



2020

GESCHÄFTSBERICHT  
KREISBAUTÜBINGEN

**Die Bereitstellung komfortablen und bezahlbaren Wohnraums im Landkreis Tübingen ist die zentrale Aufgabe der Kreisbaugesellschaft.** Mit dem Bau von über 80 Wohnungen pro Jahr leistet die Kreisbau einen erheblichen Beitrag, um die zeitgemäße Wohnraumversorgung aller Bevölkerungsschichten sicherzustellen und der seit Jahren ansteigenden Preisdynamik in der Region entgegenzuwirken. Durch die umfangreiche Sanierung des Gebäudebestands wird gleichzeitig nicht nur zusätzlicher neuer Wohnraum geschaffen und der Wohnkomfort in den Bestandsanlagen erhöht - durch die konsequente Senkung der Co<sub>2</sub>-Emissionen leistet das Wohnbauunternehmen auch einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz.



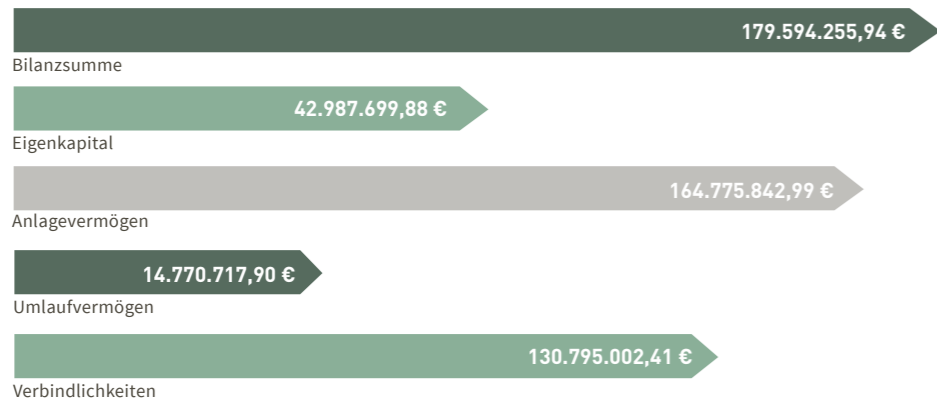
*„In Zeiten der zunehmenden Wohnungsnot, nicht nur für die unteren, sondern zunehmend auch für mittlere Einkommensschichten, werden die kommunalen Wohnungsbauunternehmen immer wichtiger. Wer sonst schafft denn so viele sozial-geförderte und frei finanzierte Wohnungen mit bezahlbaren Mieten?“*

Karl Scheinhardt  
ehemaliger Geschäftsführer Kreisbaugesellschaft Tübingen

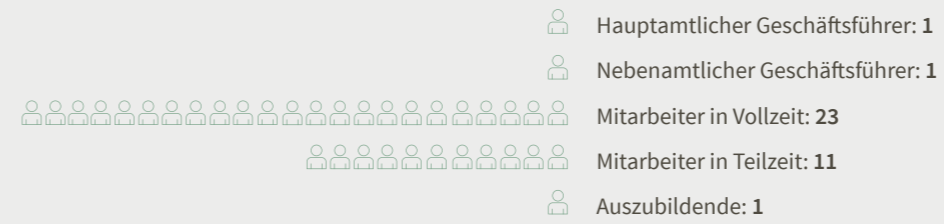
<b>DIE KREISBAU</b>	<b>06</b>	<b>AUSBLICK 2021</b>	<b>34</b>
Zahlen und Fakten	06	Projekte im Bau	34
Übersicht Bauleistungen	08	Projekte in Planung	39
Standorte	09	Weitere Sanierungsmaßnahmen	46
Organigramm	10	Investitionen in die Zukunft	48
Bericht der Geschäftsführung	12		
Wechsel der Geschäftsführung	14		
		<b>JAHRESABSCHLUSS 2020</b>	<b>50</b>
<b>RÜCKBLICK 2020</b>	<b>16</b>	Aktiva	52
Aktuelle Baufertigstellungen	18	Passiva	53
Weitere Baufertigstellungen	28	Gewinn- und Verlustrechnung	54
Aktuelle Sanierungsmaßnahmen	30	Anhang	56
Stimmen aus der Presse	33	Lagebericht	65
		Wiedervergabe des Bestätigungsvermerks	75
		Bericht des Aufsichtsrats	79



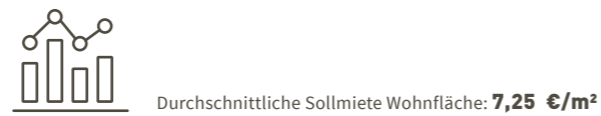
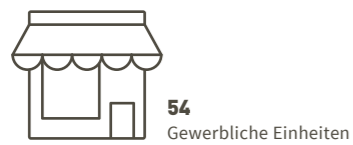
UNTERNEHMENSZAHLEN



PERSONALSITUATION



WOHNUNGSBESTAND

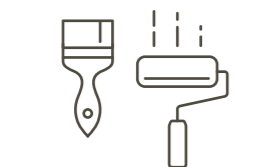


WOHNUNGSFREMDFERWALTUNG

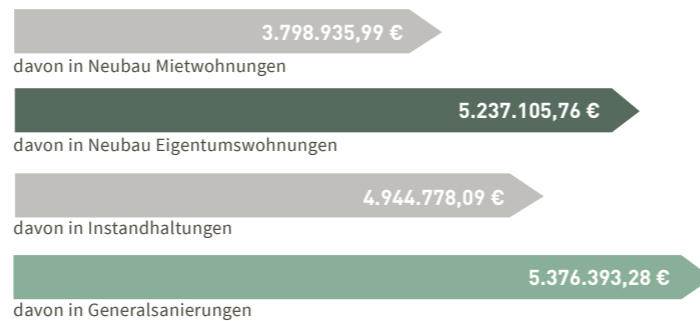


**19.357.213,12 €**

Investitionsvolumen



**62,4 %**  
Gebäudeerhaltungskoeffizient



MITGLIEDSCHAFTEN

- vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart
- Vereinigung Baden-Württembergischer Kommunalen Wohnungsunternehmen, Heidelberg
- Freundeskreis der Immobilienwirtschaft an der Hochschule Nürtingen-Geislingen
- Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V., Bonn
- VDIV Verband der Immobilienverwalter Baden Württemberg e.V., Bietigheim-Bissingen

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Matthias Sacher, Geschäftsführer  
Werner Walz, nebenamtlicher Geschäftsführer

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Joachim Walter, Vorsitzender  
Landrat des Landkreises Tübingen

Michael Bulander, stellvertretender Vorsitzender  
Oberbürgermeister der Stadt Mössingen

Dr. Christoph Gögler, stellvertretender Vorsitzender  
Vorsitzender des Vorstands der Kreissparkasse Tübingen

Boris Palmer, stellvertretender Vorsitzender  
Oberbürgermeister der Universitätsstadt Tübingen

Egon Betz  
Bürgermeister der Gemeinde Nehren

Thomas Engesser  
Bürgermeister der Gemeinde Dettenhausen

Uwe Ganzenmüller  
Bürgermeister der Gemeinde Bodelshausen

Bernd Haug  
Bürgermeister der Gemeinde Kirchentellinsfurt

Thomas Hölsch  
Bürgermeister der Gemeinde Dußlingen

Bauleistungen bis 31.12.2020  
in Wohn- und Gewerbeeinheiten

	Betreuungs- bauten	Eigentums- wohnungen	Kaufeigen- heime	Kleinsied- lungen	Miet- wohnungen	verkaufte Mietwohnungen	Summe
Ammerbuch-Entringen		2			8		10
Ammerbuch-Pfäffingen	6				48		54
Ammerbuch-Poltringen			4				4
Bodelshausen	54	6	12		269		341
Dettenhausen	58	79	65		166		368
Dußlingen	16	74	24		188		302
Gomaringen	5	27	12		3		47
Gomaringen-Stockach	1				8		9
Hirrlingen		1			5		6
Kirchentellinsfurt	37	34	36		182		289
Kusterdingen	1		1				2
Kusterdingen-Mähringen			2				2
Kusterdingen-Wankheim	4		35		6		45
Mössingen	21	37	11		545	12	626
Mössingen-Öschingen	12		6		13		31
Mössingen-Talheim					14		14
Nehren	12		1		83	4	100
Neustetten-Remmings- heim					16		16
Ofterdingen	2	6			36		44
Pliezhausen	4	25	11		50		90
Pliezhausen-Gniebel					1		1
Pliezhausen-Rübgarten	2						2
Rottenburg a. N.	43	70	4		192		309
Rottenburg a. N.-Kiebingen			8				8
Rottenburg a. N.-Wurm- lingen	7	12			6		25
Tübingen	177	178	306		393	3	1057
Tübingen-Bebenhausen	6						6
Tübingen-Hagelloch	3						3
Tübingen-Hirschau	5		4		42		51
Tübingen-Kilchberg	1						1
Tübingen-Pfrondorf			8	79	40		127
Tübingen-Unterjesingen		19	2		33		54
Tübingen-Weilheim			5		7		12
Wannweil	1						1
<b>Gesamt</b>	<b>478</b>	<b>570</b>	<b>557</b>	<b>79</b>	<b>2354</b>	<b>19</b>	<b>4057</b>

Standorte der  
Wohn- und Gewerbeeinheiten  
der Kreisbau Tübingen



## Organigramm der Kreisbau Tübingen



**Matthias Sacher**  
Geschäftsführer  
(hauptamtlich)



**Werner Walz**  
Geschäftsführer  
(nebenamtlich)



**Petra Polzer**  
Sekretariat

**Rechnungswesen**



**Eren Kaya**  
Dipl. Betriebswirt (FH)  
Prokurist



**Yıldız Böcü**  
Dipl. Betriebswirtin (FH)



**Clara Eißner**

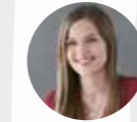


**Daniela Mertin**  
Betriebswirtin  
(staatl. geprüft)

**Baukosten-  
controlling**

**Unternehmens-  
kommunikation**

**Mietbetreuung**



**Katharina Heining**



**Meik Hilpert**  
Immobilienökonom



**Yvonne Millinger**



**Karin Däuber**



**Jens Pätzold**



**Jasmin Stapperferne**

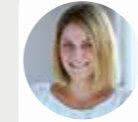


**Hilal Tosun**

**Vertrieb**



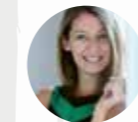
**Elisabeth Klaiber**  
Teamleiterin



**Greta Hess**



**Tanja Köhler**



**Annika Look**



**Iris Reiß-  
Ruckgaber**

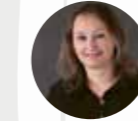
**WEG-Verwaltung**



**Antje Baur**



**Susann Geyer**  
Bankfachwirtin



**Stefanie Gerbershagen-  
Seibold**  
Immobilien-  
fachwirtin

**Projektentwicklung**



**Maya Müller**  
Teamleiterin  
Dipl.-Ing. (FH)  
Architektin



**Sabrina Nassar**



**Philipp Dworschak**  
M.A. (FH) Architekt

**Bauen und Bestands-  
entwicklung**



**Karl-Heinz Fritz**  
Teamleiter  
Bautechniker



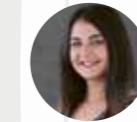
**Holger Flaisch**  
stv. Teamleiter  
Bautechniker



**Benjamin Haap**  
Bautechniker



**Gerlinde Baur**



**Manuela Bove**



**Melanie Czepl**  
Immobilien-  
fachwirtin

**Sondereigentums-  
verwaltung**



**Katja Schmitt-  
Saymal**

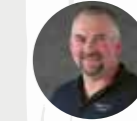
**Empfang und  
Haustechnik**



**Monika Ankele**



**Elfriede Lind**



**Alexander Millinger**

**Auszubildende**



**Diamatina Katz**

### ANTEILE DER GESELLSCHAFTER

GESELLSCHAFTER	ANTEILE IN €	ANTEILE IN %
Landkreis Tübingen	309.400	28,33
Kreissparkasse Tübingen	277.680	25,42
Stadt Mössingen	216.320	19,81
Universitätsstadt Tübingen	111.800	10,24
Gemeinde Kirchentellinsfurt	46.800	4,28
Gemeinde Dußlingen	39.000	3,57
Gemeinde Bodelshausen	31.200	2,86
Gemeinde Dettenhausen	15.600	1,43
Gemeinde Nehren	10.400	0,95
Gemeinde Ofterdingen	7.800	0,71
Gemeinde Ammerbuch	5.200	0,48
Gemeinde Pliezhausen	5.200	0,48
Gemeinde Gomaringen	2.600	0,24
Gemeinde Hirrlingen	2.600	0,24
Gemeinde Kusterdingen	2.600	0,24
Gemeinde Neustetten	2.600	0,24
Stadt Rottenburg am Neckar	2.600	0,24
Gemeinde Starzach	2.600	0,24
<b>Stammkapital Gesamt</b>	<b>1.092.000</b>	<b>100,00</b>



## KREISBAU TÜBINGEN

# Bericht der Geschäftsführung

19,4 Millionen Euro. Das ist die Summe, die die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH im Geschäftsjahr 2020 investiert hat. Investiert in den Neubau von Eigentums- und Mietwohnungen, Gewerbeobjekten, und in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Maßnahmen, mit denen im Wesentlichen lokale und regionale Bau- und Handwerksbetriebe, Architekten und Fachplaner beauftragt wurden.

Neben den Investitionstätigkeiten für die Bestandssanierung wurden für die laufende Instandhaltung im Berichtsjahr 4,94 Millionen Euro aufgewendet. Damit lagen die Aufwendungen – im Vergleich zum Vorjahr – nochmals um knapp 50 Prozent höher. Dies zeigt sich auch deutlich in den zahlreichen Modernisierungsprojekten, welche teils noch am Laufen sind oder bereits im Berichtsjahr abgeschlossen werden konnten. Damit verfolgt die Kreisbaugesellschaft ihr Ziel, den Gebäudebestand stets modern und auch energieeffizient zu erhalten.

### Zu den Neubaumaßnahmen im Jahr 2020:

Anfang des Jahres 2020 konnten das Therapiezentrum Sucht Weststadt, Beim Kupferhammer 5/1 in Tübingen fertigge-

stellt und übergeben werden. Auf einer Gesamtfläche von 1.000 Quadratmetern sind dort eine ärztliche Substitutionspraxis, eine psychosoziale Betreuung, tagesstrukturierende Angebote, eine ambulante Suchtrehabilitation sowie ambulant betreutes Wohnen untergebracht. Mieter der Einrichtung sind das Universitätsklinikum Tübingen sowie der Baden-Württembergische Landesverband für Suchthilfe und Prävention.

Kurz darauf konnte im Februar 2020 ein Gemeinschaftsprojekt – mit der Gemeinde Neustetten – an die neuen Mieter übergeben werden. An der Hauptstraße 11 entstanden eine Arztpraxis (diese Flächen gehören der Gemeinde), eine Physiotherapie sowie drei Mietwohnungen. Die Arztpraxis zusammen mit der Physiotherapie bilden eine wichtige Basis

für die gesundheitliche Versorgung der Gemeinde.

Ebenfalls im Februar 2020 fand der Bau des Draiweg 11 in Mössingen mit einem feierlichen Einweihungsfest seinen Abschluss. Die 14 Wohnungen konnten dank effizienter Planung besonders günstig gebaut und an die neuen Bewohner vermietet werden. Der Mietpreis liegt bei durchschnittlich 6,22 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat und ist somit deutlich unterhalb des durchschnittlichen Mietpreises für vergleichbare Wohnungen.

Die letzte Eigentumswohnung vom Neubau Klausenstraße 17, 19, 21 in Rottenburg konnte im März an einen neuen Eigentümer verkauft werden.

Nach zweijähriger Bauzeit wurde im September 2020 in der Mössinger Bahnhofstraße 11 zehn neue Eigentumswohnungen fertiggestellt. Ende 2020 wurde schließlich auch die letzte der zehn Wohnungen verkauft und übergeben. Im Erdgeschoss ist seit Ende 2020 auch eine der beiden Gewerbeeinheiten vermietet.

Auch das Neubauprojekt in Dußlingen, Burgstraße 1, 3 konnte im zweiten Halbjahr 2020 an alle Eigentümer übergeben werden. Insgesamt wurden 19 Neubauwohnungen, eine Arztpraxis für Allgemeinmedizin und eine KiTa fertig gestellt. Die Flächen für den Kindergarten mit 500 Quadratmetern konnten bereits im Juni 2020 von der Gemeinde Dußlingen übernommen werden.

Im Juni 2020 wurde mit dem Neubauvorhaben in Mössingen, Wilhelm-Hauff-Straße 3, mit sechs Eigentumswohnungen begonnen. Alle Wohnungen wurden direkt zu Baubeginn an die Erwerber verkauft; die Fertigstellung sowie die Übergabe der Eigentumswohnungen werden im Herbst 2021 erfolgen.

Im November 2020 begann der Startschuss für eine Wohn- und Gewerbeeinheit in Otterdingen, Tübinger Straße 35. In verkehrsgünstiger Lage werden hier bis Mitte 2022 insgesamt 15 Mietwohnungen entstehen – acht davon im öffentlich geförderten und die restlichen sieben im frei finanzierten Wohnbau. Im Erdgeschoss wird die Tagespflege des DRK-Kreisverbands Tübingen einziehen.

Im Jahr 2020 waren damit in sieben Neubauvorhaben insgesamt 67 Wohnungen im Bau, davon 35 Eigentumswohnungen und 32 Mietwohnungen (10 frei

finanzierte und 22 öffentlich geförderte Mietwohnungen). 29 Eigentumswohnungen und 17 Mietwohnungen – insgesamt 46 Neubauwohnungen – konnten im Berichtsjahr 2020 fertiggestellt und den Erwerbern – beziehungsweise Mietern – übergeben werden. Hinzu kommen sieben fertiggestellte Gewerbeeinheiten.

### Zu den Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2020

Neben den benannten Neubauvorhaben konnten 2020 auch die umfangreichen Modernisierungen an den Wohnanlagen in Kirchentellinsfurt, Peter-Imhoff-Straße 36 (28 Wohnungen), Tübingen Schwalbenweg 42 (8 Wohnungen) sowie in Tübingen, Niethammerstraße 7, 9 (12 Wohnungen) abgeschlossen werden. Die Wohnanlagen in Tübingen, Haydnweg 6, 8 (20 Wohnungen) und Rottenburg, Mechthildstraße 1 (20 Wohnungen) befinden sich noch in der Modernisierung. Zudem wurde mit Modernisierungstätigkeiten in Dettenhausen, Gottlieb-Daimler-Straße 34 (37 Wohnungen) begonnen. Die Modernisierungen, die üblicherweise im Rahmen von Kernsanierungen erfolgen, führen durch Aufstockungen und/oder Gebäudevergrößerungen im Regelfall auch zu zusätzlichem Wohnraum.


### Konsequenzen der Corona-Pandemie


Die weltweite Corona-Pandemie, die Deutschland im Januar 2020 erreichte, hatte einen großen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Kreisbau. Hiervon waren nahezu alle Arbeitsbereiche des Wohnungsunternehmens betroffen. Durch die weitestgehende Umstellung auf Home-Office, Wechselschichten und der vorwiegend telefonischen Beratung der Kunden wurde sowohl

der Gesundheit der Mitarbeiter wie auch der Geschäftspartner des Unternehmens Rechnung getragen. Trotz Lieferengpässen und Materialknappheit, die phasenweise durch die politisch verhängten Lockdowns entstanden sind, konnten die Bauprojekte nahezu vollständig ohne Verzögerungen fortgeführt werden. Da von den wirtschaftlichen Folgen der Pandemie auch viele Mieter des Kreisbau-Bestands betroffen waren, verzichtete die Kreisbaugesellschaft im gesamten Geschäftsjahr 2020 auf Mieterhöhungen. In Fällen pandemiebedingter finanzieller Engpässe der Bewohner wurden individuelle Lösungen gefunden, um bestehende Mietverhältnisse zu erhalten.

Die umfangreichen Aufgaben fordern sämtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH ein Höchstmaß an fachkundigem und verantwortungsbewusstem Einsatz ab. Das hat sich auch 2020 wieder einmal bestätigt. Unser Dank gilt all unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihr großes Engagement und den persönlichen Einsatz maßgeblich zum Erfolg des Unternehmens beigetragen haben. Gemeinsam bleiben wir weiterhin aktiv – ganz im Sinne unserer wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Verantwortung im Landkreis Tübingen.

Tübingen, 7. September 2021,  
Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH  
Geschäftsführung

  
Matthias Sacher

  
Werner Walz

## KREISBAU TÜBINGEN

Staffelstab **erfolgreich übergeben**

Zum Ende des Berichtsjahres 2020 hat Karl Scheinhardt die Geschäftsführung der Kreisbaugesellschaft an seinen Nachfolger Matthias Sacher übergeben. Im gemeinsamen Interview blicken die beiden Kreisbau-Spitzen auf bisher Erreichtes zurück und werfen einen Blick auf zukünftige Herausforderungen für das Unternehmen.

**Herr Scheinhardt, nach fünf Jahren an der Spitze der Kreisbau Tübingen haben Sie das Unternehmen verlassen und die Amtsgeschäfte an Ihren Nachfolger Herrn Sacher übergeben. Welche Schwerpunkte haben Sie in Ihrer Amtszeit setzen können und auf welche Highlights blicken Sie besonders gerne zurück?**

**Scheinhardt:** Der eindeutige Schwerpunkt der letzten fünf Jahre lag für mich darauf, die Fertigstellungen neuer Wohnungen zu garantieren und damit den Wohnungsbau insgesamt im Landkreis deutlich zu erhöhen. Und ich denke, das ist der gesamten Mannschaft der Kreisbau auch sehr gut gelungen: Während wir in den Jahren vor 2017 durchschnittlich 30 Wohnungen fertiggestellt haben, waren es in den folgenden Jahren durchschnittlich über 80 Wohnungen. Auf diese Produktivitätssteigerung, die wir der gesamten Mannschaft der Kreisbau zu verdanken haben, blicke ich gerne zurück.

**Herr Sacher, seit Januar 2021 sind Sie als neuer Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Tübingen im Amt – im April 2021 haben Sie die hauptamtliche Geschäftsführung von Ihrem Vorgänger übernommen. Wie haben Sie die Übergabe der Amtsgeschäfte erlebt?**

**Sacher:** Die Übergabe erfolgte in der Hochphase der Corona-Pandemie. Das Team, die Gesellschafter und die Geschäftspartner auf Distanz über Video oder mit Maske kennenzulernen und ein Unternehmen unter diesen Rahmenbedingungen zu übernehmen, war sehr speziell. In der Rückschau würde ich sagen, dass wir es gemeinsam aber optimal hinbekommen haben. Die interne Rollenverteilung war klar und offen mit dem Team kommuniziert. Der Empfang der Gesellschafter und der Geschäftspartner war offen und herzlich.

**Herr Scheinhardt, der Wohnraumbedarf in Tübingen ist groß. Dabei wirken kommunale und städtische Wohnbauunternehmen mit ihren verhältnismäßig günstigen Mietpreisen stets auch preisdämpfend auf den lokalen Immobilienmarkt. Warum ist diese Form der Wohnungsunternehmen aus Ihrer Sicht ein wichtiger Bestandteil der sozialen Daseinsvorsorge?**

**Scheinhardt:** Es sind doch gerade die kommunalen Wohnungsbauunternehmen, die zwar wirtschaftlich, aber eben nicht gewinnmaximierend und nicht rein renditeorientiert denken und handeln. In Zeiten der zunehmenden Wohnungsnot, nicht nur für die unteren, sondern zunehmend auch für mittlere Einkommensschichten – den Mittelbau unserer Gesellschaft – werden die kommunalen Wohnungsbauunternehmen immer wichtiger. Wer sonst schafft denn so viele sozial-geförderte und frei finanzierte Wohnungen mit bezahlbaren Mieten?

**Herr Sacher, gesellschaftliche Entwicklungen wie der demografische Wandel oder die Energiewende stellen Sie als Bestandhalter vor enorme Herausforderungen. Welche Maßnahmen treffen Sie, um den Gebäudebestand der Wohnbau an die aktuellen Erfordernisse des Immobilienmarkts anzupassen?**

**Sacher:** Die Kreisbau hat sich schon vor vielen Jahren der umfassenden energetischen Sanierung verschrieben und ein eigenes Sanierungskonzept entwickelt. Im Rahmen der Generalsanierung werden alle Häuser bis auf den Rohbau entkernt und Fassaden, Fenster, Dächer und Haustechnik erneuert. In diesem Zusammenhang werden oft auch Ausbaureserven durch Aufstockungen, neue Grundrisse und so fort aktiviert. Gerade der Austausch alter Heizkessel trägt einen wesentlichen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Einsparung bei.

**Herr Scheinhardt, bei allen Klagen über ansteigende Mieten steigen auch die Ansprüche der Bewohner an ihr Wohnumfeld kontinuierlich an. Welche Herausforderungen ergeben sich in diesem Zuge für die Entwicklung des Immobilienbestands?**

**Scheinhardt:** Ganz aktuell erleben wir ein enormes Interesse am Home-Office, natürlich als Folge der Corona-Pande-



Karl Scheinhardt (links) und sein Nachfolger an der Spitze der Kreisbau Matthias Sacher.

mie. Auch die Nachfragen nach Lademöglichkeiten für E-Autos häufen sich. Beide Themen sind für einen Neubau gut planbar; im Wohnungsbestand wird es da schon wesentlich schwieriger bis unmöglich, sofern nicht eine Modernisierung des Gebäudes ansteht. Nicht vergessen dürfen wir die hohen energetischen Ziele, die wir anstreben. Allen voran die Frage, wie wir die CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer Immobilien senken können.

**Herr Sacher, neben dem Erhalt und der Entwicklung ihres Immobilienbestands investiert die Kreisbau Tübingen auch in zahlreiche Neubaulprojekte. Planen Sie, diese Neubaulaktivitäten künftig zu verstärken und welche Effekte versprechen Sie sich von einer engagierten Bautätigkeit der Wohnbau?**

**Sacher:** Beim Neubau müssen wir differenzieren in den Neubau für den Eigenbestand zur Vermietung und den

Neubau für den Verkauf als Eigentumswohnung. Wir bedienen beide Marktsegmente, weil beide Segmente der Versorgung dienen. Im Landkreis Tübingen fehlt Wohnraum in allen Segmenten, deshalb hat die Schaffung von neuem und bezahlbarem Wohnraum Priorität. In den kommenden fünf Jahren werden wir allein im gesamten Kreisgebiet circa 250 neue Wohneinheiten erstellen. Dies entspricht in etwa dem Neubaulvolumen der gesamten Zeit von 1990 bis 2010. Hiervon werden etwa zwei Drittel als frei finanzierte und öffentlich geförderte Mietwohnungen und das restliche Drittel als Eigentumswohnungen errichtet. Dabei werden wir auch weiterhin zeitgemäßen Wohnraum für alle Einkommensschichten bieten.

„Wir werden auch weiterhin zeitgemäßen Wohnraum für alle Einkommensschichten bieten“





Knapp 20 Millionen Euro investiert

## Umfangreiche Neubau- und Sanierungstätigkeiten

*„Gerade wenn es um preisgünstiges und bezahlbares Wohnen geht, ist die Kreisbaugesellschaft Ansprechpartner Nummer eins. Hieran hatte in den vergangenen Jahren vor allem auch Geschäftsführer Karl Scheinhardt einen ganz wesentlichen Anteil, der sich dieses Themas kraftvoll angenommen hatte. Die Erfolgsbilanz der „Kreisbau“ – die auch der Kreistag unlängst konstatierte – kann sich wahrlich sehen lassen. Der Bestand im Mietwohnungsbereich konnte mittlerweile auf rund 2.260 Wohnungen erhöht werden. Hinzu kommen rund 160 Eigentumswohnungen und 27 Gewerbeeinheiten in den vergangenen 5 Jahren. Zahlreiche weitere Projekte entstehen derzeit. Unser neuer Geschäftsführer Matthias Sacher hat bereits angekündigt, diesen Weg mit vollem Engagement weiter zu beschreiten – darüber freuen wir uns sehr und heißen ihn herzlich willkommen.“*

**Joachim Walter,**  
Landrat des Landkreises Tübingen und  
Aufsichtsratsvorsitzender der Kreisbau Tübingen



## FERTIGGESTELLTE BAUPROJEKTE

### DUSSLINGEN

BURGSTRASSE 1 & 3

19 EIGENTUMSWOHNUNGEN

2 GEWERBEEINHEITEN

### PROJEKTbeschreibung

Auf einem zentral und in unmittelbarer Bahnhofsnähe in Dußlingen gelegenen Grundstück hat die Kreisbau im Oktober 2020 ein Projekt fertiggestellt, das hohen Wohnkomfort und bedarfsorientierte gewerbliche Nutzung optimal miteinander verbindet. Das architektonisch ansprechende Ensemble in der Burgstraße 1 und 3 besteht aus zwei versetzt angeordneten viergeschossigen Baukörpern, die Platz für 19 Eigentumswohnungen, eine Gemeinschaftspraxis für Allgemeinmedizin und eine Kindertagesstätte bieten.

Die Eigentumswohnungen und die Praxis konnten ab September 2020 an die Eigentümer übergeben werden, im November 2020 nahm die Praxis ihren Betrieb auf. Bereits zum 1. Juli konnte der Gemeinde Dußlingen die Kindertagesstätte mit zehn Krippen- und 45 Kindergartenplätzen übergeben werden. Die Dachflächen der Gebäude hat die Kreisbau an die Stadtwerke Tübingen vermietet, die dort eine Photovoltaikanlage betreibt.

### PLANUNG UND BAULEITUNG

Danner Yildiz Architekten GmbH  
Tübingen



Baubeginn  
Oktober 2018



Wohneinheiten  
19



Gewerbeeinheiten  
2



Wohn- /  
Nutzfläche  
2.248 m<sup>2</sup>



Fertigstellung  
Oktober 2020



Heizungsart  
Pellet

# FERTIGGESTELLTE BAUPROJEKTE

## MÖSSINGEN

BAHNHOFSTRASSE 11  
10 EIGENTUMSWOHNUNGEN  
2 GEWERBEEINHEITEN

### PROJEKTbeschreibung

Nach zwei Jahren Bauzeit konnte die Kreisbau im September 2020 ein ehrgeiziges Bauprojekt in Mössingen erfolgreich abschließen. In zentraler, verkehrsgünstiger Lage im belebten Ortskern ist ein Objekt mit zehn Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten entstanden. Letztere hat seit Januar 2021 das Textilunternehmen Ernsting's Family angemietet.

Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sind auf drei Obergeschosse auf einer Fläche von rund 940 Quadratmetern verteilt, die beiden Gewerbeeinheiten bieten rund 500 Quadratmeter Platz. Zum Objekt gehört außerdem eine Tiefgarage mit 20 PKW-Stellplätzen. Wer mit dem Fahrrad unterwegs ist, kann es entlang der Straße abstellen, wo es 20 Radstellplätze gibt. Das Objekt bietet Singles, Paaren und Familien eine optimale Mischung aus lebendigem Stadtleben und Naturnähe am Fuße der Schwäbischen Alb.

### PLANUNG UND BAULEITUNG

Mehlarchitekten Mössingen



Baubeginn  
September 2018



Wohneinheiten  
10



Gewerbeeinheiten  
2



Wohnfläche  
1.500 m<sup>2</sup>



Fertigstellung  
September 2020



Heizungsart  
Pellet





## FERTIGGESTELLTE BAUPROJEKTE

### NEUSTETTEN-REMMINGSHEIM

HAUPTSTRASSE 11

3 MIETWOHNUNGEN

2 GEWERBEEINHEITEN

### PROJEKTbeschreibung

Nach 19 Monaten Bauzeit konnte der Kreisbau in Neustetten-Remmingsheim im Februar 2020 ein Wohn- und Geschäftshaus mit drei modernen, frei finanzierten Mietwohnungen sowie einer Physio-Praxis und einer Arztpraxis fertigstellen. Bereits im Dezember 2019 konnte die 200 Quadratmeter große Arztpraxis im Erdgeschoss übergeben werden. Sie ist Eigentum der Gemeinde Neustetten.

Eine Physio-Praxis hat die drei Einheiten im Obergeschoss angemietet. Sie haben eine Nutzfläche von 211 Quadratmetern und bleiben im Bestand der Kreisbau. Die drei frei finanzierten Wohnungen im zweiten Obergeschoss haben eine Wohnfläche von 206 Quadratmetern und sind vermietet.

### PLANUNG UND BAULEITUNG

Hähnig & Gemmeke Architekten, Tübingen



Baubeginn  
August 2018



Wohneinheiten  
3



Gewerbeeinheiten  
2 (1 Arztpraxis,  
1 PhysioPraxis)



Wohn- /  
Nutzfläche  
600 m<sup>2</sup>



Fertigstellung  
Februar 2020



Heizungsart  
Luft-Wasser-  
Wärme-Pumpe

# FERTIGGESTELLTE BAUPROJEKTE

## TÜBINGEN

BEIM KUPFERHAMMER 5/1  
2 GEWERBEEINHEITEN

### PROJEKTbeschreibung

Mit dem Therapiezentrum Sucht Weststadt konnte die Kreisbau im Januar 2020 ein besonderes Bauprojekt fertigstellen. Es soll künftig maßgeblich dazu beitragen, dass die medizinische und psychologische Versorgung von Menschen mit Suchtproblemen sichergestellt ist. Auf einer Nutzfläche von 1.000 Quadratmetern gibt es eine Substitutionsambulanz mit psychosozialer Betreuung, Flächen für tagesstrukturierende Angebote, eine Suchtrehabilitation und vorübergehend nutzbaren Wohnraum.

Die Bauzeit betrug knapp eineinhalb Jahre. Im Januar 2020 zogen dann auch gleich die ersten Mieter in die Räume Beim Kupferhammer 5 ein: Das Universitätsklinikum Tübingen und der Baden-Württembergische Landesverband für Prävention und Rehabilitation (Bwlv). Eine offizielle Einweihungsfeier für das vom Tübinger Architekturbüro Hähnig + Gemmeke geplante Gebäude fand am 17. Januar statt.

### PLANUNG UND BAULEITUNG

Hähnig & Gemmeke Architekten, Tübingen



Baubeginn  
September 2018



Wohn/-nutzfläche  
1.000 m<sup>2</sup>



Gewerbeeinheiten  
2



Heizungsart  
Luft-Wasser-  
Wärmepumpe



Fertigstellung  
Januar 2020



## FERTIGGESTELLTE BAUPROJEKTE

### TÜBINGEN

HEUBERGER-TOR-WEG 3

#### PROJEKTbeschreibung

Im November 2019 konnte die Kreisbau nach zwei Jahren Bauzeit ein außergewöhnliches Projekt abschließen. Am Heuberger-Tor-Weg ist ein Objekt entstanden, das zum Teil als Anschlussunterbringung für Flüchtlinge genutzt wird. Die Mieter sind im Januar 2020 eingezogen. Zwölf der insgesamt 22 Wohnungen sowie ein Gemeinschaftsraum sind für zehn Jahre an die Universitätsstadt Tübingen für die Anschlussunterbringung vermietet.

Die Stadt hatte im Jahr 2016 mehrere Grundstücke im Rahmen von Optionsvergaben für die Unterbringung von Flüchtlingen ausgeschrieben. Die Kreisbau erhielt den Zuschlag für eine von zwei Parzellen auf dem Grundstück am Heuberger Tor. Auch nach Ablauf der Bindung werden sie für 30 Jahre deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet.

Die übrigen zehn Wohnungen sind rund 27 Quadratmeter große, teilmöblierte Ein-Zimmer-Wohnungen, die unter anderem an Studenten vermietet werden. Für die Planung des sozialen und ökologischen Konzepts „Urbanes Regal“ konnte die Kreisbau das Berliner Büro Studio Schwitalla gewinnen, die Bauleitung hatte das Tübinger Architekturbüro Danner Yildiz inne. Das Regal ist als Stahlbetonbau mit Holzrahmenwänden und mit äußerer Recycling-Klinkerfassade konzipiert. Allen Mietern steht ein Mietwagen der teilAuto Neckar-Alb eG zur Verfügung.

#### PLANUNG

Studio Schwitalla, Berlin

#### BAULEITUNG:

Danner Yildiz Architekten GmbH, Tübingen



Baubeginn  
Oktober 2017



Wohneinheiten  
22 (10 öffentlich  
geförderte  
Mietwohnungen,  
10 frei finanzierte  
Mietwohnungen)



Gewerbeeinheiten  
1



Wohn- /  
Nutzfläche  
1.200 m<sup>2</sup>



Fertigstellung  
November 2019



Heizungsart  
Fernwärme

## WEITERE BAUFERTIGSTELLUNGEN

### MÖSSINGEN

WILHELM-HAUFF-STRASSE 3  
6 WOHNHEITEN

### PROJEKTBECHREIBUNG

Nach eineinhalb Jahren Bauzeit kann die Kreisbau voraussichtlich im Winter 2021 ein modernes Mehrfamilienhaus in attraktiver Ortsrandlage in Mössingen fertigstellen. Die sechs Zwei- bis Vier-Zimmer-Eigentumswohnungen sind bereits verkauft. Sie verteilen sich auf drei Wohngeschosse und bieten den Eigentümern insgesamt 555 Quadratmeter Platz. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: In der Nähe gibt es attraktive Einkaufsmöglichkeiten, gut sortierte Lebensmittelmärkte und ein Gesundheitszentrum mit großem medizinischem Angebot.

Alle Wohneinheiten sind mit großzügigen Terrassen und Balkonen ausgestattet, die beiden Wohnungen im Erdgeschoss haben einen eigenen Gartenanteil. Zur Standardausstattung gehören außerdem hochwertige Sanitärobjekte und Parkettböden, eine Fußbodenheizung und elektrische Rollläden. Wärme wird mit Wärmepumpe und Gas-Brennwert-Kessel erzeugt, Dämmung und Haustechnik entsprechen dem Energiestandard eines KfW-Energieeffizienzhauses 55 nach EnEV 2014.

### PLANUNG UND BAULEITUNG

Mehlarchitekten, Mössingen



Baubeginn  
Juni 2020



Wohneinheiten  
6



Wohnfläche  
555 m<sup>2</sup>



Fertigstellung  
voraussichtlich  
Winter 2021



Heizungsart  
Wärmepumpe und  
Gas-Brennwert-Kessel



## AKTUELLE SANIERUNGSMASSNAHMEN

### TÜBINGEN

NIETHAMMERSTRASSE 7 UND 9

12 MIETWOHNUNGEN

ERWEITERUNG UM ZWEI WOHNUNGEN

### PROJEKTbeschreibung

In der Tübinger Niethammerstraße konnte die Kreisbau Tübingen durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen neuen Wohnraum schaffen. Wo es zuvor zwölf Wohnungen gab, gibt es nun 14. Die Wohnfläche wuchs um 237 auf nun insgesamt 1.1010 Quadratmeter. Von der Generalsanierung des Gebäudes aus dem Jahr 1959 haben nicht nur die Mieter der neuen Wohnungen profitiert, sondern auch die der Bestandswohnungen. Denn diese wurden mit neuen Balkonen, Elektroinstallationen und Bädern ausgestattet.

Die neuen Mieter konnten die Wohnungen zum 15. April 2021 beziehen. Die Generalsanierung war umfangreich. Unter anderem musste man den bestehenden Dachstuhl zurückbauen und den Kniestock erhöhen, um die beiden neuen Wohnungen zu ermöglichen. Des Weiteren wurden Versorgungsleitungen erneuert, Wärmedämmungen angebracht, Fenster versetzt und Lüftungsanlagen eingebaut.



Baubeginn  
Mai 2019



Wohneinheiten  
12 vor,  
14 nach Sanierung



Wohnfläche  
alt: 773 m<sup>2</sup> /  
neu: 1.010 m<sup>2</sup>



Fertigstellung  
April 2021



Heizungsart  
Pellets – Zentralheizung / KfW-Effizienzhaus 55



# AKTUELLE SANIERUNGSMASSNAHMEN

## KIRCHENTELLINSFURT

PETER-IMHOFF-STRASSE 36

24 MIETWOHNUNGEN

ERWEITERUNG UM 4 MIETWOHNUNGEN

### PROJEKTBECHREIBUNG

Um vier neue Mietwohnungen konnte die Kreisbau das Bestandsgebäude in der Peter-Imhoff-Straße 36 in Kirchentellinsfurt im Zuge einer Sanierung erweitern. Insgesamt modernisierten die Mitarbeiter der Hönle Architektenpartnerschaft aus Rottenburg drei Hochhausstränge in drei Abschnitten, zuletzt den Abschnitt B. Aus ehemals acht Vier-Zimmer-Wohnungen machten die Architekten zwölf Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern.

Insgesamt wuchs die Anzahl der Wohnungen von zuvor 24 auf nun 28 an. Die Wohnfläche ist in diesem Zuge von 1.975 auf gut 2.100 Quadratmeter gestiegen. Die Wohnungen sind öffentlich gefördert, werden den unterschiedlichen Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter gerecht und sind nun neuwertig. Unter anderem gibt es neue Leitungen, Bäder, Böden, Fenster und Türen. Mit der Sanierung geht eine Aufwertung der Gebäudestränge auf den KfW-Energieeffizienz-Standard 55 einher.

### PLANUNG UND BAULEITUNG

Hönle Architektenpartnerschaft Rottenburg a. N.



Baubeginn  
September 2018



Wohneinheiten  
24 vor, 28 nach  
Sanierung



Wohnfläche  
1.975 m<sup>2</sup> vor/  
2.102 m<sup>2</sup> nach  
Sanierung



Fertigstellung  
September 2021



Heizungsart  
Pellet

Schlagzeilen

# Stimmen aus der Presse über die Kreisbaugesellschaft Tübingen

## Gewinn für die Gemeinde

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen schafft in der Ortsmitte von Dettenhausen mehr Mietwohnraum als geplant. Dettenhausens Bürgermeister Thomas Engesser zeigte sich zufrieden: „Das ist ein Gewinn für unsere Gemeinde.“

Schwäbisches Tagblatt, 22. Oktober 2020

## Günstiger Wohnraum Pflicht für Projekte der Stadt

Was die Kreisbaugesellschaft im Draisweg 11 hingestellt hat, ist schnell zum Maßstab für die Schaffung günstigen Wohnraums in Mössingen geworden.

Reutlinger General Anzeiger, 7. März 2020

## Mietwohnungsbau als Schwerpunkt

Wenn die Tübinger Kreisbaugesellschaft eine Lokomotive wäre, würde man sagen, sie hat gewaltig Fahrt aufgenommen. Für die Zeit bis 2023 gibt es schon konkrete Planungen bei vielen Projekten. In diesem Zeitraum wird sich auch der Schwerpunkt der bisherigen Arbeit deutlich verschieben. Von den in diesem Zeitraum geplanten 331 Wohnungen werden nur 77 Eigentumswohnungen sein, aber 254 Mietwohnungen. Diese teilen sich wiederum auf in 83 frei finanzierte, aber 171 geförderte Mietwohnungen.

Reutlinger General Anzeiger, 10. November 2020

## Ein Nahwärmenetz für mehr als 100 Haushalte

18 Mehrfamilienhäuser mit 108 Wohneinheiten haben die Tübinger Kreisbaugesellschaft und die Stadtwerke Mössingen an ein Nahwärmenetz angeschlossen. Ein Blockheizkraftwerk in der Gottlieb-Rühle-Schule versorgt die Wohnungen in der Uhland- und der Hölderlinstraße nun mit Wärme. Seit dem vergangenen Februar ließ die Kreisbau das Nahwärmenetz aufbauen. Die Versorgung mit Nahwärme trage zur besseren CO<sub>2</sub>-Bilanz bei: Der absolute Ausstoß an CO<sub>2</sub> verringere sich um etwa 50 Prozent, teilt die Kreisbau mit. Die Energiekosten für die Mieter blieben auf gewohntem Niveau.

Schwäbisches Tagblatt, 22. Dezember 2020

## Gartenquartier für alle Generationen

Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Dietter – zwischen Tübinger Straße, Schulstraße und Rohrgasse in Oferdingen – entsteht ein neues Wohnquartier. Entlang der Obstbauwiesen wurden sechs zweigeschossige Einfamilienhäuser errichtet. Südlich davon sieben Reihen- und Doppelhäuser, zwei- und dreistöckig. Bis Ostern wird dieser erste Bauabschnitt des Gartencarrés fertig sein. Was nicht heißt, dass mit der zweiten Bauphase nicht längst schon begonnen wurde: weitere acht Einfamilien- und Doppelhäuser werden gebaut.

Schwäbisches Tagblatt, 23. November 2020

## Leben in bester Wohnlage

Mitten in Dußlingen erstellte die Kreisbau Tübingen ein Neubau-Ensemble mit 19 Wohnungen, Kita und Arztpraxis. Modern, zentral und lebendig – mit diesen Eigenschaften lässt sich das Neubauprojekt in der Burgstraße 1 und 3 treffend beschreiben.

Schwäbisches Tagblatt, 28. November 2020



Baubeginn  
August 2021



Wohneinheiten  
35 Wohneinheiten  
(16 frei finanziert/19 öffentlich gefördert)



Wohnfläche  
2.719 m<sup>2</sup>



Fertigstellung  
Sommer 2023



Heizungsart  
Blockheizkraftwerk

## PROJEKTE IM BAU

ROTTENBURG AM NECKAR, SAINT-CLAUDE-STR. 29, 31, 33  
35 MIETWOHNUNGEN (16 FREI FINANZIERT UND 19 ÖFFENTLICH GEFÖRDERT)

### PROJEKTbeschreibung

In Rottenburg am Neckar ist der Startschuss für eine umfangreiche Projektentwicklung der Kreisbau Tübingen gefallen. Hier entstehen bis Sommer 2023 ein viergeschossiger L-förmiger Neubau mit 24 Wohnungen sowie ein sechsgeschossiges Punkthaus, das weiteren 11 Wohnungen Platz bietet. Von den insgesamt geplanten 35 Wohneinheiten sollen 19 öffentlich gefördert und die restlichen 16 Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsbau errichtet werden. Die Baumaßnahmen haben im Oktober 2021 begonnen.

Die modern geschnittenen Wohnräume bieten mit einer Mischung aus Zwei- bis Fünzimmerwohnungen attraktiven Wohnraum für unterschiedlichste Nutzergruppen. Durch Personenaufzüge ist ein schwellenloser und barrierefreier Zugang zu allen Wohnbereichen gewährleistet.

Die beiden Gebäude werden im KfW 55-Standard errichtet. Dadurch lassen sie sich mit 55 Prozent der Energie bewirtschaften, die ein vergleichbares Referenzgebäude der Energieeinsparverordnung vorsieht. Das gesetzlich vorgeschriebene Effizienzniveau wird dadurch deutlich unterschritten. Die primäre Wärmeversorgung wird durch ein nahegelegenes Blockheizkraftwerk bestritten, das von den Stadtwerken Rottenburg betrieben wird und auch an das benachbarte Wohnensemble „108 Grad“ angeschlossen ist.

### PLANUNG

Hähnig Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB

### BAULEITUNG

Kubus 360 GmbH Stuttgart

## PROJEKTE IM BAU

DETTENHAUSEN, TÜBINGER STRASSE  
15 MIETWOHNUNGEN  
1 GEWERBEEINHEIT (ZAHNARZTPRAXIS)

### PROJEKTbeschreibung

Bis Ende 2023 realisiert die Kreisbau Tübingen den Bau von 15 Mietwohnungen in der Tübinger Straße in Dettenhausen. Die neuen Wohnräume sollen zu 100 Prozent im geförderten Wohnungsbau entstehen und nach ihrer Fertigstellung deutlich unter dem marktüblichen Durchschnittspreis an wirtschaftlich schwächer gestellte Haushalte vermietet werden.

Zusätzlich zu den geplanten Wohneinheiten sieht der Bau auch eine 160 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche für eine Zahnarztpraxis vor. Neben einer gemeinsamen Tiefgarage für die späteren Bewohner sind auch ansprechende Außenanlagen inklusive



Baubeginn  
September 2021



Wohneinheiten  
15 Mietwohnungen



Gewerbeflächen  
1 (Zahnarztpraxis)



Wohnfläche  
1.271 m<sup>2</sup>



Fertigstellung  
Ende 2023



Heizungsart  
Nah-/Fernwärme

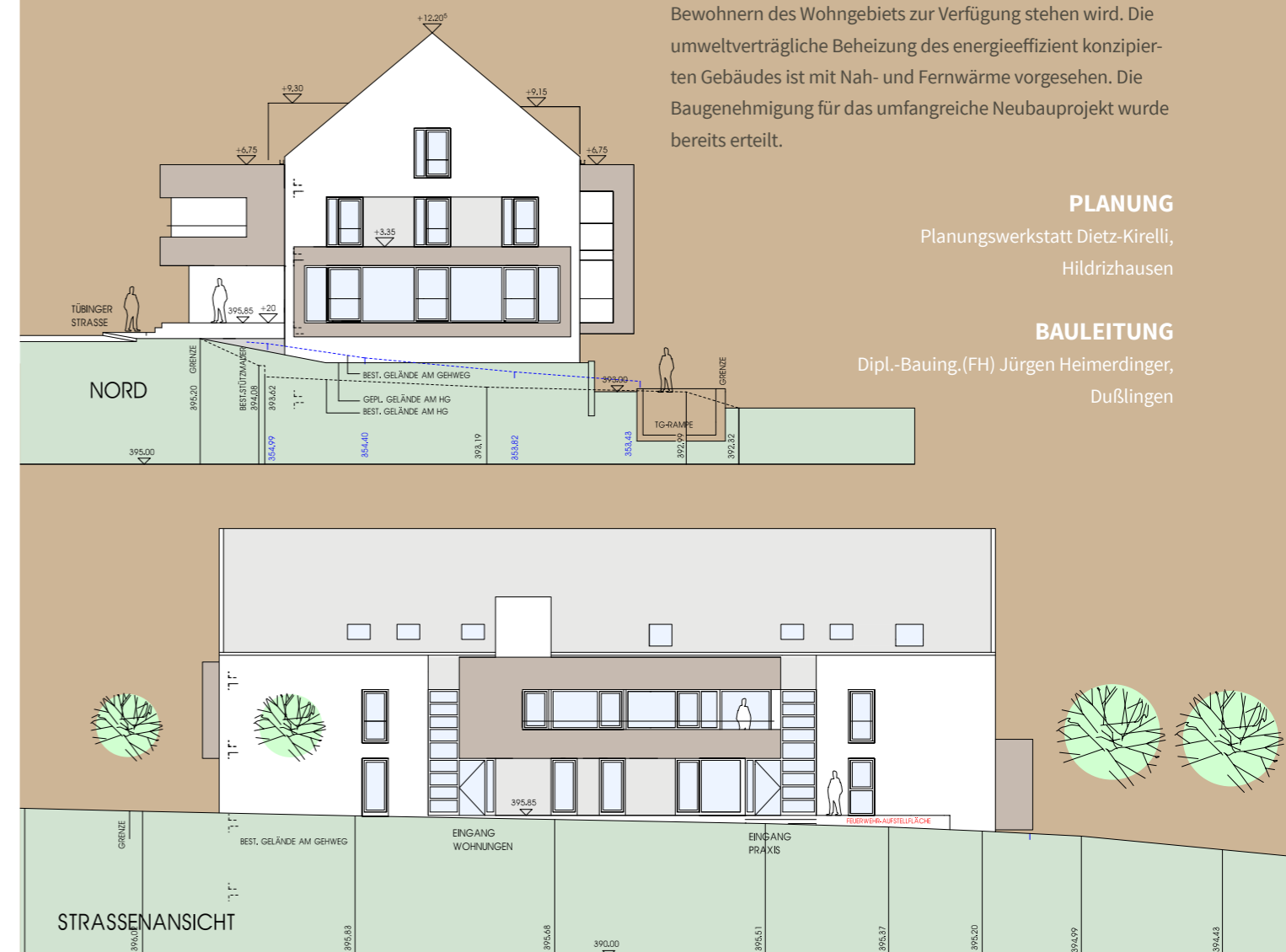
eines Spielplatzes geplant, der auch den bereits ansässigen Bewohnern des Wohngebiets zur Verfügung stehen wird. Die umweltverträgliche Beheizung des energieeffizient konzipierten Gebäudes ist mit Nah- und Fernwärme vorgesehen. Die Baugenehmigung für das umfangreiche Neubauprojekt wurde bereits erteilt.

### PLANUNG

Planungswerkstatt Dietz-Kirelli,  
Hildrizhausen

### BAULEITUNG

Dipl.-Bauing. (FH) Jürgen Heimerdinger,  
Dußlingen



## PROJEKTE IM BAU

OFTERDINGEN, TÜBINGER STRASSE 35  
15 MIETWOHNUNGEN  
1 GEWERBEEINHEIT (TAGESPFLEGE)

### PROJEKTbeschreibung

Mit dem Baubeginn Ende 2020 ist der Startschuss für ein Neubauprojekt der Kreisbaugesellschaft Tübingen in Oferdingen gefallen. Hier entstehen bis Mai 2022 insgesamt 15 neue Mietwohnungen sowie eine Gewerbeeinheit mit einer Wohn- und Nutzfläche von circa 1.230 Quadratmetern. Acht Wohneinheiten sollen im geförderten Wohnungsbau errichtet werden und nach ihrer Fertigstellung wirtschaftlich schwächeren Mietern zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung gestellt werden.



Baubeginn  
November 2020



Wohneinheiten  
15 Mietwohnungen (8  
öffentlich gefördert/ 7  
frei finanziert)



Gewerbeeinheiten  
1 (Tagespflege)



Wohn-/ nutzfläche  
1.230 m<sup>2</sup>



Fertigstellung  
Mai 2022



Heizungsart  
Pelletheizung



Auf einem rund 1.300 Quadratmeter großen Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei in der Tübinger Straße in Oferdingen, das die Kreisbau Tübingen Ende 2019 erworben hatte, ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses für den Eigenbestand der Wohnbaugesellschaft in vollem Gange. Das derzeit entstehende, langgezogene und vierstöckige Gebäude wird neben den 15 Mietwohneinheiten auch Flächen für eine Tagespflege des DRK-Kreisverbands Tübingen Platz bieten.

Wie alle Bauvorhaben der Kreisbau Tübingen orientiert sich auch dieses Projekt an hohen energetischen und ökologischen Standards. Die Errichtung im KfW 55-Standard stellt eine energieeffiziente Bewirtschaftung der Gebäude sicher und schont durch niedrige Bewirtschaftungskosten gleichzeitig den Geldbeutel der späteren Bewohner. Unterschiedlich angelegte Wohnungsgrößen bieten attraktiven Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen: von Alleinstehenden und Singles über kleine Familien bis hin zu pflegebedürftigen Senioren.

#### PLANUNG

Eble Messerschmidt Partner Tübingen

#### BAULEITUNG

Denninger Architekten Mössingen



Baubeginn  
Mai 2021



Wohneinheiten  
5 Wohneinheiten



Wohnfläche  
398 m<sup>2</sup>



Fertigstellung  
Herbst 2022



Heizungsart  
Pelletheizung

## PROJEKTE IM BAU

PFRONDORF, SEESTRASSE 17  
5 WOHNHEINHEITEN

### PROJEKTbeschreibung

Anstelle eines in die Jahre gekommenen Bestandsgebäudes in der Seestraße in Pfrondorf erstellt die Kreisbau Tübingen derzeit ein modernes Mehrfamilienhaus. Der Abbruch des Bestandsbaus erfolgte bereits im Juli 2020. Mit den Baumaßnahmen des neuen Mehrfamilienhauses, das nach seiner Fertigstellung fünf Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von knapp 400 m<sup>2</sup> Platz bieten wird, wurde im Mai 2021 begonnen.

Wie bei allen Projekten der Kreisbau wurde bewusst auf eine gelungene Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen gesetzt, um eine ausgewogene Bewohnerstruktur zu gewährleisten: Die größte Wohnfläche bietet eine geräumige Vierzimmerwohnung im Dachgeschoss, die ein ideales Wohnumfeld für eine Familie mit einem oder mehreren Kindern bietet. Jeweils zwei Drei-, und Zweizimmerwohnungen eignen sich beispielsweise für die Nutzung durch kleine Familien, Alleinstehende oder Paare.

Um eine energieeffizienten Betrieb des Neubaus zu gewährleisten, wird das Gebäude im KfW 55-Standard errichtet. Damit geht die Energieeffizienz des Bauprojekts weit über die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung hinaus. Im Zuge des Bauvorhabens errichtet die Kreisbau zudem eine Pelletheizung, die nicht nur eine umweltfreundliche Wärmeversorgung für das neu errichtete Mehrfamilienhaus sicherstellt, sondern auch an vier weitere Gebäude in direkter Nachbarschaft angeschlossen wird. Damit wird die Energiebilanz des gesamten Wohnquartiers verbessert.

#### PLANUNG

Hönle-Architekten Partnerschaft

#### BAULEITUNG

Hönle-Architekten Partnerschaft



Baubeginn  
Oktober 2021



Wohneinheiten  
20 Mietwohnungen  
und 2 Doppel-  
häuser



Wohnfläche  
1.596 m<sup>2</sup> (Miet-  
wohnungen) und  
600 m<sup>2</sup> (Doppel-  
häuser)



Fertigstellung  
Oktober 2023



Heizungsart  
Luftwärmepumpe

## PROJEKTE IM BAU

### BODELSHAUSEN, OBERWIESEN I 20 MIETWOHNUNGEN UND ZWEI DOPPELHÄUSER

#### PROJEKTbeschreibung

Auf zwei Grundstücken in Bodelshausen will die Kreisbau bis Herbst 2023 20 Mietwohnungen und zwei Doppelhäuser bauen. Von den Mietwohnungen, die auf dem größeren der beiden Grundstücke entstehen, soll die Hälfte öffentlich gefördert sein, die andere Hälfte frei finanziert. Für sie sind 20 Garagen und 14 oberirdische Stellplätze geplant.

Auf dem kleineren Grundstück sollen zwei Doppelhäuser mit fünf Garagen für Eigentümer entstehen. Die Kreisbau hat die Grundstücke Ende 2019 erworben und das Baugesuch Ende 2020 eingereicht.

#### PLANUNG

Planungswerkstatt Dietz-Kirelli, Hildrizhausen

#### BAULEITUNG

Dipl. Ing. Jürgen Heimerdinger, Dußlingen

## PROJEKTE IN PLANUNG

### KIRCHENTELLINSFURT, HALDENWEG 2 UND 4 12 MIETWOHNUNGEN

#### PROJEKTbeschreibung

In Kirchentellinsfurt plant die Kreisbau den Bau von 12 öffentlich geförderten Mietwohnungen. Das Grundstück mitsamt Gebäude wurde im März 2020 erworben. Es ist 1.103 Quadratmeter groß, die Wohnfläche soll nach Fertigstellung im April 2024 887 Quadratmeter betragen.

Die Kreisbau hat das Baugesuch im Frühjahr 2021 eingereicht. Seit Ende August erfolgt der Abriss des leerstehenden Gebäudes erfolgen. Der Baubeginn des Neubaus ist für Dezember 2021 vorgesehen.



Baubeginn  
Dezember 2021



Wohneinheiten  
12 Mietwohnungen



Wohn/- nutzfläche  
887 m<sup>2</sup>



Fertigstellung  
April 2024

#### PLANUNG UND BAULEITUNG

Hähmig Gemmeke Architekten BDA





## PROJEKTE IN PLANUNG

GOMARINGEN, HECHINGER STRASSE  
21 MIETWOHNUNGEN

### PROJEKTbeschreibung

21 Wohnungen auf einer Wohnfläche von 1.571 Quadratmetern sollen bis Frühjahr 2024 in der Hechinger Straße in Gomaringen entstehen. Die Kreisbau hat im Juni 2021 ein entsprechendes Baugesuch eingereicht.

15 der 21 Wohnungen sollen als öffentlich geförderte, sechs als frei finanzierte vermietet werden. Gemäß Planung sollen sich die Wohnungen auf drei Gebäude verteilen. Sie sollen mit einem Holzrahmenbau errichtet und als Effizienzhaus 40 Erneuerbare Energie gebaut werden.

### PLANUNG UND BAULEITUNG

HHS Haefele Architekten BDA



Baubeginn  
Mai 2022



Wohneinheiten  
21 Mietwohnungen



Wohnfläche  
1.571 m<sup>2</sup>



Fertigstellung  
Mai 2024



Heizungsart  
Pellet

## PROJEKTE IN PLANUNG

### PROJEKTbeschreibung

In der Johannesstraße in Kirchentellinsfurt plant die Kreisbau einen Neubau mit 14 öffentlich geförderten Wohnungen auf einer Wohnfläche von 1.025 Quadratmetern. Das Datum des Baubeginns ist aufgrund des ausstehenden Prozessverfahrens des Planungsrechts noch offen.

KIRCHENTELLINSFURT,  
JOHANNESSTRASSE  
14 MIETWOHNUNGEN



Baubeginn  
steht noch  
nicht fest



Wohneinheiten  
14 Mietwohnungen



Wohnfläche  
1.025 m<sup>2</sup>





Baubeginn  
Dezember 2021 /  
Januar 2022



Wohneinheiten  
22 Eigentums-  
wohnungen



Wohnfläche  
1.870 m<sup>2</sup>



Fertigstellung  
Frühjahr 2024

## PROJEKTE IN PLANUNG

TÜBINGEN, CHRISTOPHSTRASSE 32  
22 EIGENTUMSWOHNUNGEN

### PROJEKTbeschreibung

Auf dem Areal des Mohr Siebeck Verlags in Tübingen entstehen in den kommenden Jahren mehrere Mehrfamilienhäuser und eine Gewerbeimmobilie. Zwei Mehrfamilienhäuser mit je elf Wohnungen wird die Kreisbau auf einer Fläche von 1.870 Quadratmetern realisieren. Sie sollen je dreigeschossig sein und ein zusätzliches Staffelgeschoss beinhalten. Mit den anderen beiden Mehrfamilienhäusern und der Gewerbeimmobilie sind die Häuser der Kreisbau über eine Garage verbunden.

Das 4.390 Quadratmeter großen Areal soll nach Wunsch des ehemaligen Eigentümers Dr. Siebeck einen attraktiven, städtischen und durchmischten Charakter erhalten. So will man die Grundstücksflächen der einzelnen Häuser zugunsten von Außen- und Grünflächen auf ein Minimum reduzieren und diese von den Eigentümern gemeinschaftlich gestalten und bewirtschaften lassen.

### PLANUNG

a + r Architekten GmbH

## PROJEKTE IN PLANUNG

KIRCHENTELLINSFURT,  
MARTINSHAUS

### PROJEKTbeschreibung

Ein besonderes Projekt plant die Kreisbau in Kirchentellinsfurt. Hier soll das Pflegeheim Martinshaus weiterentwickelt werden. Diese Weiterentwicklung bezieht sich nicht nur auf das Pflegeheim selbst, sondern beinhaltet ein städtebauliches Konzept mit betreutem Wohnen, Wohnungsbau für Mitarbeiter und Studenten sowie soziale Wohnformen. Auch weitere Nutzungen als Ärztezentrum, Schulmediathek mit Bücherei und Ort für Kernzeitbetreuung sind vorgesehen.

Das Gesamtprojekt realisiert die Kreisbau zusammen mit der Gemeinde Kirchentellinsfurt. Aus einem Realisierungswettbewerb mit 23 Teilnehmern ging der Entwurf des Büros BJW Architekten Broghammer Jana Wohlleber aus Zimmern ob Rottweil einstimmig als Sieger hervor. Die Kreisbau geht von einer Bezugsfertigkeit in fünf Jahren aus.

### PLANUNG

BJW Architekten – Broghammer Jana Wohlleber  
aus Zimmern ob Rottweil



## PROJEKTE **IN PLANUNG**

### MÖSSINGEN, STOTZENHOF 21 MIETWOHNUNGEN



Baubeginn  
Juli 2022



Wohneinheiten  
21 Mietwohnungen



Wohnfläche  
1.500 m<sup>2</sup>



Fertigstellung  
September 2024

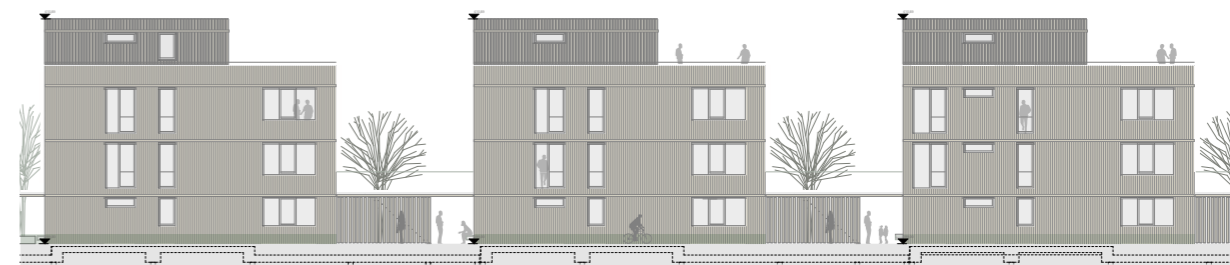
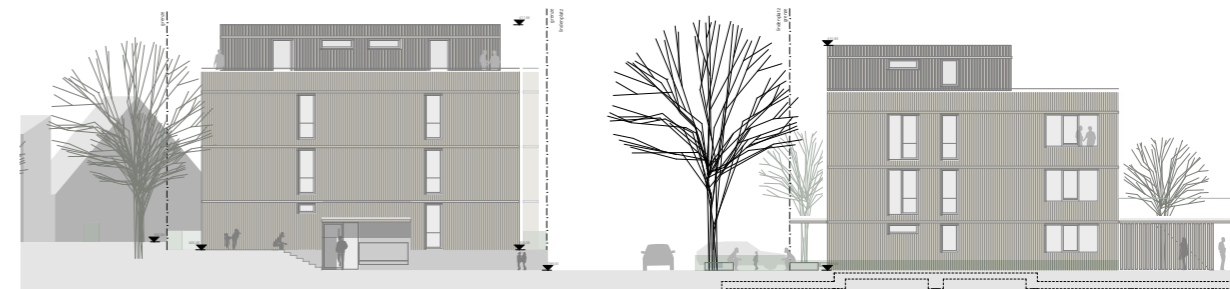


#### PROJEKTbeschreibung

In Mössingen strebt die Kreisbau bis September 2024 einen Neubau mit 21 Mietwohnungen auf einer Wohnfläche von 1.500 Quadratmetern an. Davon soll ein Viertel als öffentlich geförderte, die übrigen als frei finanzierte Mietwohnungen realisiert werden.

#### PLANUNG UND BAULEITUNG

Büro a+r Architekten GmbH



## PROJEKTE **IN PLANUNG**

### AMMERBUCH-ENTRINGEN, SCHLOSSBLICK 33 MIETWOHNUNGEN, 22 EIGENTUMSWOHNUNGEN

#### PROJEKTbeschreibung

Auf einem 1,5 Hektar großen Areal eines ehemaligen Schulgeländes in Ammerbuch entstehen in den kommenden Jahren mehrere Gebäude mit 33 Miet- und 22 Eigentumswohnungen. Die Kreisbau hat zusammen mit der Gemeindeverwaltung einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt und errichtet auf dem Areal auch selbst Wohnungen.

Im Dezember 2020 hat die Gesellschaft zwei Grundstücke mit 3.359 sowie 618 Quadratmetern gekauft. Nach aktueller Schätzung entstehen auf dem Areal drei Gebäude mit 33 Wohnungen als Mietwohnungen für den Eigenbestand, davon 15 frei finanziert und 18 öffentlich gefördert. Dazu kommen zwei Gebäude mit 22 Eigentumswohnungen.

#### PLANUNG UND BAULEITUNG

Lüttinarchitekten bda, Konstanz



Baubeginn  
Sommer 2022



Wohneinheiten  
33 Mietwohnungen,  
22 Eigentums-  
wohnungen



Fertigstellung  
Herbst 2024

# WEITERE SANIERUNGSMASSNAHMEN

DETTEHAUSEN, GOTTLIEB-DAIMLER-STRASSE 23  
34 MIETWOHNUNGEN, NACH SANIERUNG 37

## PROJEKTbeschreibung

In der Gottlieb-Daimler-Straße in Dettenhausen führt die Kreisbau seit Juni 2020 eine Kernsanierung durch. Die derzeit 34 Wohnungen werden dabei um drei Wohnungen erweitert, auch die Wohnfläche steigt leicht an. Nach Abschluss der Sanierung im Sommer 2022 ist das Gebäude Energie-Effizienzhaus nach KfW-Standard 55.



Baubeginn  
Juni 2020



Wohneinheiten  
nach Sanierung 37,  
vorher 34



Wohnfläche  
alt: 2.624 m<sup>2</sup> /  
neu: 2.679 m<sup>2</sup>



Fertigstellung  
August 2022

# SANIERUNGSMASSNAHMEN TÜBINGEN, HAYDNWEG 6 UND 8 UND ROTTENBURG, MECHTHILDSTRASSE 1

In Tübingen und in Rottenburg treibt die Kreisbau seit Mitte 2019 zwei weitere Sanierungsmaßnahmen voran. Im Tübinger Haydnweg erhalten alle Wohneinheiten neue Fenster, Türen und eine zeitgemäße Badausstattung. Außerdem wird das Gebäude durch die Sanierungsmaßnahme erweitert: Aus 16 Wohnungen werden 20. Das Mehrfamilienhaus erreicht nach der Sanierung KfW-Energieeffizienz-Standard 55.



Baubeginn  
September 2019



Wohneinheiten  
nach Sanierung 20,  
vorher 16



Wohnfläche  
alt: 1.267 m<sup>2</sup> /  
neu: 1.601 m<sup>2</sup>



Fertigstellung  
November 2021



Heizungsart  
Fernwärme

Das gleiche gilt für die Mechthildstraße 1 in Rottenburg, in welcher aus 17 Wohnungen 20 werden. Alle Wohnungen erhalten dort neue Fenster, Türen, Bodenbeläge sowie zeitgemäße Elektro- und Sanitärtechnik. Außerdem wird das Gebäude um eine Etage aufgestockt, das die Erweiterung um drei zusätzlichen Wohnungen ermöglicht.



Baubeginn  
Juni 2019



Wohneinheiten  
nach Sanierung 20,  
vorher 17



Wohnfläche  
alt: 1.462 m<sup>2</sup> /  
neu: 1.793 m<sup>2</sup>



Fertigstellung  
Februar 2022



Heizungsart  
Fernwärme



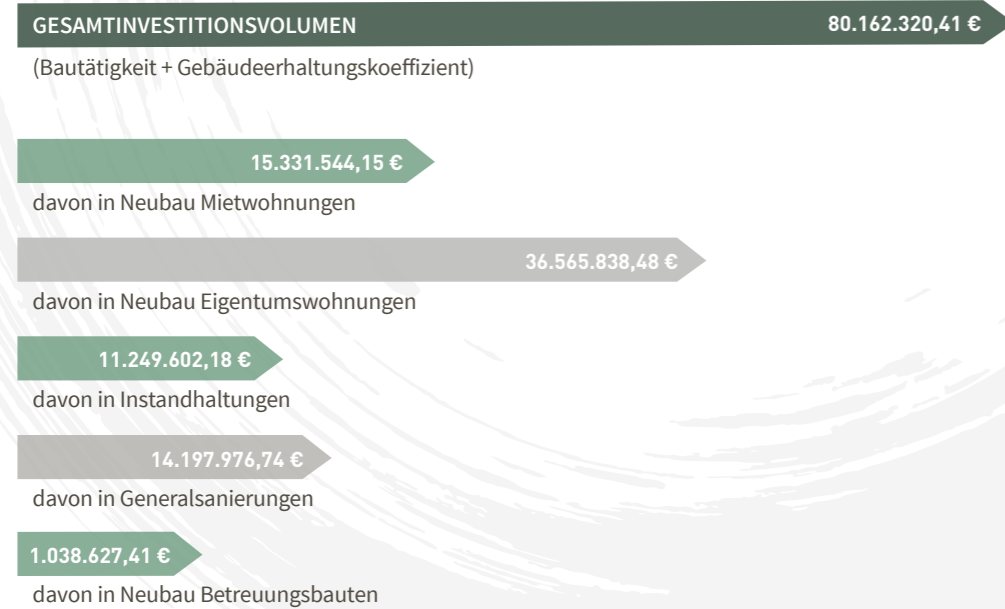


# INVESTITIONEN IN DIE ZUKUNFT

DURCH DIE ENGAGIERTE BAUTÄTIGKEIT DER KREISBAU TÜBINGEN TRÄGT DAS KOMMUNALE WOHNUNGSUNTERNEHMEN AKTIV ZUR ENTLASTUNG DES STARK NACHGEFRAGTEN IMMOBILIENMARKTS IM LANDKREIS TÜBINGEN BEI. ZUGLEICH INVESTIERT DIE KREISBAUGESELLSCHAFT JÄHRLICH HOHE MILLIONENBETRÄGE IN DIE ERHALTUNG UND SANIERUNG IHRES IMMOBILIENBESTANDS.

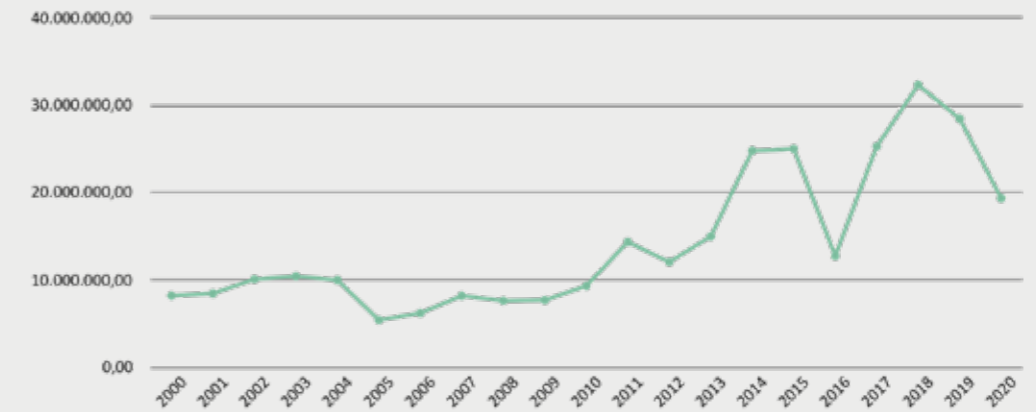
Mit Aufwendungen in Höhe von knapp 5 Millionen Euro für den Bestand und weiteren knapp 5,4 Millionen Euro im Zuge von Generalsanierungen wurden im Jahr 2020 absolute Rekordwerte in der Geschichte des Unternehmens erreicht. Durch diese Maßnahmen wird nicht nur kontinuierlich der Wohnkomfort für die Bewohner gesteigert. Die energetischen Sanierungen und eine energieeffiziente Konzipierung aller Neubauten tragen zu einer sukzessiven Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emission im Kreisbau-eigenen Gebäudebestands bei. Zudem kommen die Investitionen in Millionenhöhe vorrangig regionalen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zugute.

## INVESTITIONSVOLUMEN DER GESCHÄFTSJAHRE 2018 BIS 2020

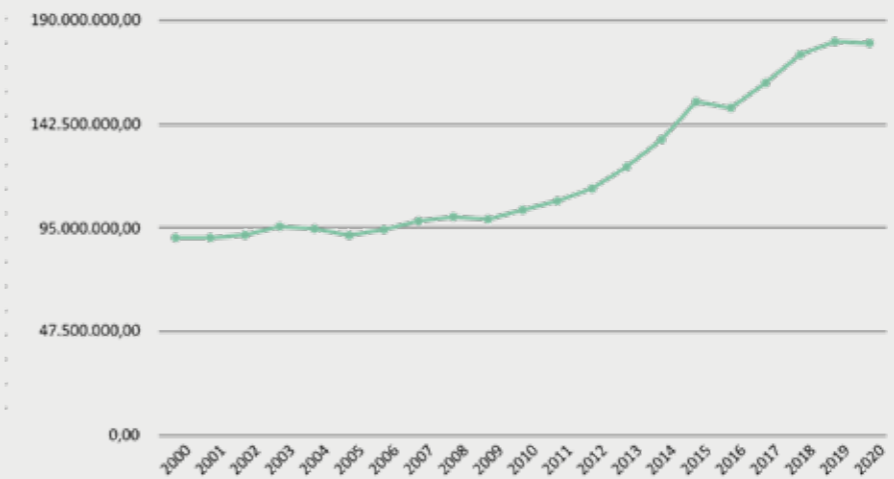


## DIE GESCHÄFTSJAHRE 2000 BIS 2020 IM ÜBERBLICK

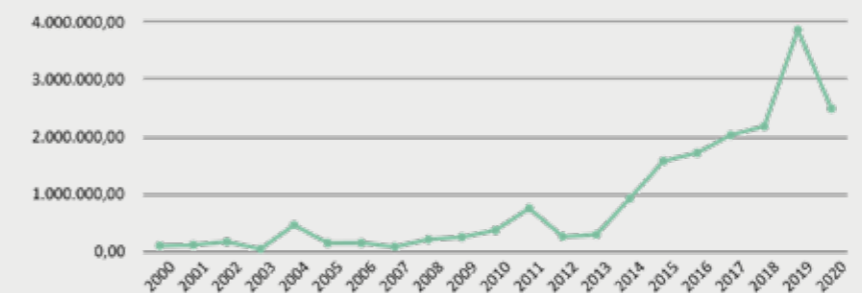
### ENTWICKLUNG GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN



### ENTWICKLUNG BILANZSUMME



### ENTWICKLUNG JAHRESÜBERSCHUSS





Jahresabschluss 2020

## Mietwohnungsbau im Fokus der Kreisbau

Die Errichtung preisgünstiger und geförderter Wohnungen ist eine der zentralen Tätigkeiten der Kreisbau. Damit wird sichergestellt, dass einkommensschwächere Bürger des Landkreises Tübingen ihr gewohntes Wohnumfeld nicht aus wirtschaftlichen Gründen verlassen müssen. Der Wohnkomfort für die Bewohner darf unter den günstigen Mietpreisen jedoch keinesfalls leiden – so das zentrale Credo der Kreisbau.

Um auch in älteren Wohnbauten ein attraktives Wohnumfeld zu erhalten, tätigte die Kreisbaugesellschaft Tübingen im Berichtsjahr 2020 Rekordinvestitionen in Höhe von fast 10 Millionen Euro für die Sanierung und Instandhaltung ihres Gebäudebestands. Den ökonomischen Spagat zwischen der Bereitstellung günstigen Wohnraums einerseits, dem Erhalt eines komfortablen Wohnumfelds andererseits und der gleichzeitigen Senkung der Gebäudeemissionen, bestreitet die Kreisbaugesellschaft unter anderem durch den Bau frei finanzierter Wohneinheiten. Der klare Fokus der Geschäftstätigkeit bezieht sich dennoch stets auf die Schaffung preisgünstiger und zugleich ansprechender Mietwohnungen. Durch ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 wurde eine solide Basis geschaffen, um dieser anspruchsvollen Aufgabe auch in Zukunft erfolgreich gerecht zu werden.

AKTIVA	Geschäftsjahr (€)	Vorjahr (€)
--------	-------------------	-------------

**ANLAGEVERMÖGEN**

<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		41.323,00	44.293,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.281.354,16		124.129.569,09
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.917.196,34		24.907.920,36
Grundstücke ohne Bauten	2.262.174,49		1.807.726,20
Bauten auf fremden Grundstücken	1.124.912,00		1.389.598,00
Technische Anlagen	497.096,00		565.142,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	224.547,82		213.664,00
Anlagen im Bau	1.354.823,18		5.685.639,55
Bauvorbereitungskosten	1.072.416,00		508.345,66
Geleistete Anzahlungen	0,00	164.734.519,99	71.385,31
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>164.775.842,99</b>	<b>159.323.283,17</b>

**UMLAUFVERMÖGEN**

<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	380.114,35		478.297,08
Bauvorbereitungskosten	52.213,16		154.653,98
Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.339.790,36		10.638.618,67
Grundstücke mit fertigen Bauten	593.939,23		772.581,43
Unfertige Leistungen	4.025.769,87		3.815.164,40
Andere Vorräte	258.110,01		300.301,21
Geleistete Anzahlungen	515.112,48	9.165.049,46	489.725,67
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	114.711,00		291.542,09
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.570.985,82		1.334.813,82
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.015,39		38.058,80
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	76.408,40		47.553,34
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	4.414,90		265.913,36
Sonstige Vermögensgegenstände	732.588,19	2.502.123,70	1.264.765,93
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.103.544,74	3.103.544,74	977.357,46
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	39.596,00		48.965,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	8.099,05	47.695,05	10,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>179.592.255,94</b>	<b>180.241.605,41</b>

PASSIVA	Geschäftsjahr (€)	Vorjahr (€)
---------	-------------------	-------------

**EIGENKAPITAL**

<b>Gezeichnetes Kapital</b>		1.092.000,00	1.092.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	546.000,00		546.000,00
Bauerneuerungsrücklage	31.332.485,85		28.882.972,96
Andere Gewinnrücklagen	9.973.534,03	41.852.019,88	9.973.534,03
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.493.192,89		3.865.432,14
Einstellungen in Rücklagen	-2.449.512,89	43.680,00	-3.821.752,14
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>42.987.699,88</b>	<b>40.538.186,99</b>

**RÜCKSTELLUNGEN**

Steuerrückstellungen	270.571,00		404.816,81
Sonstige Rückstellungen	3.215.018,00	3.485.589,00	5.104.394,00

**VERBINDLICHKEITEN**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	119.973.484,34		120.404.263,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.070.504,55		1.110.279,44
Erhaltene Anzahlungen	4.258.961,46		3.986.355,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.713.648,74		2.594.089,83
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.319.349,43		2.919.911,96
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.760,95		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	448.292,94	130.795.002,41	631.193,54
davon aus Steuern:	447.283,96 € (Vorjahr 262.619,60 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0 € (Vorjahr 630,81 €)		

**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**

		2.325.964,65	2.548.113,89
<b>Bilanzsumme</b>		<b>179.594.255,94</b>	<b>180.241.605,41</b>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		Geschäftsjahr (€)	Vorjahr (€)
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.482.424,24		18.502.317,52
b) aus Verkauf von Grundstücken	13.090.169,42		31.342.356,59
c) aus Betreuungstätigkeit	153.517,83		139.565,43
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	296.064,68	33.022.176,17	238.117,71
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-6.882.507,29	-12.859.390,88
Andere aktivierte Eigenleistungen		87.540,00	135.640,00
Sonstige betrieblichen Erträge		1.425.387,57	282.711,80
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.923.937,46		7.261.204,76
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.626.457,51		15.915.012,17
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	27.259,72	13.577.654,69	23.870,64
<b>ROHERGEBNIS</b>		14.074.941,76	14.581.230,60
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.975.647,04		1.894.580,40
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	479.964,97	2.455.612,01	478.952,80
davon für Altersversorgung 149.726,27 € (Vorjahr 147.329,22 €)			
Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.400.519,57	4.966.738,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.217.408,03	1.011.207,56
Erträge aus Beteiligungen	9.300,05	9.300,05	8.727,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	126,40	126,40	526.148,00
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	2.000,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.815.165,39	1.980.757,32
Steuern vom Einkommen und Ertrag		326.188,85	569.554,53
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>		2.869.474,36	4.212.315,13
Sonstige Steuern		376.281,47	346.882,99
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		2.493.192,89	3.865.432,14
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Bauerneuerungsrücklage		2.449.512,89	3.821.752,14
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>43.680,00</b>	<b>43.680,00</b>



## Anhang

### A. Allgemeine Angaben

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Hechinger Str. 22 in Tübingen ist beim Amtsgericht Stuttgart unter Nummer HRB 380087 eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) erstellt. Gemäß Gesellschaftsvertrag wurden die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften beachtet.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung vom 17. Juli 2015. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten vermindert um lineare Abschreibungen (bei einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 4 Jahren) angesetzt.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten einschließlich der Modernisierungskosten umfassen neben den Fremdkosten Eigenleistungen in Form von Architekten- und Verwaltungsleistungen. Erhaltene Tilgungszuschüsse wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Wohn- und Geschäftsbauten wurden in der Vergangenheit entsprechend einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Ab 1991 wurde jedoch aus steuerlichen Gründen die Restnutzungsdauer dieser Objekte bis max. 31.12.2040 begrenzt. Die ab 1991 fertiggestellten Mietwohngebäude und die dazugehörigen Garagen wurden mit 2 % abgeschrieben.

Für das Verwaltungsgebäude und die Mietwohngebäude, die grundlegend saniert und modernisiert wurden, ist ab dem neuen Nutzungsbeginn die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre festgelegt worden. Garagen werden bis 1991 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Danach werden die fertiggestellten Garagen und Geschäftsbauten mit 3 bzw. 4% und die Außenanlagen der Geschäftsbauten mit 10 % abgeschrieben. Erhaltene Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand (KfW-Bank) werden direkt bei den Anschaffungskosten gekürzt.

Die Abschreibung bei dem Wohngebäude auf fremden Grundstück (Wilhelm-Keil-Str. 44 – 48, Tübingen) werden entsprechend der geplanten Nutzungsdauer mit 10 % vorgenommen. Die technischen Anlagen werden mit 5 % abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde linear entsprechend den steuerrechtlichen Tabellen abgeschrieben. Im Jahr des Zugangs wurde zeitanteilig abgeschrieben. Für Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten zwischen 250,00 und 1.000,00 € netto/ bei Anschaffung vor dem 01.01.2018 zwischen 150,00 und 1.000,00 €) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser

Sammelposten wird jährlich mit 20 % abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter 250,00 € netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe aufwandswirksam berücksichtigt.

Die geleisteten Anzahlungen sowie die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit den Nominalwerten angesetzt.

Das Umlaufvermögen wurde mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten umfassen neben den Fremdkosten Eigenleistungen in Form von Architekten- und Verwaltungsleistungen. Die Bilanzierung der Zu- und Abgänge von Grundstücken erfolgt grundsätzlich zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentumübergangs.

Die Forderungen aus der Vermietung wurden bei erkennbaren Risiken über Einzel- sowie Pauschalwertberichtigungen zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Bestände an Heizöl und Pellets wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die flüssigen Mittel 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. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für den Ansatz von Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die Geldbeschaffungskosten wurden entsprechend den Zinsbindungsfristen abgeschrieben. Das gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die passivierungspflichtigen 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.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden. Der anzuwendende Steuersatz beträgt 29,1%. Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen, von dem Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht.

### C. Erläuterung zu den Bilanzposten

1. Tilgungszuschüsse in Höhe von 78.620,00 € wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.
2. Außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung wurden bei den Wertansätzen für Bauvorbereitungskosten gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von 79.826,38 € vorgenommen.

3. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält 4.025.769,87 € (Vorjahr 3.815.164,40 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.

5. Forderungen von einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr liegen unter der Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 432.389,52 € (Vorjahr 405.351,78 €) vor.

6. Die in den Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen

	2020	2019	Klassifizierung
Forderungen	4.414,90 €	265.913,36 €	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten	10.760,95 €	0,00 €	Sonstige Verbindlichkeiten

7. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres (€)	Einstellung aus dem Jahresüberschuß des Geschäftsjahres (€)	Bestand am Ende des Geschäftsjahres (€)
a) Gesellschaftsvertragliche Rücklage	546.000,00		546.000,00
b) Bauerneuerungsrücklage	28.882.972,96	2.449.512,89	31.332.485,85
c) Andere Gewinnrücklagen	9.973.534,03		9.973.534,03

8. In den „sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Beträge mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für noch anfallende Baukosten ausgebuchter Verkaufsgrundstücke	1.557.700,00 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	876.200,00 €
Rückstellung für noch anfallende Kosten aus der Verwaltungsabrechnung	358.618,00 €
Rückstellung für evtl. anfallende Schadenersatzverpflichtungen	295.000,00 €

9. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlusstichtag rechtlich entstehen.

#### 10. DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN SOWIE DIE ZUR SICHERHEIT GEWÄHRTEN PFANDRECHTE O.Ä. RECHTE STELLEN SICH WIE FOLGT DAR:

Verbindlichkeiten  (in Klammer Vorjahreswerte)	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	EURO	unter 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	Art der Sicherung
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	119.973.484,34 (120.404.263,25)	5.802.756,53 (10.100.118,62)	21.112.838,16 (19.918.623,38)	93.057.889,65 (90.385.521,25)	119.473.484,34 (119.904.263,25)	*GPR/B
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	1.070.504,55 (1.110.279,44)	43.969,06 (43.318,69)	167.638,21 (165.205,00)	858.897,28 (901.755,75)	1.019.275,69 (1.057.464,34)	GPR
<b>Erhaltene Anzahlungen**</b>	4.258.961,46 (3.986.355,70)	4.258.961,46 (3.986.355,70)				
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	2.713.648,74 (2.594.089,83)	67.839,18 (116.967,71)		2.645.809,56 (2.477.122,12)		
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	2.319.349,43 (2.919.911,96)	2.039.710,57 (2.531.524,06)	279.638,86 (211.977,35)	0,00 (176.410,55)		
<b>Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern</b>	10.760,95 (0,00)	10.760,95 (0,00)				
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	448.292,94 (631.193,54)	448.292,94 (631.193,54)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>130.795.002,41</b> <b>(131.646.093,72)</b>	<b>12.672.290,69</b> <b>(17.409.478,32)</b>	<b>21.560.115,23</b> <b>(20.295.805,73)</b>	<b>96.562.596,49</b> <b>(93.940.809,67)</b>	<b>120.492.760,03</b> <b>(120.961.727,59)</b>	

\* GPR=Grundpfandrecht = 88.953.873,81 €, B=Bürgschaften von Gesellschaftern = € 31.538.886,22 €

\*\* zur Verrechnung anstehend

## 11. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (€) 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres (€)	Abgänge (€)	Umbuch- ungen (+/-) (€)	Zuschreib- ungen (€)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (€) 31.12.2020	Abschreib- ungen (Kumuliert) 01.01.2020		Abschreibung Geschäftsjahr (€)	Zugänge des Geschäftsjahres (€)	Abgänge (€)	Umbuch- ungen (+/-) (€)	Zuschreib- ungen (€)	Abschreibungen (Kumuliert) 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	181.815,13	17.402,00				199.217,13	137.522,13		20.372,00					157.894,13	41.323,00	44.293,00
<b>Sachanlagen</b>																
<b>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</b>	195.299.082,09	6.341.629,71	316.507,19	-3.521,88	3.880.031,90	205.200.714,63	71.169.513,00		3.950.607,66		200.760,19			74.919.360,47	130.281.354,16	124.129.569,09
<b>Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</b>	31.160.353,25	25.919,42	232.191,26	4.147.985,67		35.102.067,08	6.252.432,89		936.995,01		4.557,16			7.184.870,74	27.917.196,34	24.907.920,36
<b>Grundstücke ohne Bauten</b>	1.807.726,20	956.183,74		-505.257,33	3.521,88	2.262.174,49									2.262.174,49	1.807.726,20
<b>Bauten auf fremden Grundstücken</b>	2.646.854,37					2.646.854,37	1.257.256,37		264.686,00					1.521.942,37	1.124.912,00	1.389.598,00
<b>Technische Anlagen</b>	1.360.778,01					1.360.778,01	795.636,01		68.046,00					863.682,01	497.096,00	565.142,00
<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	946.936,14	102.581,32	55.626,89			993.890,57	733.272,14		79.986,52		43.915,91			769.342,75	224.547,82	213.664,00
<b>Anlagen im Bau</b>	5.685.639,55	2.577.155,60		-7.563.229,3	655.257,33	1.354.823,18	0,00							0,00	1.354.823,18	5.685.639,55
<b>Bauvorbereitungskosten</b>	508.345,66	721.864,05	79.826,38	-150.000,00	72.032,67	1.072.416,00	0,00		79.826,38		79.826,38			0,00	1.072.416,00	508.345,66
<b>Geleistete Anzahlungen</b>	71.385,31			-71.385,31		0,00	0,00							0,00	0,00	71.385,31
	239.487.100,58	10.725.333,84	684.151,72	465.435,63		249.993.718,33	80.208.110,41		5.380.147,57	0,00	329.059,64	0,00		85.259.198,34	164.734.519,99	159.278.990,17
<b>Finanzanlagen Andere Finanzanlagen</b>	2.000,00		2.000,00			0,00	2.000,00				2.000,00			0,00	0,00	2.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>239.670.915,71</b>	<b>10.742.735,84</b>	<b>686.151,72</b>	<b>465.435,63</b>	<b>*</b>	<b>250.192.935,46</b>	<b>80.347.632,54</b>		<b>5.400.519,57</b>	<b>0,00</b>	<b>331.059,64</b>	<b>0,00</b>		<b>85.417.092,47</b>	<b>164.775.842,99</b>	<b>159.323.283,17</b>

\* Der Saldo aus den Umbuchungen betrifft diverse Umbuchungen in das Umlaufvermögen.

**D. Erläuterung zu den GuV-Posten**

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In der Position „sonstige betriebliche Erträge“ sind enthalten:

Erträge aus früheren Jahren	27.336,45 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.146.323,61 €
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	90.702,77 €

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 79.826,38 €

In der Position „sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind enthalten:

Abschreibungen auf Mietforderungen	167.550,58 €
Abgang von Sachanlagen (Restbuchwerte)	115.747,00 €

Weitere periodenfremde Aufwendungen und Erträge sind branchenüblich und von insgesamt untergeordneter Bedeutung für die Ertragslage.

**E. Sonstige Angaben**

- Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 17.008.253,88 € (Vorjahr 20.738.668,00 €). Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da die Sicherheitenstellung im Rahmen des üblichen Verkaufsprozesses erfolgt und die Auszahlungsansprüche gegen die Banken an die Gesellschaft abgetreten sind.
 

€ (davon 1.590.800,00 € an Gesellschafter) abgeschlossen. Demgegenüber stehen zum Bilanzstichtag abgeschlossene Kreditverträge (nicht valuiert) in Höhe von 3.850.000,00 € sowie Zuschüsse aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm in Höhe von rd. 229.900,00 €.

Aus einem Rahmenvertrag für IT-Dienstleistungen bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 55.692,00 €. Die Restlaufzeit beträgt 8 Monate. Für die Nutzung des neu eingeführten ERP-Systems mit einer Restlaufzeit zum Bilanzstichtag von 36 Monaten fallen Gebühren in Höhe von insgesamt ca. 279.000,00 € (5-jährige Gesamt-Laufzeit) an. Zudem bestehen zum Bilanzstichtag aus einem Projektvertrag zur Implementierung der digitalen
- Agenda mit dem bestehenden ERP-System finanzielle Verpflichtungen von rd. 125.000,00 €. Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2020 insgesamt rd. 24.300,00 €.
- Neben den dargelegten Haftungsverhältnissen und sonstigen finanziellen Verpflichtungen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.
- Für Abschlussprüfungs- sowie sonstige Leistungen (MaBV-Prüfung) des Abschlussprüfers wurden für das abgelaufene Geschäftsjahr insgesamt 28.000,00 € als Rückstellung erfasst.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	15	8
Technische Mitarbeiter	7	3
Hausmeister	1	
	<b>23</b>	<b>11</b>

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende, 46 nebenberufliche Hauswarte sowie 5 geringfügige kaufmännische Mitarbeiter beschäftigt. Hinsichtlich der Angabe der Geschäftsführerbezüge wird von der Schutzklausel gem. § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht. Die Bezüge des Aufsichtsrats belaufen sich auf 11.303,66 €.

5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

	2020	2019	Ausweis unter Bilanzposition
<b>Forderungen</b>	67.186,10 €	70.343,42 €	Forderungen aus Vermietung
	104.440,00	0,00 €	Forderungen aus Verkaufsgrund
	2.060,19 €	7.371,28 €	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
	0,00 €	291.553,75 €	Sonstige Vermögensgegenstände
	65.733,07 €	24.652,20 €	Guthaben bei Kreditinstituten
	<b>239.419,36 €</b>	<b>393.920,65 €</b>	
<b>Verbindlichkeiten</b>	39.673.404,38 €	42.309.749,61 €	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
	610.995,50 €	635.843,23 €	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
	154.309,32 €	143.146,55 €	Erhaltene Anzahlungen
	2.517,43 €	33.057,52 €	Verbindlichkeiten aus Vermietung
	307.408,54 €	329.348,45 €	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
	285.376,60 €	193.852,40 €	Sonstige Verbindlichkeiten
	<b>41.034.011,77 €</b>	<b>43.644.997,76 €</b>	

- Im Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen, die für die Beurteilung der Finanzlage notwendig sind und zu nicht marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind.
- Die Gesellschaft gewährte im Geschäftsjahr an Organmitglieder wie in den Vorjahren keine Vorschüsse und Kredite. Haftungsverhältnisse gegenüber Organmitgliedern wurden nicht eingegangen.
- Nachtragsbericht**  
Es gab keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben.
- Gewinnverwendungsbeschluss**  
Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.493.192,89 € ab. Gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages wurde bei Aufstellung des Jahresabschlusses das nach Abzug der auszuschüttenden Dividende in Höhe von 43.680,00 € verbleibende handelsrechtliche Jahresergebnis 2020 in Höhe von 2.449.512,89 € der Bauernenerückerungsrücklage zugewiesen. Dem liegt ein Beschluss des Aufsichtsrats zugrunde.



## 10. Mitglieder der Geschäftsführung

Matthias Sacher (ab 01.01.2021), Geschäftsführer  
Karl Scheinhardt (bis 31.03.2021), Geschäftsführer  
Werner Walz, nebenamtlicher Geschäftsführer

## 11. Mitglieder des Aufsichtsrates



**Joachim Walter**  
Vorsitzender

Landrat des Landkreises  
Tübingen



**Michael Bulander**  
stellvertretender Vorsitzender

Oberbürgermeister der  
Stadt Mössingen



**Dr. Christoph Gögler**  
stellvertretender Vorsitzender

Vorsitzender des Vorstands  
der Kreissparkasse Tübingen



**Boris Palmer**  
stellvertretender Vorsitzender

Oberbürgermeister der  
Universitätsstadt Tübingen



**Uwe Ganzenmüller**  
Bürgermeister der  
Gemeinde Bodelshausen



**Thomas Hölsch**  
Bürgermeister der  
Gemeinde Dußlingen



**Bernd Haug**  
Bürgermeister der  
Gemeinde Kirchentellinsfurt



**Egon Betz**  
Bürgermeister der  
Gemeinde Nehren



**Thomas Engesser**  
Bürgermeister der  
Gemeinde Dettenhausen

Tübingen, den 10. Mai 2021

Die Geschäftsführung

  
Matthias Sacher

  
Werner Walz



## Lagebericht 2020

### 1. Grundlagen des Unternehmens

Zweck der Kreisbaugesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung zu einer sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung beizutragen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen und städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Soweit es zur Erfüllung dieser Zwecke erforderlich ist, errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet die Kreisbaugesellschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Sie darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind. Gesellschafter der Kreisbaugesellschaft sind ausschließlich Städte und Gemeinden aus dem Landkreis Tübingen, die Kreissparkasse Tübingen, die Gemeinde Pliezhausen und der Landkreis selbst.

### 2. Wirtschaftsbericht

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 wieder etwas

erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 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 Prozent. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 Prozent zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent 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 Gesamt-Deutschland 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 dann 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. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 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 Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

## 2.1 Geschäftsverlauf

### 2.1.1 Wohnungsbestand und Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2020 umfasste der eigene Mietbestand der Gesellschaft 2.257 Mietwohnungen, 42 Pflegeplätze, 54 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 165.052,40 m<sup>2</sup>.

Das Ziel der nachhaltigen Vermietung von Wohnungen, die den heutigen Ansprüchen der Mieter gerecht werden, konnte auch in 2020 weiter verfolgt werden.

Im Berichtsjahr sind Mieter aus 180 Wohnungen ausgezogen (Vj. 173), das einer Fluktuationsrate von 7,97 % (Vj. 7,72 %) entspricht.

Die durchschnittliche monatliche Netto-Kaltemiete für Wohneinheiten beträgt im Unternehmensdurchschnitt zum 31.12.2020 unverändert zum Vorjahr bei 7,25 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei nicht preisgebundenen Wohnungen liegt sie bei 7,44 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (- 0,13 %) und beim preisgebundenen Wohnungsbestand bei 6,69 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (+ 1,36 %). Neben den durchgeführten Mietanpassungen bei Mieterwechseln trugen die Mieterhöhungen nach der Modernisierung von Wohnungen und die Erstvermietungen der neuen Wohnungen zur leichten Steigerung bei. Auf eine allgemeine Mieterhöhung nach dem BGB, wurde im Geschäftsjahr aufgrund der aktuellen Corona-Situation verzichtet.

### 2.1.2 Bautätigkeit

Das Wohn- und Geschäftshaus in Mössingen, Bahnhofstraße 11 mit insgesamt 10 Eigentumswohnungen und 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss ist seit dem Spätsommer 2020 fertiggestellt. Alle Wohnungen sind verkauft und wurden den Käufern übergeben. Eine Gewerbeeinheit konnte im Frühjahr 2021 vermietet werden.

Im Berichtsjahr konnte die Neubaumaßnahme in der Burgstraße 1+3 in Dußlingen mit insgesamt 19 Eigentumswohnungen, einer Kindertagesstätte und einer Allgemeinanzpraxis, die in zwei Baukörper aufgeteilt sind, fertiggestellt und an die neuen Eigentümer und Mieter übergeben werden.

Die 14 geförderten Mietwohnungen, mit Mietpreis- und Belegungsbindung

im Draisweg in Mössingen konnten fertiggestellt und an die Mieter übergeben werden.

Das Therapiezentrum Sucht Weststadt, Beim Kupferhammer 5/1 in Tübingen konnte im Januar des Berichtsjahres fertiggestellt und übergeben werden. Dort sind eine ärztliche Substitutionspraxis, eine psychosoziale Betreuung, tagesstrukturierende Angebote, eine ambulante Suchtrehabilitation sowie ambulant betreutes Wohnen untergebracht.

Das Bauvorhaben in der Hauptstr. 11 in Neustetten konnte ebenfalls im ersten Quartal des Berichtsjahres fertiggestellt und die drei Mietwohnungen und eine Physio-Praxis den neuen Mietern übergeben werden.

Zur Vorbereitung auf den geplanten Neubau Hinter Höfen 5 und 7 in Ofterdingen wurden im Mai 2020 die Gebäude mit jeweils 4 Wohnungen abgerissen.

Ebenfalls wurde Mitte des Jahres 2020 die Seestraße 17 in Tübingen-Pfrondorf mit 4 Mietwohnungen abgerissen. Der Baubeginn für die 5 neuen Mietwohnungen soll in Kürze erfolgen.

In Kirchentellinsfurt konnte der Haldenweg 2+4 mit 8 Mietwohnungen erworben werden. Im Sommer dieses Jahres sollen die Gebäude abgebrochen werden, um im Anschluss mit der Errichtung des Neubaus zu beginnen. Die Planung sieht 12 geförderte Mietwohnungen im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms mit Mietpreis- und Belegungsbindung vor.

Von der in 2019 fertiggestellten Wohnanlage Klausenstraße 17, 19+21 in Rottenburg a. N. wurde eine für den Verkauf vorgesehene Wohnung im Berichtsjahr verkauft.

Das Neubauvorhaben in der Wilhelm-Hauff-Straße 3 in Mössingen geht im Bau weiter voran. Für die 6 Eigentumswohnungen wurden bereits

Kaufverträge abgeschlossen.

In der Saint-Claude-Straße 29, 31, 33 in Rottenburg a. N. wurde mit bauvorbereitenden Maßnahmen begonnen. Errichtet werden dort insgesamt 35 Mietwohnungen, davon 19 im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms mit Mietpreis- und Belegungsbindung und 16 frei finanzierte Mietwohnungen.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde mit der Bebauung des Grundstücks Tübinger Straße 35 (Gartencarré) in Ofterdingen begonnen. Geplant sind 8 geförderte Wohnungen, 7 frei finanzierte Wohnungen und eine Tagespflege mit 13 TG-Stellplätzen und vier Außenstellplätzen.

Die grundlegende Sanierung des Gebäudes Schwalbenweg 42 in Tübingen mit insgesamt 8 Wohnungen konnte abgeschlossen und wieder neu vermietet werden. Durch Optimierung der Grundrisse sind bei der Modernisierung zwei Wohnungen aus dem Bestand



weggefallen, die aber durch den Ausbau des Dachgeschosses wiederum ersetzt werden konnten.

Die Modernisierungsmaßnahme in Kirchentellinsfurt, Peter-Imhoff-Straße 36 geht weiter voran. Die 24 Bestandswohnungen werden dort von Grund auf saniert. Durch Optimierung der Grundrisse entstehen dabei vier zusätzliche Wohnungen. Am Ende der Modernisierung stehen 28 neuwertige, öffentlich geförderte Mietwohnungen zur Verfügung.

Anfang des zweiten Quartals 2021 konnten in der Niethammerstraße 7+9 in Tübingen die 12 modernisierten Mietwohnungen und die beiden durch Dachgeschossaufstockung neu entstandenen Mietwohnungen bezogen werden.

Weitere umfassende Modernisierungsmaßnahmen in Tübingen, Haydnweg 6+8 (16 Wohnungen und bauliche Erweiterung um 4 Wohnungen), Rottenburg a. N. Mechthildstraße 1 (17 Wohnungen zuzüglich 3 Wohnungen durch Dachgeschossausbau) gehen weiter voran. Neu begonnen wurde zusätzlich mit der umfassenden Modernisierung der Gottlieb-Daimler-Str. 23 in Dettenhausen (34 Wohnungen und durch Grundrissoptimierung Erweiterung um 3 Wohnungen).

### 2.1.3 Wohnungsfremdverwaltung

Insgesamt werden zum Jahresende 610 fremde Wohnungen (Vj. 571), 57 gewerbliche Einheiten, 474 Garagen und 317 Pkw-Stellplätze verwaltet. Die Wirtschaftspläne und die Verwaltungsabrechnungen wurden ordnungsge-

mäß erstellt und die Eigentümerversammlungen fristgerecht durchgeführt.

### 2.1.4 Personalsituation

Im Jahr 2020 waren durchschnittlich 34 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, darunter 23 Vollzeitkräfte und 11 Teilzeitkräfte. Zudem hat die Gesellschaft eine Auszubildende, 44 nebenberufliche Hauswarte sowie 5 geringfügige kaufmännische Mitarbeiter beschäftigt.

Die Geschäftsführung war mit der positiven Geschäftsentwicklung insgesamt zufrieden.

## 2.2 Lage der Gesellschaft

### 2.2.1 Ertragslage

Der erzielte Jahresüberschuss beläuft sich auf 2.493.192,89 € und liegt damit unter dem Ergebnis des Vorjahres (3.865.432,14 €).

Die Umsatzerlöse sind im Wesentlichen durch deutlich geringere Umsätze im Bauträgergeschäft in 2020 um insgesamt 11,46 Mio. € gesunken. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich aufgrund der Mietanpassungen nach Modernisierungen, Neuvermietungen und der Vollausswirkung von Fertigstellungen aus dem Vorjahr um 0,98 Mio. € auf 19,48 Mio. € erhöht. Die Umsatzerlöse aus der Bauträgertätigkeit sind durch deutlich weniger verkaufte Neubauwohnungen von 31,34 Mio. € auf 13,09 Mio. € gesunken. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit sind um 14 T€ gestiegen.

Aus dem Verkauf von Grundstücken wurde ein Ergebnis (Überschuss) von 1,46 Mio. € (Vorjahr 2,67 Mio. €) erzielt.



Neben den Investitionstätigkeiten für die Bestandssanierung wurden für die laufende Instandhaltung im Berichtsjahr 4,94 Mio. € (Vj. 3,32 Mio. €) aufgewendet. Bei der Budgetierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmittel folgt die Kreisbaugesellschaft individuellen Portfoliostrategien und berücksichtigt dabei die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen. Die Gemeinkosten (Personal- und Sachkosten) betragen in 2020 3,67 Mio. € (Vj. 3,38 Mio. €). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf gestiegene Personalkosten sowie die entstandenen Aufwendungen (Abrisskosten und Buchwertabgänge) durch den Abriss verschiedener Gebäude zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von 0,28 Mio. € auf 1,43 Mio. € gestiegen. Zu dieser Erhöhung tragen insbesondere die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1,15 Mio. € bei.

Bei einem stetigen Anstieg der Anschaffungs- und Herstellkosten aufgrund der im Rahmen der Modernisierungen zu aktivierenden Kosten sowie der Neubauzugänge wurden im Berichtsjahr laufende Abschreibungen (ohne außerplanmäßige Abschreibungen) in Höhe von 5,401 Mio. € (Vorjahr: 4,967 Mio. €) vorgenommen. Trotz gestiegener Darlehensverbindlichkeiten konnte aufgrund der derzeit positiven Finanzierungssituation der Zinsaufwand insgesamt um 0,17 Mio. € erneut reduziert werden.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

### 2.2.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Jahres 2020 ist um 0,65 Mio. € auf 179,59 Mio. € gesunken. Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt ein ausgeglichenes

Bild. Das langfristige Vermögen ist im Wesentlichen mit langfristigem Kapital finanziert.

Das Anlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch eigene Neubauinvestitionen (3,80 Mio. €) und durch Modernisierungsinvestitionen (5,38 Mio. €), denen insbesondere Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 5,40 Mio. € entgegenstehen. Im Ergebnis stieg das Anlagevermögen um 5,45 Mio. € auf 164,78 Mio. €, das einer Anlagenintensität von 91,75 % (Vj. 88,39 %) entspricht und typisch für im Wesentlichen bestandsverwaltende Wohnungsunternehmen ist. Die Erhöhung der Anlagenintensität ist im Wesentlichen auf die höheren Investitionen im Anlagevermögen und das erhöhte Verkaufsvolumen im Bauträgergeschäft (Umlaufvermögen) zurückzuführen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2.449.512,89 €. Es umfasst einen Anteil von 23,94 % der Bilanzsumme (Vj. 22,49 %). Die Erhöhung der Eigenkapitalquote resultiert insgesamt aus der Bilanzsummenverkürzung gegenüber dem Vorjahr (0,65 Mio. €), insbesondere durch weitere Verkäufe aus dem Bauträgergeschäft und den daraus entstandenen Bestandsverminderungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern konnten trotz der hohen Investitionen insgesamt erneut um 0,47 Mio. € reduziert werden. Den Kreditneuaufnahmen für die langfristige Objektfinanzierung in Höhe von 9,46 Mio. € stehen Tilgungen in Höhe von 5,22 Mio. € (planmäßig sowie außerplanmäßig, inkl. KfW-Tilgungszuschüsse) gegenüber. Die kurzfristigen Kredite gegenüber Kreditinstituten (Eurokredite) sind ebenfalls

um 4,70 Mio. € geringer belastet als im Vorjahr.

Die Kosten der Neubautätigkeit in eigener Bauherrschaft sind im Vergleich zum Vorjahr um 11,55 Mio. € auf 9,04 Mio. € gesunken.

Die Investitionen in den Wohnungsbestand sind eine Kernaufgabe der Gesellschaft. Sie sichern die Attraktivität und damit die Vermietbarkeit der Wohnungen. In 2020 wurden 4,94 Mio. € (Vj. 3,32 Mio. €) für die laufende Instandhaltung aufgewendet. Davon betreffen 0,88 Mio. € Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung. Zudem wurden 5,38 Mio. € (Vj. 4,56 Mio. €) in die Generalsanierung investiert. Diese Investitionen in den eigenen Bestand entsprechen einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von 62,40 je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche gegenüber 48,52 € je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche im Vorjahr.

Die Gesamtinvestitionen umfassen 19,36 Mio. € (einschließlich Bauträgertätigkeit) und liegen um rund 9,11 Mio. € unter denen des Vorjahres. Da die Aufträge zum großen Teil an Unternehmen und Handwerksbetriebe in der Region erteilt werden, leistet die Gesellschaft damit einen erheblichen Beitrag für die Wirtschaft und das Handwerk in unserer Region. Bestritten werden die Investitionen über Eigenmittel und Fremdfinanzierungsmittel, die an den Kapitalmärkten durch die Gesellschaft beschaffbar sind. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug 14,77 Mio. € (Vorjahr: 13,96 Mio. €), aus der Investitionstätigkeit - 10,61 Mio. € (Vorjahr: -11,88 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit - 2,03 Mio. € (Vorjahr: - 1,98 Mio. €). Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um den planmäßigen

Kapitaldienst sowie teilweise die Investitionen in das Anlagevermögen zu decken.

Zum Bilanzstichtag betrug die zur Verfügung stehende und nicht genutzte Kreditlinie 17,50 Mio. € (Vorjahr: 8,30 Mio.€).

Für die fertigen und unfertigen Bauvorhaben einschließlich der General-sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen aus Bauverträgen finanzielle Verpflichtungen für das aktuelle Geschäftsjahr in Höhe von 16,32 Mio. €. Weiterhin wurden nicht bilanzierte Grundstückskaufverträge mit einem Volumen von 1,59 Mio. € abgeschlossen.

Die Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen. Es sind derzeit und auf überschaubare Zeit keine Engpässe zu erwarten.

### 2.3. Prognose, Chancen- und Risikobericht

#### 2.3.1 Prognosebericht

Die Prognose basiert auf der aus den Planungsinstrumenten abgeleiteten Unternehmensplanung (Wirtschafts- und Finanzpläne). Die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung wurden angemessen berücksichtigt. Dennoch verbleiben Risiken und Chancen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, die im Risiko- und Chancenbericht dargestellt sind. In die Planung sind zudem die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie zur Entwicklung des Wohnungsmarkts eingeflossen. Nach Einschätzung der Geschäftsführung wird sich das Umfeld der geschäftli-

chen Betätigung und Entwicklung des Unternehmens in den Jahren 2021 und 2022 nicht wesentlich verändern. Die Geschäftspolitik wird weiterhin am gesellschaftsvertraglichen Auftrag ausgerichtet sein, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Preisen zu versorgen.

Die Geschäftsführung geht auch in Zukunft weiterhin von einer positiven Gesamtentwicklung für die Gesellschaft aus. Die stabilen Erträge aus der Hausbewirtschaftung gilt es für die Zukunft zu sichern. Die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft werden je nach Projektfortschritt gewissen Schwankungen unterliegen. Wir erwarten, dass die Nachfragesituation aufgrund des derzeitigen Zinsniveaus kurz- bis mittelfristig weiterhin hoch bleiben wird. Weiter gestiegene energetische sowie baurechtliche Anforderungen an den Wohnungsneubau und knappe Baukapazitäten belasten die Investitionskosten für Wohnungsneubauminvestitionen, dem stehen jedoch neue und noch umfangreichere Förderprogramme der KfW (Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)) gegenüber. Die BEG wurde nun von der Europäischen Kommission als beihilfefrei eingestuft, dadurch wird eine stärkere Inanspruchnahme insbesondere von Einzelmaßnahmen erwartet. Auch für das Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung erwartet die Gesellschaft in 2021 eine weiterhin stabile Nachfrage.

Zur Sicherung künftiger Umsatzerlöse werden eine Vielzahl von geplanten Neubaumaßnahmen in Ammerbuch, Bodelshausen, Kirchentellinsfurt, Gomaringen, Mössingen, Ofterdingen, Tübingen, Tübingen-Pfrondorf und Rottenburg a. N. beitragen, die konsequent vorzubereiten und zielgerichtet umzusetzen sind.

Für das Bauträgergeschäft sind im laufenden Geschäftsjahr Fertigstellungen in der Wilhelm-Hauff-Str. 3 in Mössingen (6 Eigentumswohnungen) geplant. Die Kreisbaugesellschaft geht derzeit mit einem Umsatz aus diesem Bereich in Höhe von 2,43 Mio. € aus.

Für die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wird ein Anstieg um 0,95 Mio. € erwartet. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung von diversen Modernisierungsmaßnahmen, aus der Teilauflösung diverser Zuschüsse (Förderprogramm Wohnraum für Flüchtlinge, Umwandlung Förderdarlehen), aus der ganzjährigen Auswirkung von Fertigstellungen des Berichtsjahres, aus höheren Betriebskostenabrechnungen sowie aus der Wiedervermietungen im Rahmen der natürlichen Fluktuation. Weiterhin ist geplant eine allgemeine Mietanpassung nach dem BGB für einen Teilbestand durchzuführen. Beim Leerstand wird davon ausgegangen, dass es zu einer Reduzierung der Erlösschmälerungen im Vergleich zum Jahresende 2020 kommen wird, da einige Modernisierungsmaßnahmen im laufenden Geschäftsjahr abgeschlossen werden können und keine neue Modernisierungsmaßnahmen beginnen werden. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand werden mit 0,57 Mio. € eingeplant (Vorjahr 0,51 Mio. €). Für die laufenden Instandhaltungsarbeiten sind für das Jahr 2021 4,33 Mio. € eingeplant. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen werden insbesondere durch den Verkauf von Sachanlagen des Anlagevermögens Erträge in Höhe von 1,39 Mio. € erwartet.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2021 ein Ergebnis mit einem Jahresüberschuss von 2,4 bis 2,6 Mio. €.



### 2.3.2 Chancen- und Risikobericht

Die Risikostrategie ist darauf ausgerichtet, den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern und darüber hinaus den Unternehmenswert durch Investitionen in Neubau und Immobilienbestand nachhaltig zu steigern. Unternehmerischer Erfolg setzt voraus, dass Chancen wahrgenommen und damit verbundene Risiken erkannt und bewertet werden. Chancen sollen optimal genutzt und unternehmerische Risiken bewusst und eigenverantwortlich getragen und aktiv gesteuert werden, sofern damit eine angemessene Wertsteigerung erzielt werden kann. Bestandsgefährdende Risiken sind dabei stets zu vermeiden

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Ein wichtiger Bestandteil der Risikosteuerung ist der regelmäßige Planungsprozess, der sich im Wesentlichen über den Mittelfristzeitraum erstreckt. Das laufende Berichtswesen (monatlich) stellt dabei einen weiteren zentralen Aspekt der Risikosteuerung dar. So werden monatlich bei allen Plankennziffern die Ist- den Ziel-Größen gegenübergestellt. Darüber hinaus werden unterjährige Prognosefortschreibungen erstellt, um Abweichungen vom Wirtschaftsplan frühzeitig auszumachen und steuernd eingreifen zu können.

Für die zukünftige Preisentwicklung werden auch weiterhin Angebot und Nachfrage nach Wohnraum maßgeblich sein. Es ist davon auszugehen, dass die Rahmenbedingungen hinsichtlich Angebot (nur leicht steigenden Fertigstellungszahlen) und Nachfrage (anhaltend



hoher Zuzug nach Deutschland vor allem in die Städte und Verdichtungsräume Zunahme von Single-Haushalten) weiterhin bestehen bleiben. Es wird jedoch mittel- bis langfristig nicht mehr nur den einfachen Nachfrageüberhang von Wohnungen geben. Die Individualisierung der Nachfrage wird das Angebot zwingen darauf einzugehen. Hierbei werden der Anpassungsbedarf für die alternde Bevölkerung sowie die Integration von Migranten eine wichtige Rolle spielen. Im Baurärgeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Durch sorgfältige Auswahl zukünftiger Bauprojekte versucht die Gesellschaft dieses Risiko zu minimieren. Kosten und Termine werden laufend überwacht. Die aktuell starke Nachfrage

nach Handwerksunternehmen und die daraus resultierende Kapazitätsauslastung kann zur Steigerung der geplanten Kosten, aber auch zu Terminverzögerungen führen. Die coronabedingten Betriebsschließungen weltweit führen zu einer Verknappung von Rohstoffen, die auch für den Bau von Wohnungen benötigt werden. Der Mangel an Rohstoffen wird die Baupreise kurz- bis mittelfristig teilweise deutlich belasten. Weiterhin steigen durch entsprechende Maßnahmen der Bundes- und Landespolitik die Anforderungen an die Energieeffizienz der Gebäude stetig an. Auch bei gewissenhafter Projektauswahl kann nicht ausgeschlossen werden, dass ganze Objekte oder einzelne Wohnungen auf dem Markt keine Nachfrage erzielen. Die Gesellschaft verfolgt grundsätzlich die Strategie, dass mit dem Bau erst dann begonnen

wird, wenn eine festgelegte objektbezogene Vermarktungsquote erreicht ist. Dadurch wird das Risiko der Nachfrage für die verbleibenden Einheiten deutlich reduziert. Ein mangelnder Erfolg im Baurärgeschäft könnte sich somit negativ auf die Ertragsituation und den Cashflow auswirken. Die Marktentwicklungen werden laufend überwacht und bewertet, daraus können sich wesentliche Risiken ergeben. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, werden alle Abteilungen regelmäßig dafür sensibilisiert, Entwicklungen in ihrem Arbeitsbereich genau zu beobachten und Veränderungen zeitnah an die Geschäftsleitung weiterzugeben.

Aufgrund der positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den letzten Jahren konnte sich die Gesellschaft durch die hohe Nach-

frage nach Wohneigentum und dem niedrigen Zinsniveau weiterhin positiv entwickeln. Die Zinsen verharren aufgrund der wirtschaftlichen Folgen der Pandemie auf einem äußerst niedrigen Niveau und unterstreichen, dass festverzinsliche Anlagen für Investoren, die einen attraktiven laufenden Ertrag suchen, eine nicht attraktive Anlageklasse sind. Dies wird zu einer weiteren Erhöhung der Nachfrage nach Wohnmobilen führen. Es besteht daher nach wie vor die Chance auch in Zukunft positive Ergebnisse mit dem Baurärgeschäft zu erzielen und Fremdmittel zu niedrigen Zinsen aufzunehmen. Mögliche Chancen zur Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sehen wir zudem weiterhin bei der Zunahme unserer Mieterträge durch die laufenden und projektierten Neubauten. Der wachsenden Nachfrage im Bereich des „bezahlbaren“ Wohnens, in dem die Gesellschaft tätig ist, steht kaum neues Angebot gegenüber. Bei regulatorischen Maßnahmen durch die Politik auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft (z. B. Mietpreisbremse, Mietendeckel, Erhöhung der Grundsteuer, CO<sub>2</sub>-Umlage) sind mögliche Veränderungen kurzfristig zu untersuchen und ggf. Gegenmaßnahmen zu entwickeln.

Den sich in einer Marktsituation mit hoher Nachfrage und steigenden Preisen bietenden Chancen stehen marktübliche Risiken gegenüber, die die Gesellschaft über ein Risikomanagementsystem, dessen Bestandteile Planungs-, Genehmigungs- und Berichterstattungssysteme sind, überwacht. Ziel ist hierbei Risiken aufzudecken, zu überwachen und durch geeignete Maßnahmen zu steuern. Dennoch bestehen Risiken darin, wenn der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen der unterschiedlichen Personen- und Haushaltsgruppen

nicht mehr entspricht. Negative Auswirkungen könnten sich auch durch Veränderungen bei den Mietern z. B. durch Arbeitslosigkeit, durch Änderungen im Sozialgefüge oder im familiären Bereich ergeben. Folge könnten Leerstandszeiten, sinkende Mieten oder höhere Mietausfälle sein. Vorkehrungen zur Minimierung des Mietausfallrisikos werden durch standardisierte Bonitätsprüfungen bei Vermietungen sowie durch die Identifizierung von problembehafteten Mietverhältnissen im Rahmen eines aktiven Forderungsmanagements getroffen. Damit verbunden ist die Einleitung von angemessenen Gegenmaßnahmen. Durch die Bildung von Wertberichtigungen in angemessener Höhe ist dieses Risiko bilanziell berücksichtigt.

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien trägt in 2021 voraussichtlich mit 1,79 Mio. € zu den Mieterlösen bei. Hier besteht das Risiko, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses nicht nahtlos ein Anschlussmieter gefunden werden kann oder die Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist. Das Leerstandsrisiko wird für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bei den aktuell vermieteten Gewerbeimmobilien aufgrund der derzeitigen Nutzer als gering angesehen.

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Dem mit den hohen Fremdmitteln einhergehenden Zinsänderungsrisiko wird durch eine breite Streuung der Zinsbindungsfristen begegnet. Die Kreisbaugesellschaft hält stets Liquiditätsreserven



in ausreichender Höhe vor. Um die Fremdkapitalquote weiter zu reduzieren, wurden bei Prolongationen die Tilgungsraten in der Regel erhöht.

Die Liquidität des Unternehmens wird laufend überwacht und ist durch dauerhafte Erlöse aus allen Geschäftsbereichen gegeben. Insbesondere durch die in der Hausbewirtschaftung auf den Mietverträgen beruhenden festen Zahlungskonditionen sind die Risiken aus Zahlungsstromschwankungen als gering anzusehen. Zudem stehen Kreditlinien seitens der Banken zur Verfügung. Die aktuell zur Verfügung stehenden Kreditlinien in Höhe von 16,50 Mio. €, können bei Bedarf durch vorhandene Angebote verschiedener Banken kurzfristig erhöht werden.

Der Bereich Informationstechnik (IT) und Verarbeitung von elektronischen Daten (EDV) können durch Störungen, Ausfälle und Manipulation der IT-Systeme sowie unautorisierte Zugriffe auf die Unternehmens-IT die Geschäftsabläufe der Gesellschaft erheblich beeinträchtigt werden. Um diesem Risiko zu

begegnen, werden ausschließlich am Markt etablierte Software, die einen hohen Sicherheitsstandard bieten, genutzt. Den seit dem 25. Mai 2016 gestiegenen Anforderungen an die Datensicherheit durch die EU-Datenschutz-Grundverordnung, die ab dem 25. Mai 2018 fehlende Sicherungen unter Strafe stellt, wird mit entsprechenden Maßnahmen, technisch-organisatorischen Regelungen, beispielsweise Schulungen der Mitarbeiter, und Vereinbarungen (externe Datenschutzbeauftragte) begegnet. Zudem sorgen spezialisierte externe IT-Dienstleister im Rahmen von Betriebs-, Wartungs- und Administrationsverträgen für ein möglichst reibungsloses Funktionieren aller IT Anwendungen. Die Gesellschaft arbeitet derzeit mit dem ERP-Systemanbieter an einer digitalen Agenda und sieht in der weiteren Digitalisierung die Chance, Verwaltungsabläufe effizienter zu gestalten und dadurch den Verwaltungsaufwand dauerhaft zu senken. Die Anwendung der einheitlichen ERP-Verwaltungssoftware Wodis Sigma seit dem Geschäftsjahr 2019 hat die Basis für die einheitliche Erfassung

aller Mieter- und Objektdaten geschaffen und garantiert die Grundlage für ein zeitnahes und umfassendes Reporting und Controlling aller Immobilienaktivitäten.

Der Ausblick für 2021 berücksichtigt alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft beeinflussen könnten. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts ist nicht abschließend einschätzbar, welche Auswirkungen die weitere Entwicklung der Covid-19-Pandemie auf die wirtschaftliche Lage allgemein und auf die für Gesellschaft relevanten Märkte haben wird.

Tübingen, den 17. Mai 2021

**Kreisbaugesellschaft  
Tübingen mbH**

Geschäftsführung

  
Matthias Sacher

  
Werner Walz

## Wiedervergabe des **Bestätigungsvermerks**

An die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Tübingen

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Tübingen, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Tübingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 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. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 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 des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - 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 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 ertei-

len, 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 vernünftigenweise 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 Vermö-

gens-, 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 erhebli-

ches 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, 9. Juli 2021

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



gez. Bauer,  
Wirtschaftsprüfer



## Bericht des Aufsichtsrats



Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr eingehend über die Tätigkeit der Gesellschaft, über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik und über die Lage des Unternehmens informiert. Er wurde von der Geschäftsführung jeweils rechtzeitig und umfassend über alle geplanten Maßnahmen und Tätigkeiten des Unternehmens unterrichtet.

Wirtschaftliche, finanzielle und organisatorische Fragen von besonderer Bedeutung wurden in drei gemeinsamen Sitzungen intensiv beraten und die nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat förderte, beriet und überwachte die Geschäftsführer und überzeugte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Am 4. Mai 2020 hat der hauptamtliche Geschäftsführer Karl Scheinhardt dem Aufsichtsratsvorsitzenden erklärt, dass er aus familiären Gründen eine weitere fünfjährige Wiederbestellung nicht mehr anstrebt. Er würde aber für die Zeit bis zum 31. März 2021 zur

Verfügung stehen, um einen nahtlosen Übergang auf die Geschäftsführerstelle sicherzustellen. Daraufhin wurde Scheinhardt in der Aufsichtsratsitzung am 19. Mai 2020 mit Wirkung vom 1. Januar 2021 bis zum 31. März 2021 gemäß § 6 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags als hauptamtlicher Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH wiederbestellt. Der Aufsichtsrat hat nach einem mehrstufigen Auswahlverfahren Matthias Sacher mit Wirkung ab 1. Januar 2021 zu seinem Nachfolger gewählt.

Detailliert wurde über die Weiterführung der aktuellen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen berichtet. In den Sitzungen gab die Geschäftsführung einen ausführlichen Bericht zum Sanierungsprogramm 2021 bis 2024 und berichtete über die laufenden Neubaumaßnahmen.

Folgende Neubaumaßnahmen wurden in den Sitzungen beschlossen:

- Mössingen, Stotzenhof  
- Erwerb eines Grundstücks und Errichtung eines Gebäudes mit 21 Mietwohnungen für den Eigenbestand
- Dußlingen, Robert-Wörner-Straße 32  
- Erwerb eines Grundstücks und Errichtung eines Gebäudes mit 12 bis 17 Mietwohnungen für den Eigenbestand
- Tübingen, Christophstraße  
- Erwerb eines Grundstücks und Errichtung mehrerer Gebäude mit 22 Miet- und/oder Eigentumswohnungen

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2020 sowie das Rechnungswesen, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Auftragsgemäß wurde auch die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz und der Makler- und Bauträgerverordnung vorgenommen.

Die Geschäftsführung hat die gestellten Aufgaben ordnungsgemäß und gewissenhaft erfüllt, sie hat wirtschaftlich und verantwortungsbewusst gehandelt. Über das Ergebnis der Prüfung wird der Prüfer des Verbands dem Aufsichtsrat in seiner nächsten Sitzung berichten.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Beitrag zum positiven Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 und ihren Einsatz im Interesse, zum Wohl und Nutzen der Gesellschaft.

Tübingen, den 23. August 2021

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Joachim Walter  
Landrat







Konzeption, Inhalt & Realisierung:  
PresseCompany GmbH  
[www.pressecompany.de](http://www.pressecompany.de)

Fotos: Kreisbaugesellschaft Tübingen, Thomas Kiehl,  
Laurian Ghinitoiu, iStock

Herstellung:  
Offizin Scheufele Druck und Medien GmbH & Co. KG

gedruckt auf FSC®-lizenziertem Papier aus  
nachhaltiger Forstwirtschaft

gedruckt auf Altpapier, hergestellt nach den  
Richtlinien des Umweltzeichens „Blauer Engel“

Platzhalter: FSC-Logo

Platzhalter: bvdM.