



2017

GESCHÄFTSBERICHT
KREISBAUTÜBINGEN

Mit zeitgemäßen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen leistet die Kreisbau Tübingen einen wichtigen Beitrag, dass der Landkreis bei der Wohnraumversorgung auch in Zukunft gewappnet ist. Um dies zu gewährleisten, hat die Kreisbau in den vergangenen Jahren konsequent ihre Geschäftsfelder ausgebaut, aber dabei ihr eigentliches Kerngeschäft – die Bewirtschaftung von knapp 2.200 Mietwohnungen – nie aus dem Blick verloren. So ist es dem Unternehmen gelungen, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit kontinuierlich zu steigern, womit die Voraussetzung geschaffen wurde, auch in den kommenden Jahren Investitionen tätigen zu können.



Sozial verantwortbare Wohnungsversorgung, Maßnahmen der Infrastruktur, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen - das sind die Kernaufgaben der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, denen wir auch im Geschäftsjahr 2017 einmal mehr gerecht geworden sind.

DIE KREISBAU

Zahlen und Fakten	06
Geschäftsführung und Aufsichtsrat	07
Übersicht Bauleistungen	08
Standorte	09
Anteile der Gesellschafter	10
Organigramm	11
Bericht der Geschäftsführung	12
Ausbildung bei der Kreisbau Tübingen	14

RÜCKBLICK 2017

Irusweg 1, 3, 5 in Dußlingen	
27 Eigentumswohnungen an der Steinlach 108° in Rottenburg a. N.	16
42 stilvolle Wohneinheiten	17
lichtblick28 in Rottenburg a. N.	
28 Neubauwohnungen im Kreuzerfeld Süd	18
Sternberg-Terrassen in Kirchentellinsfurt	
24 Wohnungen in ruhiger Ortsrandlage	19
IMPULS in Gomaringen Wohn- und	
Gewerbeanlage im Herzen Gomaringens	20
Heuberger-Tor-Weg 3 in Tübingen	
„Urbanes Regal“ mit 22 Wohneinheiten	21
Abgeschlossene Sanierungsprojekte	22
Schlagzeilen 2017/2018	23

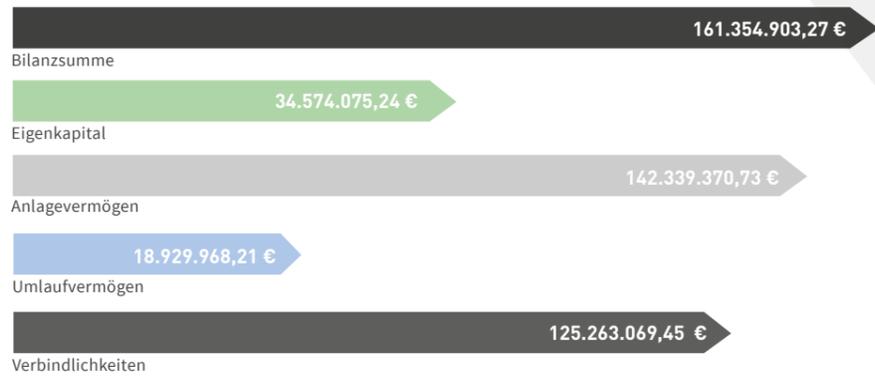
AUSBLICK 2018

Bahnhofstraße 11 in Mössingen	
Neubauprojekt in der Blumenstadt	24
Burgstraße in Dußlingen	
Modern. Zentral. Lebendig	26
Sanierungsmaßnahmen 2018/2019	28
i-tüpfle Das neue Kundenmagazin	
der Kreisbau Tübingen	30

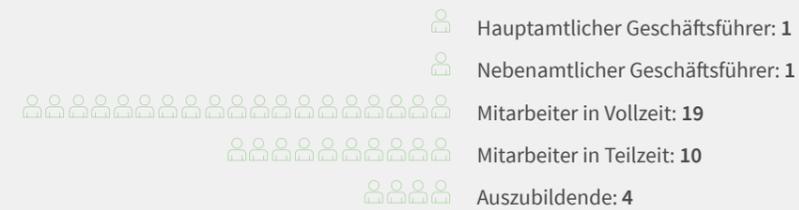
JAHRESABSCHLUSS 2017

Aktiva	34
Passiva	35
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Anhang	38
Lagebericht	47
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	54
Bericht des Aufsichtsrats	55

UNTERNEHMENSZAHLEN



PERSONALSITUATION



WOHNUNGSBESTAND



WOHNUNGSFREMDFERWALTUNG



25.279.347,34 €

Investitionsvolumen



41,64 €/m²

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

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Karl Scheinhardt, 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 31.12.2017
in Wohn- und Gewerbeeinheiten

	Betreuungs- bauten	Eigentums- wohnungen	Kaufeigen- heime	Kleinsied- lungen	Mietwoh- nungen	verkaufte Mietwohnun- gen	Summe
Ammerbuch-Entringen		2			8		10
Ammerbuch-Pfäffingen	6				48		54
Ammerbuch-Poltringen			4				4
Bodelshausen	54	6	12		265		337
Dettenhausen	58	79	65		166		368
Dußlingen	16	27	24		189		256
Gomaringen	5	2	12		3		22
Gomaringen-Stockach	1						1
Hirrlingen		1			5		6
Kirchentellinsfurt	37	9	36		170		252
Kusterdingen	1		1				2
Kusterdingen-Mähringen			2				2
Kusterdingen-Wankheim	4		35		6		45
Mössingen	21	27	11		531	12	602
Mössingen-Öschingen	12		6		13		31
Mössingen-Talheim					14		14
Nehren	12		1		83	4	100
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	21	4		171		239
Rottenburg a. N.-Kiebingen			8				8
Rottenburg a. N.-Wurmlingen	7	12			6		25
Tübingen	177	178	306		366	3	1030
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	478	414	557	79	2257	19	3804

Standorte der
Wohn- und Gewerbeeinheiten
der Kreisbau Tübingen



Organigramm der Kreisbau Tübingen



Karl Scheinhardt
Geschäftsführer
(hauptamtlich)



Werner Walz
Geschäftsführer
(nebenamtlich)



Petra Polzer
Sekretariat

Rechnungswesen



Eren Kaya
Dipl. Betriebswirt (FH)
Prokurist

**Baukosten-
controlling**



Yildiz Böcü
Dipl. Betriebswirtin (FH)

**Unternehmens-
kommunikation**



Clara Eißner



Daniela Mertin
Betriebswirtin
(staatl. geprüft)

Mietbetreuung



Karin Däuber

**Betreuungsteam
Verkauf**



**Elisabeth
Klalber**
Teamleiterin

**Betreuungsteam
Wohneigentum**



Antje Baur

Projektentwicklung



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

**Betreuungsteam
Technik**



Karl-Heinz Fritz
Teamleiter
Bautechniker

**Sondereigentums-
verwaltung**



**Katja Schmitt-
Saymali**

**Empfang und
Haustechnik**

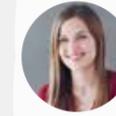


Monika Ankele

Auszubildende



Hilal Misirlioglu



**Katharina
Heininger**



Greta Hess



Susann Geyer
Bankfachwirtin



Nathalie Pfeiffer
Immobilien-
fachwirtin



Holger Fleisch
stv. Teamleiter
Bautechniker



Elfriede Lind



Sabrina Nassar



Meik Hilpert
Immobilienökonom



Tanja Köhler



**Stefanie
Gerbershagen-
Seibold**
Immobilien-
fachwirtin



Gerlinde Baur



**Alexander
Millinger**



Yvonne Millinger



Annika Look



Manuela Bove



Jens Pätzold



**Iris Reiß-
Ruckgaber**



Melanie Czepl
Immobilien-
fachwirtin



**Jasmin
Stapperferne**



Beatrice Schuler
Immobilien-
fachwirtin

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
Stammkapital Gesamt	1.092.000	100,00

Kreisbau Tübingen

Bericht der Geschäftsführung

25,2 Millionen Euro. Das ist die Summe, die die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH im Geschäftsjahr 2017 investiert hat. Investiert in Neubauprojekte, in Modernisierungsmaßnahmen, geplante sowie laufende Instandhaltungen und Baubetreuungsmaßnahmen. Maßnahmen, mit denen im Wesentlichen regionale Bau- und Handwerkerbetriebe, Architekten und Fachplaner beauftragt wurden.

Zu den Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2017:

Im Januar erfolgte der Spatenstich für 27 Eigentumswohnungen, verteilt auf drei Häuser im Irsusweg 1, 3, 5 in Dußlingen.

Nach vorbereitenden Baumaßnahmen im Dezember 2016 konnte im März 2017 mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen in der Heusteigstraße 55 in Kusterdingen begonnen werden. Das Bauvorhaben wurde im Mai 2018 fertiggestellt und für die Dauer von zehn Jahren an die Gemeinde Kusterdingen vermietet. Die Gemeinde wird diese Wohnanlage in erster Linie für die Unterbringung von Geflüchteten nutzen.

Im Mai wurde der Spatenstich für den Neubau in der Klausenstraße 17, 19, 21 in Rottenburg gefeiert. In zwei Häusern entstehen dabei 42 Wohnungen, von denen 32 als Eigentumswohnungen verkauft und die übrigen zehn Wohnungen im Bestand der Kreisbaugesellschaft verbleiben. Die Bestands-

wohnungen werden als öffentlich geförderte Wohnungen vermietet.

Im Juni wurde mit dem Neubauvorhaben in der Reutlinger Straße 58, 60, Sternbergstraße 32 in Kirchentellinsfurt begonnen. Die dabei entstehenden 24 Eigentumswohnungen konnten innerhalb von wenigen Monaten verkauft werden.

Im Juli erfolgten die ersten Baumaßnahmen für 14 Wohnungen in der Willy-Brandt-Straße 54, 56 in Rottenburg. Von den 14 Wohnungen werden neun Wohnungen als Eigentumswohnungen verkauft und die verbleibenden fünf Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen vermietet. Mit den Baumaßnahmen des baugleichen Mehrfamilienhauses in der Willy-Brandt-Straße 22, 24 in Rottenburg wurde im September begonnen. Auch in diesem Bauvorhaben entstehen 14 Wohnungen, von denen neun Wohnungen als Eigentumswohnungen verkauft und die verbleibenden fünf Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen

vermietet werden. In diesen beiden Wohnanlagen entstehen somit weitere zehn Wohnungen, die im Bestand der Kreisbaugesellschaft verbleiben.

Im August konnte die Modernisierung des ersten von insgesamt drei Strängen, und damit acht von insgesamt 24 Wohnungen in der Karlstraße 74 in Kirchentellinsfurt fertig gestellt werden. Unmittelbar im Anschluss an die Vermietung der modernisierten Wohnungen konnte im September mit der Modernisierung der verbleibenden zwei Stränge mit insgesamt 16 Wohnungen begonnen werden. Die Modernisierung ist seit Juli 2018 weitestgehend abgeschlossen, sodass zum August 2018 die 16 Wohnungen vermietet werden konnten. Lediglich Restarbeiten im Treppenhaus müssen noch erledigt sowie die Außenanlagen hergestellt werden.

Im September wurde der Spatenstich für das Neubauvorhaben in der Bahnhofstraße 21 in Gomaringen gefeiert. Neben 23 Eigentumswohnungen wer-

den drei Gewerbeeinheiten gebaut und zusätzlich in zwei Stockwerken eine Fläche von etwa 1.200 Quadratmetern hergestellt, die an den Freundeskreis Mensch e. V. verkauft und von diesem als Wohnstätte mit Tagesstruktur betrieben wird.

Im November wurde schließlich mit dem Bau des Mehrfamilienhauses im Heuberger-Tor-Weg 3 in Tübingen begonnen. Von den entstehenden 22 Mietwohnungen werden zwölf Wohnungen für die Dauer von zehn Jahren an die Stadt Tübingen zur Unterbringung von Geflüchteten vermietet. Diese Wohnungen sind öffentlich gefördert. Die verbleibenden zehn Wohnungen werden als freifinanzierte Wohnungen durch die Kreisbaugesellschaft vermietet.

Zum Ende des Jahres 2017 waren damit in neun Neubauvorhaben insgesamt 194 Wohnungen im Bau, davon 124 Eigentumswohnungen, zehn freifinanzierte und 60 öffentlich geförderte Wohnungen.

Zu den Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2018:

Im Februar und März 2018 wurden die im Bau befindlichen zwei Häuser mit jeweils zehn Wohnungen in Pliezhausen, Merzenbachweg 2, 4, fertiggestellt. Das Haus im Merzenbachweg 4 mit zehn Wohnungen wurde für die Dauer von zehn Jahren an die Gemeinde Pliezhausen vermietet. Die Gemeinde wird diese Wohnanlage für die Unterbringung von Geflüchteten nutzen.

Im März konnte die Modernisierung des Hauses mit sechs Wohnungen in der Weggentalstraße 77, Rottenburg, fertiggestellt werden. Nach Vermietung

der Wohnungen konnte im April mit der Modernisierung des benachbarten und nahezu baugleichen Hauses in der Weggentalstraße 79 begonnen werden. Im Juli 2018 wurde die Modernisierung der Galgenbergstraße 34, Tübingen, fertiggestellt. Mit der Modernisierung wurden die ursprünglich sechs Wohnungen zu vier Wohnungen zusammengelegt sowie zusätzlich zwei neue Wohnungen im Dachgeschoss geschaffen. Im Anschluss an die Fertigstellung wurde mit der Modernisierung der benachbarten Wohnanlage in der Galgenbergstraße 30, 32, begonnen. Hierbei werden zehn Wohnungen modernisiert und durch einen Dachgeschossausbau zwei neue Wohnungen entstehen.

Anfang August erfolgte der Spatenstich für das Neubauvorhaben in der Haupt-/Gartenstraße in Neustetten Remmingsheim. Gebaut werden sechs Wohnungen sowie eine Arztpraxis. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens wird die Gemeinde Neustetten die Arztpraxis erwerben.

Für 2018 ist noch der Baubeginn einer Wohnanlage mit zehn Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in der Bahnhofstraße 11 in Mössingen geplant. Des Weiteren soll mit dem Bau des Therapiezentrums Sucht Weststadt in Tübingen begonnen werden, eines Hauses mit rund 1.060 Quadratmeter Nutzfläche für eine Substitutionsambulanz und begleitenden Einrichtungen. Auch begonnen werden soll mit dem Bau einer Wohnanlage mit 14 öffentlich geförderten Mietwohnungen im Drausweg in Mössingen. Die Wohnungen werden im Bestand der Kreisbau verbleiben. Schließlich wird Ende 2018 mit dem Bau einer Wohnanlage mit 19 Eigentumswohnungen, einer Arztpraxis, sowie eine Fläche von etwa 500

Quadratmetern für eine Kindertagesstätte in der Burgstraße in Dußlingen begonnen.

Abgesehen von den Neubau- und Modernisierungsvorhaben sind auch die Kernaufgaben der Kreisbau – die regelmäßigen Neu- und Wiedervermietungen, Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Instandhaltungsmaßnahmen, Überprüfung der Verkehrssicherungspflichten, WEG-Versammlungen und viele weitere Tätigkeiten rund um die Bestandsbewirtschaftung von knapp 2.200 Wohnungen – erfolgreich, professionell und reibungslos umgesetzt worden.

Die umfangreichen laufenden und geplanten Maßnahmen fordern sämtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein Höchstmaß an fachkundigem und verantwortungsbewusstem Einsatz ab. Unser Dank gilt daher den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihr großes Engagement und den persönlichen Einsatz maßgeblich zum Erfolg des Unternehmens beigetragen haben.

Wir bleiben aktiv. Für unsere wirtschaftliche, soziale und ökologische Verantwortung.

Tübingen, 17.09.2018
Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH
Geschäftsführung



Karl Scheinhardt Werner Walz

Ausbildung bei der Kreisbau Tübingen

Vielfalt gewinnt

Die Ausbildungsdauer zum/zur Immobilienkaufmann/-frau oder Immobilienassistent/in beträgt zwei bis drei Jahre. Im Blockunterricht werden den Azubis über mehrere Wochen theoretische Inhalte über die Immobilienwelt vermittelt. Hierzu gehört sowohl rechtliches als auch kaufmännisches Fachwissen aus den Bereichen Verkauf, Vermietung, Baubetreuung und Eigentumsverwaltung. Direkte Einblicke in die Praxistätigkeiten erhalten die Azubis vor Ort bei der Kreisbau. „So werden Theorie und Praxisbezug perfekt miteinander verbunden“, findet Manuela Bove, die kürzlich ihre Lehre abgeschlossen hat und inzwischen dem Betreuungsteam Technik der Kreisbau Tübingen angehört.

Dass der Beruf nicht nur am Schreibtisch stattfindet, sondern einen abwechslungsreichen Mix aus Innen- und Außendienst sowie direkter Kundenbetreuung darstellt, weiß auch unsere Auszubildende Sabrina Nassar: „Wir beraten und betreuen Kunden, verkaufen, verwalten und vermieten Grundstücke und Gebäude und das im persönlichen Gespräch mit unseren Kunden oder am Telefon.“ Somit werden auch die sozialen

Kompetenzen unserer Azubis gefördert und gestärkt. Die Mischung aus Büro und Kundenkontakt ist es, die den Beruf der Immobilienkaufleute so interessant macht.

Wie so ein Tag als Azubi bei der Kreisbau Tübingen aussehen kann, berichtet im Folgenden Annika Look, die seit Abschluss ihrer Ausbildung im Betreuungsteam Verkauf der Kreisbau Tübingen tätig ist. Denn hinter den Kulissen passiert weitaus mehr, als man denkt:

8:00 Uhr: Mein Arbeitstag bei der Kreisbau in Tübingen beginnt. Ich fahre zunächst meinen Computer hoch und beantworte eingegangene E-Mails. Hauptsächlich handelt es sich dabei um Anfragen von Mietinteressenten, doch auch allgemeine Mieterfragen sind dabei. Erstere erhalten einen Bewerberbogen von mir, auf dessen Grundlage ich eine Bewerberdatei erstelle.

Die Kreisbau Tübingen investiert in die Zukunft und bildet bereits seit vielen Jahren mit Erfolg Immobilienkaufleute und -assistenten aus. Den Nachwuchsfachkräften steht nach erfolgreich abgeschlossener Ausbildung nicht nur die Kreisbau selbst, sondern auch die vielfältige Welt der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft offen. Wie sich der Ausbildungsalltag gestaltet, erzählen unsere aktuellen Azubis.

8:30 Uhr: Die telefonischen Geschäftszeiten beginnen und die ersten Mieterinnen und Mieter rufen an. Sie haben unterschiedliche Fragen, bei denen ich Rede und Antwort stehe. Auch ein defekter Heizkörper ist dabei. Ist der Schaden nicht so einfach zu beheben, kümmere ich mich um einen Reparaturservice. Da noch Zeit ist, versende ich Einladungen an Mietinteressenten für eine Wohnungsbesichtigung in der kommenden Woche.

10:30 Uhr: Ich mache mich auf den Weg zu Objektbegehungen. Hierbei halte ich unter anderem den Zustand der Objekte fest, überprüfe, ob der Außenbereich gepflegt, das Treppenhaus sauber ist und die Fluchtwege nicht versperrt sind.

Nach meiner Mittagspause kommt eine neue Mieterin zu mir ins Büro und unterschreibt ihren Mietvertrag.

Am Nachmittag stehen ein Besichtigungstermin sowie eine Wohnungsübergabe an. Für Letztere erstelle ich im Anschluss eine Mieterakte für die Betreuung. Dann habe ich Feierabend!

Nicht jeder Arbeitstag bei der Kreisbau Tübingen verläuft gleich. Projekt- und handlungsorientiertes Lernen stehen im Mittelpunkt der Ausbildung.

Der Beruf der Immobilienkaufleute und -assistenten ist zukunftsweisend, denn „wohnen tut man immer“, ist sich Auszubildene Hilal Misirliouglu bewusst. Auch Ausbilderin Daniela Mertin ist von der hervorragenden Berufsperspektive überzeugt, die die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bietet: „Schon mit der Ausbildung unserer Azubis sorgen wir dafür, dass sich unsere Mieterinnen und Mieter wohlfühlen, jeder ein Dach über dem Kopf hat und das passende Zuhause findet. Als erfolgreicher Leistungsträger bildet die Kreisbau Tübingen in jedem Jahr neu aus und sucht aktuell neue Azubis für 2019!“

Irusweg 1, 3, 5 in Dußlingen

27 Eigentumswohnungen an der Steinlach

Im Irusweg 1, 3 und 5 der Gemeinde Dußlingen werden voraussichtlich im Oktober/November 2018 insgesamt 27 Wohnungen ihren neuen Eigentümern übergeben. Seit dem 9. Januar 2017 wurde dort gebaut. Die Wohnanlage mit drei Gebäuden liegt im schönen Steinlachtal und ist direkt an die Bundesstraße 27 angebunden. Der Bahnhof liegt nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Von der attraktiven Lage profitieren nicht nur Berufspendler, sondern dank der grünen Umgebung auch Familien und Sportler.

Das Wohnungsspektrum reicht von der 2-Zimmer-Wohnung bis zur 5-Zimmer-Wohnung mit unterschiedlicher Raum- und Quadratmeteraufteilung. Alle Gebäude sind mit einem Aufzug ausgestattet, der einen schwellenlosen Zugang zu den Wohnungen im Garten-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss ermöglicht. Jede Wohneinheit verfügt zudem über einen separaten Kellerraum und es gibt gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume.

Die Böden der Wohnbereiche sind wärme- und schalldämmend und mit Eiche-Mehrschichtparkett ausgestattet. Die Bäder sind gefliest und die sanitären Einrichtungsgegenstände mit bewährten Markenfabrikaten ausgestattet. Die zentrale Heizungstechnik befindet sich im Irusweg 1. Beheizt werden die Wohnungen mit umweltfreundlichen Holzpellets. Alle drei Gebäude erfüllen die Anforderungen eines KfW-Energieeffizienzhauses 55 nach der EnEV 2014/2016.



108° in Rottenburg a. N.

42 stilvolle Wohneinheiten mitten in der Stadt

Im Rahmen des Projekts „108°“ werden voraussichtlich bis Ende 2018 in der Klausenstraße 17, 19 und 21 insgesamt 32 Eigentumswohnungen und zehn Einheiten als öffentlich geförderte Mietwohnungen fertiggestellt. Verteilt auf zwei Mehrfamilienhäuser bietet das Neubauprojekt, mit dessen Bau im Mai 2017 begonnen wurde, einen vielfältigen Wohnungsmix und erfüllt somit individuelle Wohnungsansprüche.

Der Standort, in unmittelbarer Nachbarschaft zum historischen Spitalhof, verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und bietet Lebensqualität für alle Generationen, Lebensphasen und Lebenskonzepte. Die zeitlose Architektur mit klaren Linien und geschmackvollen Materialien sorgt für einen besonderen Wiedererkennungswert. Das moderne Gebäudeensemble fügt sich harmonisch in die historische und begrünte Umgebung ein und das dezente, zurückhaltende Farbkonzept sorgt für einen stimmigen Gesamteindruck.

Insgesamt verfügt die Wohnanlage über eine Gesamtwohnfläche von rund 3.370 Quadratmeter, verteilt auf 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen, von denen drei für Rollstuhlfahrer geeignet sind. Die Wohnräume sind dank großer Fensterflächen optimal lichtdurchflutet. Offene Küchen, großzügige Wohn- und Essbereiche ermöglichen dank der durchdachten Struktur vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Möblierung. Die Bäder sind mit einem hochwertigen Fliesenbelag sowie einer Einzelraumlüftung, bodengleichen Duschen und namhaften Sanitärprodukten ausgestattet.

Ein externes Blockheizkraftwerk sorgt für die Wärmeversorgung. Die Gebäudeteile werden über Nahwärmeleitungen im Keller an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Rottenburg angeschlossen. Die Fußbodenheizung ist für jeden Raum separat regelbar. Entsprechend der EnEV 2014/2016 entspricht die gesamte Wohnanlage dem Energiestandard eines KfW-Energieeffizienzhauses 55.

Eine Türsprechanlage, eine Tiefgarage mit 34 PkW-Stellplätzen, separate Abstellräume im Kellergeschoss sowie Balkone und Terrassen sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.



lichtblick 28 in Rottenburg a. N.

„Kreuzerfeld Süd“ wird um **28 Neubauwohnungen** erweitert

Im ruhigen und dennoch zentrumsnahen Wohngebiet „Kreuzerfeld Süd“ in Rottenburg a. N. werden ab Januar bzw. März 2019 zwei nahezu baugleiche Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Wohneinheiten fertiggestellt. In der Willy-Brandt-Str. 22/24 sowie 54/56 finden sowohl Singles und Paare als auch Familien beste Voraussetzungen für ein vitales und harmonisches Leben: In unmittelbarer Nähe sind ein Rad- und Wanderwegnetz sowie Einkaufsläden, Restaurants, Schulen und Kindergärten zu erreichen.



Pro Gebäude werden auf drei Ebenen neun Wohnungen als Eigentumswohnungen realisiert und fünf Einheiten als öffentlich geförderte Mietwohnungen bereitgestellt. Auf einer Gesamtfläche von rund 2.400 Quadratmeter stehen 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit eigenem Kellerraum zur Auswahl. Personenaufzüge mit vier Haltestellen ermöglichen einen schwellenlosen Zugang zu den einzelnen Wohnungen.

Die Dachgeschosswohnungen haben eine große Dachterrasse, die übrigen Wohneinheiten verfügen über eine Loggia, die Erdgeschosswohnungen über einen eigenen Gartenanteil. Die Wohnräume überzeugen durch ihre durchdachte Struktur und bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Großzügige Fensterflächen sorgen auch in den modern ausgestatteten Bädern für Tageslicht. Haustechnik und Wärmedämmung entsprechen dem Energiestandard eines KfW-Energieeffizienzhauses 55 nach der EnEV 2014/2016. Die Wärmeversorgung erfolgt über Holzpellets.

Im Kellergeschoss stehen Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen zur Verfügung sowie ein Wasch- und Trockenraum. Die Tiefgarage verfügt über 16 Pkw-Stellplätze und im Außenbereich stehen zusätzlich pro Gebäude drei weitere Stellplätze zur Verfügung.



STERNBERG-TERRASSEN IN KIRCHENTELLINSFURT

24 Eigentumswohnungen in ruhiger Ortsrandlage

In der Reutlinger Straße 58/60 und Sternbergstraße 32 entstehen bis Mitte 2019 zwei Wohngebäude. Spatenstich war am 22. Juni 2017. Der Standort im Neubaugebiet „Äußerer Billinger Weg“ ist für alle Generationen attraktiv – alle Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Auf rund 2.215 Quadratmeter stehen insgesamt 24 2- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen auf drei Etagen zur Auswahl. Zudem lädt ein großer Spielplatz zum Verweilen ein. Die Tiefgarage bietet Platz für 28 Pkw, weitere 17 Stellplätze sind im Außenbereich geplant. Die Haustechnik sowie Abstellräume der 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen befinden sich ebenfalls im Untergeschoss. 2-Zimmer-Wohnungen erhalten einen Abstellschrank in der Wohnung.



Ein Personenaufzug für den schwellenlosen Zugang zu den Wohnungen, ein Plattformlift zwischen der Reutlinger Straße 58 und 60, ein Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen, eine Fußbodenheizung, moderne Badeinrichtungen sowie Balkone bzw. Terrassen sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Geheizt wird mit einer Holzpellet-Heizungsanlage, die sich im Untergeschoss der Reutlinger Straße 60 befindet. Die Wohnanlage entspricht nach Fertigstellung dem Energiestandard eines KfW-Energieeffizienzhauses 55 nach der EnEV 2014/2016.

Von außen überzeugt das Neubauprojekt mit seiner zeitlosen Architektur. Die dezenten, zurückhaltenden Farbtöne der Fassade passen sich der naturnahen, grünen Umgebung an und sorgen für einen stimmigen Gesamteindruck.

IMPULS in Gomaringen

Moderne Wohn- und Gewerbeanlage im Herzen Gomaringens

23 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten entstehen voraussichtlich bis Juli 2019 in der Bahnhofstraße 21 in Gomaringen. Mit diesem Neubauprojekt setzt die Kreisbau Tübingen seit Baubeginn im September 2017 in vielerlei Hinsicht Maßstäbe: Auf sieben Etagen entsteht ein vielfältiger Wohnungsmix, der im ersten und zweiten Obergeschoss vom Freundeskreis Mensch e.V. als Wohnstätte mit Tagesstruktur genutzt wird. Im Erdgeschoss sowie vom dritten bis sechsten Obergeschoss werden die 23 Eigentumswohnungen entstehen. Zusätzlich sind im Erdgeschoss drei Gewerbeeinheiten untergebracht.

Das Neubauprojekt befindet sich im Zentrum der lebendigen Gemeinde Gomaringen, in direkter naturnaher

Umgebung und einer guten Infrastruktur. Restaurants, Banken, Schulen, Kindergärten und Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zur aktiven Freizeitgestaltung lädt unter anderem der nahegelegene Bikepark ein.

Auf 1.800 Quadratmeter finden sich 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Neben weiteren ca. 1.233 Quadratmetern für die Wohnstätte mit Tagesstruktur werden ca. 356 Quadratmeter Gewerbeflächen entstehen. Das moderne, große Gebäude mit seiner ausdrucksstarken Struktur bildet einen Kontrast zur Umgebungsbebauung und fügt sich dennoch harmonisch ins Gesamtbild ein.

Beheizt wird das dem Energiestandard KfW-Energieeffizienzhaus 55 entspre-

chende Gebäude mittels Biomasse in Form von Holzpellets. Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung und die Bäder sind neben einer hochwertigen Einrichtung mit einer Einzelraumlüftung ausgestattet. Die Wohnräume sind dank großer Fensterelemente lichtdurchflutet und verfügen über einen hochwertigen Eichen-Mehrschichtparkett als Fußbodenbelag.

Ein absolutes Highlight stellen die verglasten Freisitze dar, mit denen 14 der 23 Eigentumswohnungen ausgestattet sind. Die durchdachte Ausführung garantiert effektiven Witterungsschutz sowie maximalen Bedienkomfort und lädt in lauen Sommernächten zum Verweilen an der frischen Luft ein.

Heuberger Tor Weg 3 in Tübingen

„Urbanes Regal“ in zentraler Lage

12 Wohnungen für Geflüchtete sowie zehn weitere Wohnungen für Familien und Studierende entstehen voraussichtlich bis Juni 2019 am Heuberger Tor Weg 3. Baubeginn war im November 2017.

Das Haus wird mit einem Stahlbetonskelett gebaut und ist besonders ökologisch und nachhaltig: Als Außenmauern werden recycelte Ziegelsteine verwendet.



Die Architekten Max Schwitalla und Florian Danner machen das Haus zu etwas ganz Ungewöhnlichem: Die Innenschale der Fassade wird als beplankte Holzrahmenkonstruktion errichtet, die Außenfassade aus recycelten Ziegelsteinen. Hinsichtlich der Außenfassade ist vorgesehen, Geflüchtete bei den Baumaßnahmen mitwirken zu lassen, die von Baufirmen betreut werden. Zu den Wohnungen gelangt man über einen 2,50 Meter breiten Laubengang. Im Erdgeschoss der Wohnanlage entstehen Sozial- und Betätigungsräume.

Abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen

Nachhaltige Konzepte für mehr Wohnkomfort

Die Kreisbau Tübingen arbeitet dauerhaft daran, durch die Realisierung ganzheitlicher Modernisierungskonzepte die Wohnqualität für Mieter langfristig zu erhöhen und die Energieeffizienz nachhaltig zu verbessern. So sind bis Sommer 2018 bereits drei aufwendige Modernisierungsprojekte im Landkreis Tübingen fertiggestellt worden. Weitere Projekte befinden sich derzeit in der Umsetzung.



KARLSTRASSE 74 IN KIRCHENTELLINSFURT

Kernsanierung von 24 Wohnungen in drei Gebäudeachsen

Das Gebäude aus den 1970er-Jahren ist ab Oktober 2016 in zwei Bauabschnitten saniert und auf den Energiestandard eines KfW-Energieeffizienzhauses 55 gebracht worden. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale und umweltfreundliche Holzpellettheizung. Im Rahmen der Gesamtmaßnahme, die im Juli 2018 fertiggestellt wurde, sind sämtliche Wohnungen mit neuen Fenstern, Türen und Böden sowie einer zentralen Wohnraumlüftung und neuen Badeinrichtungen ausgestattet worden. Der Einzug der Mieter erfolgte im August 2018.

GALGENBERGSTRASSE 34 IN TÜBINGEN

Kernsanierung von 4 Wohnungen und Dachgeschossaufstockung mit 2 Wohnungen



Im Juli 2018 ist die Kernsanierung von sechs Wohnungen, die zu vier Wohnungen zusammengelegt wurden, sowie der Neubau von zwei weiteren Wohneinheiten im Dachgeschoss der Tübinger Galgenbergstraße 34 fertiggestellt worden. Der Bezug erfolgte ab dem 1. August 2018. Im Rahmen der 14-monatigen Modernisierung wurde das Gebäude unter anderem durch einen Vollwärmeschutz an der Außenfassade sowie durch den Einbau von Isolierglasfenstern auf den

KfW-Energieeffizienz-Standard 55 aufgewertet. Die Wärmeversorgung erfolgt durch den

Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Tübingen.

WEGGENTALSTRASSE 77 IN ROTTENBURG A. N.

Kernsanierung von 6 Wohnungen



Im März 2018 konnte die Modernisierung von sechs Wohnungen in der Rottenburger Weggentalstraße 77 abgeschlossen werden. Neue Türen, Fenster, Bodenbeläge sowie zeitgemäße Bäder und vorgesetzte Stahlbalkone sorgen nun für einen spürbar höheren Wohnkomfort. Darüber hinaus erfolgte eine energetische Aufwertung entsprechend der Vorgaben des KfW-70-Standards. Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine zentrale Holzpellettheizung, die künftig auch das sich in

der Sanierung befindende Nachbargebäude mitversorgen soll.

Schlagzeilen

Stimmen aus der Presse über die Kreisbaugesellschaft Tübingen

Spatenstich Kreisbau

» Am Donnerstag, 22. Juni, erfolgte der langersehnte Spatenstich für das Wohnprojekt der Kreisbau in der Sternbergstraße.

Gemeindebote, 6. Juli 2017

Der erste Strang wird bald bezogen

» Die Kreisbau ertüchtigt und modernisiert derzeit das Mehrfamilienhaus in der Karlstraße. Erste Mieter können im Oktober wieder zurück.

Schwäbisches Tagblatt, 12. September 2017

Eine Modernisierung und ein großer Umzug

» Die Kreisbau geht ihre nächste Sanierung in der Peter-Imhoff-Straße an.

Schwäbisches Tagblatt, 27. Januar 2018

Neuer Kindergarten in der Burgstraße

» In Dußlingen steigt die Nachfrage nach Kita- und Kindergartenplätzen. Ab Frühjahr soll eine neue Einrichtung entstehen.

Schwäbisches Tagblatt, 20. November 2017

Am Heuberger Tor Weg entstehen zwei Häuser für Flüchtlinge

» Den Zuschlag bekam die Kreisbau für ihr „Urbanes Regal“ unter anderem deshalb, weil sie Flüchtlinge am Bau des Hauses beteiligen möchte.

Schwäbisches Tagblatt, 27. Januar 2018

Die Kunst niedriger Mietpreise

» Bei ihrer Kreisbereisung besichtigte Wirtschaftsministerin Nicole Hoffmeister-Kraut gestern auch das neue Wohnbauprojekt „108 Grad“ beim Künstlerhof.

Schwäbisches Tagblatt, 8. Dezember 2017

Wunsch nach Grundstücken

» Die Tübinger Kreisbau errichtet gerade so viele Wohnungen wie nie.

Schwäbisches Tagblatt, 13. Juli 2018

Die ersten Bewohner können zum Jahresende einziehen

» Richtfest feierte gestern die Kreisbaugesellschaft Tübingen in der Rottenburger Klausenstraße.

Schwäbisches Tagblatt, 21. Februar 2018

Bahnhofstraße 11 in Mössingen

Neubauprojekt in der **Blumenstadt**

Noch diesen Herbst beginnen die Arbeiten für ein ambitioniertes Neubauvorhaben in der Bahnhofstraße 11 in Mössingen. Der Spatenstich erfolgte am 18. September 2018 und die Vermarktung begann bereits im April dieses Jahres. In zentraler Lage entstehen am Rande der Schwäbischen Alb auf vier Etagen zehn Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten.

Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen verteilen sich auf drei Geschosse und einer Gesamtwohnfläche von 940 Quadratmetern. Der Bahnhof ist fußläufig zu erreichen und ermöglicht somit eine optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. 20 Tiefgaragenstellplätze stehen für Pkw zur Verfügung. Die geplanten Gewerbeflächen

im Erdgeschoss profitieren von idealen Parkmöglichkeiten entlang der Straße sowie 20 Fahrradstellplätzen. Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich auch Restaurants, Banken, Schulen, Kindergärten und Arztpraxen in der Nähe der Wohnanlage. Auch für die Freizeitgestaltung wird einiges geboten: Das Mössinger Freibad und der Sportpark liegen nur wenige hundert Meter entfernt.

Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Innenräume, die mit hochwertigen Böden und qualitätsvollen Badeinrichtungen, teilweise auch Badewannen, ausgestattet sind. Die zu großen Teilen südliche Ausrichtung der Balkone und Terrassen bieten bei den meisten Wohnungen einen wunderbaren Blick auf die Schwäbische Alb und sind durch Hebe-Schiebe-Türen leicht zugänglich.

Der Außenblick ist durch klare Linien und anspruchsvolle Materialien geprägt.

Die Wärmeversorgung erfolgt mittels einer Holzpelletheizung, deren Heizkesselanlage im Untergeschoss untergebracht ist. Hier befinden sich auch die separaten Abstellräume der Wohnungen. Haustechnik und Wärmedämmung der Wohnanlage werden dem Energiestandard eines KfW-Energieeffizienzhauses 55 nach der EnEV 2014/2016 entsprechen.



Burgstraße in Dußlingen
**MODERN. ZENTRAL.
LEBENDIG**

Ab Herbst 2018 werden in der Dußlinger Burgstraße 19 Eigentumswohnungen realisiert, die Wohnqualität für alle Generationen versprechen. In dem modernen Gebäudekomplex sollen darüber hinaus eine Kindertagesstätte mit zehn Krippenplätzen und 45 Kindergartenplätzen sowie eine Gemeinschaftsarztpraxis für Allgemeinmedizin eröffnen. Die Vermarktung startet im Herbst/Winter dieses Jahres.

Verteilt auf zwei Baukörper mit je vier Etagen entstehen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis 120 Quadratmetern. Somit werden individuelle Wohnungswünsche für anspruchsvolle Singles, Paare und Familien realisiert. Im Vorderhaus werden sich zwölf, im rechteckig dahinter gesetzten Haus sieben Wohnungen befinden.

Das nah an der liebevoll neugestalteten Ortsmitte gelegene Objekt wird sich in unmittelbarer Nähe zu zwei neuen Lebensmittelmärkten, einem Bäcker, einer Apotheke, dem Bahnhof, Rathaus und vielem mehr befinden und seinen Bewohnern somit eine hohe Lebensqualität bieten.

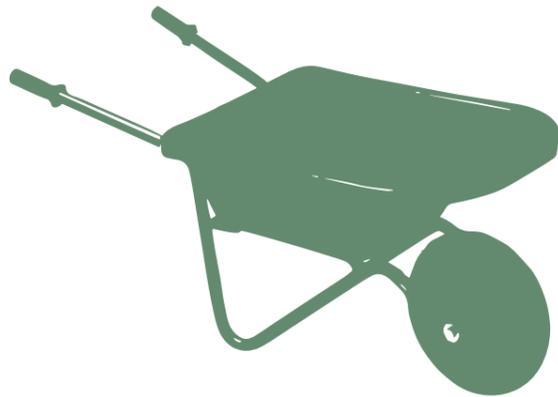
Dafür werden auch die lichtdurchfluteten Innenräume sorgen, der Blick auf den Albrauf aus den oberen Etagen, die Personenaufzüge für den schwellenlosen Zugang zu den Wohnungen sowie die Tiefgarage mit je 25 Pkw- und Fahrrad-Stellplätzen und die separaten, eigenen Abstellräume für jede Wohneinheit. Darüber hinaus sind sämtliche Wohnräume mit Fußbodenheizung sowie Parkett oder Fliesen ausgestattet und die Beschattung der Innenräume wird durch elektrische Jalousien oder Rollläden gewährleistet.



Sanierungsmaßnahmen 2018/2019

Weitere Bestandsobjekte werden aufgewertet

Die Kreisbau Tübingen nimmt auch in Zukunft Geld in die Hand und investiert in die Sanierung ihrer Bestandsobjekte. Auch in den kommenden Jahren wird konsequent der Wohnraum im Landkreis Tübingen aufgewertet, den heutigen Wohnbedürfnissen und ökologischen Standards angepasst und somit auch dauerhaft vermietbar gehalten.



TÜBINGEN

Galgenbergstraße 30 und 32

Kernsanierung von 10 Wohnungen und Dachgeschossaufstockung mit 2 Wohnungen

Im Juli 2019 sollen die Kernsanierungsarbeiten in den Objekten der Galgenbergstraße 30 und 32 abgeschlossen werden. Nach der Modernisierung mit der Dauer von rund einem Jahr wird es dort künftig 12 Wohneinheiten auf einer Fläche von 933 Quadratmetern geben. Zuvor waren es nur zehn Einheiten auf rund 622 Quadratmeter. Durch die Dachgeschossaufstockung konnten zwei weitere Wohnungen gewonnen werden. Die Gebäude werden im Zuge der Kernsanierung auf den KfW-Energieeffizienz-Standard 55 aufgewertet. Die Wärmeversorgung der Wohnungen erfolgt über den Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Tübingen.



ROTTENBURG

Weggentalstraße 79

Kernsanierung von 6 Wohnungen

Die aufwendige Kernsanierung des zweiten Gebäudes in der Weggentalstraße soll im März 2019 fertiggestellt werden. Im April dieses Jahres wurde mit den Umbauarbeiten begonnen. Die neu aufgewerteten Wohnungen werden in Zukunft durch die holzpelletbetriebene Zentralheizung aus der Weggentalstraße 77 mit Wärme versorgt. Darüber hinaus wurde das Dach neu eingedeckt und ein Vollwärmeschutz an der Außenfassade angebracht. Die Fertigstellung des Nachbargebäudes erfolgte bereits im März dieses Jahres. Nach der Aufwertung entspricht auch die Weggentalstraße 79 dem KfW-Energieeffizienzhaus-Standard 70. Die Wohnungen werden mit neuen Türen und Fenstern, Bodenbelägen, Bädern und vorgesetzten Stahlbalkonen ausgestattet.



KIRCHENTELLINSFURT

Peter-Imhoff-Straße 36

Sanierung von 24 Wohnungen und Erweiterung um 4 Wohneinheiten

Im Spätsommer 2018 wurde mit der Modernisierung von zwei der drei Stränge in der Peter-Imhoff-Straße 36 in Kirchentellinsfurt begonnen. Insgesamt 24 Wohneinheiten werden im Zuge der Maßnahmen saniert. Um den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Mieter gerecht zu werden, entstehen aus den ehemaligen acht 4-Zimmer Wohnungen nach der Modernisierung zwölf Wohnungen, die einen Mix aus zwei bis fünf Zimmer umfassen.

Die Fertigstellung der dann insgesamt 28 Wohnungen ist für 2020 geplant. Die Wohnfläche wird nach der Sanierung rund 2.100 Quadratmeter betragen – zuvor waren es circa 1.975 Quadratmeter. Geplant ist eine Wärmeversorgung mittels Holzpellets. Wird die Gemeinde Kirchentellinsfurt jedoch an das Nahwärmenetz angeschlossen, so geschieht dies auch mit der Peter-Imhoff-Straße 36. In Folge der Maßnahmen werden die Gebäudestränge auf den KfW-Energieeffizienz-Standard 55 aufgewertet.

Das neue Kundenmagazin der Kreisbau Tübingen

i-tüpfefe - Mehrwert für Kunden und Geschäftspartner

Seit September dieses Jahres stellt die Kreisbau Tübingen ihren Mietern, Wohnungseigentümern und Geschäftspartnern ein zusätzliches Angebot zur Verfügung: das Kundenmagazin „i-tüpfefe“. Die Lektüre soll dabei für alle Interessensgruppen einen echten Mehrwert bieten. Die Inhalte überzeugen durch Transparenz und Offenheit, Information und Unterhaltung. In Zukunft wird es jährlich zwei Ausgaben geben.



Das Thema Wohnen beschäftigt uns alle und steht ganz klar im Mittelpunkt unseres neuen Kundenmagazins. Die Leser erhalten hilfreiche Praxistipps, wie z. B. über richtiges Lüften. Auch Freizeit-Tipps für den Landkreis Tübingen werden an die Hand gegeben. In der Rubrik „Mein liebster Platz“ wird detailliert über einen Ausflugsort in der Umgebung informiert. Wer mehr über die einzelnen Gemeinden des Landkreises wissen möchte, für den ist die Serie „Gemeindeleben“ genau das richtige: In jeder Ausgabe sind wir in einem anderem Ort zu Gast und beleuchten dessen Vorzüge.

Die Kreisbau selbst kommt selbstverständlich auch nicht zu kurz: Neben aktuellen Neubau- und Sanierungsvorhaben werden die Menschen hinter den Kulissen vorgestellt. „Kreisbau intern“ macht die Leser mit den Teams, einzelnen Mitarbeitern und ihren Aufgaben bekannt. Zuletzt sorgen Rätselspaß und Rezept-Tipps für Abwechslung und Unterhaltung.



„Auf die Kreisbau Tübingen können wir im wahrsten Wortsinne bauen. Deutlich wird dies unter anderem auch an der hohen Investitionsbereitschaft, die sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf mehr als 25 Millionen Euro summiert hat und vom Landkreis als Hauptgesellschafter ausdrücklich begrüßt wird.“

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



Jahresabschluss 2017

Solides Fundament für die Zukunft

Mit der Fertigstellung zahlreicher Neubau- und Sanierungsprojekte hat die Kreisbau Tübingen im Geschäftsjahr 2017 einmal mehr dazu beigetragen, das Wohnungsangebot im Landkreis weiter zu verbessern, gleichzeitig aber ihr eigentliches Kerngeschäft – die Bewirtschaftung und Instandhaltung von nahezu 2.200 Bestandswohnungen – nie aus dem Blick verloren. So ist es uns gelungen, ein wirtschaftlich solides Fundament zu schaffen, auf dem sich auch in Zukunft aufbauen lässt.

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

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		22.645,00	8.077,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	108.524.686,58		107.986.156,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.717.199,26		20.020.742,25
Grundstücke ohne Bauten	87.669,76		462.403,36
Bauten auf fremden Grundstücken	1.918.969,41		2.183.654,85
Technische Anlagen	701.234,00		769.280,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	260.277,89		293.151,00
Anlagen im Bau	6.075.741,18		4.173.000,51
Bauvorbereitungskosten	28.947,65		965.394,25
Geleistete Anzahlungen	0,00	142.314.725,73	36.205,42
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		142.339.370,73	136.900.064,98

UMLAUFVERMÖGEN

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.012.117,24		3.001.290,68
Bauvorbereitungskosten	130.306,35		702.868,79
Grundstücke mit unfertigen Bauten	16.546.592,34		0,00
Erhaltene Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke	-6.698.202,77		0,00
Grundstücke mit fertigen Bauten	903.522,50		2.110.703,78
Unfertige Leistungen	3.812.910,69		3.689.116,52
Andere Vorräte	200.446,20		234.177,49
Geleistete Anzahlungen	313.795,96	16.221.488,51	333.698,39
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	150.159,58		197.812,14
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	31.780,89		105.620,24
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	440.147,64		88.531,58
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.994,94		40.511,65
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	57.442,23		369.613,28
Sonstige Vermögensgegenstände	494.692,82	1.222.218,10	790.312,35
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.486.261,60	1.486.261,60	1.225.866,44

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Geldbeschaffungskosten	85.477,64		107.050,85
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	86,69	85.564,33	76,69
Bilanzsumme		161.354.903,27	149.897.315,85

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

EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital		1.092.000,00	1.092.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	546.000,00		546.000,00
Bauerneuerungsrücklage	22.918.861,21		20.930.844,30
Andere Gewinnrücklagen	9.973.534,03	33.438.395,24	9.973.534,03
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.031.696,91		1.720.175,50
Einstellungen in Rücklagen	-1.988.016,91	43.680,00	-1.676.495,50
Eigenkapital insgesamt		34.574.075,24	32.586.058,33

RÜCKSTELLUNGEN

Steuerrückstellungen	60.075,02		19.551,13
Sonstige Rückstellungen	1.356.481,00	1.416.556,02	1.013.310,00

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113.501.117,89		106.833.030,52
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.326.633,56		1.378.649,08
Erhaltene Anzahlungen	4.507.051,31		3.780.384,59
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.393.933,75		2.313.416,68
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	0,00		7.531,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.037.606,32		1.748.975,50
Sonstige Verbindlichkeiten	496.726,62	125.263.069,45	118.362,82
davon aus Steuern:	24.376,22 € (Vorjahr 30.084,83 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	575,44 € (Vorjahr 926,94 €)		

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

		101.202,56	98.045,38
Bilanzsumme		161.354.903,27	149.897.315,85

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		Geschäftsjahr (€)	Vorjahr (€)
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.784.131,45		16.956.070,48
b) aus Verkauf von Grundstücken	917.811,71		2.771.388,60
c) aus Betreuungstätigkeit	114.531,76		425.557,10
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	496.801,39	19.313.276,31	249.860,26
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		13.965.484,44	-1.820.528,67
Andere aktivierte Eigenleistungen		125.860,00	56.195,53
Sonstige betrieblichen Erträge		477.713,04	1.240.385,49
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.264.908,81		7.375.792,16
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	14.587.309,86		657.970,27
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	16.503,21	21.868.721,88	129.055,28
		12.013.611,91	11.716.111,08
ROHERGEBNIS			
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.661.377,73		1.551.243,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	393.671,62	2.055.049,35	377.115,22
davon für Altersversorgung 119.451,09 € (Vorjahr 117.980,98 €)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.504.540,34	4.547.295,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen		783.346,24	760.205,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	460,35	460,35	3.835,64
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.253.147,03	2.429.554,31
Steuern vom Einkommen und Ertrag		64.955,04	19.749,33
		2.353.034,26	2.034.783,41
ERGEBNIS NACH STEUERN			
Sonstige Steuern		321.337,35	314.607,91
		2.031.696,91	1.720.175,50
JAHRESÜBERSCHUSS			
Entnahmen aus Rücklagen aus der Bauerneuerungsrücklage		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Bauerneuerungsrücklage		1.988.016,91	1.676.495,50
Bilanzgewinn		43.680,00	43.680,00





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 2017 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.

Die erhaltenen Anzahlungen aus den Wohnungsverkäufen für die Projekte „Dußlingen, Irusweg 1, 3, 5“ sowie „Kirchentellinsfurt, Reutlinger Str. 58-60, Sternbergstr. 32“ wurden, abweichend

zum Vorjahr, teilweise offen von den „Vorräten – Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten“ in Höhe von insgesamt 6.698.202,77 € abgesetzt (§ 268 Abs. 5 Satz 2 HGB).

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 und 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.

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.

Die Abschreibung bei dem Wohngebäude auf fremden Grundstück (Wilhelm-Keil-Str. 44 – 48, Tübingen) wurde

entsprechend der geplanten Nutzungsdauer mit 10 % abgeschrieben.

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 150,00 € und 1.000,00 € netto) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird jährlich mit 20 % abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter 150,00 € netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe aufwandswirksam berücksichtigt.

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

Das Umlaufvermögen wurde mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten um-

fassen neben den Fremdkosten Eigenleistungen in Form von Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Die Bilanzierung der Zu- und Abgänge von Grundstücken erfolgt grundsätzlich zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentümerverschlechts.

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.

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für den Ansatz von Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die Geldbeschaffungskosten wurden entsprechend den Zinsbindungsfristen abgeschrieben.

Die passivierungspflichtigen 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 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 nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht.

C. Erläuterung zu den Bilanzposten

1. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält 3.812.910,69 € (Vorjahr 3.689.116,52 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.
3. Forderungen von einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr liegen unter der Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 351.581,46 € (Vorjahr 280.992,84 €) vor.
4. Die in den Forderungen gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen:

	2017	2016	Klassifizierung
Forderungen	57.442,23 €	369.613,28 €	Sonstige Vermögensgegenstände

5. Rücklagenpiegel

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	20.930.844,30	1.988.016,91	22.918.861,21
c) Andere Gewinnrücklagen	9.973.534,03		9.973.534,03

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

Rückstellung für noch anfallende Baukosten ausgebuchter Verkaufsgrundstücke	436.300,00 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	605.000,00 €
Rückstellung für noch anfallende Kosten aus der Verwaltungsabrechnung	214.181,00 €

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

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 bis 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113.501.117,89 (106.833.030,52)	12.006.941,80 (17.250.242,43)	18.470.658,43 (16.195.158,68)	83.023.517,66 (73.387.629,41)	113.001.117,89 (106.333.030,52)	*GPR/B
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.326.633,56 (1.378.649,08)	52.959,09 (54.458,14)	203.706,04 (199.943,31)	1.069.968,43 (1.124.247,63)	1.251.195,04 (1.296.186,01)	GPR
Erhaltene Anzahlungen**	4.507.051,31 (3.780.384,59)	4.507.051,31 (3.780.384,59)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.393.933,75 (2.313.416,68)	64.371,56 (73.745,84)		2.329.562,19 (2.239.670,84)		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (7.531,82)	0,00 (7.531,82)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.037.606,32 (1.748.975,50)	2.086.587,26 (1.409.298,45)	774.608,51 (163.266,50)	176.410,55 (176.410,55)		
Sonstige Verbindlichkeiten	496.726,62 (118.362,82)	135.286,62 (118.362,82)	361.440,00 (0,00)			
Gesamtbetrag	125.263.069,45 (116.180.351,01)	18.853.197,64 (22.694.024,09)	19.810.412,98 (16.558.368,49)	86.599.458,83 (76.927.958,43)	114.252.312,93 (107.629.216,53)	

* GPR=Grundpfandrecht = 77.368.641,97 €, B=Bürgschaften von Gesellschaftern = 35.632.475,92 €

** zur Verrechnung anstehend

9. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (€) 01.01.2017	Zugänge des Geschäftsjahres (€)	Abgänge (€)	Umbuchungen (+/-) (€)	Zuschreibungen (€)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (€) 31.12.2017	Abschreibungen (Kumuliert) 01.01.2017	Abschreibung Geschäftsjahr (€)	Zugänge des Geschäftsjahres (€)	Abgänge (€)	Umbuchungen (+/-) (€)	Zuschreibungen (€)	Abschreibungen (Kumuliert) 31.12.2017	Buchwert 31.12.2017	Buchwert 31.12.2016
Immaterielle Vermögensgegenstände	130.478,72	24.998,99				155.477,71	122.401,72	10.430,99					132.832,71	22.645,00	8.077,00
Sachanlagen															
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	168.636.350,14	3.364.791,39	70.830,52	-259.974,77 812.398,81		172.482.735,05	60.650.193,80	3.342.724,13		34.869,46			63.958.048,47	108.524.686,58	107.986.156,34
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.907.831,09	40.423,75	11.416,26	5.412.723,98		29.349.562,56	3.887.088,84	745.851,58		577,12			4.632.363,30	24.717.199,26	20.020.742,25
Grundstücke ohne Bauten	462.403,36			-374.733,60		87.669,76								87.669,76	462.403,36
Bauten auf fremden Grundstücken	2.646.854,37					2.646.854,37	463.199,52	264.685,44					727.884,96	1.918.969,41	2.183.654,85
Technische Anlagen	1.360.778,01					1.360.778,01	591.498,01	68.046,00					659.544,01	701.234,00	769.280,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	926.851,93	39.929,09	22.618,59			944.162,43	633.700,93	72.802,20		22.618,59			683.884,54	260.277,89	293.151,00
Anlagen im Bau	4.173.000,51	6.860.067,83		-5.358.443,78 401.116,62		6.075.741,18	0,00						0,00	6.075.741,18	4.173.000,51
Bauvorbereitungskosten	965.394,25	23.458,24		-959.904,84		28.947,65	0,00						0,00	28.947,65	965.394,25
Geleistete Anzahlungen	36.205,42			-36.205,42		0,00	0,00						0,00	0,00	36.205,42
	203.115.669,08	10.328.670,30	104.865,37	-363.023,00		212.976.451,01	66.225.681,10	4.494.109,35	0,00	58.065,17	0,00		70.661.725,28	142.314.725,73	136.889.987,98
Finanzanlagen															
Andere Finanzanlagen	2.000,00					2.000,00	0,00						0,00	2.000,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt	203.248.147,80	10.353.669,29	104.865,37	-363.023,00		213.133.928,72	66.348.082,82	4.504.540,34	0,00	58.065,17	0,00		70.794.557,99	142.339.370,73	136.900.064,98

D. Erläuterung zu den GuV-Posten

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind enthalten:

Erträge aus früheren Jahren	41.081,07 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	56.727,63 €
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	58.482,65 €
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	23.719,21 €
Erträge aus Verkäufen von Anlagegütern	95.640,32 €

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind enthalten:

Abschreibungen auf sonstige Forderungen	49.300,93 €
Abschreibungen auf Mietforderungen	123.993,50 €

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Aufwendungen für Vorperioden in Höhe von 4.826,00 € enthalten. Weitere periodenfremde Aufwendungen und Erträge sind branchenüblich und von insgesamt untergeordneter Bedeutung für die Ertragslage.

E. Sonstige Angaben

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 8.630.000,00 € (Vorjahr 4.770.000,00 €). Für einen Teilbetrag (1.145.000,00 €) 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 einschließlich der Generalsanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen aus Bauverträgen zum 31.12.2017 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund 26.461.000,00 €. Demgegenüber stehen Kreditverträge (nicht valutiert) in Höhe von 12.282.500,00 € (davon 4.180.000,00 an Gesellschafter), Zuschüsse aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm in Höhe von rund 2.145.000,00 € sowie noch nicht abgerufene Kaufpreistraten aus abgeschlossenen Bauträgerkaufverträgen in Höhe von rund 11.685.000,00 €.
3. Für Abschlussprüfungs- sowie sonstige Leistungen (MaBV-Prüfung) des Abschlussprüfers wurden für das abgelaufene Geschäftsjahr insgesamt 26.000,00 € als Rückstellung erfasst.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	9
Technische Mitarbeiter	5	1
Hausmeister	1	
	19	10

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende, 56 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 9.870,00 €.

5. Zur Zahlungsabwicklung der Baubetreuungsbauten in Mössingen (Parkhaus Gesundheitszentrum - Baubetreuungsvertrag Stadt Mössingen) sowie in Dußlingen (Obdachlosen- und Asylunterkunft - Baubetreuungsvertrag Gemeinde

Dußlingen) werden zwei Bankkonten (treuhänderisch) bei der Aareal Bank geführt. Das Guthaben der Baubetreuungskonten beträgt zum 31.12.2017 8.491,83 €.

6. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene:

	2017	2016	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen	52.284,35 €	52.790,44 €	Forderungen aus Vermietung
	0,00 €	22.986,85 €	Forderungen aus Verkaufsgrundst.
	439.808,93 €	88.454,23 €	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
	1.415,79 €	8.454,37 €	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
	0,00 €	292.521,45 €	Sonstige Vermögensgegenstände
	619.884,86 €	483.459,47 €	Guthaben bei Kreditinstituten
	1.113.393,93 €	948.666,81 €	
Verbindlichkeiten	43.493.849,65 €	39.705.024,87 €	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
	800.424,08 €	830.200,98 €	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
	135.958,00 €	114.468,47 €	Erhaltene Anzahlungen
	0,00 €	7.531,82 €	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit
	2.807,58 €	4.443,11 €	Verbindlichkeiten aus Vermietung
	240.181,27 €	241.374,09 €	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
	81.409,61 €	78.780,81 €	Sonstige Verbindlichkeiten
	44.754.630,19 €	40.981.824,15 €	

7. 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.

9. **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.

schuss in Höhe von 2.031.696,91 € 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 2017 in Höhe von 1.988.016,91 € der Bauerneuerungsrücklage zugewiesen. Dem liegt ein Beschluss des Aufsichtsrates zugrunde.

8. Die Gesellschaft gewährte im Geschäftsjahr an Organmitglieder wie in den Vorjahren keine Vorschüsse und Kredite. Haftungsverhältnisse gegenüber Organmitgliedern wurden nicht eingegangen.

10. **Gewinnverwendungsbeschluss**
Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüber-

11. Mitglieder der Geschäftsführung

Karl Scheinhardt, Geschäftsführer
Werner Walz, nebenamtlicher Geschäftsführer

12. 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 17. Mai 2018

Die Geschäftsführung

Karl Scheinhardt

Werner Walz



Lagebericht 2017

1. Grundlagen des Unternehmens

Zweck der Kreisbaugesellschaft ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung zu einer sozial verantwortbaren Wohnungsverorgung 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 sowie die Gemeinde Pliezhausen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Lage in Deutschland

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen,

hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).

In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rund 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, ihre Verbindlichkeiten betragen rund 228 Mio. €. Rund 1.300 Unternehmen meldeten in Baden-Württemberg in den ersten acht Monaten 2017 Insolvenz an.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder er-

hebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit fünf Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten, ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten zehn Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr - 0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält, bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen

auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 Einwohnern abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit 11 Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+ 4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen, den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Wohnungsbestand und Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2017 umfasste der eigene Mietbestand der Gesellschaft 2.171 Mietwohnungen, 42 Pflegeplätze, 44 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 156.864,17 m².

Das Ziel der nachhaltigen Vermietung von Wohnungen, die den heutigen Ansprüchen der Mieter gerecht werden, konnte auch in 2017 weiter verfolgt werden.

Die grundlegende Sanierung des Gebäudes Karlstr. 74 in Kirchentellinsfurt mit insgesamt 24 Wohnungen, aufgeteilt in drei Stränge zu jeweils acht Wohnungen, konnte in Teilen abgeschlossen und wieder neu vermietet werden.

Im Berichtsjahr sind Mieter aus 129 Wohnungen ausgezogen (Vorjahr 161), was einer Fluktuationsrate von 5,94 % (Vorjahr 7,43 %) entspricht.

Die durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete für Wohneinheiten beträgt im Unternehmensdurchschnitt zum 31.12.2017 6,90 €/m² Wohnfläche (+ 0,47 %). Bei nicht preisgebundenen Wohnungen liegt sie bei 7,09 €/m² Wohnfläche (+ 0,50 %) und beim preisgebundenen Wohnungsbestand bei 6,24 €/m² Wohnfläche (+ 0,39 %). Neben den durchgeführten Mietanpassungen trugen die Mieterhöhungen nach der Modernisierung von Wohnungen und die Erstvermietungsrenten der neuen Wohnungen zu der moderaten Steigerung bei.

2.2.2 Bautätigkeit

Die Wohn- und Gewerbeanlage in Bodelshausen, Bachgasse 1, mit insgesamt sieben Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten, ist seit dem Sommer 2016 fertiggestellt. In 2017 konnten drei weitere Eigentumswohnungen verkauft werden.

Am 13.01.2017 erfolgte der Spatenstich in Dußlingen, Irlusweg 1, 3, 5. Es entsteht eine Wohnanlage mit insgesamt drei Gebäuden und 27 Eigentumswohnungen.

Im Rahmen des Förderprogramms „Wohnraum für Flüchtlinge“ konnte im März 2017 der Neubau für acht Mietwohnungen in Kusterdingen, Heusteigstraße 55, begonnen werden.



Weiter konnte im Frühjahr des Berichtsjahrs mit dem Neubau in Rottenburg a. N., Willy-Brandt-Straße 22, 24 und 54, 56, mit insgesamt 28 Wohneinheiten, gestartet werden. 18 Wohnungen werden als Eigentumswohnungen errichtet und die verbleibenden zehn Wohneinheiten werden im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms 2017 mit Miet- und Belegungsbindung gefördert und als Mietwohnungen im Bestand verbleiben.

Am 02.05.2017 fand ebenfalls in Rottenburg a. N. der Spatenstich für die Gebäude Klausenstraße 17, 19, 21 statt. Es werden insgesamt 42 Wohnungen errichtet, wovon ebenfalls zehn Wohnungen im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms 2017 mit Miet- und Belegungsbindung gefördert und im Bestand verbleiben werden.

In Kirchentellinsfurt, in der Sternbergstraße 32, Reutlinger Straße 58, 60 konnte

am 22.06.2017 mit dem Spatenstich das Neubauprojekt gestartet werden. Errichtet werden 24 Eigentumswohnungen.

Im November des Berichtsjahrs wurde mit dem Bau der Mietwohnanlage am Heuberger Tor Weg, Tübingen, begonnen. Errichtet werden insgesamt 22 Wohnungen, von denen 12 Wohnungen mit dem Förderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ gefördert wurden. Die übrigen zehn Wohnungen werden als freifinanzierte Studentenappartements errichtet.

Außerdem wurde mit der umfassenden Modernisierung der Gebäude Tübingen, Galgenbergstraße 34 (sechs Wohneinheiten) sowie Rottenburg, Wegentalstraße 77 (sechs Wohneinheiten) begonnen.

2.2.3 Wohnungsfremdverwaltung

Insgesamt werden zum Jahresende 462 fremde Wohnungen (Vorjahr. 463),

51 gewerbliche Einheiten, 285 Garagen und 240 Pkw-Stellplätze verwaltet. Die Wirtschaftspläne und die Verwaltungsabrechnungen wurden ordnungsgemäß erstellt und die Eigentümerversammlungen fristgerecht durchgeführt.

2.2.4 Personalsituation

Im Jahr 2017 waren durchschnittlich 29 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, darunter 19 Vollzeitkräfte und 10 Teilzeitkräfte. Zudem hat die Gesellschaft vier Auszubildende beschäftigt.

Die Geschäftsführung war mit der positiven Geschäftsentwicklung insgesamt zufrieden

2.3 Lage der Gesellschaft

2.3.1 Ertragslage

Der erzielte Jahresüberschuss beläuft sich auf 2.031.696,91 € und liegt damit



über dem Ergebnis des Vorjahres (1.720.175,50 €). Damit liegt der erzielte Jahresüberschuss auch über dem Ergebnis der Jahresplanung (1,60 Mio. € bis 1,70 Mio. €).

Die Umsatzerlöse sind im Wesentlichen durch geringere Umsätze im Bauträgergeschäft in 2017 um insgesamt 1,9 Mio. € gesunken. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich aufgrund der allgemeinen Mietanpassungen und Mieterhöhungen nach Modernisierungen, Neuvermietungen und höheren Betriebs- und Heizkostenabrechnungen um 0,83 Mio. € auf 17,78 Mio. € erhöht. Die Umsatzerlöse aus der Bauträgertätigkeit sind durch weniger verkaufte Neubauwohnungen von 2,77 Mio. € auf 918 T€ erneut gesunken. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit sind nach Fertigstellung und Abrechnung der Baubetreuungsprojekte um 0,31 Mio. € gesunken.

Aus dem Verkauf von Grundstücken wurde ein Ergebnis von 0,14 Mio. € (Vorjahr 0,26 Mio. €) erzielt.

Neben den Investitionstätigkeiten für die Bestandssanierung wurden für die laufende Instandhaltung im Berichtsjahr 3,48 Mio. € (Vorjahr 3,81 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 2017 2,84 Mio. € (Vorjahr 2,69 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von 1,24 Mio. € auf 0,48 Mio. € im Wesentlichen aufgrund eines im Vorjahr erhaltenen Teilschulderlasses der KfW von 0,88 Mio. € gesunken.

Bei einem stetigen Anstieg der Anschaffungs- und Herstellkosten aufgrund der im Rahmen der Modernisierungen zu aktivierenden Kosten sowie der Neubaugänge wurden im Berichtsjahr laufende Abschreibungen (ohne außerplanmäßige Abschreibungen) in Höhe von 4,505 Mio. € (Vorjahr: 4,231 Mio. €) vorgenommen.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

2.3.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Jahres 2017 hat sich um 11,46 Mio. € bzw. 7,64 % auf 161,35 Mio. € erhöht. 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 (6,57 Mio. €) und durch Modernisierungsinvestitionen (3,04 Mio. €), denen insbesondere Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 4,50 Mio. € entgegenstehen. Im Ergebnis stieg das Anlagevermögen um 5,44 Mio. € auf 142,34 Mio. €, was einer Anlagenintensität von 88,22 % entspricht und typisch für im Wesentlichen bestandsverwaltende Wohnungsunternehmen ist.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1.988.016,91 €. Es umfasst einen Anteil von 21,43 % der Bilanzsumme (Vorjahr 21,74 %). Der Rückgang der Eigenkapitalquote resultiert im Wesentlichen aus der deutlichen Bilanzsummenvergrößerung gegenüber dem Vorjahr um 11,46 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch die starken Investitionen insgesamt um 6,62 Mio. € angestiegen. Den Kreditneuaufnahmen für die langfristige Objektfinanzierung in Höhe von 17,85 Mio. € stehen Tilgungen in Höhe von 5,09 Mio. € (planmäßig sowie außerplanmäßig) gegenüber. Die kurzfristigen Kredite gegenüber Kreditinstituten (Eurokredite)

konnten um 6,10 Mio. € zurückgeführt werden.

Die Kosten der Neubautätigkeit in eigener Bauherrschaft sind im Vergleich zum Vorjahr um 13,32 Mio. € auf 17,73 Mio. € gestiegen. Von der Erhöhung zum Vorjahr entfallen 3,16 Mio. € auf den Bereich Neubau von eigenen Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten.

Die Investitionen in den Wohnungsbestand sind eine Kernaufgabe der Gesellschaft. Sie sichern die Attraktivität und damit die Vermietbarkeit der Wohnungen. In 2017 wurden 3,48 Mio. € (Vorjahr 3,81 Mio. €) für die laufende Instandhaltung aufgewendet. Davon betreffen 0,61 Mio. € Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung. Zudem wurden 3,04 Mio. € (Vorjahr 1,46 Mio. €) in die Generalsanierung investiert. Diese Investitionen in den eigenen Bestand entsprechen einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von 41,64 € je m² Wohn- und

Nutzfläche gegenüber 33,98 € je m² Wohn- und Nutzfläche im Vorjahr.

Die Gesamtinvestitionen umfassen 25,28 Mio. € (einschließlich Bauträgertätigkeit) und liegen um rund 12,53 Mio. € über denen des Vorjahres. Da die Aufträge zum großen Teil 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. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug 6,01 Mio. € (Vorjahr: 6,79 Mio. €), aus der Investitionstätigkeit - 10,09 Mio. € (Vorjahr: - 5,28 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit 4,33 Mio. € (Vorjahr: - 5,02 Mio. €).

Zum Bilanzstichtag betrug die zur Verfügung stehende und nicht genutzte

Kreditlinie 5,35 Mio. € (Vorjahr: 12,25 Mio. €).

Für die fertigen und unfertigen Bauvorhaben, einschließlich der Generalsanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen, aus Bauverträgen finanzielle Verpflichtungen für das aktuelle Geschäftsjahr in Höhe von 26,46 Mio. €.

Die Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

2.4. Prognose, Chancen- und Risikobericht

2.4.1 Prognosebericht

Nach Einschätzung der Geschäftsführung wird sich das Umfeld der geschäftlichen Betätigung und Entwicklung des Unternehmens in den Jahren 2018



und 2019 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. 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 Wohnungsneubauinvestitionen. Auch für das Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung erwartet die Gesellschaft in 2018 eine hohe Nachfrage.

Zur Sicherung künftiger Umsatzerlöse werden eine Vielzahl von geplanten Neubaumaßnahmen in Dußlingen, Gomaringen, Mössingen und Rottenburg a. N. beitragen, die konsequent vorzubereiten und zielgerichtet umzusetzen sind.

Für das Bauträgergeschäft sind im laufenden Geschäftsjahr Fertigstellungen in Rottenburg a. N., Klausenstraße 17, 19, 21 sowie Dußlingen, Irlusweg 1, 3, 5, mit insgesamt 69 Wohneinheiten vorgesehen, davon 59 Wohneinheiten aus denen Umsatzerlöse aus der Verkaufstätigkeit erwartet werden. Die Kreisbaugesellschaft geht derzeit mit einem Umsatz aus diesem Bereich in Höhe von 16,94 Mio. € aus. Für die Umsatzerlöse

aus der Hausbewirtschaftung wird ein Anstieg um 0,80 Mio. € erwartet. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung und dem Vermietungsbeginn von Neubauten (u.a. Kusterdingen – Heusteigstr. 55 / Pliezhausen – Merzenbachweg 2, 4 / Rottenburg, Klausenstr. 17, 19, 21), aus der Teilauflösung diverser Zuschüsse (Förderprogramm Wohnraum für Flüchtlinge) sowie aus der Neuvermietung nach erfolgten Generalmodernisierungen und Wiedervermietungen im Rahmen der natürlichen Fluktuation. Durch die begonnenen und geplanten Modernisierungen sind im Geschäftsjahr Mietausfälle in Höhe von 0,36 Mio. € eingeplant. Für die laufenden Instandhaltungsarbeiten sind für das Jahr 2018 3,60 Mio. € eingeplant.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2018 ein gleichbleibendes Ergebnis mit einem Jahresüberschuss von 1,90 Mio. € bis 2,10 Mio. €.

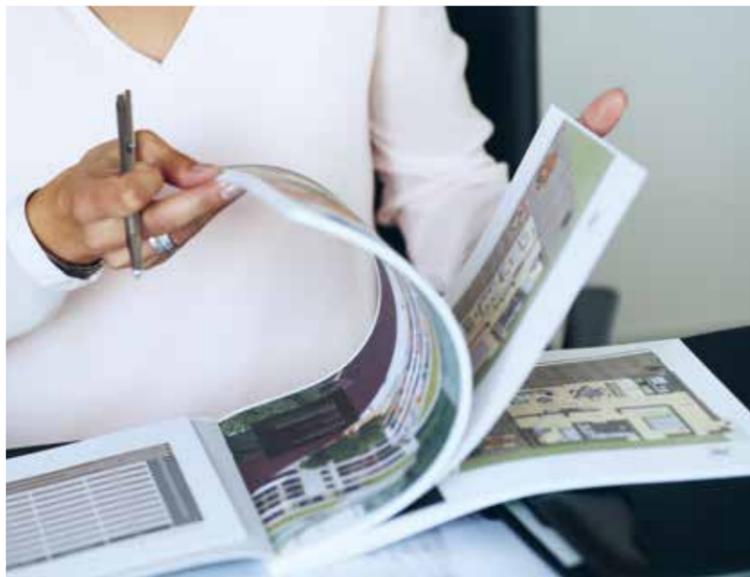
2.4.2 Chancen- und Risikobericht

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf

die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

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.

Im Bauträgergeschäft 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 Handwerksun-



ternehmen und die daraus resultierende Kapazitätsauslastung kann zur Steigerung der geplanten Kosten, aber auch zu Terminverzögerungen führen. 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. Durch eine stark gestiegene Konkurrenzsituation auf dem regionalen Immobilienmarkt, ist zukünftig mit einer längeren Vermarktungszeit für neue Bauträgermaßnahmen zu rechnen. Ein mangelnder Erfolg im Bauträgergeschäft könnte sich somit negativ auf die Ertragssituation und den Cashflow auswirken.

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

Mit dem prognostizierten Bevölkerungsanstieg durch Zuwanderung ist auch in Zukunft davon auszugehen, 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. 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. Aus dem Nachfrageüberhang nach Wohnungen können im Zuge einer verstärkten Neubautätigkeit weitere Risiken für die Gesellschaft resultieren. Die Kaufpreise von Wohnungsneubauinvestitionen werden sich aufgrund der Baukapazitäten sowie durch die im vergangenen Geschäftsjahr nochmals erhöhten Anforderungen an die Energieeffizienz weiter erhöhen.

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, 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 den

hohen Fremdmitteln einhergehenden Zinsänderungsrisiko wird durch eine breite Streuung der Zinsbindungsfristen begegnet. Die Kreisbaugesellschaft hält stets Liquiditätsreserven in ausreichender Höhe vor.

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

Tübingen, den 28.05.2018

Karl Scheinhardt

Werner Walz

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

„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 2017 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 eine 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 Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze 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 Beurteilung 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 Gesellschaftsvertrages 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, entspricht den gesetzlichen

Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“

Stuttgart, 29. Juni 2018

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunter-
nehmen e.V.


Schwärzle
Wirtschaftsprüfer
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 zwei 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.

Detailliert wurde über die Weiterführung der aktuellen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen berichtet. In den Sitzungen gab die Geschäftsführung einen ausführlichen Zwischenbericht über den Stand des Sanierungspro-

gramms 2017 – 2020 sowie der laufenden Neubaumaßnahmen ab.

Folgende Neubaumaßnahmen wurden in den Sitzungen beschlossen:

- Dußlingen, Burgstraße, Errichtung von Wohn- und Gewerbeeinheiten als Miet- und/oder Eigentumsmaßnahme
- Mössingen, Draisweg, Erwerb eines Grundstücks und Errichtung eines Gebäudes mit Mietwohnungen
- Mössingen, Wilhelm-Hauff-Straße 3, Errichtung von Eigentumswohnungen
- Rottenburg a. N., Klausenstraße (Haus C), Erwerb eines Grundstücks und Errichtung eines Gebäudes mit Mietwohnungen

Turnusgemäß endete die Wahlzeit aller Aufsichtsratsmitglieder. Sämtliche bisherige Aufsichtsratsmitglieder wurden von der Gesellschafterversammlung für drei Jahre wiedergewählt.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2017, sowie das Rechnungswesen, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens geprüft. Der uneinge-

schränkte 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 2017 und ihren Einsatz im Interesse, zum Wohl und Nutzen der Gesellschaft.

Tübingen, den 25. Juni 2018

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Joachim Walter
Landrat



Konzeption, Inhalt & Realisierung:
PresseCompany GmbH
www.pressecompany.de

Fotos: Kreisbaugesellschaft Tübingen, Thomas Kiehl, iStock
Visualisierungen: www.archlab.de

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

