KREISBAUTÜBINGEN

GESCHÄFTSBERICHT 2012

WOHNEN BEDEUTET AUCH
VON DER NATUR ZU LERNEN

In der Natur ist die Spiralform immer wieder zu finden. Zum Beispiel in einem Schneckenhaus.

Die Spirale ist ein uraltes heiliges Symbol aller Kulturen - Symbol für die SCHÖPFUNG und Einheit von Denken und Sein in einem Raum der aus vielen besteht.

Der Weg der Spirale ist der Weg hinein und wieder hinaus.

INHALTSVERZEICHNIS

KREISBAUTÜBINGEN

GESCHÄFTSBERICHT 2012

Wohnen, Leben und noch vieles mehr	4 - 5
Zahlen und Fakten	6 - 9
Bauleistungen zum 31.12.2012	10 - 11
Bericht der Geschäftsführung	12
Bericht des Aufsichtsrates	13
Zeitungsberichte	14-15
Betriebsausflug	16
Wir sind umgezogen	17
Personal	18 - 19
Lagebericht	20 - 25
Sanierungsprojekte 2012	26 - 27
Neubauprojekte 2012 - 2014	28 - 35
Jahresabschluss 2012	
- Bilanz zum 31.12.2012	36 - 39
- Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012	40 - 41
- Anhang	42 - 48
- Bestätigung des Abschlussprüfers	49

ZUHAUSE IST DORT,
WO DEIN HERZ SICH WOHLFÜHLT

Eine ideale Wohnung für eine Familie mit Kindern zu verwirklichen, preiswert und im gefragten Einzugsgebiet, das ist eine der Herausforderungen, der wir uns jeden Tag stellen.

Neben familiengerechtem Wohnen haben wir uns auch auf andere Zielgruppen spezialisiert. So schaffen wir Wohnverhältnisse, die den heutigen Ansprüchen der Bewohner gerecht werden und bezahlbar sind, in Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden im Landkreis Tübingen.

Aus diesen Gründen ist Wohnen bei uns Leben und noch vieles mehr!

Berthold Hartmann, Geschäftsführer

WOHNEN, LEBEN
UND NOCH VIELES MEHR

KAUFOBJEKTE

MIETWOHNUNGEN

GEWERBLICHE OBJEKTE

KREISBAUTÜBINGEN

EIGENTUMSVERWALTUNG
BAUBETREUUNG

BEHINDERTENGERECHTES
WOHNEN

BETREUTES WOHNEN

ZAHLEN UND FAKTEN

GRÜNDUNGSDATEN:

11.05.1936 Acht Bürger und die Stadt Tübingen gründen die „Kleinsiedlung Tübingen eGmbH“.

30.12.1940 Gründung der „Kreisbaugenossenschaft Tübingen eGmbH“.

21.07.1953 In einer außerordentlichen Generalversammlung wurde der Überleitung in die neu gegründete Kreisbaugesellschaft zum 31.07.1953 zugestimmt.

UNTERNEHMENSZAHLEN:

Bilanz	
Bilanzsumme	112.940.043,83 €
Eigenkapital	28.229.215,78 €
Eigenkapitalquote	25,00 %
Anlagevermögen	106.348.246,49 €
Umlaufvermögen	6.411.153,04 €
Verbindlichkeiten	83.551.643,05 €
Ergebnis	
Bilanzgewinn	43.680,00 €
Jahresüberschuss	266.232,70 €
Umsatzerlöse	14.773.115,36 €
Investitionsvolumen	
Mietwohnungen Neubau	4.926.570,22 €
Eigentumswohnungen und Reihenhäuser Neubau	80.750,69 €
Sanierung	3.761.295,74 €
Instandhaltung	3.288.517,01 €
Gebäudeerhaltungskoeffizient pro m²	48,45 €
Gesamtinvestitionen 2012	12.057.133,66 €

WOHNUNGSBESTAND

Mieteinheiten	
Mietwohnungen	2102
Gewerbliche Einheiten	29
Pflegeeinheiten	42
Wohn- und Nutzfläche gesamt	145.511,79 m²
Durchschnittliche Sollmiete	5,87 €/m²
Wohnungsfremdverwaltung	
Wohnungen	419
Gewerbliche Einheiten	40

PERSONALSITUATION

Mitarbeiter Vollzeit	16
Hausmeister in Vollzeit	1
Teilzeitkräfte	8
Auszubildende	2

MITGLIEDSCHAFTEN

- vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart
- Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen, Heidelberg
- Freundeskreis der Immobilienwirtschaft an der Hochschule Nürtingen-Geislingen
- Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., Bonn

ANSCHRIFT

Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

Hechinger Straße 22
72072 Tübingen

Telefon: 0 70 71 93 25 - 0
Telefax: 0 70 71 93 25 - 105

info@kreisbau.com
www.kreisbau.com

ZAHLEN UND FAKTEN

Pflegeheim mit Eigentumswohnungen
Martinshaus, Kirchentellinsfurt, 1997

Eigentumsmaßnahme Schillerstraße,
Gomaringen, 1999

Eigentums- und Mietwohnungen sowie Gewerbeeinheit
Liststraße, Gomaringen, 2001

Mietwohnungen Allensteiner Straße, Rottenburg
Sanierung 2006

Eigentumswohnungen sowie
Gewerbe mitten in Tübingen,
Doblerstraße, 2012

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Berthold Hartmann
Geschäftsführer

Werner Walz
Nebenamtlicher Geschäftsführer

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

Joachim Walter Landrat des Landkreises Tübingen	Vorsitzender
Michael Bulander Oberbürgermeister der Stadt Mössingen	Stellvertretender Vorsitzender
Dr. Christoph Gögler Sparkassendirektor	Stellvertretender Vorsitzender
Boris Palmer Oberbürgermeister der Universitätsstadt Tübingen	Stellvertretender Vorsitzender

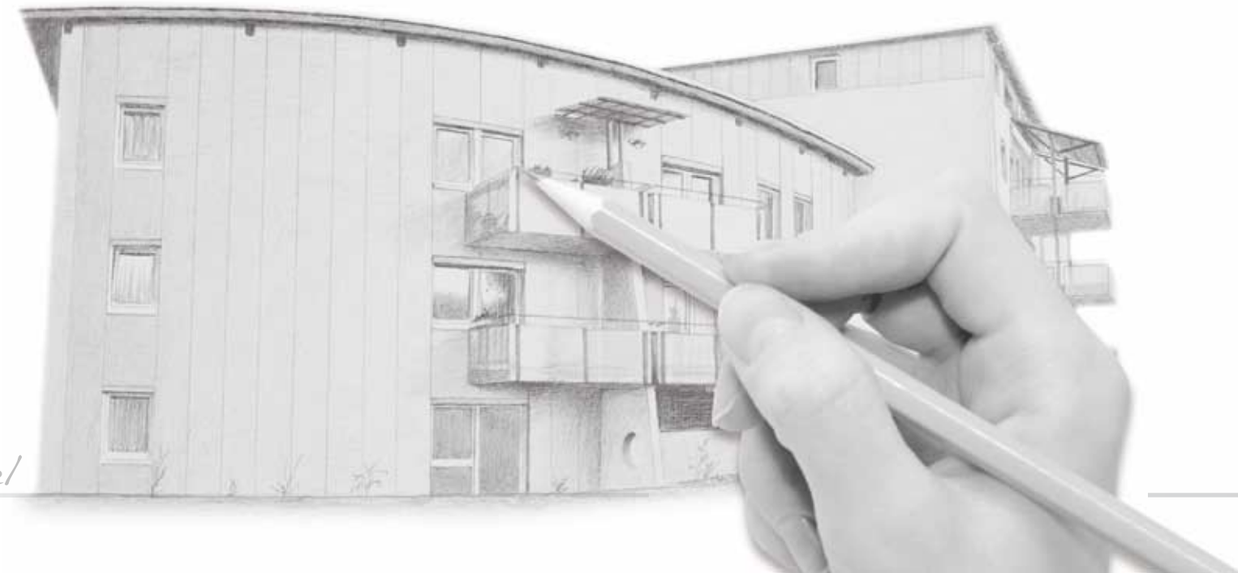
Egon Betz
Bürgermeister der Gemeinde Nehren

Thomas Engesser
Bürgermeister der Gemeinde Dettenhausen

Uwe Ganzenmüller
Bürgermeister der Gemeinde Bodelshausen

Thomas Hölsch
Bürgermeister der Gemeinde Dußlingen

Bernhard Knauss
Bürgermeister der Gemeinde Kirchentellinsfurt



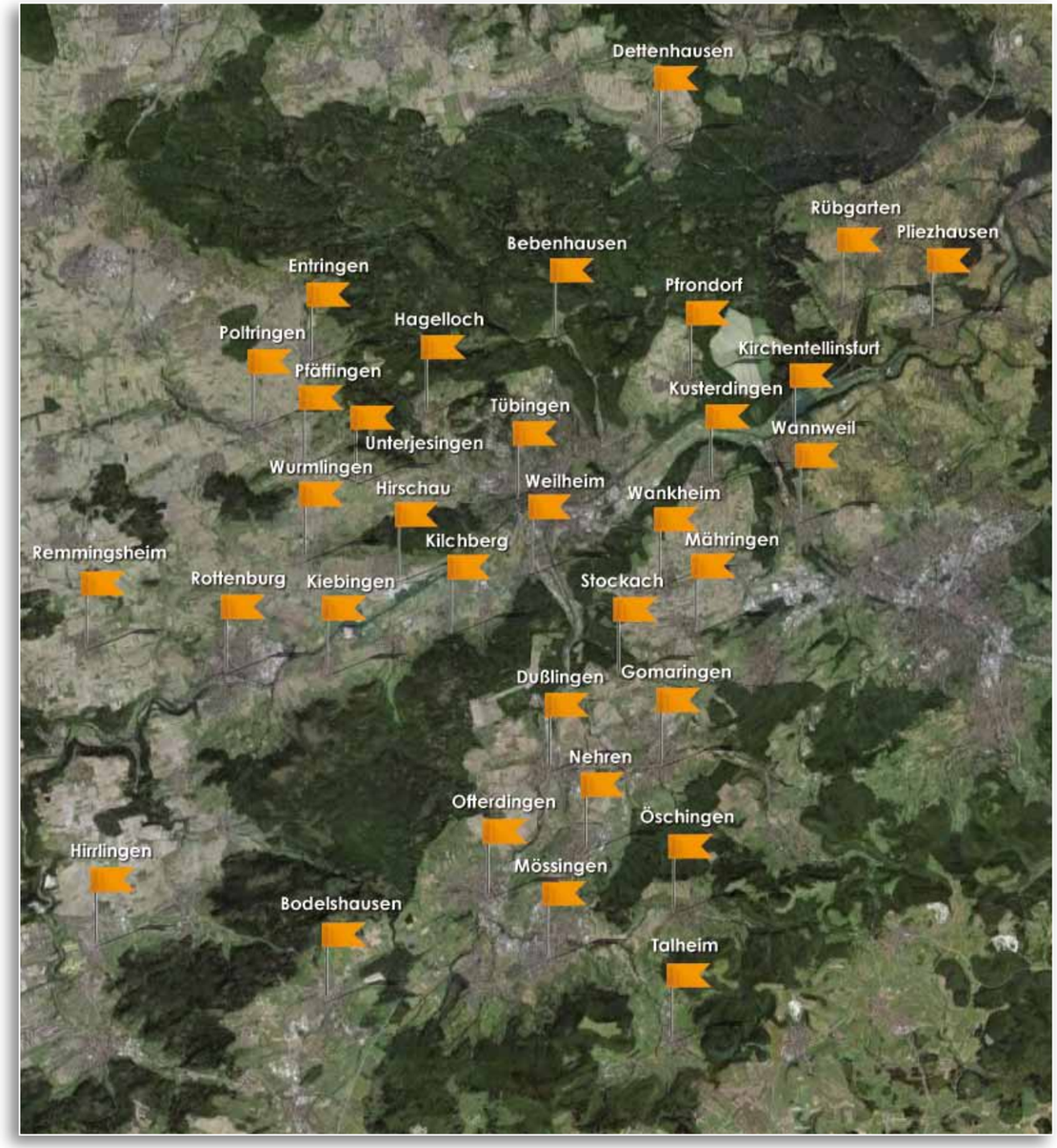
Frank Digel

ALLE BAULEISTUNGEN
DER KREISBAU TÜBINGEN

Bauleistungen bis 31.12.2012 in Wohn- und Gewerbeeinheiten

Ort	Betreuungs-bauten	Eigentums-einheiten	Kaufeigen-heime	Kleinsied-lungen	Miet-einheiten	verkaufte Mietwohnungen	Summe
Ammerbuch-Entringen		2			8		10
Ammerbuch-Pfäffingen	6				48		54
Ammerbuch-Poltringen			4				4
Bodelshausen	54		12		255		321
Dettenhausen	58	78	65		167		368
Dußlingen	8	18	24		173		223
Gomaringen	5	2	11		4		22
Gomaringen-Stockach	1						1
Hirrlingen		1			5		6
Kirchentellinsfurt	37	9	36		130		212
Kusterdingen	1		1				2
Kusterdingen-Mähringen			2				2
Kusterdingen-Wankheim	4		35		6		45
Mössingen	21	10	11		510	12	564
Mössingen-Öschingen	12		6		13		31
Mössingen-Talheim					14		14
Nehren	12		1		80	4	97
Neustetten-Remmingsheim					12		12
Ofterdingen	2	6			44		52
Pliezhausen	4	25	11		30		70
Pliezhausen-Gniebel					1		1
Pliezhausen-Rübgarten	2						2
Rottenburg a. N.	43	20	4		170		237
Rottenburg a. N.-Kiebingen			8		41		49
Rottenburg a. N.-Wurmlingen	7	12			6		25
Tübingen	177	162	306		330	3	978
Tübingen-Bebenhausen	6						6
Tübingen-Hagelloch	3						3
Tübingen-Hirschau	5		4		42		51
Tübingen-Kilchberg	1						1
Tübingen-Pfrondorf			8	79	44		131
Tübingen-Unterjesingen		19	2		33		54
Tübingen-Weilheim			5		7		12
Wannweil	1						1
Gesamt	**470**	**364**	**556**	**79**	**2173**	**19**	**3661**

Standorte der Wohn- und Gewerbeeinheiten der Kreisbau Tübingen



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Das statistische Landesamt rechnete für 2012 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,25 %. Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise waren noch deutlich zu spüren. So haben sich die Rohbaupreise um 2,1 %, die Kosten für einzelne Gewerke sogar um bis zu 10 % erhöht. Der erneut gesenkte Leitzins der EZB auf 0,75 %, wirkte sich positiv auf die Kapitalmarktzinsen aus, was die Zinsbelastung für neue und wiedervalutierte Kredite erneut verbesserte.

Nach dem überaus erfolgreichen Jubiläumsjahr 2011 (75 Jahre Kreisbau) startete die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH zuversichtlich in das Berichtsjahr 2012.

Die Kreisbaugesellschaft kann stolz auf die inzwischen errichteten 3.661 Wohn- und Gewerbeeinheiten sein. Im Berichtsjahr konnten 44 Mietwohnungen, darunter 35 nach dem Landeswohnraumförderprogramm geförderte, neu bezogen werden. Auch Mieteinheiten der Projekte in der Doblerstraße 13 – 17 in Tübingen, der Grasshoppersstraße 37, 39 in Mössingen und neue Mietwohnungen durch Dachgeschossausbauten in Bodelshausen, Mössingen, Nehren und Tübingen wurden fertiggestellt und bezogen. 4 Eigentumswohnungen wurden an die Käufer übergeben.

In Kusterdingen-Wankheim erwarb die Kreisbau ein Gebäude mit 6 Mietwohnungen zum 01.01.2012 von der Gemeinde.

Nach der erfolgreichen Umsetzung des I. Bauabschnitts auf dem Merz-Areal in Mössingen wurde mit der Errichtung weiterer 17 Eigentumswohnungen und einer gewerblichen Einheit im Merz-Areal begonnen. Auf dem Gelände „Alte Weberei" in Tübingen-Lustnau erfolgte der Baubeginn im Wohnhof 5. Hier entstehen eine integrative Kindertagesstätte (5 Gruppen), 8 geförderte Mietwohnungen und 14 Eigentumswohnungen. Für fast alle Wohnungen liegen Reservierungen vor. Im Wohnhof 6 ist die Kreisbaugesellschaft mit 17 Tiefgaragenstellplätzen in der dortigen Baugemeinschaft beteiligt. Auch mit dieser Maßnahme wurde 2012 begonnen.

Vorbereitet werden Neubaumaßnahmen in Bodelshausen, Bachgasse (11 Wohn- und Gewerbeeinheiten), Dußlingen, Irusweg (28 Wohnungen), Dußlingen, Bahnhofstraße (9 Wohn- und Gewerbeeinheiten) und Rottenburg, Spitalhof (37 Wohn- und Gewerbeeinheiten).

Neben dem Neubau ist seit mehr als 25 Jahren die Sanierung und Modernisierung der Bestandswohnungen eine vorrangige Aufgabe. Zur Fortführung des Sanierungsprogramms beschloss der Aufsichtsrat für den Zeitraum 2011 – 2013 ein Sanierungsvolumen von 25 Mio. EUR.

Nach der Bauphase im Jahr 2011 durften wir unser modernisiertes und erweitertes Geschäftsgebäude im Frühjahr 2012 wieder beziehen. Mit einem Empfangsbereich im Erdgeschoss, den großen hellen Büros, ausreichenden Besprechungsräumen sowie einem neuen Sitzungssaal im Dachgeschoss ist die Kreisbau für die Zukunft gut aufgestellt.

Unsere im Jubiläumsjahr 2011 angebotene Meteokarte erfreut sich weiterhin großer Beliebtheit bei Mietern, Eigentümern und anderen Unternehmen.

Das Engagement jedes Beschäftigten ist die unverzichtbare Voraussetzung für den Erfolg des Unternehmens. Die Geschäftsführung vertraut nach wie vor auf die große Einsatzbereitschaft und die gute Leistung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und bedankt sich dafür sehr herzlich.

Tübingen, 15. April 2013

Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH
Geschäftsführung

Berthold Hartmann

Werner Walz

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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 zwei gemeinsamen Sitzungen intensiv beraten und die nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefaßt. Er förderte, beriet und überwachte die Geschäftsführer und überzeugte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

In der Sitzung am 21.05.2012 gab die Geschäftsführung einen ausführlichen Zwischenbericht über den Stand des Sanierungsprogramms 2011 – 2013 ab.

Folgende Neubaumaßnahmen wurden beschlossen:

Dußlingen:
Bahnhofstraße 11, Kinderkrippe, Gewerbliche und Wohnnutzung,

Mössingen:
Merz-Areal, III. Bauabschnitt, Miet- und Eigentumsmaßnahme

Mössingen:
Bahnhofstraße 11, Grundstückskauf

Mössingen:
Bahnhofstraße 5 / Breitestraße, Gesundheitszentrum

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2012, 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 Verbandes 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 2012 und ihren Einsatz im Interesse, zum Wohl und Nutzen der Gesellschaft.

Tübingen, den 15. August 2013

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Joachim Walter, Landrat

Es gab wieder viel zu berichten über die Kreisbau. Das Schwäbische Tagblatt und der Reutlinger Generalanzeiger hielten die Leser auf dem Laufenden.

Wohnen im »Alten Landratsamt«

In der Doblerstraße lebt es sich aussichtsreich, elegant und zentrumsnah

16 Wohnungen in zentraler Lage: neue Stadthäuser in der Doblerstraße

Mitten in der Stadt, aber nicht die Stadtmitte

Tübinger Kreisbau errichtete auf dem Mössinger Merz-Areal urbane Mehrfamilienhäuser aus Beton, Glas und Licht

SUSANNE WIEDMANN

„Wir können ja nicht nach Jahrhunderten sagen: Jetzt machen wir ein Zentrum."
Architekt Andreas Mehl

Als rechte Winkel docken die Balkone an den Südwestseiten der Gebäude an. Hölzerne Schiebeläden schützen vor Sonne, Wind und Blicken. Bilder: Rippmann

Großzügiger Balkon mit Schiebeläden aus Lärchenholz.

Annegret H. in ihrem Wohn- und Esszimmer mit großen Fensterflächen zum Balkon hin und Blick zur Otto-Merz-Straße.

Die Nachfrage ist größer als das Angebot an Wohnungen

Turm ohne Charme?

Debatte im Rat um geplantes Wohn- und Geschäftshaus am Dußlinger Rathausplatz

Platz für Polizisten in der Dorfmitte

Bodelshausens Ordnungshüter bekommen eine angemessene Unterkunft / Zwölf Einheiten Wohn- und Nutzfläche

JÜRGEN JONAS

„Bodelshausen erfährt eine städtebauliche Aufwertung."
Uwe Ganzenmüller

„Deutliches Signal": das neue Haus in der Bodelshäuser Ortsmitte. Entwurf: Kirelli

Leere Läden sind kein Magnet

Schlecker schließt – in Dettenhausen werden neue Mieter gesucht

Hallo, Hilfe! Holt uns hier runter!

Spektakuläre Übung der Feuerwehr in einem leerstehenden Hochhaus in Bästenhardt

BETRIEBSAUSFLUG 2012
OBERES DONAUTAL

Zu unserem diesjährigen Betriebsausflug in das obere Donautal waren neben den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auch die ehemaligen und inzwischen im Ruhestand befindlichen Kolleginnen und Kollegen eingeladen.

Nahezu vollzählig ging es auf eine Wandertour in der Umgebung von Thiergarten. Nach einer ausgiebigen Stärkung fuhr uns der Bus nach Riedlingen, wo wir in Kajaks zu Wasser gelassen wurden. Hier war Teamarbeit gefragt und es kamen nahezu alle wieder trockenen Fußes an Land zurück.

Rundum ein tolles Erlebnis für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

UNSER PASSENDES ZUHAUSE!
DIE KREISBAU TÜBINGEN IST UMGEZOGEN!

DIE KREISBAU TÜBINGEN
DAS SIND WIR...

Geschäftsführung

Berthold Hartmann
Geschäftsführer
(hauptamtlich)

Nicole Ziesmann
Dipl. Betriebswirtin (FH)
Assistentin der
Geschäftsführung

Werner Walz
Geschäftsführer
(nebenamtlich)

Rosmarie Franz
Sekretariat

Rechnungswesen

Kunigunde Hügel
Prokuristin

Elias Graefe
Auszubildender

Greta Hess
Auszubildende

Betreuungsteam Nord (Mieter)

Karin Däuber

Jens Pätzold

Tanja Reichert

Beatrice Schuler

Betreuungsteam Süd (Mieter)

Meik Hilpert
Immobilien-
ökonom

Yvonne Millinger

Katja Schmitt

Jasmin Stapperfenne

Haustechnik Registratur

Willi Bachhuber

Information Empfang

Monika Ankele

Elfriede Lind

Betreuungsteam Wohneigentum / Verkauf

Antje Baur
WEG Verwaltung

Beatrice Schuler
WEG Verwaltung

Stefanie Seibold
Immobilien-
fachwirtin
WEG Verwaltung

Elisabeth Klaiber
Verkauf

Iris Reiß-Ruckgaber
Verkauf

Betreuungsteam Technik

Gerlinde Baur
Sekretariat

Holger Flaisch
Bautechniker

Karl-Heinz Fritz
Bautechniker

Maya Müller
Dipl. Ing. (FH)
Architektin

Nathalie Pfeiffer

MIT EINER AUSBILDUNG BEI UNS HOCH HINAUS...

Wir von der Kreisbau Tübingen sind ein pfiffiges, dynamisches Unternehmen, das eine Ausbildung mit besten Aussichten bietet.

BESTE AUSSICHTEN!

Auf unsere Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau oder Immobilienassistent/-in kann man bauen, denn es gibt unheimlich viele Karrieremöglichkeiten:

- Vermietung und Verkauf
- Projektentwicklung und - durchführung
- Immobilienmakler
- Immobilienverwaltung

bei z.B. Wohnungsunternehmen, Banken, Bausparkassen, Versicherungen, Städten und Gemeinden, privaten Maklern oder Verwaltern.

Mit diesen vielen Möglichkeiten sind auch die Aussichten auf einen sicheren Arbeitsplatz sehr gut!

1. Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Wie das Vorjahr war auch das Jahr 2012 von der schwelenden Staatsschuldenkrise in Europa und den USA geprägt. Deshalb rechnet die Europäische Zentralbank auch für 2013 mit einem weiteren Rezessionsjahr in der Eurozone. Deutschland konnte sich aber dank starker Exporte und guter Binnennachfrage von diesen rezessiven Tendenzen abkoppeln. Die deutsche Wirtschaft war am Jahresanfang 2012 gut gestartet, hatte aber im Jahresverlauf wegen der Eurokrise deutlich an Schwung verloren. Für das 4. Quartal 2012 rechnen die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer Stagnation, viele sogar mit einem leichten Minus beim Wirtschaftswachstum. Dennoch erwartet die Bundesbank für 2013 ein Wirtschaftswachstum von 0,4 %, während es 2012 mit 1,1 % noch deutlich höher liegen soll. Das statistische Landesamt Baden-Württemberg rechnet für 2012 und auch für 2013 für Baden-Württemberg mit einem Wirtschaftswachstum von jeweils 1,25 %.

Die etwas gedämpften wirtschaftlichen Perspektiven schlagen sich auch in den durchschnittlichen Arbeitslosenzahlen nieder. Im Jahresdurchschnitt gab es 2012 nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit in Deutschland 2,9 Millionen Arbeitslose, was einer Arbeitslosenquote von 6,7 % entspricht. Im Jahresdurchschnitt wurde 2012 mit 41,5 Mio. Erwerbstätigen ein neuer Beschäftigungsrekord erzielt. Auch die Arbeitnehmer profitierten von der guten Beschäftigungslage, die Reallöhne erhöhten sich um 1 %. Die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt führte auch zu einer Abnahme der Empfänger von Arbeitslosengeld II. Ende Juli 2012 bezogen in Baden-Württemberg nur noch rund 426.000 Menschen Arbeitslosengeld II, während es 2006 noch 513.000 waren. Für 2013 wird von Experten – trotz der gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung - keine dramatische Veränderung der Beschäftigungssituation erwartet.

Die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands führte auch dazu, dass nach einer Erhebung des Bundesfinanzministeriums bei einer Gesamtbetrachtung der Haushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherung das gesamtstaatliche Maastricht-Defizit 2012 vollständig abgebaut wird. Die Schuldenstandsquote wird für 2012 auf 81,5 % des BIP geschätzt und soll bis 2016 auf 73 % des BIP sinken.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2012 um durchschnittlich 2,0 % gestiegen. Auch für 2013 erwartet man für Deutschland eine Inflationsrate im Bereich des Zielkorridors der EZB von 2 %. Die Preise rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergie) machen mit ca. 30 % den größten Posten im Verbraucherpreisindex aus. Die Kosten für das „Wohnen“ lagen in Baden-Württemberg von Januar bis November 2012 um durchschnittlich 1,8 % über dem Vorjahresniveau. Die relativ hoch gewichteten Nettomieten stiegen dagegen nur um 0,9 %. Die Preise für Haushaltsenergie waren dagegen im Durchschnitt um 5,6 % höher als vor Jahresfrist, dabei waren die Preise für Heizöl um 9,4 %, für Gas um 5,8 % und für Strom um 2,3 % höher als im Vorjahr.

Nach Feststellung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen im 4. Quartal 2012 die Preise für Bauleistungen für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,3 %. Seit Beginn des Jahres hat sich dabei der Preisanstieg merklich abgeschwächt und sich seit dem 3. Quartal auf dem gesteigerten Niveau stabilisiert. Bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude lag der Anstieg im 4. Quartal 2012 zum Vorjahresquartal bei 2,1 %. Deutlich angezogen haben hier insbesondere Klempnerarbeiten (10,6 %) und Dachdeckerarbeiten (3,9 %). Bei den Ausbauarbeiten zogen die Preise um 2,4 % an.

Im Juli 2012 hat die EZB den Leitzins von 1,00 % auf 0,75 % gesenkt. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) beflügelt auch den Immobilienmarkt. Da sich auch langfristige Geldanlagen kaum noch lohnen, erscheint die Kapitalanlage in Immobilien attraktiv. Dazu kommt, dass die Finanzierung günstig wie nie zuvor ist. Der Effektivzins für Hypotheken mit zehn Jahren Laufzeit lag Anfang Dezember 2012 nach Angaben der FMH-Finanzberatung bei 2,54 %, ein Jahr zuvor noch bei 3,24 % und vor fünf Jahren bei 4,92 %. Weil die Notenbanken in den USA und Japan eine Niedrigzinspolitik praktizieren und wegen der wirtschaftlichen Probleme in den europäischen Krisenländern wird erwartet, dass die ausgeprägte Niedrigzinsphase in den kommenden Jahren anhält.

Nach Berechnungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) war selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland im dritten Quartal 2012 im Schnitt 4,1 % teurer als ein Jahr zuvor. Die große Nachfrage nach Immobilien habe vor allem in den Ballungszentren die Preise deutlich nach oben getrieben. Nach einer Veröffentlichung des Deutschen Mieterbundes fehlen in Deutschland, vor allem in den Großstädten 250.000 Wohnungen. Diese Knappheit führe in den Ballungsräumen zu steigenden Mietpreisen.

Der positive Konjunkturverlauf führte in den ersten acht Monaten 2012 in Baden-Württemberg zu einer Abnahme der unternehmerischen Insolvenzverfahren gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5 %. Mit rund 1.480 Insolvenzverfahren in den ersten 8 Monaten 2012, waren dies 76 Konkursfälle weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die meisten Konkursverfahren entfielen auf den Bereich Handel, der damit gut ein Fünftel aller zahlungsunfähigen Firmen stellte.

In den ersten acht Monaten 2012 wurden in Baden-Württemberg 8.300 Privatinsolvenzen beantragt, was einer Verminderung um 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Damit ging die Zahl der Privatinsolvenzen zum zweiten Mal in Folge zurück.

WESENTLICH FÜR DIE NACHFRAGE NACH MIET- ODER ERWERBSOBJEKTEN IST DIE BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSENTWICKLUNG

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs erreichte 2011 mit 10.786.200 Personen einen neuen Höchststand. Baden-Württembergs verzeichnete 2011 mit 41.500 Personen den höchsten Wanderungsgewinn seit 2002, der den negativen Geburtensaldo von 8.900 Personen mehr als ausglich.

2011 wurden in Baden-Württemberg rund 88.800 Kinder geboren, so wenige wie noch nie seit Bestehen des Landes. Die dem Statistischen Landesamt für das erste Halbjahr 2012 vorliegenden Zahlen deuten darauf hin, dass sich der Bevölkerungsanstieg aufgrund verstärkten Zuzugs fortsetzt.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr), voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

2. Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

2.1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

2.1.1. Wohnungsbestand und Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2012 umfasste der eigene Mietbestand der Gesellschaft 2.102 Mietwohnungen, 42 Pflege- und 26 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 145.511,79 m². Zugegangen sind im Berichtsjahr 9 Wohnungen durch Dachgeschossausbauten, 35 Wohnungen durch Neubau sowie 6 Wohnungen durch den Kauf eines Objektes. Aus dem Mietbestand wurde eine Wohnung sowie ein Reihenhaus verkauft.

Das Ziel der nachhaltigen Vermietung von Wohnungen, die den heutigen Ansprüchen der Mieter gerecht werden, konnte auch in 2012 weiter verfolgt werden. In 5 Häusern mit 26 Bestandswohnungen wurde die grundlegende Sanierung abgeschlossen.

Insgesamt 211 Wohnungen wurden im Berichtsjahr gekündigt (Vj. 282). Ohne die Berücksichtigung von Vertragsumschreibungen (13) und sanierungsbedingten Umsetzungen (44) erfolgten 154 Wohnungswechsel, was einer Fluktuationsrate von 7,33 % (Vj. 7,82 %) entspricht.

Die durchschnittliche monatliche Wohnungs-Netto-Kaltmiete im Unternehmen beträgt zum 31.12.2012 5,81 € pro m² Wohnfläche (+ 1,93 %). Bei nicht preisgebundenen Wohnungen liegt sie bei 6,03 €/m² Wohnfläche (+ 1,67 %) und beim preisgebundenem Wohnungsbestand bei 5,11 €/m² (+ 4,31 %).

2.1.2 Bauträgertätigkeit

Das Bauträgergeschäft profitiert gegenwärtig davon, dass infolge der Finanzkrise Wohnimmobilien als weitgehend sichere Kapitalanlage gelten. Im Berichtsjahr standen ausschließlich noch Restbestände zum Verkauf zur Verfügung. 4 Eigentumswohnungen wurden verkauft und an die Eigentümer übergeben.

2.1.3. Wohnungsfremdverwaltung

Insgesamt werden zum Jahresende 419 fremde Wohnungen (Vj. 430), 40 gewerbliche Einheiten, 264 Garagen und 229 Pkw-Stellplätze verwaltet. Die Wirtschaftspläne und die Verwaltungsabrechnungen wurden ordnungsgemäß erstellt und die Eigentümerversammlungen fristgerecht durchgeführt.

2.1.4. Personalsituation

Im Jahr 2012 waren insgesamt 27 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter ein hauptamtlicher und ein nebenamtlicher Geschäftsführer, 7 Teilzeitkräfte und zwei Auszubildende beschäftigt.

2.2. Lage der Gesellschaft

2.2.1. Ertragslage

Der erzielte Jahresüberschuss beläuft sich auf 266.232,70 € und liegt damit unter dem Ergebnis des Vorjahres (802.224,89 €).

Die Umsatzerlöse sind in 2012 um 4,90 Mio € auf 14,77 Mio. € gesunken. Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 13,17 Mio. € haben sich geringfügig infolge von Mieterhöhungen und Neuvermietungen erhöht. Die Umsatzerlöse aus der Bauträgertätigkeit sind von 6,51 Mio. € auf 1,26 Mio. € gesunken. Im Vorjahr konnten die Wohnungen und Gewerbeeinheiten an der Doblerstraße in Tübingen und im Merz-Areal in Mössingen verkauft werden. Im Berichtsjahr wurden die drei restlichen Wohnungen in der Doblerstraße und eine Wohnung im Merz-Areal übergeben.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

2.2.2. Finanz- und Vermögenslage

Das Bilanzsumme des Jahres 2012 hat sich um 5,59 Mio. € oder 5,21 % auf 112,94 Mio. € erhöht. Diese Erhöhung der Bilanzsumme ist in erster Linie auf die vielfältige Investitionstätigkeit in den Gebäudebestand der Gesellschaft zurückzuführen. Daraus resultiert ein Anstieg des Anlagevermögens auf 106,34 Mio. € (Vj. 99,82 Mio. €) was einer Anlageintensität von 94,2 % entspricht und typisch für im Wesentlichen bestandsverwaltende Wohnungsunternehmen ist.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich gegenüber dem Vj. um € 222.552,70. Es umfasst einen Anteil von 25,0 % der Bilanzsumme (im Vj. 26,1 %). Der Rückgang der Eigenkapitalquote ist auf die zum Vorjahr deutlich gestiegene Bilanzsumme zurückzuführen.

Die Kosten der Neubautätigkeit in eigener Bauherrschaft sind gegenüber dem Vj. um 4,60 Mio. € auf 5,00 Mio. € gesunken. Die Kosten für den Neubau von eigenen Mietwohnungen betragen 4,92 Mio. €. Nachdem in den Vorjahren neue Mietwohnungen fast ausschließlich durch Dachgeschossausbauten im Rahmen der Sanierung von Bestandsgebäuden entstanden, konnten im Berichtsjahr 35 geförderte Mietwohnungen in fünf Gebäuden im Bereich der Stadt Tübingen fertig gestellt und bezogen werden.

Die Investitionen in den Wohnungsbestand sind eine Kernaufgabe der Gesellschaft. Sie sichern die Attraktivität und damit die Vermietbarkeit der Wohnungen. In 2012 wurden 3,28 Mio. € (Vj. 3,10 Mio. €) für die laufende Instandhaltung aufgewendet. Davon betreffen 0,525 Mio. € Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung. Zudem wurden 3,76 Mio. € (Vj. 2,16 Mio. €) in die Generalsanierung bzw. in den Ausbau von Dachgeschossen investiert.

Die Gesamtinvestitionen umfassen 12,05 Mio. € und liegen um rund 2,8 Mio. € unter denen des Vorjahres. Da die Aufträge fast ausschließlich an Unternehmen und Handwerksbetriebe in der Region erteilt werden, leistet die Kreisbau 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. Damit war und ist die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens jederzeit gewährleistet.

Die Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

2.3 Nachtragsbericht

Bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses ergaben sich keine Ereignisse, die für die Gesellschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens führen.

2.4 Chancen- und Risikobericht

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

Trotz der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den letzten Jahren konnte sich die Gesellschaft durch die mit der Finanzkrise verbundene hohe Nachfrage nach Wohneigentum und dem niedrigen Zinsniveau positiv entwickeln. Hieraus resultiert die Chance auch in Zukunft positive Ergebnisse mit dem Bauträgergeschäft zu erzielen und Fremdmittel zu niedrigen Zinsen aufzunehmen.

Die Prognosen gehen trotz der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung davon aus, dass die Zahl der Haushalte weiter ansteigen wird. Dies lässt den Schluss zu, dass auch in Zukunft eine hohe Nachfrage nach den Wohnungen der Gesellschaft bestehen wird. 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.

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 dem Fremdkapital einhergehenden Zinsänderungsrisiko wird durch eine breite Streuung der Zinsbindungsfristen begegnet.

Die Anforderung sowie der Eingang von Zahlungen werden über ein aktives Forderungsmanagement überwacht und mit einem straffen Mahn- und Klagewesen verfolgt.

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.

2.5 Ausblick

Nach Einschätzung der Geschäftsführung wird sich das Umfeld der geschäftlichen Betätigung und Entwicklung des Unternehmens in den Jahren 2013 und 2014 nicht wesentlich verändern. Die Geschäftspolitik wird weiterhin am gesellschaftsvertraglichen Auftrag ausgerichtet sein, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Preisen zu versorgen.

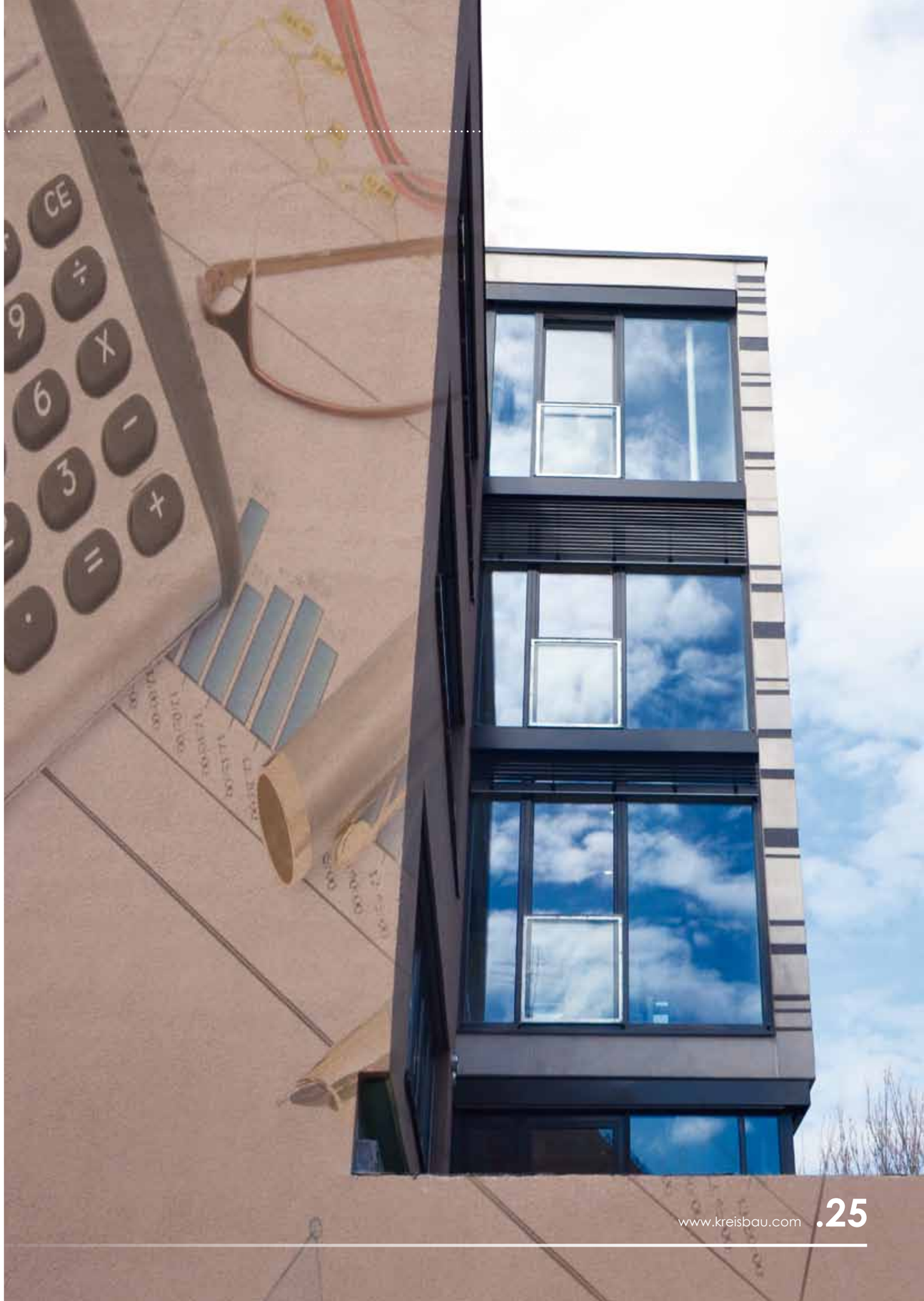
Die Geschäftsführung geht auch in Zukunft von einer positiven Gesamtentwicklung für die Gesellschaft aus. Die stabilen Erträge aus der Hausbewirtschaftung gilt es für die Zukunft zu sichern. Hierzu ist die Umsetzung des vom Aufsichtsrat beschlossenen Sanierungsprogramms 2011 bis 2013 wesentliche Voraussetzung. Die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft werden je nach Projektlage Schwankungen unterliegen und in den folgenden Jahren deutlich über dem Niveau von 2012 liegen.

Hierzu werden eine Vielzahl von geplanten Neubaumaßnahmen in Bodelshausen, Dußlingen, Mössingen, Rottenburg am Neckar und Tübingen beitragen, die konsequent vorzubereiten und zielgerichtet umzusetzen sind. Wir freuen uns auf diese Aufgaben, die wir mit unseren Partnern, den Planern und Handwerkern sicher erfolgreich bewältigen werden.

Tübingen, den 25. Juni 2013

Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH
Geschäftsführung

Berthold Hartmann Werner Walz



DAS GEHEIMNIS DES ERFOLGES
IST DIE BESTÄNDIGKEIT DES ZIELS

Sanierungsprojekt 2012

Fichtenstraße 10
72116 Mössingen

MÖSSINGEN

ENTSCHEIDEND IST
WAS DABEI HERAUS KOMMT

Sanierungsprojekt 2012

Albert-Staimlin-Straße 11
72147 Nehren

NEHREN

Sanierungsprojekt 2012

Robert-Bosch-Straße 39
72411 Bodelshausen

BODELSHAUSEN

Sanierungsprojekt 2012

Hintere Bände 1
72149 Neustetten

REMMINGSHEIM

EIN WERK ERFORDERT UMSO MEHR
VORARBEIT JE BEDEUTENDER ES IST

ZUSAMMENKUNFT IST EIN ANFANG
ZUSAMMENARBEIT IST EIN ERFOLG

Neubauprojekt 2012

Untere Höhbergstraße 27, 29
72074 Tübingen

PFRONDORF

TÜBINGEN

Neubauprojekt 2012

Brahmsweg 10,
Hartmeyerstraße 31
72076 Tübinen

WIE AUS DEM NICHTS ETWAS
WUNDERBARES ENTSTEHT...

... ODER ETWAS BEGONNENES
VIEL GRÖSSER WIRD

Neubauprojekt 2012

Alte Weberei
Egeriaplatz 16, 18, 20
Johannes-Stöffler-Straße 1, 3, 5
72074 Tübingen

Neubauprojekt 2012

Merz-Areal, Bauabschnitt II
Otto-Merz-Straße 7, 9/1, 9/2, 11/1, 11/2
72116 Mössingen

NEUBAU

TÜBINGEN

MÖSSINGEN

ZIELE SIND TRÄUME, DIE WIR
IN PLÄNE UMSETZEN...

Neubauprojekt 2013: Bachgasse 1 - 3, 72411 Bodelshausen

BODELSHAUSEN

...DANN SCHREITEN WIR ZUR TAT,
UM SIE ZU ERFÜLLEN

Neubauprojekt 2013: Bahnhofstraße 11, 72144 Dußlingen

DUSSLINGEN

ZIELE SIND TRÄUME, DIE WIR
IN PLÄNE UMSETZEN...

Neubauprojekt 2014: Irusweg 1 - 5, 72144 Dußlingen

DUSSLINGEN

...DANN SCHREITEN WIR ZUR TAT,
UM SIE ZU ERFÜLLEN

Neubauprojekt 2014: Spitalhof, 72108 Rottenburg am Neckar

ROTTENBURG

JAHRESABSCHLUSS 2012
AKTIVSEITE (BILANZ ZUM 31.12.2012)

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen **Immaterielle Vermögensgegenstände** Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		25.044,00	21.684,00
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.789.231,80		83.462.405,66
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.069.975,19		9.084.650,34
Grundstücke ohne Bauten	87.669,76		87.669,76
Technische Anlagen	1.009.423,00		1.036.303,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	430.652,12		77.740,00
Anlagen im Bau	2.321.572,18		5.121.990,72
Bauvorbereitungskosten	239.188,96		62.046,30
Geleistete Anzahlungen	375.489,48	106.323.202,49	869.002,24
Anlagevermögen insgesamt		106.348.246,49	99.823.492,02

JAHRESABSCHLUSS 2012
AKTIVSEITE (BILANZ ZUM 31.12.2012)

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Übertrag Anlagevermögen		106.348.246,49	99.823.492,02
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte Grundstücke ohne Bauten	757.039,54		719.433,54
Grundstücke mit unfertigen Bauten	58.200,37		1.004.615,94
Unfertige Leistungen	3.089.942,80		2.804.051,52
Andere Vorräte	226.248,11		175.936,96
Geleistete Anzahlungen	160.367,33	4.291.798,15	188.891,63
Forderungen uns sonstige Vermögensgegenstände Forderungen aus Vermietung	270.858,72		217.171,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	209.709,71		177.818,35
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	10.748,32		2.115,49
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	74.660,48		61.766,20
Sonstige Vermögensgegenstände	1.025.105,74	1.591.082,97	860.768,74
Flüssige Mittel und Bausparguthaben Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	320.430,30		918.876,92
Bausparguthaben	207.841,62	528.271,92	184.905,06
Rechnungsabgrenzungsposten Geldbeschaffungskosten	180.530,67		209.686,94
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	113,63	180.644,30	118,67
Bilanzsumme		**112.940.043,83**	**107.349.648,98**

JAHRESABSCHLUSS 2012
PASSIVSEITE (BILANZ ZUM 31.12.2012)

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		1.092.000,00	1.092.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	546.000,00		546.000,00
Bauerneuerungsrücklage	16.574.001,75		16.351.449,05
Andere Gewinnrücklagen	9.973.534,03	27.093.535,78	9.973.534,03
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	266.232,70		802.224,89
Einstellungen in Rücklagen	-222.552,70	43.680,00	-758.544,89
Eigenkapital insgesamt		28.229.215,78	28.006.663,08
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	33.844,46		34.887,35
Sonstige Rückstellungen	1.078.100,00	1.111.944,46	1.284.800,00
Übertrag		29.341.160,24	29.326.350,43

JAHRESABSCHLUSS 2012
PASSIVSEITE (BILANZ ZUM 31.12.2012)

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Übertrag		29.341.160,24	29.326.350,43
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.506.499,85		67.826.506,41
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.814.671,73		3.189.881,73
Erhaltene Anzahlungen	3.245.536,93		3.546.708,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.845.547,77		1.695.322,64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.578.624,76		1.616.688,46
Sonstige Verbindlichkeiten	560.762,01	83.551.643,05	85.636.04
davon aus Steuern: 461.217,01 € (Vorjahr 0,00 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 424,97 € (Vorjahr 301,47 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		47.240,54	62.555,04
Bilanzsumme		**112.940.043,83**	**107.349.648,98**

JAHRESABSCHLUSS 2012
GEWINN & VERLUSTRECHNUNG

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.173.407,90		12.819.222,64
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.265.766,21		6.512.850,28
c) aus Betreuungstätigkeit	90.987,59		87.269,93
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	242.953,66	14.773.115,36	259.013,04
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-660.524,29	-2.448.399,28
Andere aktivierte Eigenleistungen		75.407,80	56.669,18
Sonstige betrieblichen Erträge		684.713,34	709.592,27
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.249.579,48		5.830.340,20
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	181.092,82		3.318.964,50
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	12.214,87	6.442.887,17	12.251,85
Rohergebnis		8.429.825,04	8.834.661,51
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.122.915,30		1.088.929,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	273.604,02	1.396.519,32	294.161,63
davon für Altersversorgung 85.451,86 € (Vorjahr 90.303,54 €)			
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.255.436,91	2.862.069,35
Sonstige betriebliche Aufwendungen		565.680,61	891.327,12
Übertrag		3.212.188,20	3.698.174,17

JAHRESABSCHLUSS 2012
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. - 31.12.2012

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Übertrag		3.212.188,20	3.698.174,17
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00		0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.029,56	11.029,56	11.235,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.655.680,42	2.620.545,71
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		567.537,34	1.088.863,82
Steuern vom Einkommen und Ertrag		19.749,60	19.749,60
Sonstige Steuern		281.555,04	266.889,33
Jahresüberschuss		266.232,70	802.224,89
Entnahmen aus Gewinnrücklagen aus der Bauerneuerungsrücklage		0,00	0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen in die Bauerneuerungsrücklage		222.552,70	758.544,89
Bilanzgewinn		**43.680,00**	**43.680,00**

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 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 25. Mai 2009. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Erläuterungen zu den 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 Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten einschließlich der Modernisierungskosten umfassen neben den Fremdkosten eigene Architektenleistungen.

Die 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 % abgeschrieben, die Außenanlagen der Geschäftsbauten mit 10 % und die Fotovoltaikanlagen mit 5 %.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde linear entsprechend den steuerrechtlichen Tabellen abgeschrieben. Im Jahr des Zugangs wurde zeitanteilig abgeschrieben. Für Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten zwischen 150,00 Euro und 1.000,00 Euro netto) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird jährlich mit 20 % abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter 150,00 Euro netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe aufwandswirksam berücksichtigt.

Die Bauvorbereitungskosten der nicht realisierten Bauvorhaben des Anlagevermögens wurden in Höhe von 5 T€ außerplanmäßig abgeschrieben. Das Umlaufvermögen wurde mit den Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Bilanzierung der Zu- und Abgänge von Grundstücken erfolgt grundsätzlich zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentumübergangs. Bestände an Heizöl und Pellets wurden mit den Anschaffungskosten bewertet. Die geleisteten Anzahlungen, sowie die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit den Nominalwerten angesetzt. Bei den Forderungen aus Vermietung wurden erkennbare Risiken durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. 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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 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 wird kein Gebrauch gemacht.

Die Geldbeschaffungskosten wurden entsprechend den Zinsbindungsfristen abgeschrieben. Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bemessen. Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

JAHRESABSCHLUSS 2012
ANHANG

C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält 3.089.942,80 € (Vorjahr 2.804.051,52 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

3. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro
a) Gesellschaftsvertragliche Rücklage	546.000,00		546.000,00
b) Bauerneuerungsrücklage	16.351.449,05	222.552,70	16.574.001,75
c) Andere Gewinnrücklagen	9.973.534,03		9.973.534,03

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

5. In den **„Sonstigen Rückstellungen“** sind folgende Beträge mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

   Rückstellung für noch anfallende Baukosten ausgebuchter Verkaufsgrundstücke 356.000,00 €
   Rückstellung für unterlassene Instandhaltung 525.400,00 €
   Rückstellung für noch anfallende Kosten aus der Verwaltungsabrechnung 121.600,00 €

6. Forderungen von einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr liegen unter der Bilanzposition **„Sonstige Vermögensgegenstände“** in Höhe von 197.587,75 € (Vorjahr 247.189,59 €) vor.

7. Periodenfremde Erträge und Aufwendungen
   In der Position **„ Sonstige betriebliche Erträge“** sind enthalten:

   - Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 94.510,63 €
   - Teilschulderlass KfW 382.500,00 €
   - Erträge aus Grundstücksverkäufen 125.790,19 €

   In der Position **„Sonstige betriebliche Aufwendungen“** sind enthalten:

   - Abschreibungen auf Mietforderungen 63.224,40 €

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

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
(in Klammer Vorjahreswerte)	EURO	unter 1 Jahr EURO	1-5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.506.499,85 (67.826.506,41)	9.629.113,45 (7.428.669,36)	10.990.812,38 (10.389.221,29)	53.886.574,02 (50.008.615,76)	74.506.499,85 (67.826.506,41)	*GPR/B
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.814.671,73 (3.189.881,73)	65.514,38 (96.883,82)	229.176,48 (350.693,15)	1.519.980,87 (2.742.304,76)	1.705.420,31 (3.069.756,60)	GPR
Erhaltene Anzahlungen **	3.245.536,93 (3.546.708,23)	3.245.536,93 (3.546.708,23)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.845.547,77 (1.695.322,64)	148.193,50 (138.542,07)		1.697.354,27 (1.556.780,57)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.578.624,76 (1.616.688,46)	1.123.235,62 (1.280.167,10)	278.978,59 (160.110,81)	176.410,55 (176.410,55)		
Sonstige Verbindlichkeiten	560.762,01 (85.636,04)	560.762,01 (85.636,04)				
Gesamtbetrag	**83.551.643,05** (77.960.743,51)	**14.772.355,89** (12.576.606,62)	**11.498.967,45** (10.900.025,25)	**57.280.319,71** (54.484.111,64)	**76.211.920,16** (70.896.263,01)	

* GPR = Grundpfandrecht = 42.795.892,66 €, B = Bürgschaften von Gesellschaftern = 31.710.607,19 €
** zur Verrechnung anstehend

JAHRESABSCHLUSS 2012
ANHANG

9. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffung-/ Herstellungs-kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Um-buchungen (+/-)	Zu-schrei-bungen	Abschrei-bungen (Kumulierte)	Buchwert 12/31/12	Abschreibung Geschäftsjahr
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögens-gegenstände	72.989,90	11.280,05	1.678,60			57.547,35	25.044,00	7.920,05
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	129.902.615,83	4.092.908,75	375.089,03	7.383.346,36		49.214.550,11	91.789.231,80	2.774.339,94
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.220.125,58	1.310.495,65				2.460.646,04	10.069.975,19	325.170,80
Grundstücke ohne Bauten	87.669,76						87.669,76	
Technische Anlagen	1.294.077,27	39.822,30				324.476,57	1.009.423,00	66.702,30
Betriebs- und Ge-schäftsausstattung	617.791,02	438.269,94	9.054,00			616.354,84	430.652,12	76.303,82
Anlagen im Bau	5.121.990,72	4.034.927,66		54.487,40 -6.889.833,60		0,00	2.321.572,18	0,00
Bauvorbereitungs-kosten	62.046,30	236.630,06	5.000,00	-54.487,40			239.188,96	5.000,00
Geleistete Anzahlungen	869.002,24			-493.512,76			375.489,48	
	149.175.318,72	10.153.054,36	389.143,03	0,00		52.616.027,56	106.323.202,49	3.247.516,86
Anlagevermögen insgesamt	**149.248.308,62**	**10.164.334,41**	**390.821,63**		* **	**52.673.574,91**	**106.348.246,49**	**3.255.436,91**

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 4.695.000,00 € (Vorjahr 4.255.000,00 €). Für diesen Betrag haftet ein anderes Unternehmen zur Hälfte mit. 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.

2. Für die fertigen und unfertigen Bauvorhaben (Mietobjekte und Verkaufsmaßnahmen) einschließlich der Generalsanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen fallen nach dem Bilanzstichtag 31.12.2012 noch rund 15,3 Mio. € Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten an. Demgegenüber stehen noch rund 8,6 Mio. € Objektfinanzierungsmittel aus.

3. Für das Geschäftsjahr 2012 wurde vom Abschlussprüfer ein Gesamthonorar in Höhe von 22 T€ berechnet. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen 21 T€, auf andere Bestätigungsleistungen (MaBV) 1 T€.

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

	Vollzeitbeschäftigte
a) Kaufmännische Mitarbeiter	9
b) Technische Mitarbeiter	4
c) Hausmeister	1
Gesamt	**14**

	Teilzeitbeschäftigte
a) Kaufmännische Mitarbeiter	6
b) Technische Mitarbeiter	1
c) Hausmeister	
Gesamt	**7**

JAHRESABSCHLUSS 2012
ANHANG

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende und 58 nebenberufliche Hauswarte beschäftigt. Hinsichtlich der Angabe der Geschäftsführerbezüge wird von der Schutzklausel gem. § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht. Die Bezüge des Aufsichtsrats belaufen sich auf 10 T€.

5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

	2012	2011	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen	42.861,85 €	8.855,27 €	Forderungen aus Vermietung
	0,00 €	0,00 €	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
	7.070,42 €	8.108,88 €	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
	285.674,29 €	239,75 €	Sonstige Vermögensgegenstände
	205.136,83 €	541.465,80 €	Guthaben bei Kreditinstituten
	540.743,39 €	558.669,70 €	
Verbindlichkeiten	30.994.103,27 €	27.165.176,07 €	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
	1.175.113,65 €	1.207.136,96 €	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
	0,00 €	0,48 €	Verbindlichkeiten aus Vermietung
	203.014,64 €	207.618,89 €	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
	65.628,66 €	66.432,82 €	Sonstige Verbindlichkeiten
	32.437.860,22 €	**28.646.365,22 €**	

6. Mitglieder der Geschäftsführung:

Berthold Hartmann
Geschäftsführer

Werner Walz
nebenamtlicher Geschäftsführer

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Joachim Walter Landrat des Landkreises Tübingen	Vorsitzender
Michael Bulander Oberbürgermeister der Stadt Mössingen	Stellvertretender Vorsitzender
Dr. Christoph Gögler Direktor der Kreissparkasse Tübingen	Stellvertretender Vorsitzender
Boris Palmer Oberbürgermeister der Universitätsstadt Tübingen	Stellvertretender Vorsitzender
Uwe Ganzenmüller Bürgermeister der Gemeinde Bodelshausen	
Thomas Hölsch Bürgermeister der Gemeinde Dußlingen	
Bernhard Knauss Bürgermeister der Gemeinde Kirchentellinsfurt	
Egon Betz Bürgermeister der Gemeinde Nehren	
Thomas Engesser Bürgermeister der Gemeinde Dettenhausen	

Tübingen, den 15. Mai 2013

Die Geschäftsführung

Berthold Hartmann Werner Walz

BESTÄTIGUNG
DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 5. Juli 2013 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Tübingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung einer Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.
Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kotrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätzen und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Burteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftervertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 5. Juli 2013

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

Beck
Wirtschaftsprüfer

Vogel
Wirtschaftsprüfer

VBW VERBAND BADEN-WÜRTTEMBERGISCHER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENUNTERNEHMEN E.V. * STUTTGART *
GESETZL. PRÜFUNGS-VERBAND
SIEGEL

Illustration: Sepp Buchegger

KREISBAUTÜBINGEN

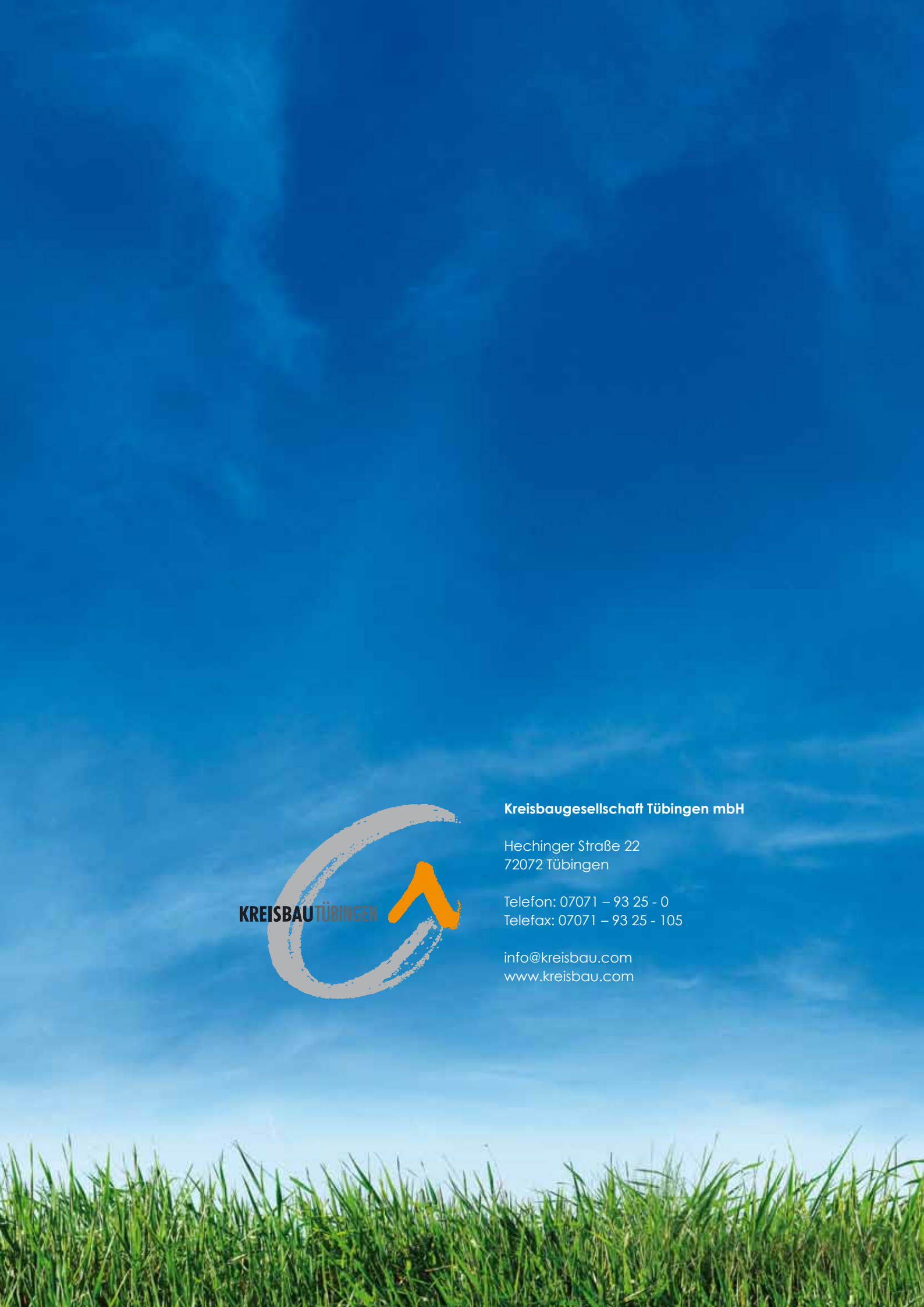
Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

Hechinger Straße 22
72072 Tübingen

Telefon: 07071 – 93 25 - 0
Telefax: 07071 – 93 25 - 105

info@kreisbau.com
www.kreisbau.com

© 1st IMPULSE / Werbeagentur / www.1stimpulse.de / Auflagenhöhe: 70 Exemplare



Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

Hechinger Straße 22
72072 Tübingen

Telefon: 07071 – 93 25 - 0
Telefax: 07071 – 93 25 - 105

info@kreisbau.com
www.kreisbau.com