



KREISBAU

BEI UNS ZUHAUSE

GESCHÄFTSBERICHT 2021



Impressum

Bildnachweis:

Cindy Kay Photography: alle außer
Landratsamt Heidenheim: Seite 15
shutterstock.com: Seite 20

Texte:

Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH
agentur walter

Konzeption und Gestaltung:

agentur walter, Gundelfingen a.d.Donau
www.agentur-walter.com

Druck:

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

Inhaltsverzeichnis

Kreisbau Geschäftsbericht 2021

Aktuelles

Bericht des Geschäftsführers	6
Baumaßnahmen 2021	8
Marketing-Aktivitäten	10
Bericht des Aufsichtsrats	14
Organe der Gesellschaft	16
Gesellschafter und Grundlagen des Unternehmens	17

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	20
Geschäftsverlauf und Jahresergebnis	22
Mieten	23
Kaufen	24
Verwalten	25
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 2021	40
Gewinn- und Verlustrechnung 2021	42
Anhang zum Jahresabschluss 2021	43
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	51





KREISBAU
BEI UNS ZUHAUSE

Aktuelles



KREISBAU

BEI UNS ZUHAUSE

Auf ins neue Zuhause

Herausforderungen spornen uns an

Wie schon das Jahr 2020 war auch das Jahr 2021 von der Corona-Pandemie und ihren Auswirkungen geprägt. So musste zum Beispiel unsere Geschäftsstelle in Giengen mehrere Wochen lang für den Publikumsverkehr geschlossen bleiben. Die Kreisbaugesellschaft Heidenheim hat sich dennoch ausgesprochen positiv weiterentwickelt. Das schlägt sich nicht zuletzt in einem Jahresüberschuss von 4,5 Millionen Euro nieder, der das Ergebnis von 2020 um volle zwei Millionen Euro übertrifft.

Investiert hat unser Unternehmen unter anderem in die Modernisierung und in die energetische Sanierung dreier Wohnanlagen, um den Mieterinnen und Mietern zeitgemäßen Wohnkomfort zu bieten. Im laufenden Jahr und in nächster Zukunft werden turnusmäßig weitere Anlagen modernisiert und dem aktuellen Wohn- und Energiestandard angepasst.

Im Unternehmen selbst ist die Energiewende ebenfalls angekommen: Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Firmengebäudes produziert nachhaltig Strom, und der Fuhrpark der Kreisbau Heidenheim wurde um Elektroautos erweitert, die an Wallboxen in der Tiefgarage geladen werden können.

Die Investition in energiesparende Technologien und eine effiziente Wärmedämmung gewinnt immer stärker an Bedeutung. Schon jetzt wirken sich die überproportional gestiegenen Preise für Heizöl und Gas massiv auf den Mietwohnungsmarkt aus. Dazu kommen höhere Kosten für Baumaterialien wie Holz: Allein im Dezember 2021 stiegen die Neubaupreise in Baden-Württemberg für Wohnbauunternehmen um 14,5 Prozent gegenüber dem gleichen Monat des Vorjahres – eine Entwicklung, die sich absehbar fortsetzen und voraussichtlich auch auf die Mietpreise auswirken wird.

Der Erfolg der Kreisbau Heidenheim ist ganz wesentlich dem hochmotivierten, kompetenten Stab an Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu ver-



danken, die dem Unternehmen über viele Jahre, ja, oft sogar über Jahrzehnte angehören. Im vergangenen Jahr verabschiedeten wir den Prokuristen Hans-Jürgen Kling in den Ruhestand, der dem Unternehmen seit Beginn seiner Ausbildung im Jahr 1974 sein ganzes Berufsleben lang treu geblieben ist. Auch die langjährigen Mitarbeiterinnen Anneliese Illenberger und Beate Frühsammer gingen nach jahrzehntelanger Betriebszugehörigkeit in Rente. In die Geschäftsführung rückten im Februar 2021 Patrizia Gewandt und Markus Schürle nach, und zur professionellen Betreuung unserer Neubauprojekte wurde ein dreiköpfiges Team Projektmanagement gegründet.

Das moderne, frische Erscheinungsbild und die völlig neu gestaltete Website, die seit April 2021 online ist, fördern die Motivation innerhalb der Belegschaft zusätzlich. Für uns ist klar: Zufriedene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind die Voraussetzung dafür, dass sich auch die Menschen, für die wir uns einsetzen, **bei uns zuhause** fühlen können, wie es unser Slogan sagt.

Gehen wir voller Zuversicht in die Zukunft!

Ihr Jan Termin, Geschäftsführer

Der dreigeschossige Neubau
in Giengen war 2021 bezugsfertig.

Wohnen mit Blick ins Grüne

Neuen Wohnraum zu schaffen ist seit jeher eine Aufgabe, die unser Unternehmen sehr ernst nimmt. Nachdem im Jahr 2020 insgesamt fünf Gebäude mit mehr als vierzig Wohnungen in Hermaringen und Steinheim bezugsfertig geworden waren, wurde im Jahr 2021 an der Hohenzollernstraße 18 in Giengen eine Anlage mit 16 Wohnungen fertiggestellt, die eine Wohnfläche von 915 Quadratmetern umfasst.



Balkone und Terrassen

Zehn Zwei-Zimmer-Wohnungen sowie je drei Wohnungen mit drei bzw. vier Zimmern bieten sich für Singles, Paare und Familien an. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse sowie über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung und werden über eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung belüftet. Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet und hat einen Zugang zur bereits bestehenden Tiefgarage. Fahrräder können in einem separaten Raum untergebracht werden.

Südlich der Anlage, die im Nordosten des Stadtzentrums liegt, schließen sich Felder und Wiesen an, die zur Entspannung in der Natur einladen.



Die neue Wohnanlage in der Hohenzollernstraße umfasst 16 Wohneinheiten im KfW 55 Standard.

Investitionen in mehr Wohnqualität

Die Kreisbau Heidenheim stellt hohe Ansprüche an ihre eigenen Wohnungen. Deshalb investiert sie jedes Jahr mehrere Millionen Euro in die Modernisierung ihrer Anlagen, um den Mieterinnen und Mietern stets ein Höchstmaß an Wohnqualität zu bieten. Angesichts der steigenden Energiekosten und der globalen Erwärmung spielen außerdem die Dämmung der Gebäude und eine möglichst energiesparende Heiztechnik eine immer größere Rolle.

Elektrik komplett erneuert

Im Jahr 2021 wurden drei Wohnanlagen in Herbrechtingen und Giengen saniert und auch optisch aufgewertet. Im Sperberweg 9 in Herbrechtingen tragen größere Balkone sowie neue Bäder und Bodenbeläge zum erhöhten Wohnkomfort der Mieter bei. Ferner wurden die Elektrik komplett erneuert, das Treppenhaus gefliest und frisch gestrichen und der Müllplatz angelegt.

Auch die Wohnanlagen im Batschkaweg 19 und in der Wielandstraße 14 in Giengen hat die Kreisbau im vergangenen Jahr komplett modernisiert. Die Dachgeschosswohnungen am Batschkaweg bekamen einen neuen Balkonanbau, alle übrigen Balkone der Anlage wurden mit einem frischen Belag und neuen Geländern versehen. Zuletzt wurden überdies der Sockel gedämmt, der Anstrich ausgebessert und das Gelände angelegt.

Sanierte Bäder

Die Mieterinnen und Mieter der Anlage an der Wielandstraße dürfen sich über sanierte Bäder, Küchen und Flure, neue Treppengeländer und vier Garagen sowie über Balkone im Obergeschoss freuen.

Weitere Modernisierungsprojekte stehen für die kommenden Jahre an, um diese energetisch auf den modernen Stand der Technik zu bringen.

Neue Balkone und die freundlich gestrichene Fassade prägen das Erscheinungsbild der Wielandstraße 14 in Giengen.



Marketing-Aktivitäten



Eingangsbereich der Kreisbau Geschäftsstelle in Giengen



Türschilder

Der Marken-Relaunch ist gelungen

Motivation im Zeichen des Hauses

Ein Haus, in einer einzigen spiralförmigen Linie gezeichnet, mit der Textmarke Kreisbau und dem Claim „Bei uns zuhause“ darunter ist seit dem vergangenen Jahr das unverwechselbare Signet der Kreisbaugesellschaft Heidenheim. Es stellt die Kreisbau menschlich und sympathisch dar, spiegelt auf den ersten Blick das Thema Wohnen wider und steht für Harmonie und Geborgenheit in einem sicheren Zuhause.

Die Farbe Blau, die am häufigsten genannte Lieblingsfarbe in Deutschland, wurde aus dem bisherigen Markenzeichen übernommen und schafft so eine Verbindung zum aktuellen Firmenauftritt. Seit seiner Einführung stößt das Logo, das in Zusammenarbeit mit der agentur walter aus Gundel-

lingen entwickelt wurde, innerhalb und außerhalb des Unternehmens durchweg auf positive Resonanz. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kreisbau haben den Relaunch begeistert begrüßt und setzen ihn in der täglichen Arbeit mit Elan um. Vom neu gestalteten Eingangsbereich über die Türschilder an den Büros bis zur modischen Arbeitskleidung im Corporate Design symbolisiert das Haus-Logo Zusammenhalt und gemeinsames Engagement.

Das Motto „**Bei uns zuhause**“ wird bei der Kreisbau Heidenheim täglich gelebt: Wir nehmen uns um jede Mieterin und jeden Mieter persönlich an und sind jederzeit Ansprechpartner in allen Belangen.

Neuer Auftritt aus einem Guss

Wer durch den Landkreis Heidenheim fährt, kann das neue Kreisbau-Logo gar nicht übersehen: Es zeugt auf Bauzäunen, Gerüstbannern und Fahrzeugen von den vielfältigen Aktivitäten des Unternehmens wie dem Neubau oder der Modernisierung von Wohnanlagen. Auch Anzeigen, Prospekte und Drucksachen sind im neuen Corporate Design gestaltet, sodass der Firmenauftritt aus einem Guss erscheint.

Zusammen mit dem Logo wurde die Website der Kreisbau komplett überarbeitet. Schon während der Einführungsphase im Frühjahr 2021 besuchten viele Menschen die Seite und beteiligten sich an der Verlosung von attraktiven Einkaufsgutscheinen.

Inzwischen verzeichnet die Kreisbau-Website kontinuierlich hohe Zugriffszahlen. Besonders die digitalen Formulare werden von Mietinteressenten intensiv genutzt.

Anzeigen in Tages- und Wochenzeitung mit Gewinnspiel

Flyer zum Gewinnspiel

Anzeige für Abiturzeitung



Mieter-Ordner



Banner-Stecksystem

KREISBAU
BEI UNS ZUHAUSE

Immobilienverwaltung in besten Händen

Seit über **85** Jahren im Landkreis Heidenheim

Vereinbaren Sie mit uns Ihren persönlichen Beratungstermin.

Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH
Burgstraße 30 | 89537 Giengen | 07322 9604-0 | www.kreisbau.de

Anzeige WEG-Kampagne in Heidenheimer Zeitung

Anzeige WEG-Kampagne in Wochenzeitung „Neuen Woche“

KREISBAU
BEI UNS ZUHAUSE

Immobilienverwaltung in besten Händen

Seit über **85** Jahren im Landkreis Heidenheim

Vereinbaren Sie mit uns Ihren persönlichen Beratungstermin.

KREISBAU
BEI UNS ZUHAUSE

Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH | Burgstraße 30 | 89537 Giengen | 07322 9604-0 | www.kreisbau.de

Führend in der Immobilienverwaltung

Eigentümergeinschaften vertrauen der Kreisbau seit mehr als 85 Jahren

Die Verwaltung von Eigentumswohnanlagen ist seit vielen Jahren ein wichtiger Bereich im Geschäft der Kreisbau Heidenheim, der künftig noch stärker ausgebaut werden soll. Unser Unternehmen betreut nicht nur die eigenen Wohnanlagen, sondern bietet diesen Service auch für Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) an, die auf diese Weise von der jahrzehntelangen Erfahrung der Kreisbau auf diesem Gebiet profitieren können.

Schon jetzt vertrauen immer mehr Eigentümergeinschaften der Kreisbau das Management ihrer Anlage an, weil eine verantwortungsbewusste und professionelle Verwaltung ihnen nicht nur Arbeit und mögliche Diskussionen erspart, sondern auch den Wert der Immobilie langfristig erhält oder sogar steigert. Die vielfältigen Aufgaben erfordern ein hohes Maß an Expertise und Flexibilität von den Immobilienverwaltern, die unter anderem Ei-

gentümersammlungen vorbereiten und leiten, die WEG-Konten führen und den Wirtschaftsplan überwachen müssen.

Auch für die Mieter von Wohnungen aus der Fremdverwaltung sind die Mitarbeiter:innen der Kreisbau bei allen Fragen und Problemen schnell persönlich da und entlasten so die Eigentümer spürbar.

Um diese Säule im Portfolio des Unternehmens zu stärken, hat sich die Kreisbau im August und September 2021 mit Anzeigen in der Heidenheimer Zeitung und der Wochenzeitung Neue Woche sowie mit Online-Bannern auf der Website der Lokalzeitung

als kompetentes Serviceunternehmen für alle Aufgaben rund um die Hausverwaltung präsentiert und persönliche Beratungstermine angeboten.

Informationen werden zunehmend online gesucht.

Gleichzeitig wurde auf der firmeneigenen Website www.kreisbau.de für die Dienstleistungen in der WEG-Verwaltung geworben.

Die Auswertung der Kampagne ergab, dass die Informationen am häufigsten über die mobile Version der Kreisbau-Seite abgerufen wurden. Das Smartphone spielt also eine immer größere Rolle bei der Suche nach Informationen. Deshalb wird die Kreisbau Heidenheim in den nächsten Jahren noch stärker in den digitalen Medien präsent sein und das Online-Marketing ausbauen, um die jüngere Zielgruppe anzusprechen.

In der Presse präsent

Auch in Zeiten zunehmender Digitalisierung spielt die lokale Tageszeitung in vielen Haushalten eine wichtige Rolle. Daher informiert die Kreisbau Heidenheim regelmäßig in Presseberichten im regionalen Wirtschaftsteil der Heidenheimer Zeitung über Aktivitäten und Personalien wie Modernisierungsmaßnahmen, Neubauprojekte oder die Verabschiedung langjähriger Mitarbeiter:innen.

Um Verbundenheit zu transportieren, übermittelt die Kreisbau in Zeitungsanzeigen und auf der eigenen Website allen Menschen im Landkreis gute Wünsche zu Weihnachten, Ostern und zum Jahreswechsel.

Bericht des Aufsichtsrats

www.kreisbau.de



KREISBAU
BEI UNS ZUHAUSE

Aufsichtsrat und Ausschüsse

Im Geschäftsjahr 2021 fanden insgesamt vier Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Darüber hinaus wurden drei Sitzungen des Prüfungsausschusses, zwei Personalausschusssitzungen sowie eine Gesellschafterversammlung abgehalten. Entsprechend der gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Vorschriften sowie der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates haben der Aufsichtsrat und dessen Ausschüsse die ihnen obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich von der ordnungsgemäßen Geschäftsführung überzeugt. Weiter haben sie sich über die Lage der Gesellschaft, die grundsätzlichen Fragen der Geschäftspolitik sowie die wesentlichen wirtschaftlichen, organisatorischen und finanziellen Fragen berichten lassen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung

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

Jahresabschluss 2021

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

Der Abschlussprüfer wird über das Ergebnis der Prüfung dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 23.06.2022 Bericht erstatten, so dass sich der Aufsichtsrat bei seiner Beratung zum Jahresab-



schluss 2021 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 23.06.2022 vorschlagen, der Gesellschafterversammlung die Empfehlung auszusprechen, den Jahresabschluss 2021 in der vorgelegten Form festzustellen und den Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 4.532.319,53 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 4.491.619,53 Euro

Darüber hinaus dankt der Aufsichtsrat bereits im Vorgriff auf die Beratungen zum Jahresabschluss 2021 der Geschäftsführung sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr besonderes Engagement und ihren bedeutenden Beitrag zum positiven Geschäftsverlauf.

Giengen, im Juni 2022

Peter Polta

Peter Polta, Aufsichtsratsvorsitzender



Organe der Gesellschaft

Aufsichtsratsvorsitzender

Peter Polta

Landrat des Landkreises Heidenheim

Stellvertretender Vorsitzender

Dieter Steck

Vorstandsvorsitzender der
Kreissparkasse Heidenheim

Geschäftsführer

Jan Termin

Prokuristen

Hans-Jürgen Kling (bis 31.03.2021)

Patrizia Gewandt (ab 01.02.2021)

Markus Schürle (ab 01.02.2021)

Aufsichtsrat

Richard Dreher (ab 29.07.2021)

Leiter Controlling, Kreissparkasse Heidenheim

Dieter Henle

Oberbürgermeister, Stadt Giengen

Dr. Michael Knauer

Leiter Immobilienmanagement,
Voith Industrierwaltung GmbH

Matthias Kraut

Bürgermeister, Gemeinde Sontheim

Jürgen Mailänder

Bürgermeister, Gemeinde Hermaringen

Wilhelm Oszfolk

Rentner

Roland Polaschek

Bürgermeister, Gemeinde Gerstetten

Thomas Schöpplein

Vorstandsmitglied der
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 GmbH

Heidenheim

Marlies Daun

Rastede

Grundlagen des Unternehmens

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

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





KREISBAU

BEI UNS ZUHAUSE

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen



Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ. Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt noch um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur um 1,7 % zugelegt. Für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den

Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestschreibung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60-jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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 Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haus-

halte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Seit dem 24.02.2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies, aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszu-

gehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Geschäftsverlauf und Jahresergebnis

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2021 und das Jahresergebnis der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH zum Bilanzstichtag sind insgesamt zufriedenstellend.

Der Jahresüberschuss beträgt zum Bilanzstichtag 4,48 Mio. Euro (Vorjahr 2,48 Mio. Euro). Nach Rücklagenzuführung in Höhe von 2,50 Mio. Euro und einem Gewinnvortrag aus dem Vorjahr in Höhe von 2,55 Mio. Euro weist die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 4,53 Mio. Euro (Vorjahr 2,59 Mio. Euro) für das Geschäftsjahr 2021 aus.

Die Gesamtkapitalverzinsung ist gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Prozentpunkte gestiegen und beträgt 4,7 % (Vorjahr 3,3 %) auf das insgesamt eingesetzte Kapital.



Die Mieter und Mieterinnen der Hohenzollernstraße in Giengen genießen einen unverbauten Ausblick.

Hell und einladend grüßt der neu gestaltete Eingangsbereich am Sperberweg in Herbrechtingen nach umfassender Modernisierung.

Mieten

Hausbewirtschaftung

Im Bestand der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH befinden sich zum 31.12.2021 insgesamt 2.476 Wohnungen mit 277 Dachkammern und einer Wohnfläche von insgesamt 163.612,27 m². Des Weiteren verfügt das Unternehmen über 27 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 4.749,14 m² sowie 1.943 Garagen und Stellplätze.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung sind im Vorjahresvergleich trotz der Bestandsverkäufe um 746,3 Tsd. Euro auf insgesamt 16,7 Mio. Euro gestiegen. Die Umsatzsteigerung ist auf die durchgeführten Mietanpassungen im Bestand sowie die investitionsbedingten Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungen und Neubauten zurückzuführen.

Zum Jahresende liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 6,09 Euro/m² (Vorjahr 5,71 Euro/m²). Die Erlösschmälerungen betragen 535,0 Tsd. Euro (Vorjahr 446,5 Tsd. Euro). Davon sind 235,0 Tsd. Euro (Vorjahr 168,3 Tsd. Euro) fluktuationsbedingt.



Der Rest geht im Wesentlichen auf die umfangreichen Investitionen zur Erneuerung des Wohnungsbestandes zurück.

Im Jahr 2021 verzeichnete die Kreisbaugesellschaft 231 Mieterwechsel. Damit liegt die Fluktuationsquote für diesen Berichtszeitraum bei 9,3 % und folglich über dem Vorjahresniveau von 8,2 %. Zum Bilanzstichtag lagen die Mietrückstände bei 0,6 % der jährlichen Sollmiete (Vorjahr 0,7 %). Es wurden Forderungen in Höhe von 22,7 Tsd. Euro (Vorjahr 47,0 Tsd. Euro) wertberichtigt.



Kaufen

Verkaufstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2021 waren keine Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken des Umlaufvermögens zu verzeichnen (Vorjahr 173,3 Tsd. Euro).

Verwalten

Betreuungstätigkeit

Im Vorjahresvergleich haben sich die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit um 10,4 Tsd. Euro auf 217,3 Tsd. Euro erhöht. Zum Ende des Berichtsjahres 2021 verwaltet die Gesellschaft in Summe 64 Eigentümergemeinschaften mit 963 Wohnungen, 50 Gewerbeeinheiten sowie 888 Garagen und Stellplätze. Außerdem verwaltet die Gesellschaft im Bereich der Fremdverwaltung 84 Wohneinheiten, 5 Gewerbeeinheiten sowie 27 Garagen und Stellplätze.

Eine besondere Optik prägt diese Wohnanlage der Kreisbau in der Daimlerstraße in Königsbrunn.



Vermögenslage

Die Vermögenslage der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH ist geordnet. Die Bilanzsumme zum 31.12.2021 beträgt rund 119,9 Mio. Euro (Vorjahr 117,5 Mio. Euro). Der Anstieg ist in erster Linie auf die Erhöhung des Bankguthabens durch die Einzahlungen aus den Verkäufen aus dem Anlagevermögen zurückzuführen. Das Sachanlagevermögen verringerte sich um 0,3 Mio. Euro im Vorjahresvergleich. Im Bereich des Umlaufvermögens verzeichnet die Kreisbaugesellschaft einen Anstieg von 9,2 Mio. Euro auf 12,0 Mio. Euro zum 31.12.2021.

Seit 2020 sind 16 neue Wohneinheiten in der Schillerstraße in Hermaringen vermietet.



Vermögensstruktur

Insgesamt weist die Gesellschaft zum 31.12.2021 folgende Vermögensstruktur auf:

Vermögensstruktur	2020		2021	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Anlagevermögen	108,3 Mio. €	92,2 %	107,9 Mio. €	90,0 %
Umlaufvermögen	9,2 Mio. €	7,8 %	12,0 Mio. €	10,0 %
Gesamtvermögen	117,5 Mio. €	100,0 %	119,9 Mio. €	100,0 %



Ertragslage

Mit einem Jahresüberschuss von 4,48 Mio. Euro konnte der im Finanz- und Wirtschaftsplan prognostizierte Jahresüberschuss von 1,9 Mio. Euro übertroffen werden. Ursächlich hierfür sind zum einen die höheren Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung und zum anderen die Verkäufe der Wohneinheiten in den Eigentümergeinschaften, die dem sonstigen Bereich zugeordnet sind. Darüber hinaus sanken die Zinsaufwendungen im Vorjahresvergleich um rund 290,0 Tsd. Euro und lagen mit 1.093,1 Tsd. Euro um 340 Tsd. Euro unter dem prognostizierten Wert. Auch die Instandhaltungsaufwendungen lagen um 388 Tsd. Euro unter Plan. Der Rückgang des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die höheren Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

Das 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.

Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens hat sich im Berichtsjahr 2021 wie folgt entwickelt.

Ertragslage	2020	2021	Veränderung
Hausbewirtschaftung	2.474,4 Tsd. €	2.195,5 Tsd. €	-278,9 Tsd. €
Verkaufstätigkeit	29,4 Tsd. €	-43,4 Tsd. €	-72,8 Tsd. €
Betreuungstätigkeit	-115,5 Tsd. €	-81,6 Tsd. €	+33,9 Tsd. €
Betriebsergebnis	2.388,3 Tsd. €	2.070,5 Tsd. €	-317,8 Tsd. €
Kapitaldisposition	2,0 Tsd. €	2,3 Tsd. €	+0,3 Tsd. €
Sonstiger Bereich	158,0 Tsd. €	2.414,7 Tsd. €	+2.256,7 Tsd. €
Jahresergebnis vor Ertragsteuern	2.548,3 Tsd. €	4.487,5 Tsd. €	+1.939,2 Tsd. €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-66,3 Tsd. €	-2,8 Tsd. €	+63,5 Tsd. €
Jahresüberschuss	2.482,0 Tsd. €	4.484,7 Tsd. €	+2.002,7 Tsd. €

Finanzlage

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

Investitionen

Für Instandhaltungsmaßnahmen hat die Kreisbau im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 2,6 Mio. Euro (Vorjahr 1,7 Mio. Euro) aufgewendet. Um die Ausstattung der Wohnungen an zeitgemäße Vorstellungen anzupassen und energetisch zu optimieren, wurden im Berichtszeitraum zusätzlich insgesamt 1,7 Mio. Euro (Vorjahr 0,7 Mio. Euro) in Modernisierungen investiert. Es konnten 21 Wohn- und Gewerbeeinheiten erfolgreich modernisiert werden.

Zusätzlich hat das Unternehmen im Jahr 2021 1,2 Mio. Euro (Vorjahr 4,4 Mio. Euro) in den Mietwohnungsneubau investiert. 16 Wohneinheiten konnten wie geplant fertiggestellt und zum 01.11.2021 an die Mieter übergeben werden.

Die Kreisbaugesellschaft hat demnach insgesamt 5,5 Mio. Euro (Vorjahr 6,8 Mio. Euro) für ihren Bestand aufgewendet.



Kapitalstruktur

Zum Bilanzstichtag weist das Unternehmen folgende Kapitalstruktur auf:

Kapitalstruktur	2020		2021	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Eigenkapital	43,1 Mio. €	36,7 %	47,5 Mio. €	39,6 %
Rückstellungen	0,7 Mio. €	0,6 %	0,8 Mio. €	0,6 %
Verbindlichkeiten	71,8 Mio. €	61,1 %	70,0 Mio. €	58,4 %
Rechnungsabgrenzung	1,9 Mio. €	1,6 %	1,6 Mio. €	1,4 %
Gesamtkapital	117,5 Mio. €	100,0 %	119,9 Mio. €	100,0 %

Liquidität

Die Liquiditätslage der Gesellschaft ist zufriedenstellend. Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2021 stets uneingeschränkt gegeben. Es sind derzeit und für die überschaubare Zukunft keine Engpässe zu erwarten.

Den Einzahlungen aus den Abgängen des Sachanlagevermögens in Höhe von 3.498 Tsd. Euro (Vorjahr 619 Tsd. Euro) standen im aktuellen Jahr Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von 3.734 Tsd. Euro (Vorjahr 5.377 Tsd. Euro) gegenüber.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist im Wesentlichen geprägt durch Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 1.220 Tsd. Euro (Vorjahr 4.450 Tsd. Euro) sowie gegenläufig Auszahlungen aufgrund der planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgung von Darlehen (3.817 Tsd. Euro; Vorjahr 3.990 Tsd. Euro) und Zinszahlungen (1.095 Tsd. Euro; Vorjahr 1.383 Tsd.).

Wohnanlage mit Gewerbeeinheiten und vorgelagerten Stellplätzen in Königsbronn.



Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung für den Berichtszeitraum stellt sich wie folgt dar.

Kapitalflussrechnung	2020	2021
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.569,1 Tsd. €	6.863,3 Tsd. €
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.866,0 Tsd. €	-271,8 Tsd. €
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.248,0 Tsd. €	-4.016,5 Tsd. €
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.334,5 Tsd. €	3.909,5 Tsd. €

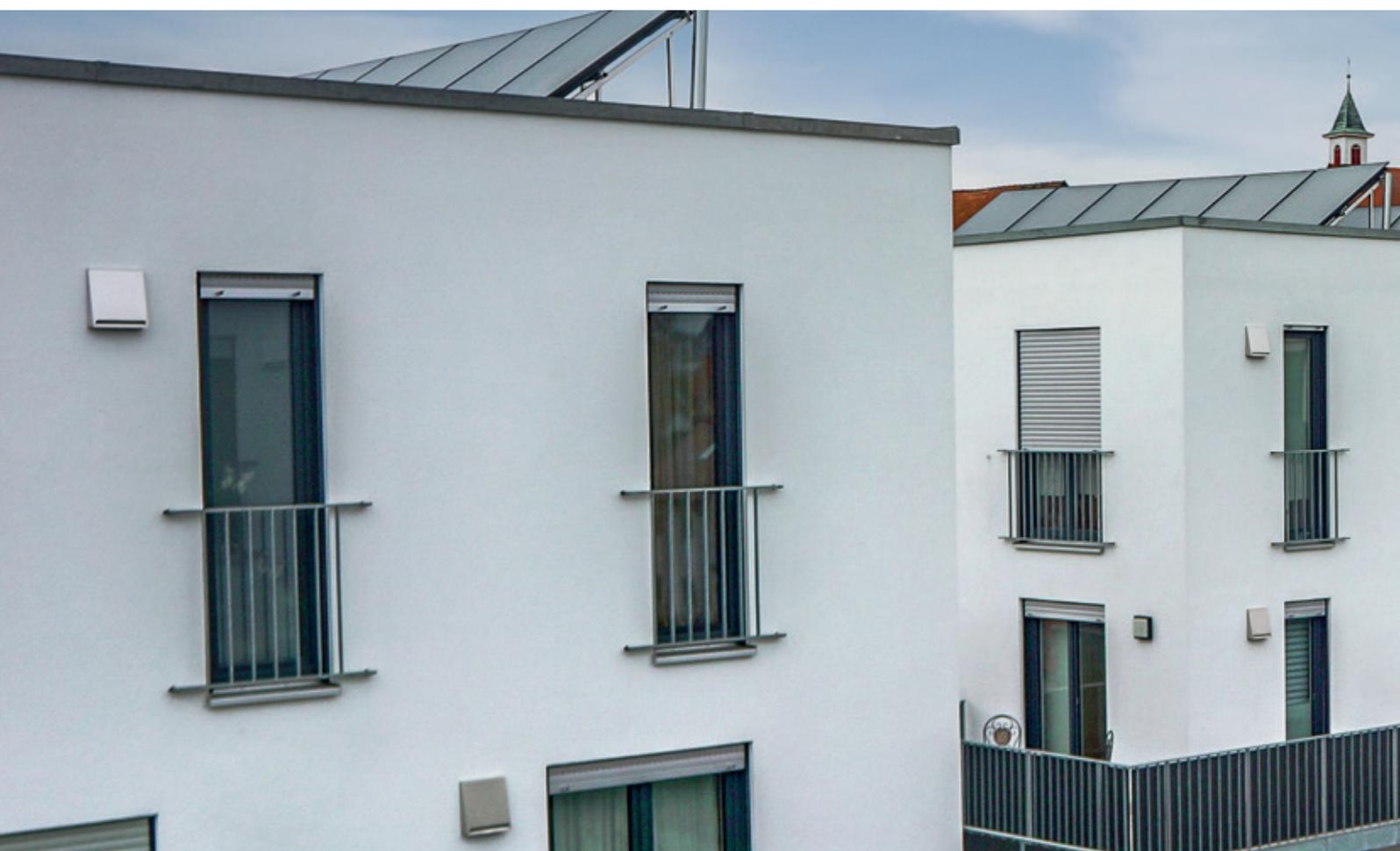
Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität	2020	2021
Eigenkapitalquote	36,7 %	39,6 %
Anlagenintensität	92,2 %	90,0 %
Eigenkapitalrentabilität	5,8 %	9,4 %
Gesamtkapitalrentabilität	3,3 %	4,7 %

Weitere finanzielle Leistungsindikatoren sind die Umsatzerlöse sowie das Jahresergebnis.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2020	2021
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	5,71 €/m ²	6,09 €/m ²
Fluktuationsquote	8,2 %	9,3 %
Leerstandsquote	3,4 %	3,8 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient	14,15 €/m ²	24,37 €/m ²



Leistungsindikatoren

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

Die Altersstruktur der Beschäftigten ist ausgewogen. Das durchschnittliche Alter unserer Mitarbeiter:innen liegt zum Bilanzstichtag bei 37,7 Jahren. Die Betriebszugehörigkeit beträgt im Durchschnitt 10,5 Jahre.

Darüber hinaus bildet die Kreisbaugesellschaft seit Jahren Immobilienkaufleute aus. Zum 31.12.2021 befanden sich fünf junge Menschen in einem Ausbildungsverhältnis.

Das AWG Areal in Giengen befindet sich in zentraler Lage und garantiert hohen Wohnkomfort.





Prognosebericht

Nach Ansicht der Geschäftsführung wird sich die Geschäftstätigkeit der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH weiter unverändert positiv entwickeln. Für das Jahr 2022 sind Umsatzerlöse von insgesamt 17,1 Mio. Euro und ein Jahresüberschuss von etwa 6,1 Mio. Euro geplant.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden planmäßig um rund 1,2 % beziehungsweise 207,5 Tsd. Euro steigen. Nachdem die Pilotphase für das Gebäude- und Wohnungsinstandsetzungsprogramm im zweiten Halbjahr 2021 erfolgreich umgesetzt werden konnte, ist im Jahr 2022 die Instandsetzung von weiteren ca. 400 Wohneinheiten geplant. Das Programm insgesamt erstreckt sich über die nächsten vier Jahre und soll im Jahr 2025 abgeschlossen sein. Zielsetzung ist der Abbau des im Jahr 2020 identifizierten Instandhaltungsbedarfs. Insgesamt plant das Unternehmen für das Geschäftsjahr 2022 mit Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 5,9 Mio. Euro. Darüber hinaus wird die Gesellschaft 7,4 Mio. Euro in die energetische Modernisierung von Bestandsobjekten investieren.

Zur Finanzierung des Instandhaltungsprogramms wird die Kreisbau Wohnungen in Eigentümerge-

meinschaften 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 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Ebenfalls ist die weiterhin offene Dauer der Covid-19-Pandemie sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung ein Unsicherheitsfaktor für die Entwicklung des Unternehmens. Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf sind nicht zuverlässig einzuschätzen, da diese von dem weiteren Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen abhängen.

Risikobericht

Risikomanagementsystem

Die frühzeitige Identifizierung von Chancen und Risiken ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH eine elementare Voraussetzung. Daher ist diese auch Ziel des Risikomanagements. Zur Minimierung der identifizierten Risiken werden angemessene Maßnahmen definiert und umgesetzt. Das bestehende Risikomanagementsystem ist ange-

messen und wird stetig weiterentwickelt. Es orientiert sich an der Unternehmensorganisation sowie an den Arbeitsprozessen und ist eng mit den Planungen und dem Controlling verbunden. Ein unterjähriges Reporting und Berichtswesen zeigt Planabweichungen und eventuelle Risiken auf.

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

Risiken

Für die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH sind derzeit keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Unabhängig von den schwierigen wirtschaftlichen Gesamtentwicklungen konnte sich das Unternehmen aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum positiv entwickeln. Die drei Risikofelder im Bereich der Erträge haben sich im Vergleich zum Vorjahr unterschiedlich entwickelt. Während die Fluktuationsquote sich um 1,1 Prozentpunkte auf 9,3 % und die Erlösschmälerungen um 0,5 Prozentpunkte auf 3,4 % verschlechterten, entwickelten sich die Mietausfälle positiv und sanken um ca. 24,3 Tsd. Euro.

Trotz der positiven Nachfrageperspektive besteht ein Risiko darin, dass der Wohnungsbestand den aktuellen und zukünftigen Anforderungen nicht entsprechen könnte und deshalb Vermietungsschwierigkeiten auftreten könnten. Leerstände und daraus resultierende Mietausfälle wären potenzielle Auswirkungen. Die Kreisbaugesellschaft wird daher weiterhin kontinuierlich in den Immobilienbestand investieren, um die Vermietungsfähigkeit nachhaltig sicherzustellen. Dazu gehören die Instandhaltung, eine umfassende wohnungswirtschaftliche und energetische Modernisierung

einzelner Gebäude, sowie die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse von Mietern mit eingeschränkter Mobilität. Neubauten ergänzen und verjüngen das Portfolio. Das Unternehmen wird die langjährige Strategie in diesem Bereich kontinuierlich umsetzen und weiterentwickeln. Die für Neubau und Modernisierung benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow und die Aufnahme von Kreditmitteln aufgebracht werden.



Die familienfreundliche Anlage in Steinheim beherbergt sogar einen Kindergarten.

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

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

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

Chancenbericht

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

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Ein-Personen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebs- und Heizkostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebs- und Heizkosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist 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.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten.

Die 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 Gesellschaftsstruktur 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 „Klumpenrisiko“ 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 möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.



Die Wohnungen im Batschkaweg in Giengen wurden in 2021 umfassend modernisiert.





KREISBAU

BEI UNS ZUHAUSE

Unternehmensdaten

Unternehmens- daten im Überblick





Die wichtigsten Unternehmensdaten 2021

Stand: 31. Dezember 2021	
Bilanzsumme	119.904.760,25 €
Anlagevermögen	107.940.352,31 €
Umlaufvermögen	11.962.965,66 €
Stammkapital	2.035.000,00 €
Rücklagen	40.959.012,73 €
Rückstellungen	768.964,48 €
Verbindlichkeiten	69.956.438,55 €
Umsatzerlöse	16.932.910,74 €
davon Hausbewirtschaftung	16.715.611,35 €
Jahresüberschuss	4.484.640,42 €
Bilanzgewinn	4.532.319,53 €

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität	2018	2019	2020	2021
Eigenkapitalquote (%)	34,4	35,4	36,7	39,6
Eigenkapitalrentabilität (%)	5,3	6,5	5,8	9,4
Gesamtkapitalrentabilität (%)	3,3	3,7	3,3	4,7

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Wohneinheiten (VE)	2.417	2.441	2.482	2.476
Wohn- und Nutzfläche (m ²)	165.943	168.032	170.869	168.361
Durchschnittliche Miete (€/m ²)	5,58	5,61	5,71	6,09
Fluktuationsrate (%)	9,4	9,2	8,2	9,3
Leerstandsquote (%)	2,2	2,0	3,4	3,8
Erlösschmälerungen (%)	2,7	3,0	2,9	3,4

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		113.630,12	117.880,28
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	105.278.091,66		104.321.825,82
Grundstücke mit anderen Bauten	1.292.843,45		1.483.940,27
Grundstücke ohne Bauten	359.752,90		359.752,90
Betriebs- und Geschäftsausstattung	121.580,81		56.763,06
Anlagen im Bau	89.653,95		1.818.413,43
Bauvorbereitungskosten	683.299,42		122.189,41
		107.825.222,19	108.162.884,89
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	0,00		100,99
Andere Finanzanlagen	1.500,00		1.500,00
		1.500,00	1.600,99
Anlagevermögen insgesamt		107.940.352,31	108.282.366,16
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	844.140,67		844.140,67
Unfertige Leistungen	4.479.682,43		4.465.173,55
Andere Vorräte	37.387,21		24.801,61
		5.361.210,31	5.334.115,83
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	154.008,43		156.609,91
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.588,65		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.666,46		116.391,74
Sonstige Vermögensgegenstände	31.677,26		89.580,80
		235.940,80	362.582,45
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.909.543,62		1.334.520,22
Bausparguthaben	2.456.270,93		2.172.285,64
		6.365.814,55	3.506.805,86
Umlaufvermögen insgesamt		11.962.965,66	9.203.504,14
Rechnungsabgrenzungsposten		1.442,28	806,05
Bilanzsumme		119.904.760,25	117.486.676,35

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		2.035.000,00	2.035.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.017.500,00		1.017.500,00
Bauerneuerungsrücklagen	5.360.626,07		5.360.626,07
Andere Gewinnrücklagen	34.580.886,66		32.080.886,66
		40.959.012,73	38.459.012,73
Bilanzgewinn		4.532.319,53	2.588.379,11
Eigenkapital insgesamt		47.526.332,26	43.082.391,84
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		38.942,00
Sonstige Rückstellungen	768.964,48		641.860,59
		768.964,48	680.802,59
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.009.638,37		66.119.271,38
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		489.047,60
Erhaltene Anzahlungen	4.658.715,01		4.464.984,62
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.716,55		17.877,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.226.969,92		613.764,85
Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern)	38.398,70 (38.013,63)		69.521,13 (69.521,13)
		69.956.438,55	71.774.467,47
Rechnungsabgrenzungsposten		1.653.024,96	1.949.014,45
Bilanzsumme		119.904.760,25	117.486.676,35

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.715.611,35		15.969.329,95
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		173.270,50
c) aus Betreuungstätigkeit	217.299,39		206.936,08
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		47.263,80
		16.932.910,74	16.396.800,33
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertige Leistungen		14.508,88	238.885,44
Andere aktivierte Eigenleistungen		8.400,00	14.100,00
Sonstige betriebliche Erträge		3.222.216,06	757.304,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.397.353,24		6.602.796,32
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	40.802,62		140.379,19
		7.438.155,86	6.743.175,51
Rohergebnis		12.739.879,82	10.663.915,19
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		1.764.290,03	1.437.593,77
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung)		530.586,06 (151.085,41)	427.017,64 (121.481,87)
AfA auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.536.762,26	3.413.295,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen		938.533,10	1.077.149,49
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		30,51	29,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon Erträge aus der Abzinsung)		2.375,18 (58,38)	2.197,53 (164,77)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.093.099,54	1.383.044,55
Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.823,54	66.197,09
Ergebnis nach Steuern		4.876.190,98	2.861.844,39
Sonstige Steuern		391.550,56	379.791,70
Jahresüberschuss		4.484.640,42	2.482.052,69
Gewinnvortrag		2.547.679,11	2.406.326,42
Einstellung in andere Gewinnrücklagen		2.500.000,00	2.300.000,00
Bilanzgewinn		4.532.319,53	2.588.379,11

Anhang zum Jahresabschluss 2021

A. Allgemeine Angaben

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

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

Die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH ist eine mittelgroße Kapitalgesellschaft gemäß § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen des Gesell-

schaftsvertrages 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.

Modernes Wohnen mit Pultdach zeichnet diese Wohnanlage in Herbrechtingen aus.



B. Erläuterung zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

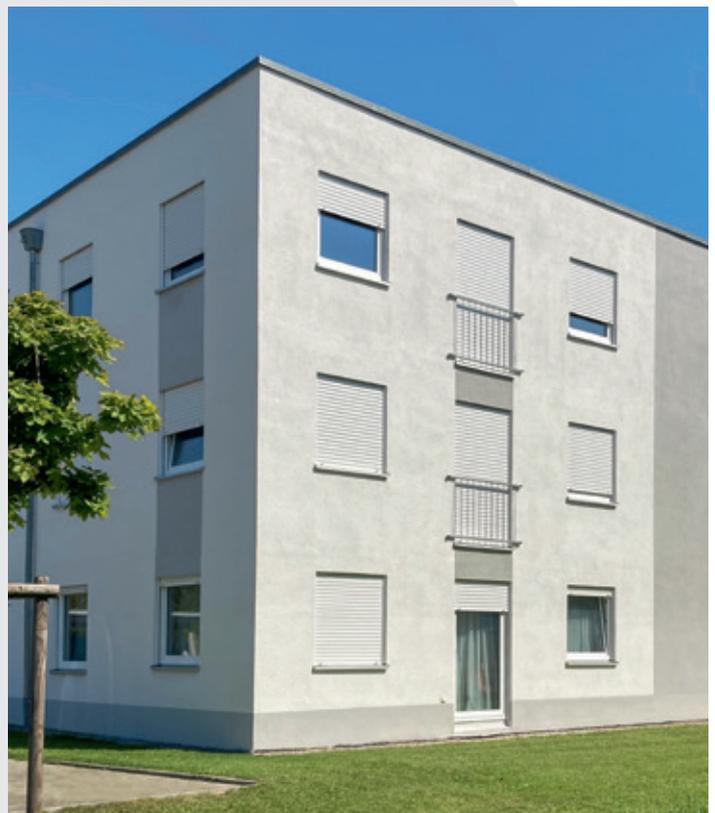
Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene IT-Programmlizenzen über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden IT-Programme mit Anschaffungskosten unter 250,00 Euro netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

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

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führen. Die nachträglichen Herstellungskosten werden über die Rest-

nutzungsdauer 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 %.



Modern und zeitgemäß
präsentiert sich die Wohnanlage
in Sontheim a.d.Brenz.

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

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

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

Unter den anderen **Finanzanlagen** ist ein Geschäftsanteil einer Genossenschaftsbank zum Nennwert ausgewiesen. Eine niedrigverzinsliche Ausleihung in Form eines ehemaligen Arbeitgeberdarlehens wurde im Geschäftsjahr zurückgeführt.

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.

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

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

	Stand zum 01.01.2021	Zugänge*	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
			Abgänge	Umbuchungen	
	€	€	€	Zu- gänge €	Ab- gänge €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	291.430,31	38.103,78	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	291.430,31	38.103,78	0,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	170.927.593,54	2.915.575,73	-2.151.994,46	1.818.413,43	0,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	4.649.661,21	55.495,48	-89.926,48	0,00	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	398.256,90	0,00	0,00	0,00	0,00
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	708.199,86	111.805,71	0,00	0,00	0,00
5. Anlagen im Bau	1.818.413,43	89.653,95	0,00	0,00	-1.818.413,43
6. Bauvorbereitungskosten	129.863,00	561.110,01	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	178.631.987,94	3.733.640,88	-2.241.920,94	1.818.413,43	-1.818.413,43
Summe Immat. VG + Sachanlagen	178.923.418,25	3.771.744,66	-2.241.920,94	1.818.413,43	-1.818.413,43
III. Finanzanlagen					
1. Sonstige Ausleihungen	100,99	0,00	-100,99	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	1.600,99	0,00	-100,99	0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	178.925.019,24	3.771.744,66	-2.242.021,93	1.818.413,43	-1.818.413,43

	Stand zum 31.12.2021 €	Stand zum 01.01.2021 (kumuliert) €	(Kumulierte) Abschreibungen		Stand zum 31.12.2021 (kumuliert) €	Buchwert	
			Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €		31.12.2020 €	31.12.2021 €
	329.534,09	-173.550,03	-42.353,94	0,00	-215.903,97	117.880,28	113.630,12
	329.534,09	-173.550,03	-42.353,94	0,00	-215.903,97	117.880,28	113.630,12
	173.509.588,24	-66.605.767,72	-3.235.916,06	1.610.187,20	-68.231.496,58	104.321.825,82	105.278.091,66
	4.615.230,21	-3.165.720,94	-211.504,30	54.838,48	-3.322.386,76	1.483.940,27	1.292.843,45
	398.256,90	-38.504,00	0,00	0,00	-38.504,00	359.752,90	359.752,90
	820.005,57	-651.436,80	-46.987,96	0,00	-698.424,76	56.763,06	121.580,81
	89.653,95	0,00	0,00	0,00	0,00	1.818.413,43	89.653,95
	690.973,01	-7.673,59	0,00	0,00	-7.673,59	122.189,41	683.299,42
	180.123.707,88	-70.469.103,05	-3.494.408,32	1.665.025,68	-72.298.485,69	108.162.884,89	107.825.222,19
	180.453.241,97	-70.642.653,08	-3.536.762,26	1.665.025,68	-72.514.389,66	108.280.765,17	107.938.852,31
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,99	0,00
	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.600,99	1.500,00
	180.454.741,97	-70.642.653,08	-3.536.762,26	1.665.025,68	-72.514.389,66	108.282.366,16	107.940.352,31

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Der Anlagespiegel 2021 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 4.479,68 Tsd. Euro (Vorjahr 4.465,17 Tsd. Euro) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungen und

Sonstige Vermögensgegenstände

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

Aktive latente Steuern

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

Sonstige Rückstellungen

Enthalten sind (siehe Tabelle unten):

Zum Bilanzstichtag liegt beim Landgericht Ellwangen eine Rechtsstreitigkeit mit einer Eigentümergemeinschaft wegen gerügter Sanitär- und Störschallschutzanforderungen mit Beweissicherungsgutachten vor. Die Beseitigungskosten aus dem Gutachten sind auf 100,00 Tsd. Euro geschätzt.

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

Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Verbindlichkeiten in Höhe von 12.862,28 Tsd. Euro (Vorjahr: 13.442,05 Tsd. Euro).

Die abgerechneten Investitionszuschüsse von 1.600,00 Tsd. Euro aus dem Förderprogramm der L-Bank „Wohnraum für Flüchtlinge“ sind unter der passiven Rechnungsabgrenzung ausgewiesen. Die ertragswirksame Auflösung erfolgt korrespondierend der 10-jährigen Bindungsfrist des entsprechenden Vermögensgegenstandes nach Bezug. Der Ausweis erfolgt unter den Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung.

	2020	2021
Unterlassene Instandhaltung	0,00 €	142.500,00 €
Rechtsberatungskosten	9.000,00 €	6.000,00 €
Gewährleistungen	70.000,00 €	100.000,00 €
Raumkosten Büro	15.000,00 €	16.000,00 €
Abschlussprüfer	19.040,00 €	25.990,00 €
Betriebskosten	230.000,00 €	210.000,00 €
Urlaubsrückstellung	38.820,00 €	29.050,00 €
Sonstige Verwaltung	236.100,00 €	213.400,00 €
Aufbewahrung	4.360,59 €	5.702,48 €
Leistungserfüllung	19.540,00 €	20.322,00 €
Summe	641.860,59 €	768.964,48 €

Verbindlichkeitspiegel 2021

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	64.009.638,37 (66.119.271,38)	3.404.773,55 (2.903.139,12)	60.604.864,82 (63.216.132,26)	37.486.710,85 (50.890.489,76)	64.009.638,37 (66.119.271,38)	Grundschuld
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (489.047,60)	0,00 (19.937,99)	0,00 (469.109,61)	0,00 (388.036,43)	0,00 (489.047,60)	Grundschuld
Erhaltene Anzahlungen	4.658.715,01 (4.464.984,62)	4.658.715,01 (4.464.984,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.716,55 (17.877,89)	22.716,55 (17.877,89)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.226.969,92 (613.764,85)	1.226.969,92 (613.764,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten	38.398,70 (69.521,13)	38.398,70 (69.521,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	-
Gesamtbetrag	69.956.438,55 (71.774.467,47)	9.351.573,73 (8.089.225,60)	60.604.864,82 (63.685.241,87)	37.486.710,85 (51.278.526,19)	64.009.638,37 (66.608.318,98)	

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 2.920,60 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 44,02

Tsd. Euro und erhaltene Entschädigungen und Ausgleichszahlungen in Höhe von 83,80 Tsd. Euro enthalten.

Zudem sind periodenfremde Erträge von in früheren Jahren abgeschrieben Forderungen und verrechnete Gerichts- und Anwaltskosten in Höhe von 16,94 Tsd. Euro sowie die erstatteten Versicherungsleistungen aus Instandhaltung in Höhe von 109,08 Tsd. Euro enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 36,82 Tsd. Euro enthalten, die im Wesentlichen nachträg-

lich eingegangene Rechnungen für Kleininstandhaltungen sowie Aufwendungen aus Korrekturen von Hausgeld- und Betriebskostenabrechnungen betreffen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Aufwendungen für Vorperioden in Höhe von 2,82 Tsd. Euro enthalten.

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 27 Mitarbeiter beschäftigt (siehe Tabelle unten). Außerdem wurden 5 Auszubildende beschäftigt.

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats finden Sie auf Seite 14. Die Bezüge des Aufsichtsrates belaufen sich im Geschäftsjahr auf 21,59 Tsd. Euro.

Geschäftsführung

Geschäftsführer war im Geschäftsjahr 2021 Herr Jan Termin, Immobilienkaufmann, Altenmünster.

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Zum Bilanzstichtag werden Mietkautionen in Höhe von 2.337,90 Tsd. Euro treuhänderisch verwaltet.

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

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers beträgt 22,00 Tsd. Euro.

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kreisbaugesellschaft Heidenheim, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind gegebenenfalls Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir weisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht.“

Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn von 4.532,32 Tsd. Euro, der sich aus dem Jahresüberschuss von 4.484,64 Tsd. Euro, dem Gewinnvortrag von 2.547,68 Tsd. Euro und abzüglich einer Einstellung in die Gewinnrücklagen von 2.500,00 Tsd. Euro ergibt, eine Dividende von 2 % auf das gezeichnete Stammkapital auszuschütten. Der verbleibende Restbetrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

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

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH, Giengen, in der Fassung der Anlage 1 den folgenden unter dem 18.05.2022 unterzeichneten Bestätigungsvermerk erteilt:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH, Giengen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH, Giengen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Kreisbaugesellschaft Heidenheim GmbH, Giengen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 Übereinstim-

mung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines 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 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 – 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 Adressanten 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 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, den 18.05.2022

Deloitte GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Thomas Traub) (Katrin Froese-Hasenmaier)
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüferin

(Ende der Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.)



**Kreisbaugesellschaft
Heidenheim GmbH**
Burgstraße 30
89537 Giengen

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