Intuitive Navigation

Das offene, klare und frische Layout der neuen Website mit einer ansprechenden Bilderwelt und modernen Icons entspricht dem aktualisierten Auftritt der Marke KREISBAU. Eine benutzerfreundliche Struktur führt Besucher intuitiv zu den gewünschten Informationen für Miet- und Kaufinteressenten sowie zur Immobilienverwaltung. Gleichzeitig lädt die Gestaltung dazu ein, durch die Seiten der Kreisbau zu navigieren. Ein gut sichtbarer Button stellt bei Bedarf die direkte Verbindung zur Hotline der Kreisbau her.

Video zur Bewerbung

Ein Herzstück der Seite ist ein Video, das unterhaltsam und für alle Altersgruppen und Nationalitäten leicht verständlich erklärt, wie einfach es ist, sich bei der Kreisbau um eine Mietwohnung zu bewerben, und wie komfortabel der Weg zum neuen Zuhause verläuft.

Formulare, die direkt am Bildschirm oder auf dem Smartphone ausgefüllt und mit einem Klick an die Kreisbau übermittelt werden können, erleichtern die Kommunikation zusätzlich. So werden beispielsweise Online-Formulare für die Suche nach einer Miet- oder Eigentumswohnung oder nach einer Garage angeboten und die wichtigsten Fragen dazu in einer übersichtlichen Liste beantwortet.

Weitere Digitalisierung

Der neue, informative und intuitiv nutzbare Webauftritt ist ein Schritt auf dem Weg zur weiteren Digitalisierung. Mittelfristig soll die Website direkt mit dem internen IT-System verbunden werden, sodass Schnittstellen vom Unternehmen aus problemlos programmiert und Daten einfach und schnell verarbeitet werden können.



Aufsichtsrat und Ausschüsse

Im Geschäftsjahr 2020 fanden insgesamt drei Sitzungen sowie eine Klausurtagung des Aufsichtsrats statt. Darüber hinaus wurden drei Sitzungen des Prüfungsausschusses, eine Personalausschusssitzung sowie eine Gesellschafterversammlung abgehalten. Entsprechend der 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.

Jahresabschluss 2020

Der vorliegende Jahresabschluss nebst Anhang und Lagebericht ist von dem durch den Aufsichtsrat bestellten Abschlussprüfer, der Bavaria Revisions- und Treuhand AG, 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 23.06.2021 Bericht erstatten, sodass sich der Auf-



sichtsrat bei seiner Beratung zum Jahresabschluss 2020 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 23.06.2021 vorschlagen, der Gesellschafterversammlung die Empfehlung auszusprechen, den Jahresabschluss 2020 in der vorgelegten Form festzustellen und den Bilanzgewinn 2020 in Höhe von 2.588.379,11 Euro wie folgt zu verwenden:

- 1) Ausschüttung einer Bruttodividende von 2% auf das gezeichnete Stammkapital in Höhe von 2.035.000,00 Euro = 40.700,00 Euro
- 2) Gewinnvortrag auf neue Rechnung in Höhe von 2.547.679,11 Euro

Darüber hinaus dankt der Aufsichtsrat bereits im Vorgriff auf die Beratungen zum Jahresabschluss 2020 der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr besonderes Engagement und ihren bedeutenden Beitrag zum positiven Geschäftsverlauf.

Giengen, im Juni 2021

Peter Police

Peter Polta, Aufsichtsratsvorsitzender



Organe der Gesellschaft

Aufsichtsratsvorsitzender

Peter Polta

Landrat des Landkreises Heidenheim

Stellvertretender Vorsitzender

Dieter Steck

Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse Heidenheim

Geschäftsführer

Jan Termin

Prokuristen

Hans-Jürgen Kling (bis 31.03.2021) Patrizia Gewandt (ab 01.02.2021) Markus Schürle (ab 01.02.2021)

Aufsichtsrat

Michael Beschoner (bis 31.12.2020) Bankkaufmann, Kreissparkasse Heidenheim

Dieter Henle

Oberbürgermeister, Stadt Giengen

Dr. Michael Knauer

Leiter Immobilienmanagement, Voith Industrieverwaltung GmbH

Matthias Kraut

Bürgermeister, Gemeinde Sontheim

Jürgen Mailänder

Bürgermeister, Gemeinde Hermaringen

Wilhelm Oszfolk

Rentner

Roland Polaschek

Bürgermeister, Gemeinde Gerstetten

Thomas Schöpplein

Vorstandsmitglied, Kreissparkasse Heidenheim

Michael Stütz

Bürgermeister, Gemeinde Königsbronn

Daniel Vogt

Bürgermeister, Stadt Herbrechtingen

Holger Weise

Bürgermeister, Gemeinde Steinheim



Gesellschafter

Landkreis Heidenheim

Große Kreisstadt Giengen an der Brenz

Stadt Herbrechtingen

Gemeinde Gerstetten

Gemeinde Königsbronn

Gemeinde Sontheim an der Brenz

Gemeinde Steinheim am Albuch

Gemeinde Hermaringen

Kreissparkasse Heidenheim Heidenheim

Voith Industrieverwaltung GmbHHeidenheim

Marlies Daun

Rastede

Grundlagen des Unternehmens

Gemäß Gesellschaftsvertrag errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH Bauten in allen Rechtsund 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.



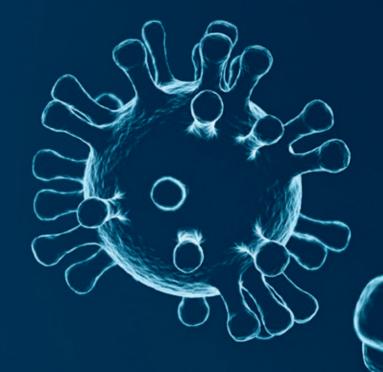


Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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

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



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

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. Euro führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 ge-

drückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (Vorjahr 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %. Ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

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

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche

Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

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

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

Geschäftsverlauf und Jahresergebnis

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2020 und das Jahresergebnis der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH zum Bilanzstichtag sind insgesamt zufriedenstellend.

Der Jahresüberschuss beträgt zum Bilanzstichtag 2,5 Mio. Euro (Vorjahr 2,6 Mio. Euro). Nach Rücklagenzuführung in Höhe von 2,3 Mio. Euro und einem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 2,4 Mio. Euro weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 2,6 Mio. Euro (Vorjahr 2,4 Mio. Euro) für das Geschäftsjahr 2020 aus.

Die Gesamtkapitalverzinsung beträgt 3,3 % (Vorjahr 3,7 %) auf das insgesamt eingesetzte Kapital und ist gegenüber dem Vorjahr gesunken. Aus dem Jahresüberschuss wird eine Gewinnausschüttung von 2 % auf das gezeichnete Stammkapital in Höhe von 2,035 Mio. Euro vorgenommen.

Mehr Komfort und weniger Heizkosten für die Mieter in der Wedelstraße, Herbrechtingen dank eines neuen Wärmedämmverbundsystems.

Mieten

Hausbewirtschaftung

Im Bestand der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH befinden sich zum 31.12.2020 insgesamt 2.482 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 165.911,42 m². Des Weiteren verfügt das Unternehmen über 28 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 4.957,10 m² sowie 1.971 Garagen und Stellplätze.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vorjahresvergleich um 661,0 Tsd. Euro auf insgesamt 16,0 Mio. Euro gestiegen. Die Umsatzsteigerung ist auf investitionsbedingte Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen und Neubauten zurückzuführen.

Zum Jahresende liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 5,71 Euro/m². Die Erlösschmälerungen betragen 446,5 Tsd. Euro (Vorjahr 455,8 Tsd. Euro). Davon sind 168,3 Tsd. Euro fluktuationsbedingt. Der Rest geht im Wesentlichen auf die umfangreichen Investitionen zur Erneuerung des Wohnungsbestandes zurück.



Im Jahr 2020 verzeichnete die Kreisbaugesellschaft 204 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote für diesen Berichtszeitraum bei 8,2 % und folglich unter dem Vorjahresniveau von 9,2 %.

Zum Bilanzstichtag lagen die Mietrückstände bei 0,7 % der jährlichen Sollmiete (Vorjahr 0,5 %). Es wurden Forderungen in Höhe von 47,0 Tsd. Euro (Vorjahr 55,2 Tsd. Euro) wertberichtigt.

Mehr Komfort und weniger Kosten

Eine moderne, gut ausgestattete und nach dem aktuellen technischen Stand gedämmte Wohnung: Das erwarten die Mieter mit Recht von der Kreisbau. Deshalb investiert das Unternehmen jedes Jahr hohe Millionenbeträge in die Instandhaltung, Dämmung und energietechnische Sanierung der Wohnanlagen. Das bedeutet nicht nur mehr Komfort, sondern auch weniger Heizkosten für die Mieter – eine lohnende Investition in den Fortschritt, die dazu beiträgt, die Wohnungen der Kreisbau immer attraktiv zu halten.

Dämmung und neue Rollläden

Drei Wohnanlagen in Herbrechtingen und Giengen wurden im Jahr 2020 für insgesamt 2,4 Mio. Euro renoviert und saniert. So wurden in der Wedelstraße 20/22 und in der Berliner Straße 40/42 in Herbrechtingen unter anderem Wärmedämmverbundsysteme sowie eine Bühnenbodendämmung

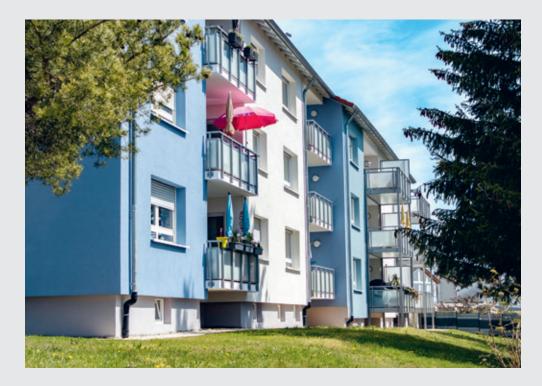
angebracht und Rollläden an den Balkontüren eingebaut. Teilweise wurden Balkone angebaut, die Außenanlagen überarbeitet und die Dächer neu gedeckt.

Fitnessstudio wird zum Ingenieurbüro

In der Heidenheimer Straße 3 in Giengen wurde ein ehemaliges Fitnessstudio zu einem Ingenieurbüro umgebaut. Dazu mussten beispielsweise Wände abgebrochen, die Räume durch Trockenbauwände neu aufgeteilt, die schadhaften Holzfenster gegen neue Kunststofffenster ausgetauscht und die Sanitärräume renoviert werden.

Auch für die kommenden Jahre hat die Kreisbau sich einiges vorgenommen. Innerhalb von fünf Jahren sollen rund 1.400 Wohnungen, also mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes instandgesetzt werden.

Die Wohnanlage in der Berliner Straße in Herbrechtingen glänzt durch neue Balkone und Balkonverkleidungen.



Für die beiden Gebäude in der Schillerstraße, Hermaringen wurden 20 Pkw-Stellplätze und 34 Fahrrad-Stellplätze errichtet.

Neuer Wohnraum von der Kreisbau

Im Jahr 2020 wurden insgesamt fünf Gebäude fertiggestellt: Hermaringen Schillerstraße 9 und 11, Steinheim Schulstraße 2 und 4 sowie Forststraße 29. Die Gebäude verbleiben im Eigenbestand der Kreisbau und wurden vermietet. Damit stehen im Landkreis Heidenheim mehr als 40 neue, hochwertige Wohnungen zur Verfügung.



Ein Komplex aus drei Gebäuden an der Schul- und Forststraße in Steinheim auf einer Gesamtfläche von 10.500 Quadratmetern umfasst knapp 1.900 Quadratmeter Wohnfläche und eine rund 1.200

Quadratmeter große Tiefgarage. Insgesamt sind dort 27 Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern entstanden, sodass sowohl Singles als auch Familien ein passendes Zuhause finden.





Viele Fahrrad-Stellplätze

An der Schillerstraße in Hermaringen errichtete die Kreisbau zwei Wohngebäude mit 16 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen und insgesamt knapp 1.350 Quadratmetern Wohnfläche. Zu den beiden Häusern gehören 20 Pkw- und 34 Fahrrad-Stellplätze – ein deutliches Zeichen dafür, dass die Kreisbau die wachsende Bedeutung des Fahrrades als Verkehrsmittel der Zukunft erkennt.

Ein drittes Objekt an der Hohenzollernstraße in Giengen, für das der erste Spatenstich im Mai 2020 stattfand, wird im Jahr 2021 fertiggestellt. Auf 915 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich dort zehn Zwei-Zimmer-Wohnungen sowie jeweils drei Wohnungen mit drei bzw. vier Zimmern.

Die neue Wohnanlage in Steinheim umfasst drei Gebäude mit knapp 1.900 m² Wohnfläche.





Immobilien in guten Händen

Die Verwaltung von Immobilien ist die dritte Säule des Kreisbau-Geschäftsmodells, die künftig weiter ausgebaut werden soll. Eine professionelle Verwaltung trägt entscheidend zur Zufriedenheit von Mietern und Vermietern bei – und darin ist auf die Kreisbau seit vielen Jahren Verlass.

Das Unternehmen managt nicht nur die eigenen Wohnanlagen und -gebäude, sondern bietet diesen Service auch für Objekte anderer Träger oder für Eigentümergemeinschaften an.

29

Ansprechpartner für Mieter

Mieter können sicher sein, dass ein Vertreter der Hausverwaltung schnell persönlich zur Stelle ist, wenn beispielsweise die Heizung ausfällt oder andere Schäden zu beheben sind. Die Objektbetreuer helfen aber auch bei der Bearbeitung von Wohnungs- und Mietbescheinigungsformularen für Behörden oder bei der Suche von Nachmietern und sind Ansprechpartner für Beschwerden, etwa bei Verstößen gegen die Hausordnung.

Erfahrung und Kompetenz

Eigentümer profitieren von der langjährigen Erfahrung und Kompetenz der Kreisbau, die sich um alle anfallenden Tätigkeiten und Pflichten rund um die Immobilie kümmert – von kaufmännischen und technischen Fragen, über die Finanzen bis hin zu Eigentümerversammlungen. Die Immobilienverwaltung der Kreisbau beauftragt und überwacht externe Dienstleister für Reparaturen und andere Arbeiten. Außerdem bietet sie als Zusatzleistung an, Modernisierungsarbeiten jeder Größenordnung zu planen und ausführen zu lassen.

Als Fremdverwalter von Immobilien setzt die Kreisbau die klassischen Verwaltungsarbeiten um und koordiniert alle Maßnahmen für den laufenden Unterhalt und die Instandsetzung der Immobilie. Darüber hinaus übernimmt sie sogar die Suche nach neuen Mietern und die Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten.

Die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH verwaltet zugleich die Wohnanlagen im Eigenbestand.

Vermögenslage

Die Vermögenslage der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH ist geordnet. Die Bilanzsumme zum 31.12.2020 beträgt rund 117,5 Mio. Euro (Vorjahr 114,7 Euro). Der Anstieg ist in erster Linie auf die Investitionstätigkeit zur Erweiterung und Erneuerung des Bestands zurückzuführen. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich um 1,8 Mio. Euro im Vorjahresvergleich. Darüber hinaus verzeichnet die Kreisbaugesellschaft einen Anstieg des Umlaufvermögens von 8,3 Mio. Euro auf 9,2 Mio. Euro zum 31.12.2020.



Gedämmt und modernisiert zeigt sich die Wohnanlage an der Berliner Straße in Herbrechtingen attraktiv.

Vermögensstruktur

Insgesamt weist die Gesellschaft zum 31.12.2020 folgende Vermögensstruktur auf:

Vermögenstruktur	2	019	2	020
Anlagevermögen	106,4 Mio. €	92,8 %	108,3 Mio. €	92,2 %
Umlaufvermögen	8,3 Mio. €	7,2 %	9,2 Mio. €	7,8 %
Rechnungsabgrenzung	0,0 Mio. €	0,0 %	0,0 Mio. €	0,0 %
Gesamtvermögen	114,7 Mio. €	100,0 %	117,5 Mio. €	100,0 %



Ertragslage

Mit einem Jahresüberschuss von 2,5 Mio. Euro konnte der im Finanz- und Wirtschaftsplan prognostizierte Jahresüberschuss von 1,8 Mio. Euro übertroffen werden. Ursächlich hierfür sind vor allem die höheren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Außerdem wurden weniger Zinsaufwendungen bezahlt als prognostiziert. Dieses Jahresergebnis ist durch den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Zusätzlich konnte bei der Neuaufnahme und Prolongation von kurz-, mittel- und langfristigen Darlehen die derzeit positive Finanzierungssituation genutzt werden. Die Zinsaufwendungen sanken trotz erhöhtem Darlehensbestand um rund 186,2 Tsd. Euro.

Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens hat sich im Berichtsjahr 2020 wie folgt entwickelt:

Ertragslage	2019	2020	Veränderung
Hausbewirtschaftung	1.711,7 Tsd. €	2.387,8 Tsd. €	+676,1 Tsd. €
Verkaufstätigkeit	116,1 Tsd. €	29,4 Tsd. €	-86,7 Tsd. €
Betreuungstätigkeit	-108,4 Tsd. €	-115,4 Tsd. €	-7,0 Tsd. €
Betriebsergebnis	1.719,4 Tsd. €	2.301,8 Tsd. €	+582,4 Tsd. €
Kapitaldisposition	2,3 Tsd. €	2,0 Tsd. €	-0,3 Tsd. €
Sonstiger Bereich	935,5 Tsd. €	244,4 Tsd. €	-691,1 Tsd. €
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	2.657,2 Tsd. €	2.548,2 Tsd. €	-109,0 Tsd. €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-18,4 Tsd. €	-66,2 Tsd. €	-47,8 Tsd. €
Jahresüberschuss	2.638,8 Tsd. €	2.482,0 Tsd. €	156,8 Tsd. €

Finanzlage

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

Investitionen

Für Instandhaltungsmaßnahmen hat die Kreisbau im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 1,7 Mio. Euro (Vorjahr 2,1 Mio. Euro) ausgegeben. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Berichtszeitraum zusätzlich insgesamt 0,7 Mio. Euro (Vorjahr 0,1 Mio. Euro) in Modernisierungen investiert. Es konnten 25 Wohn- und Gewerbeeinheiten erfolgreich modernisiert werden.

Zusätzlich hat das Unternehmen im Jahr 2020 4,4 Mio. Euro (Vorjahr 6,0 Mio. Euro) in den Mietwohnungsneubau investiert. 44 Wohnungen sowie 48 Garagen und Stellplätze konnten fertiggestellt werden. Im Bau befinden sich zum Bilanzstichtag weitere 16 Wohnungen sowie 10 Tiefgaragenstellplätze.

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



Kapitalstruktur

Zum Bilanzstichtag weist das Unternehmen folgende Kapitalstruktur auf:

Kapitalstruktur	20	19	20	20
Eigenkapital	40,6 Mio. €	35,4 %	43,1 Mio. €	36,7 %
Rückstellungen	0,7 Mio. €	0,6 %	0,7 Mio. €	0,6 %
Verbindlichkeiten	71,2 Mio. €	62,1 %	71,8 Mio. €	61,1 %
Rechnungsabgrenzung	2,2 Mio. €	1,9 %	1,9 Mio. €	1,6 %
Gesamtkapital	114,7 Mio. €	100,0 %	117,5 Mio. €	100,0 %



Liquidität

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2020 stets uneingeschränkt gegeben. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten. Die Finanzierung der Investitionen in 2021 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Insgesamt 27 Wohnungen umfasst die neue Wohnanlage an der Schulstraße in Steinheim.

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung für den Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung	2019	2020
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.324,8 Tsd. €	6.569,1 Tsd. €
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.564,2 Tsd. €	-4.866,0 Tsd. €
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	221,2 Tsd. €	-1.248,0 Tsd. €
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	879,4 Tsd. €	1.334,5 Tsd. €

Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität	2019	2020
Eigenkapitalquote	35,4 %	36,7 %
Anlagenintensität	92,8 %	92,2 %
Eigenkapitalrentabilität	6,5 %	5,8 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,7 %	3,3 %

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2019	2020
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	5,61 €/m²	5,71 €/m²
Fluktuationsquote	9,2 %	8,2 %
Leerstandsquote	2,1 %	3,3 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient	12,85 €/m²	14,15 €/m²



Leistungsindikatoren

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Die Altersstruktur der Beschäftigten ist ausgewogen. Das durchschnittliche Alter unserer Mitarbeiter/innen liegt zum Bilanzstichtag bei 39,7 Jahren. Die Betriebszugehörigkeit beträgt im Durchschnitt 15,6 Jahre.

Darüber hinaus bildet die Kreisbaugesellschaft seit Jahren Immobilienkaufleute aus. Im Geschäftsjahr 2020 befinden sich im Durchschnitt drei junge Menschen in einem Ausbildungsverhältnis.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind der Geschäftsleitung keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2020 oder die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft sind.

Die neu erbaute Anlage an der Schul- und Forststraße in Steinheim wurde planmäßig im Jahr 2020 fertiggestellt.





Prognosebericht

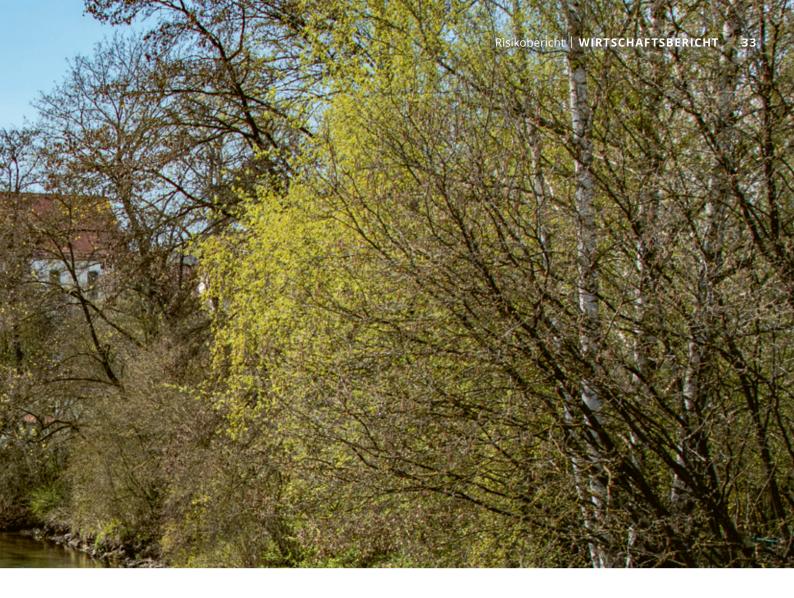
Die Geschäftstätigkeit der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH entwickelt sich unverändert positiv. Für das Jahr 2021 sind Umsatzerlöse von insgesamt 17,7 Mio. Euro und ein Jahresüberschuss von etwa 1,9 Mio. Euro geplant.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden planmäßig um rund 3,0 % beziehungsweise 481,7 Tsd. Euro steigen. Die Leerstands- sowie die Fluktuationsquote werden auf gleichbleibendem Niveau erwartet. Für die zweite Jahreshälfte ist der Start des Gebäude- und Wohnungsinstandsetzungsprogramms geplant. Dieses Programm ist auf insgesamt 5 Jahre angelegt. Zielsetzung ist der Abbau des identifizierten Instandhaltungsbedarfs. Insgesamt plant das Unternehmen für das Geschäftsjahr 2021 mit Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 3,0 Mio. Euro. Darüber hinaus wird die Gesellschaft 1,5 Mio. Euro in die energe-

tische Modernisierung von Bestandsobjekten investieren.

Zur Finanzierung des Instandhaltungsprogramms wird die Kreisbau Wohnungen in Eigentümergemeinschaften verkaufen. Hierbei werden diese Wohnungen zunächst den Mietern angeboten und bei Nichtinteresse am freien Markt veräußert.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen, da diese von dem weiteren Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen durch die Covid-19-Pandemie abhängen.



Risikobericht

Risikomanagementsystem

Die frühzeitige Identifizierung von Chancen und Risiken ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH eine elementare Voraussetzung. Hierfür nutzt das Unternehmen ein auf die jeweiligen Geschäftsbereiche ausgerichtetes Risikomanagementsystem, das sich an der Unternehmensorganisation sowie an den Arbeitsprozessen orientiert und eng mit den Planungen und dem Controlling verbunden ist. 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 bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Die drei Risikofelder im Bereich der Erträge, die Fluktuation (8,2 %), die Erlösschmälerungen (2,9 %) und die Mietausfälle (47,0 Tsd. Euro), haben sich gegenüber dem Vorjahr positiv entwickelt. Vorjahreswerte: Fluktuation (9,2 %), Erlösschmälerungen (3,0 %) und Mietausfälle (55,2 Tsd. Euro).

Das Vermietungsgeschäft gestaltet sich stabil, die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin größer als das Angebot. Trotz der positiven Nachfrageperspektive besteht ein Risiko darin, dass der Wohnungsbestand den aktuellen und zukünftigen Anforderungen nicht entsprechen könnte und deshalb Vermietungsschwierigkeiten auftreten könnten. Leerstände und daraus resultierende Mietausfälle wären potenzielle Auswirkungen. Die

Kreisbaugesellschaft wird daher zukünftig kontinuierlich in den Immobilienbestand investieren, um die Vermietungsfähigkeit nachhaltig sicherzustellen. Dazu gehören die Instandhaltung, eine umfassende wohnungswirtschaftliche und energetische Modernisierung einzelner Gebäude sowie die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse von Mietern mit eingeschränkter Mobilität. Neubauten ergänzen und verjüngen das Portfolio. Das Unternehmen wird die langjährige Strategie in diesem Bereich kontinuierlich umsetzen und weiterentwickeln. Die für Neubau und Modernisierung benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens zu befürchten. Mittelfristig können wir jedoch nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungskonditionen ungünstig entwickeln können. Deshalb sieht die Geschäftsleitung den Finanzierungsbereich weiterhin als Schwerpunkt im Risikomanagement, auch um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Wesentliche 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.

Aus der anhaltenden Covid-19-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich von Gewerbemietflächen. Darüber hinaus ist mit krisenbedingten Einschränkungen der eigenen Geschäftsprozesse und damit verbundenen operativen Risiken sowie ggf. mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Chancenbericht

Die stabile Lage der Kreisbau 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 befriedigende Eigenkapitalquote garantieren eine solide Finanzierung auch auf lange Sicht.

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 niedrige Zinsen von hoher Bedeutung. Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken ergeben sich bezüglich der Bankverbindlichkeiten vor allem aus Finanzierungsrisiken, wie Zinsanpassungs- und Liquiditätsrisiken. Aufgrund langfristig abgeschlossener und festverzinslicher Darlehen ist die Gesellschaft nur einem geringen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Außerdem sorgen die unterschiedlichen Zinsfestschreibungen für eine ausgewogene Finanzstruktur.

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

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

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



Die Kreisbaugesellschaft ist in Sachen Mieten und Wohnen die Nummer eins im Landkreis Heidenheim, beispielsweise mit dieser Wohnanlage in Herbrechtingen.









Die wichtigsten Unternehmensdaten 2020

	Stand: 31. Dezember 2020
Bilanzsumme	117.486.676,35 €
Anlagevermögen	108.282.366,16 €
Umlaufvermögen	9.203.504,14 €
Stammkapital	2.035.000,00 €
Rücklagen	38.459.012,73 €
Rückstellungen	680.802,59 €
Verbindlichkeiten	71.774.467,47 €
Umsatzerlöse	16.396.800,33 €
davon Mieterträge	15.969.329,95 €
Jahresüberschuss	2.482.052,69 €
Bilanzgewinn	2.588.379,11 €

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität	2017	2018	2019	2020
Eigenkapitalquote (%)	34,2	34,4	35,4	36,7
Eigenkapitalrentabilität (%)	5,3	5,4	6,5	5,9
Gesamtkapitalrentabilität (%)	3,4	3,3	3,7	3,3

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2017	2018	2019	2020
Anzahl der Wohneinheiten (VE)	2.411	2.417	2.441	2.482
Wohn- und Nutzfläche (m²)	166.438	165.943	168.032	170.869
Durchschnittliche Miete (€/m²)	5,38	5,58	5,61	5,71
Fluktationsrate (%)	8,6	9,4	9,3	8,2
Leerstandsquote (%)	2,8	2,2	2,0	3,4
Erlösschmälerungen (%)	3,0	2,7	3,0	2,9

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

Bilanzsumme

	Geschä €	Vorjahr €	
Anlagevermögen		'	
Immaterielle Vermögensgegenstände		117.880,28	33.282,95
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	104.321.825,82		97.285.404,30
Grundstücke mit anderen Bauten	1.483.940,27		1.545.511,39
Grundstücke ohne Bauten	359.752,90		495.642,90
Betriebs- und Geschäftsausstattung	56.763,06		55.016,40
Anlagen im Bau	1.818.413,43		6.829.844,03
Bauvorbereitungskosten	122.189,41		176.463,78
		108.162.884,89	106.387.882,80
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	100,99		497,19
Andere Finanzanlagen	1.500,00		1.500,00
		1.600,99	1.997,19
Anlagevermögen insgesamt		108.282.366,16	106.423.162,94
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	844.140,67		931.212,84
Unfertige Leistungen	4.465.173,55		4.226.288,11
Andere Vorräte	24.801,61		23.009,37
		5.334.115,83	5.180.510,32
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	156.609,91		138.094,34
Forderungen aus anderen			
Lieferungen und Leistungen	116.391,74		110.580,75
Sonstige Vermögensgegenstände	89.580,80		126.256,50
		362.582,45	374.931,59
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben			
bei Kreditinstituten	1.334.520,22		879.386,78
Bausparguthaben	2.172.285,64		1.888.512,23
		3.506.805,86	2.767.899,01
Umlaufvermögen insgesamt		9.203.504,14	8.323.340,92
Rechnungsabgrenzungsposten		806,05	458,88

117.486.676,35

114.746.962,74

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Passiva

	Geschä €	Vorjahr €	
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		2.035.000,00	2.035.000,00
Gewinnrücklagen Gesellschaftsvertragliche Rücklagen Bauerneuerungsrücklagen Andere Gewinnrücklagen	1.017.500,00 5.360.626,07 32.080.886,66	38.459.012,73	1.017.500,00 5.360.626,07 29.780.886,66 36.159.012,73
Bilanzgewinn Gewinnvortrag Jahresüberschuss Einstellung in andere Gewinnrücklagen	2.406.326,42 2.482.052,69 2.300.000,00	2.588.379,11	1.608.223,28 2.638.803,14 1.800.000,00 2.447.026,42
Eigenkapital insgesamt		43.082.391,84	40.641.039,15
Rückstellungen Steuerrückstellungen Sonstige Rückstellungen	38.942,00 641.860,59	680.802,59	18.402,20 661.869,98 680.272,18
Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Erhaltene Anzahlungen Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern)	66.119.271,38 489.047,60 4.464.984,62 17.877,89 613.764,85 69.521,13 (69.521,13)	71.774.467,47	65.653.388,23 514.799,18 4.287.359,96 23.131,99 667.612,95 45.318,36 (44.904,39) 71.191.610,67
Rechnungsabgrenzungsposten		1.949.014,45	2.234.040,74
Bilanzsumme		117.486.676,35	114.746.962,74

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschä €	ftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse a) aus der Hausbewirtschaftung b) aus Verkauf von Grundstücken c) aus Betreuungstätigkeit d) aus anderen Lieferungen	15.969.329,95 173.270,50 206.936,08		15.308.314,50 676.530,00 198.363,40
und Leistungen	47.263,80	16.396.800,33	45.510,00 16.228.717,90
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		238.885,44	248.358,86
Andere aktivierte Eigenleistungen		14.100,00	14.750,00
Sonstige betriebliche Erträge		757.304,93	1.284.196,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.602.796,32 140.379,19	6.743.175,51	6.765.075,84 559.065,96 7.324.141,80
Rohergebnis		10.663.915,19	10.451.881,82
Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)		1.437.593,77 427.017,64 (121.481,87)	1.515.191,87 422.390,05 (118.670,33)
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen Sonstige betriebliche Aufwendungen Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge Zinsen und ähnliche Aufwendungen Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.413.295,15 1.077.149,49 29,36 2.197,53 1.383.044,55 66.197,09	3.210.686,54 702.739,45 31,46 2.311,89 1.569.259,66 18.402,20
Ergebnis nach Steuern		2.861.844,39	3.015.555,40
Sonstige Steuern		379.791,70	376.752,26
Jahresüberschuss		2.482.052,69	2.638.803,14
Gewinnvortrag		2.406.326,42	1.608.223,28
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		2.300.000,00	1.800.000,00
Bilanzgewinn		2.588.379,11	2.447.026,42

Anhang zum Jahresabschluss 2020

A. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss ist gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BILRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Gesetzes betreffend der Gesellschaften mit beschränkter Haftung und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt.

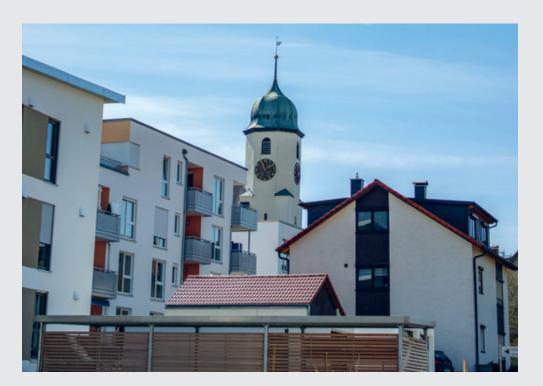
Die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

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

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 ist beachtet.

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.

Komfortable Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen entstanden an der Schul- und Forststraße in Steinheim.



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-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter 250,00 Euro netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert zum Abschlussstichtag bewertet abzüglich erhaltener Investitionszuschüsse. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen. Die nachträglichen Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen

30 und 40 Jahren neu festgelegt. Ab dem Geschäftsjahr 2017 sind Wohnungseinzelmodernisierungen aktiviert, soweit eine umfassende Modernisierung des Gesamtgebäudes in mehreren Jahren geplant ist

Der angemessene Teil der Kosten der Allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, werden 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 neue, familienfreundliche Wohnanlage in der Schillerstraße in Hermaringen wurde 2020 bezogen. 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 netto 250,00 Euro (bei Anschaffung vor dem 01.01.2018 150,00 Euro), die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst. Für geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Nettoanschaffungskosten mehr als 250,00 Euro und bis zu 1.000,00 Euro betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet. Bei den niedrigverzinslichen Ausleihungen handelt es sich um ein ehemaliges Arbeitgeberdarlehen. Unter den anderen Finanzanlagen ist ein Geschäftsanteil einer Genossenschaftsbank zum Nennwert ausgewiesen.

Im Umlaufvermögen sind die **Grundstücke ohne Bauten** zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben. 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 Bauspardarlehen** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Das **Gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert.

Die Steuerrückstellungen und 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.

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

				Anscha	ffungs- und He	rstellungskoste	en	
		Stand zum	Zugänge*	Abgänge		hungen	Zu-	
		01.01.2020			Zu- gänge	Ab- gänge	schrei- bungen	
		€	€	€	€	€	€	
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände							
1.	Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie	101 105 01	110 244 40	0.00	0.00	0.00	0.00	
2	Lizenzen an solchen Rechten und Werten	181.185,91	110.244,40	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4.	geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	181.185,91	110.244,40	0,00	0,00	0,00	0,00	
II.	. Sachanlagen							
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	161.657.785,75	694.751,87	-1.101.635,43	9.873.821,59	-197.130,24	0,00	
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	4.469.880,47	178.485,26	-204,52	1.500,00	0,00	0,00	
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	534.146,90	2.764,37	0,00	0,00	-138.654,37	0,00	
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5.	Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6.	technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
7.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-							
	ausstattung	676.551,60	33.898,26	-2.250,00	0,00	0,00	0,00	
	Anlagen im Bau	6.829.844,03	4.399.446,52	0,00	267.314,23	-9.678.191,35	0,00	
	Bauvorbereitungskosten	176.463,78	82.059,08	0,00	0,00	-128.659,86	0,00	
10). geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Summe Sachanlagen	174.344.672,53	5.391.405,36	-1.104.089,95	10.142.635,82	-10.142.635,82	0,00	
	Summe Immat. VG + Sachanlagen	174.525.858,44	5.501.649,76	-1.104.089,95	10.142.635,82	-10.142.635,82	0,00	
Ш	I. Finanzanlagen							
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3.	Sonstige Ausleihungen	497,19	0,00	-396,20	0,00	0,00	0,00	
4.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5.	Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6.	Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Summe Finanzanlagen	1.997,19	0,00	-396,20	0,00	0,00	0,00	
	Anlagevermögen gesamt	174.527.855,63	5.501.649,76	-1.104.486,15	10.142.635,82	-10.142.635,82	0,00	

	(Kumulierte) Abschreibungen						Buch	Buchwert		
Stand zum 31.12.2020	Stand zum 01.01.2020 (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuc Zu- gänge	hungen Ab- gänge	Zu- schrei- bungen	Stand zum 31.12.2020 (kumuliert)	31.12.2019	31.12.2020	
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
201 420 21	1 47 002 06	-25.647,07	0.00	0.00	0.00	0.00	-173.550,03	22 202 05	117 000 20	
291.430,31 0,00	-147.902,96 0,00	-25.647,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.282,95 0,00	117.880,28 0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	<u> </u>	,	<u>'</u>	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	, i	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	<u>'</u>	<u> </u>	<u>'</u>	
291.430,31	-147.902,96	-25.647,07	0,00	0,00	0,00	0,00	-173.550,03	33.282,95	117.880,28	
170.927.593,54	-64.370.881,45	-3.110.083,48	875.197,21	0,00	0,00	0,00	-66.605.767,72	97.285.404,30	104.321.825,82	
4.649.661,21	-2.925.869,08	-239.851,86	0,00	0,00	0,00	0,00	-3.165.720,94	1.545.511,39	1.483.940,27	
4.049.001,21	-2.723.007,00	-233.031,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-5.105.720,54	1.545.511,55	1.403.340,27	
398.256,90	-38.504,00	0,00	0,00	0,00		0,00	-38.504,00	495.642,90	359.752,90	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
708.199,86	-621.535,20	-30.039,15	137,55	0,00	0,00	0,00	-651.436,80	55.016,40	56.763,06	
1.818.413,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		1.818.413,43	
129.863,00	0,00	-7.673,59	0,00	0,00	0,00	0,00	-7.673,59		122.189,41	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	
178.631.987,94	-67.956.789,73	-3.387.648,08	875.334,76	0,00	0,00	0,00	-70.469.103,05	106.387.882,80	108.162.884,89	
178.923.418,25	-68.104.692,69	-3.413.295,15	875.334,76	0,00	0,00	0,00	-70.642.653,08	106.421.165,75	108.280.765,17	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
100,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	497,19	100,99	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00	
1.600,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.997,19	1.600,99	
1.000,33	0,00	0,00	0,00	3,00	3,00	3,00	0,00	1.557,15		
178.925.019,24	-68.104.692,69	-3.413.295,15	875.334,76	0,00	0,00	0,00	-70.642.653,08	106.423.162,94	108.282.366,16	

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Der Anlagespiegel 2020 ist als Anlage beigefügt (s. Seite 46/47). Im Berichtsjahr wurden Investitionszuschüsse in Höhe von 165 Tsd. Euro abgesetzt.

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 4.465,17 Tsd. Euro (Vorjahr 4.226,29 Tsd. Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände

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

Aktive latente Steuern

Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich aktivische Steuerlatenzen. Die Gesellschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, sodass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz unterbleibt.

Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Der Sonderposten enthält passivisch abgegrenzte Investitionszuschüsse. Die ertragswirksame Auflösung erfolgt korrespondierend zur durchschnittlichen Nutzungsdauer der entsprechenden Vermögensgegenstände.

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind (siehe Tabelle unten):

In den sonstigen Verwaltungskostenrückstellungen ist für eine arbeitsrechtliche Angelegenheit ein Abfindungsbetrag in Höhe von 40 Tsd. Euro enthalten. Es ist eine Kündigungsschutzklage einer ehemaligen Mitarbeiterin wegen fristloser Kündigung beim Arbeitsgericht in Aalen anhängig.

Außerdem liegt zum Bilanzstichtag beim Landgericht Ellwangen eine Rechtsstreitigkeit mit einer Eigentümergemeinschaft wegen gerügter Sanitärund Störschallschutzanforderungen mit Beweissicherungsgutachten vor. Die Beseitigungskosten aus dem Gutachten sind auf 70 Tsd. Euro geschätzt.

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

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von 13.442.054,38 Euro (Vorjahr: 14.072.091,76 Euro).

Die abgerechneten Investitionszuschüsse von 1,89 Mio. 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 erfolgte unter den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung.

	2019	2020
Rechtsberatungskosten	7.760,00 €	9.000,00€
Gewährleistungen	70.000,00 €	70.000,00€
Raumkosten Büro	13.400,00€	15.000,00€
Abschlussprüfer	17.612,00 €	19.040,00 €
Betriebskosten	233.000,00 €	230.000,00€
Urlaubsrückstellung	42.820,00 €	38.820,00€
Sonstige Verwaltung	251.100,00 €	236.100,00€
Aufbewahrung	7.377,98 €	4.360,59 €
Leistungserfüllung	18.800,00 €	19.540,00 €
Summe	661.869,98 €	641.860,59 €

Verbindlichkeitenspiegel 2020

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren €	davon Restlaufzeit von über 5 Jahren €	gesichert €	Art der Siche- rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.119.271,38 (65.653.388,23)	2.903.139,12 (2.809.112,64)	12.325.642,50 (12.217.547,49)	50.890.489,76 (50.626.728,10)	66.119.271,38	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	489.047,60 (514.799,18)	19.937,99 (27.301,52)	81.073,18 (78.003,50)	388.036,43 (409.494,16)	489.047,60	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.464.984,62 (4.287.359,96)	4.464.984,62 (4.287.359,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00	_
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.877,89 (23.131,99)	17.877,89 (23.131,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	613.764,85 (667.612,95)	613.764,85 (667.612,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten	69.521,13 (45.318,36)	69.521,13 (45.318,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Gesamtbetrag	71.774.467,47 (71.191.610,67)	8.089.225,60 (7.859.837,42)	12.406.715,68 (12.295.550,99)	51.278.526,19 (51.036.222,26)	66.608.318,98	

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 475,52 Tsd. Euro angefallen, die Buchgewinne aus der Veräußerung von Gebäuden des Anlagevermögens betreffen.

Außerdem sind periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 24,61 Tsd. Euro und erhaltene Entschädigungen und Ausgleichszahlungen in Höhe von 115,67 Tsd. Euro enthalten

Zudem sind periodenfremde Erträge von in früheren Jahren abgeschriebenen Forderungen und verrechnete Gerichts- und Anwaltskosten in Höhe von 26.15 Tsd. Euro enthalten.

Erstmalig sind die erstatteten Versicherungsleistungen aus Instandhaltung in Höhe von 86,00 Tsd. Euro aufgeführt.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Aufwendungen für Vorperioden in Höhe von 26,72 Tsd. Euro enthalten.

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 24 Mitarbeiter beschäftigt (siehe Tabelle unten). Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats finden Sie auf Seite 14. Die Bezüge des Aufsichtsrats belaufen sich im Geschäftsjahr auf 27,54 Tsd. Euro.

Geschäftsführung

Geschäftsführer war im Geschäftsjahr: Herr Jan Termin, gewählt vom 01.10.2019 bis 30.09.2024.

Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an das Geschäftsführungsorgan und den Aufsichtsrat gegeben. 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:

Aus einem Bauvertrag für ein im Bau befindliches Objekt besteht eine Verpflichtung in Höhe von 1.220,00 Tsd. Euro. Demgegenüber stehen Finanzierungszusagen von 1.220,00 Tsd. Euro.

Außerdem werden zum Bilanzstichtag Mietkautionen in Höhe von 2.344,53 Tsd. Euro treuhänderisch verwaltet.

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

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Für das Gesamthonorar des Abschlussprüfers sind 16.000,00 Euro netto als Rückstellung erfasst.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die eine nennenswerte finanzielle Auswirkung darstellen. Die Kriterien zur weiteren Anwendung der bisherigen Rechtslage der § 38 bis 40 KStG unter Voraussetzung des § 34 Abs. 16 Satz 1 KStG werden weiterhin erfüllt.

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von 2.588.379,11 Euro, der sich aus dem Jahresüberschuss von 2.482.052,69 Euro, dem Gewinnvortrag von 2.406.326,42 Euro und abzüglich einer Vorwegzuweisung von 2.300.000,00 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	16	7	23
Technische Mitarbeiter	1		1
Mitarbeiter gesamt	17	7	24

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlage 1 beigefügten Jahresabschluss der Kreisbaugesellschaft Heidenheim Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Giengen an der Brenz, zum 31.12.2020 und dem als Anlage 2 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Kreisbaugesellschaft Heidenheim Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Giengen an der Brenz

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Kreisbaugesellschaft Heidenheim Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Giengen an der Brenz – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Kreisbaugesellschaft Heidenheim Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Giengen an der Brenz, für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis zum 31.12.2020 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 Aufstellungeines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 in 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 deutsen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 des Unternehmens.
- 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 20.05.2021

Bavaria Revisions- und Treuhand Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

(gez. Dobroschke) Wirtschaftsprüfer

(gez. Unterrainer) Wirtschaftsprüfer

(Ende der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.)



