



2018

GESCHÄFTSBERICHT
KREISBAUÜBINGEN

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 2018 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 |

RÜCKBLICK 2018

| | |
|---|----|
| Baufertigstellung „Irusweg 1, 3, 5“ in Dußlingen | 14 |
| Baufertigstellung „108 Grad“ in Rottenburg am Neckar | 16 |
| Baufertigstellung „Merzenbachweg 2 und 4“ in Pliezhausen | 18 |
| Weitere Baufertigstellungen | 20 |
| Kernsanierung „Karlstraße 74“ in Kirchentellinsfurt | 26 |
| Weitere Modernisierungsmaßnahmen | 28 |
| Stimmen aus der Presse | 29 |

06

AUSBLICK 2019

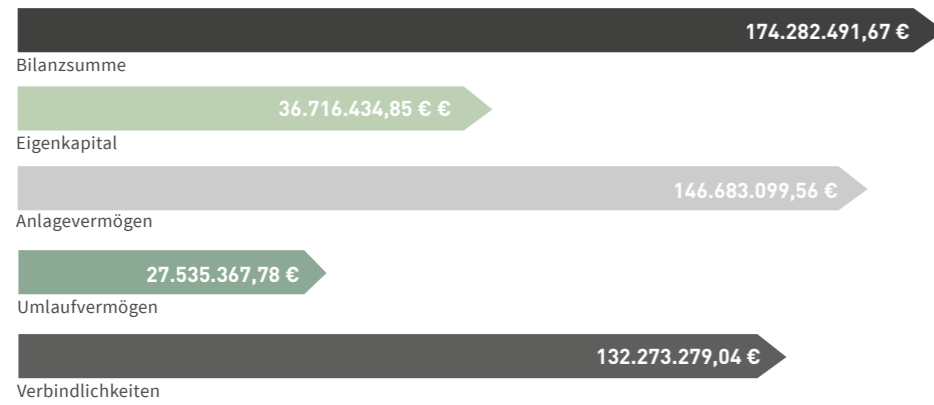
| | |
|--|----|
| Neubauprojekt „Burgstraße 1 und 3“ in Dußlingen | 30 |
| Neubauprojekt „Wilhelm-Hauff-Straße 3“ in Mössingen | 32 |
| Neubauprojekt „Saint-Claude-Straße“ in Rottenburg am Neckar | 33 |
| Sanierungsmaßnahmen 2018/2019 | 34 |

14

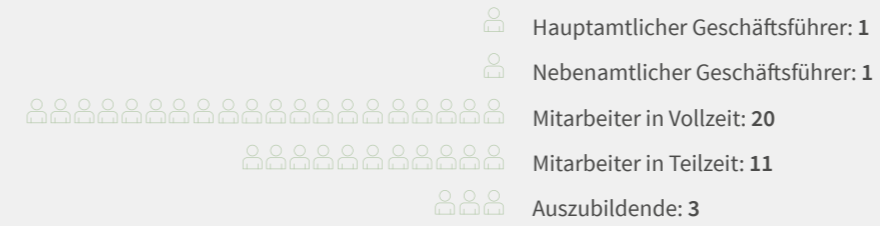
JAHRESABSCHLUSS 2018

| | |
|-------------------------------------|----|
| Aktiva | 38 |
| Passiva | 39 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 40 |
| Anhang | 42 |
| Lagebericht | 51 |
| Wiedergabe des Bestätigungsvermerks | 59 |
| Bericht des Aufsichtsrats | 63 |

UNTERNEHMENSZAHLEN



PERSONALSITUATION



WOHNUNGSBESTAND

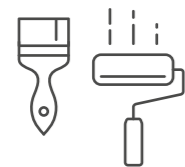


WOHNUNGSFREMDFERWALTUNG



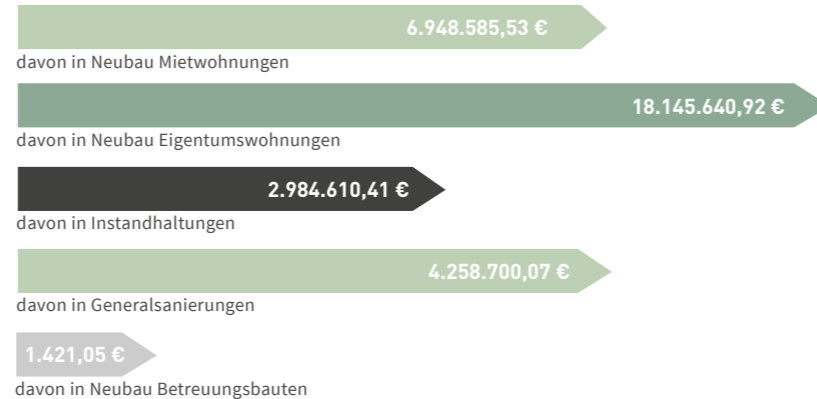
32.338.957,98 €

Investitionsvolumen



45,53 €/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

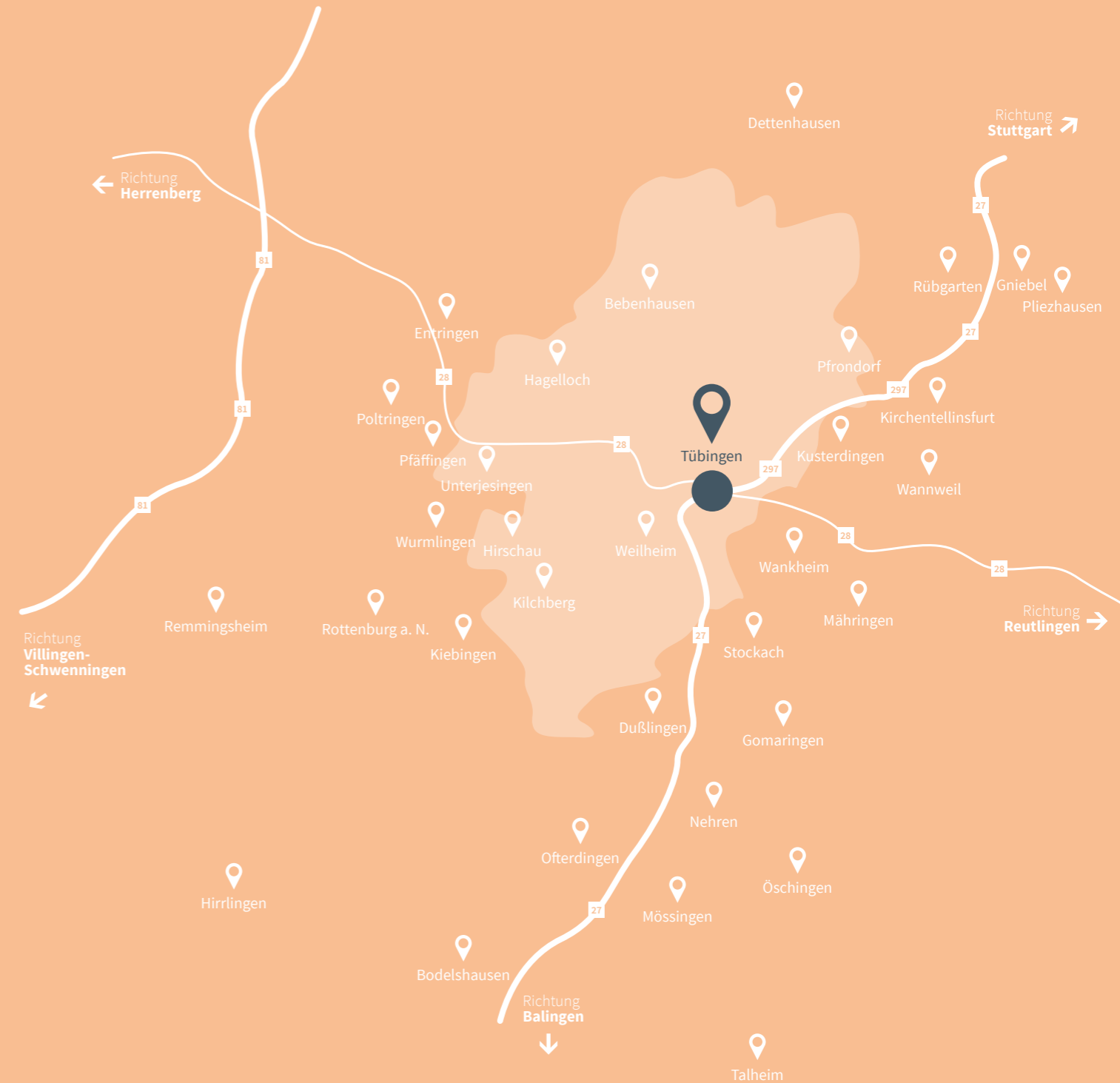
Bernd Haug
Bürgermeister der Gemeinde Kirchentellinsfurt

Thomas Hölsch
Bürgermeister der Gemeinde Dußlingen

Bauleistungen bis 31.12.2018
in Wohn- und Gewerbeeinheiten

| | Betreuungs- bauten | Eigentums- wohnungen | Kaufeigen- heime | Kleinsied- lungen | Miet- wohnungen | verkaufte Mietwohnungen | Summe |
|----------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|--------------------|----------------------------|-------------|
| Ammerbuch-Entringen | | 2 | | | 8 | | 10 |
| Ammerbuch-Pfäffingen | 6 | | | | 48 | | 54 |
| Ammerbuch-Poltringen | | | 4 | | | | 4 |
| Bodelshausen | 54 | 6 | 12 | | 266 | | 338 |
| Dettenhausen | 58 | 79 | 65 | | 166 | | 368 |
| Dußlingen | 16 | 53 | 24 | | 187 | | 280 |
| Gomaringen | 5 | 2 | 12 | | 3 | | 22 |
| Gomaringen-Stockach | 1 | | | | 8 | | 9 |
| 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-Remmings- heim | | | | | 12 | | 12 |
| Ofterdingen | 2 | 6 | | | 44 | | 52 |
| Pliezhausen | 4 | 25 | 11 | | 50 | | 90 |
| Pliezhausen-Gniebel | | | | | 1 | | 1 |
| Pliezhausen-Rübgarten | 2 | | | | | | 2 |
| Rottenburg a. N. | 43 | 31 | 4 | | 171 | | 249 |
| Rottenburg a. N.-Kiebingen | | | 8 | | | | 8 |
| Rottenburg a. N.-Wurm- lingen | 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 | 450 | 557 | 79 | 2284 | 19 | 3867 |

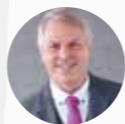
Standorte der
Wohn- und Gewerbeeinheiten
der Kreisbau Tübingen



Organigramm der Kreisbau Tübingen



Karl Scheinhardt
Geschäftsführer
(hauptamtlich)



Werner Walz
Geschäftsführer
(nebenamtlich)



Petra Polzer
Sekretariat

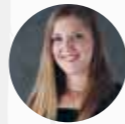
Rechnungswesen



Eren Kaya
Dipl. Betriebswirt (FH)
Prokurist



Yildiz Böcü
Dipl. Betriebswirtin (FH)



Clara Eißner

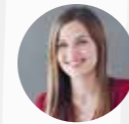


Daniela Mertin
Betriebswirtin
(staatl. geprüft)

**Baukosten-
controlling**

**Unternehmens-
kommunikation**

Mietbetreuung



Katharina Heining



Meik Hilpert
Immobilienökonom



Yvonne Millinger



Karin Däuber



Jens Pätzold

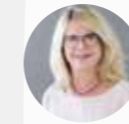


Jasmin Stapperferne

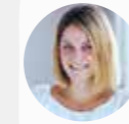


Hilal Misirlioglu

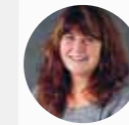
Vertrieb



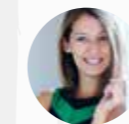
Elisabeth Klaiber
Teamleiterin



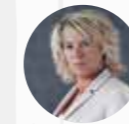
Greta Hess



Tanja Köhler



Annika Look



**Iris Reiß-
Ruckgaber**

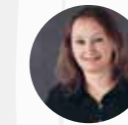
WEG-Verwaltung



Antje Baur



Susann Geyer
Bankfachwirtin



**Stefanie Gerbershagen-
Seibold**
Immobilien-
fachwirtin

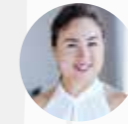


Sabrina Nassar

Projektentwicklung



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

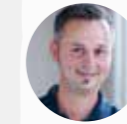


Nathalie Pfeiffer
Immobilien-
fachwirtin

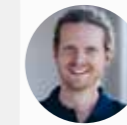
**Bauen und Bestands-
entwicklung**



Karl-Heinz Fritz
Teamleiter
Bautechniker



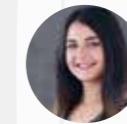
Holger Fleisch
stv. Teamleiter
Bautechniker



Benjamin Haap



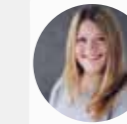
Gerlinde Baur



Manuela Bove

Melanie Czepl
Immobilien-
fachwirtin

**Sondereigentums-
verwaltung**



**Katja Schmitt-
Saymali**

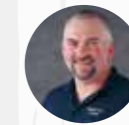
**Empfang und
Haustechnik**



Monika Ankele

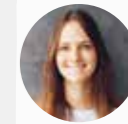


Elfriede Lind



**Alexander
Millinger**

Auszubildende



Diamatina Katz

ANTEILE DER GESELLSCHAFTER

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

KREISBAU TÜBINGEN

Bericht der
Geschäftsführung

32,3 Millionen Euro. Noch einmal 7 Millionen Euro mehr als in 2017. Das ist die Summe, die die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH im Geschäftsjahr 2018 investiert hat. Investiert in Neubauprojekte und in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Maßnahmen, mit denen im Wesentlichen lokale und regionale Bau- und Handwerksbetriebe, Architekten und Fachplaner beauftragt wurden.

Zu den Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2018:

Im Frühjahr 2018 wurden die zwei nahezu baugleichen Wohnanlagen mit jeweils zehn Mietwohnungen in Pliezhausen, Merzenbachweg 2 und 4, fertiggestellt. Das Haus im Merzenbachweg 4 wird für die Dauer von zehn Jahren an die Gemeinde Pliezhausen vermietet, die diese Wohnanlage für die Unterbringung von Geflüchteten nutzt. In dem benachbarten Haus Merzenbachweg 2 befinden sich zehn öffentlich geförderte Wohnungen, die kurz nach der Baufertigstellung von der Kreisbau vermietet werden konnten.

Im Mai 2018 konnte der Neubau in der Heusteigstraße 55 in Kusterdingen fertiggestellt werden. Diese kleinere Wohnanlage mit acht Mietwohnungen wird für die Dauer von zehn Jahren an die Gemeinde Kusterdingen vermietet, die diese Wohnanlage für die Unterbringung von Geflüchteten nutzt.

Anfang August wurde mit dem Bau des Wohn- und Geschäftshauses in der

Hauptstraße 11 in Neustetten begonnen. Als Gemeinschaftsprojekt mit der Gemeinde Neustetten werden Flächen für eine Arztpraxis und eine Physiotherapie sowie weitere vier Mietwohnungen entstehen. Nach Aufteilung wird die Gemeinde Sondereigentümerin der Flächen für die Arztpraxis, während die Kreisbau Sondereigentümerin der Flächen für die Physiopraxis sowie der vier Wohnungen wird. Die einzelnen Einheiten werden voraussichtlich zum Jahreswechsel 2019/2020 bezugsbereit sein.

Im September erfolgte der Spatenstich für das Neubauvorhaben in Mössingen, Bahnhofstraße 11. Errichtet werden zehn Eigentumswohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und 20 Tiefgaragenstellplätze.

Ebenfalls mit einem feierlichen Spatenstich wurden im September die Bauarbeiten für das „Therapiezentrum Sucht Weststadt“ begonnen. Das Bauvorhaben in Tübingen, Beim Kupferhammer, wird auf rund 1.000 Quadratmetern Nutzfläche eine Substitutionsambulanz, eine psychosoziale Betreuung,

Flächen für tagesstrukturierende Angebote, eine Suchtrehabilitation und zu diesen Zwecken vorübergehend nutzbare Wohnungen enthalten. Mieter der Flächen sind das Universitätsklinikum Tübingen und der Baden-Württembergische Landesverband für Suchthilfe und Prävention.

Mitte Oktober wurde in Mössingen, Draisweg, mit dem Bau von 14 öffentlich geförderten Mietwohnungen und 21 Außenstellplätzen begonnen. Ende Oktober wurde im Rahmen eines feierlichen Abbruchfestes in der Burgstraße 3 in Dußlingen mit dem Abriss des alten Bestandsgebäudes, einem Zweifamilienhaus mit Baujahr 1924, begonnen. Unmittelbar danach konnten die Bauarbeiten für das Neubauvorhaben beginnen. Entstehen werden dort 19 Eigentumswohnungen, rund 500 Quadratmeter Nutzfläche für einen Kindergarten, Flächen für eine Arztpraxis und schließlich 25 Tiefgaragen- sowie zehn Außenstellplätze.

Bis Ende des Jahres konnten in dem Neubau in Dußlingen, Irlusweg, 25 von

insgesamt 27 Eigentumswohnungen an die Erwerber übergeben werden. Alle 27 Eigentumswohnungen sind verkauft worden.

Auch die ersten Eigentumswohnungen des Neubaus in Rottenburg am Neckar, Klausenstraße 17, 19, 21, konnten Ende 2018 an die Erwerber übergeben werden. Die insgesamt 42 Wohnungen dieses Neubaus teilen sich auf in 32 Eigentumswohnungen, von denen 30 Wohnungen verkauft sind, und in zehn öffentlich geförderte Mietwohnungen, die im Bestand der Kreisbau verbleiben.

2018 konnten die umfangreichen Modernisierungen an den Wohnanlagen in Kirchentellinsfurt, Karlstraße 74 (24 Wohnungen), in Rottenburg, Wegentalstraße 77 (6 Wohnungen), und in Tübingen, Galgenbergstraße 34 (6 Wohnungen) fertiggestellt werden. Begonnen wurde in 2018 mit den Modernisierungen in Kirchentellinsfurt, Peter-Imhoff-Straße 36 (28 Wohnungen), in Rottenburg am Neckar, Wegentalstraße 79 (6 Wohnungen), und in Tübingen, Galgenbergstraße 30 und 32 (12 Wohnungen).

Zu den Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2019:

Im Bau befindet sich die Bahnhofstraße 21 in Gomaringen. Die Bauarbeiten haben im September 2017 begonnen. Im August 2019 wurden bereits die Einheiten an den Freundeskreis Mensch e. V. übergeben, der auf rund 1.200 Quadratmetern eine Wohnstätte mit Tagesstruktur sowie eine Tages- und Seniorenbetreuung betreiben wird. Die 23 Eigentumswohnungen – von denen bisher 21 Wohnungen verkauft werden konnten – sowie die übrigen fünf Gewerbeeinheiten, 20 Tiefgaragenstellplätze und 30 Außenstellplätze werden im Herbst 2019 fertiggestellt.

Die zwei Wohnanlagen in der Willy-Brandt-Straße 22, 24 sowie 54, 56 in Rottenburg am Neckar, mit deren Bau im Sommer und Herbst 2017 begonnen wurde, konnten Anfang bis Mitte 2019 fertiggestellt werden. Von den insgesamt 28 Wohnungen (14 Wohnungen je Haus) sind 18 Wohnungen als Eigentumswohnungen vermarktet worden und konnten auch vollständig verkauft werden. Die übrigen zehn Wohnungen in diesen beiden Wohnanlagen verbleiben als öffentlich geförderte Mietwohnungen im Bestand der Kreisbau. Alle Mietwohnungen konnten kurz nach der Fertigstellung vermietet werden.

Mit dem Neubauvorhaben in der Reutlinger Straße 58, 60, und Sternbergstraße 32 in Kirchentellinsfurt wurde bereits im Juni 2017 begonnen. Die ursprünglich mit 18 Monaten geplante Bauzeit konnte in diesem Fall nicht eingehalten werden; zum einen haben erhebliche Gründungsaufwendungen zu einer Bauverzögerung von mehreren Monaten geführt. Zum anderen haben sich gerade bei diesem Bauvorhaben diverse Kapazitätsgrenzen zugespitzt und zu weiteren Verzögerungen geführt. Die ersten Eigentumswohnungen konnten im Sommer 2019 übergeben werden. Mit den verbleibenden Wohnungsübergaben wird bis zum September 2019 gerechnet.

Mit dem Neubauvorhaben am Heuberger-Tor-Weg in Tübingen ist Ende 2017 begonnen worden. Von den entstehenden 22 Mietwohnungen werden 12 Wohnungen für die Dauer von zehn Jahren an die Stadt Tübingen zur Unterbringung von Geflüchteten vermietet. Die übrigen zehn Wohnungen werden als freifinanzierte Wohnungen durch die Kreisbaugesellschaft vermietet. Mit der Bezugsfertigkeit wird zum 01.12.2019 gerechnet.

In 2019 wurde schließlich mit den umfangreichen Modernisierungen der

Wohnanlagen in Tübingen, Schwalbenweg 42 (6 Wohnungen), und Tübingen, Niethammerstraße 7, 9 (14 Wohnungen), begonnen. Weitere Modernisierungsbeginn stehen in 2019 an für die Wohnanlagen in Tübingen, Haydnweg 6, 8 (20 Wohnungen), Rottenburg am Neckar, Mechthildstraße 1 (17 Wohnungen), sowie in Dettenhausen, Gottlieb-Daimler-Straße (37 Wohnungen).

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 etwa 2.200 Wohnungen – erfolgreich, professionell und reibungslos umgesetzt worden.

Die umfangreichen Aufgaben fordern sämtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein Höchstmaß an fachkundigem und verantwortungsbewusstem Einsatz ab. Das hat sich gerade 2018 – dem Jahr mit der Ausnahme-Investitionssumme – wieder einmal bestätigt. Unser Dank gilt daher unseren 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, 5. Juni 2019
Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH
Geschäftsführung



Karl Scheinhardt

Werner Walz

BAUFERTIGSTELLUNG „IRUSWEG 1, 3, 5“ IN DUSSLINGEN

27 Eigentumswohnungen

Ab Herbst 2018 hat die Kreisbau Tübingen die Wohnanlage „Irusweg 1, 3, 5“ in Dußlingen an die neuen Eigentümer übergeben. Alle 27 Eigentumswohnungen sind verkauft und wurden bereits bezogen. Mit dem Bau war am 9. Januar 2017 begonnen worden.



Sämtliche Wohneinheiten sind schwellenlos erreichbar, modern ausgestattet und verfügen über einen separaten Kellerraum sowie gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume. Von der attraktiven Lage profitieren sowohl Berufspendler als auch Freizeitsportler und Familien: Der Bahnhof ist keine 100 Meter entfernt, die Bundesstraße 27 liegt günstig angebunden und die Steinlach fließt am Haus vorbei. Die Energieversorgung der Wohnungen erfolgt über eine umweltfreundliche, zentrale Holzpelletheizung.





BAUFERTIGSTELLUNG „108 GRAD“

32 Eigentums- wohnungen und 10 Mietwohnungen

Nach einer rund 19-monatigen Bauphase konnten im Dezember 2018 die ersten Wohnungen, die im Rahmen des Neubauprojekts „108 Grad“ in der Klausenstraße 17, 19 und 21 in Rottenburg am Neckar entstanden sind, übergeben werden.

Baubeginn war Anfang Mai 2017. Knapp zehn Monate später wurde das Richtfest gefeiert. Das Projekt „108 Grad“ ist hochwertig ausgestattet und befindet sich in zentraler Lage gegenüber dem Künstlerhof. Von den insgesamt 42 Wohnungen sind 32 als Eigentumswohnungen errichtet worden. Die übrigen zehn Wohneinheiten bleiben im Bestand der Kreisbau. Sie werden seit Anfang 2019 im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms 2017 als öffentlich geförderte Wohnungen vermietet.

BAUFERTIGSTELLUNG „MERZENBACHWEG 2 UND 4“ IN PLIEZHAUSEN

20 Mietwohnungen

Im Februar und März 2018 sind die beiden nahezu baugleichen Gebäude mit jeweils zehn Wohnungen im Pliezhausener Merzenbachweg 2 und 4 fertiggestellt worden. Gebaut wurde seit Ende Oktober 2016 nach KfW-Standard 70.



Eines der Gebäude wird von der Gemeinde Pliezhausen für 10 Jahre angemietet und für die Unterbringung von Geflüchteten genutzt. Die anderen zehn Wohnungen werden seit März 2018 im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms an Interessenten mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet. Mit diesem rund 4,7 Millionen Euro teuren Wohnbauprojekt leistet die Kreisbau Tübingen einen wesentlichen Beitrag, der Knappheit an preisgünstigem Mietwohnraum in der 9.400-Einwohner-Gemeinde zu begegnen.



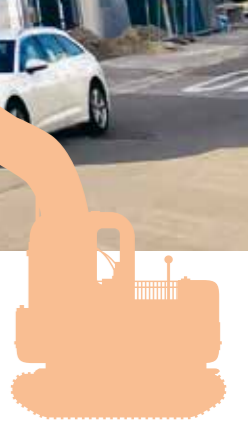
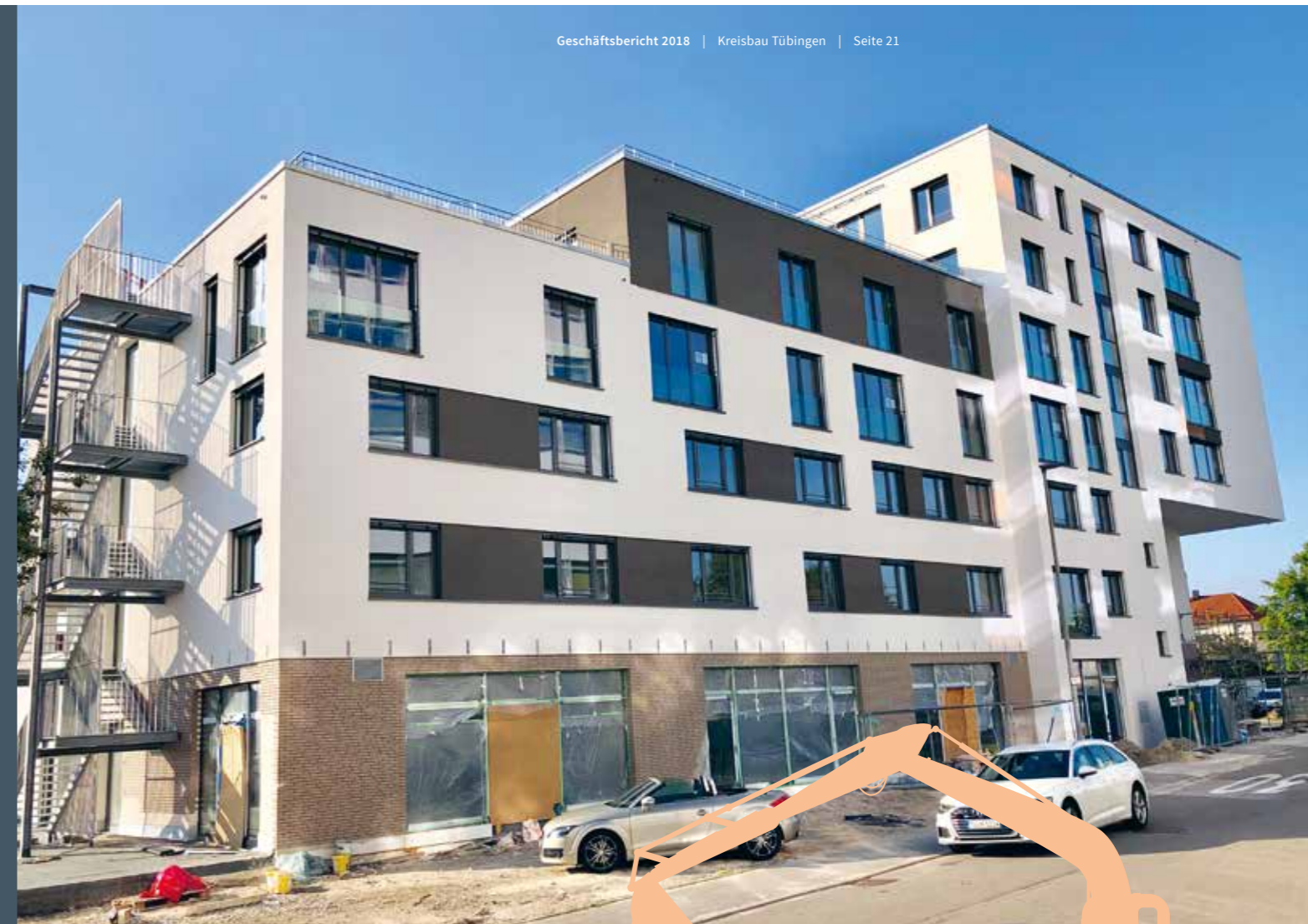
Weitere Baufertigstellungen

GOMARINGEN

Bahnhofstraße 21

23 Eigentumswohnungen und 5 Gewerbeeinheiten

Mit dem Projekt „Impuls“ realisiert die Kreisbau Tübingen derzeit ein zukunftsweisendes Neubauvorhaben, das einen vielfältigen Wohnungsmix für alle Lebensphasen und -konzepte bietet. Im September 2017 fiel der Startschuss für den Bau und die Vermarktung dieser neuen Wohn- und Gewerbeanlage mit 23 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten in der Bahnhofstraße 21 in Gomaringen. Die Wohnfläche von knapp 1.800 Quadratmeter sowie die Gewerbefläche von rund 1.600 Quadratmeter verteilen sich auf sieben Etagen. Im ersten und zweiten Obergeschoss entsteht eine Wohnstätte mit Tagesstruktur des Freundeskreis Mensch e. V. Fertigstellung und Übergabe erfolgen voraussichtlich bis Ende des Jahres.



ROTTENBURG AM NECKAR

Willy-Brandt-Straße 22/24 und 54/56

18 Eigentumswohnungen und 10 Mietwohnungen

Die zwei baugleichen, dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser im ruhigen und dennoch zentrumsnahen Wohngebiet „Kreuzerfeld Süd“ umfassen jeweils 14 Wohnungen. Von den insgesamt 28 Wohnungen sind 18 Einheiten als Eigentumswohnungen verkauft worden. Die übrigen zehn Einheiten werden von der Kreisbau als öffentlich geförderte Wohnungen vermietet. Im Sommer 2017 wurde mit dem Bau des Hauses der Willy-Brandt-Straße 54/56 begonnen, die neuen Bewohner sind ab 1. April 2019 eingezogen. Der Bau des Hauses der Willy-Brandt-Str. 22/24 begann etwa sechs Wochen später; hier erfolgte der Einzug ab 15. April 2019. Als letzte Teilmaßnahme wird bis voraussichtlich Ende Oktober ein Spielplatz im Außenbereich fertiggestellt.



TÜBINGEN

Heuberger-Tor-Weg 3

10 freifinanzierte und 12 öffentlich geförderte Mietwohnungen

Zwölf Wohnungen für Geflüchtete sowie zehn weitere, zumeist Ein-Zimmer-Wohnungen, errichtet die Kreisbau Tübingen derzeit am Heuberger-Tor-Weg in Tübingen. Baubeginn war im November 2017. Das Haus wird mit einem Stahlbetonskelett gebaut. Als Außenmauern werden recycelte Ziegelsteine verwendet. Die Fertigstellung dieses Projekts ist für Ende 2019 geplant.

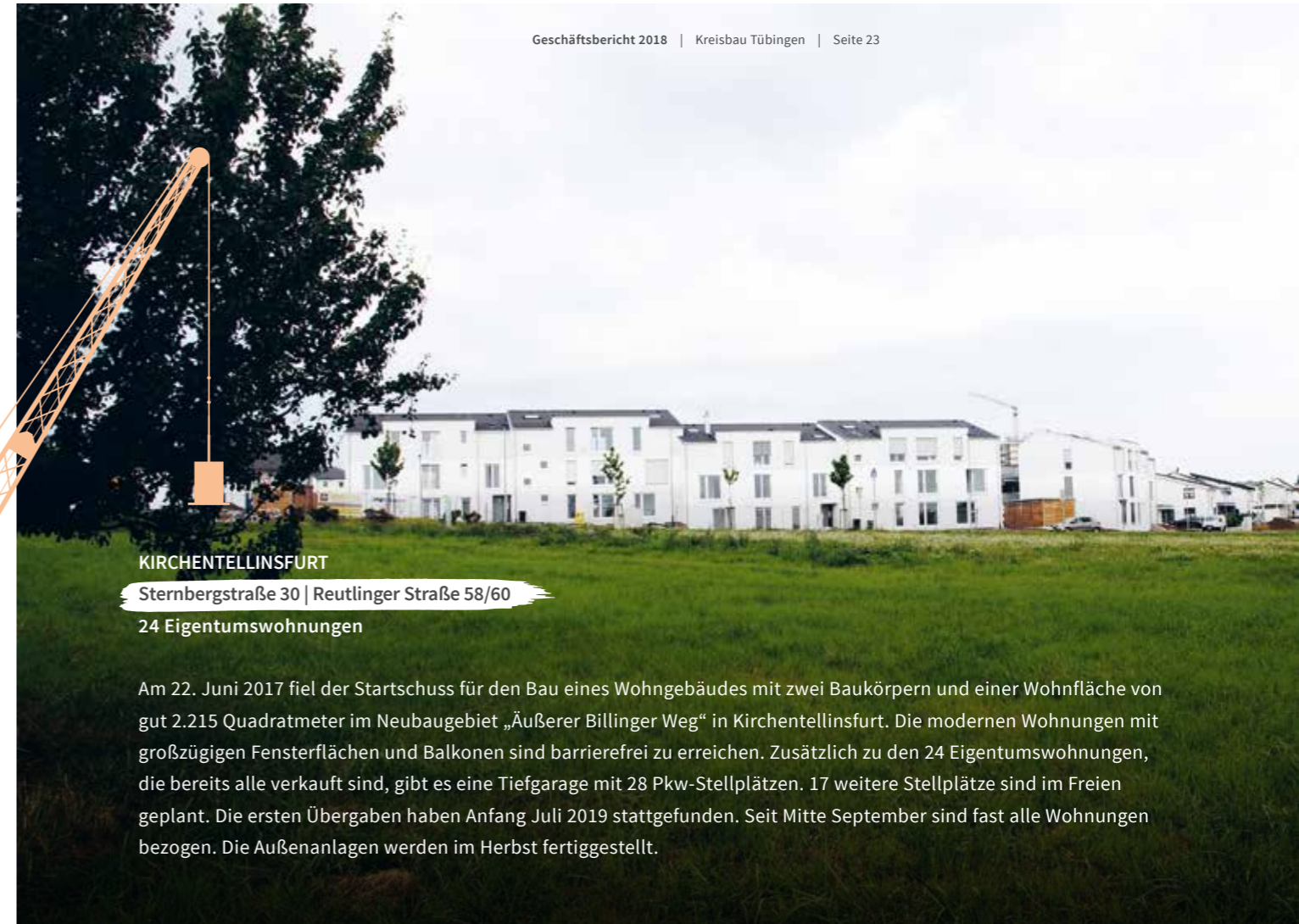


KIRCHENTELLINSFURT

Sternbergstraße 30 | Reutlinger Straße 58/60

24 Eigentumswohnungen

Am 22. Juni 2017 fiel der Startschuss für den Bau eines Wohngebäudes mit zwei Baukörpern und einer Wohnfläche von gut 2.215 Quadratmeter im Neubaugebiet „Äußerer Billinger Weg“ in Kirchentellinsfurt. Die modernen Wohnungen mit großzügigen Fensterflächen und Balkonen sind barrierefrei zu erreichen. Zusätzlich zu den 24 Eigentumswohnungen, die bereits alle verkauft sind, gibt es eine Tiefgarage mit 28 Pkw-Stellplätzen. 17 weitere Stellplätze sind im Freien geplant. Die ersten Übergaben haben Anfang Juli 2019 stattgefunden. Seit Mitte September sind fast alle Wohnungen bezogen. Die Außenanlagen werden im Herbst fertiggestellt.



NEUSTETTEN-REMMINGSHEIM

Hauptstraße 11

4 Mietwohnungen, eine Arztpraxis und eine Physio-Praxis

Am 2. August 2018 erfolgte der Spatenstich für den Drei-Etagen-Neubau in der Hauptstraße 11 in der Ortsmitte von Neustetten. Dort entstehen vier moderne, freifinanzierte Mietwohnungen sowie eine Physio-Praxis und eine Arztpraxis im Erdgeschoss. Der Wohnungsmix umfasst auf rund 300 Quadratmetern, eine 2-Zimmer-Wohnung und drei 3-Zimmer-Wohnungen, von denen zwei barrierefrei sind. Die Arztpraxis verfügt über eine Fläche von rund 200 Quadratmeter und wird in das Eigentum der Gemeinde Neustetten übergehen. Die Fertigstellung sowie die Übergabe der ersten Einheiten erfolgt nach derzeitigem Stand im Dezember 2019.

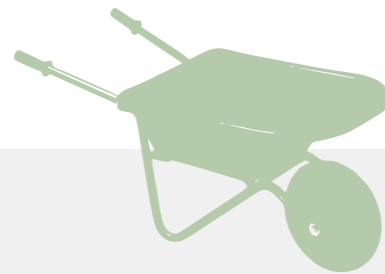


MÖSSINGEN

Draisweg 11

14 öffentlich geförderte Mietwohnungen

Auf einem von der Stadt Mössingen erworbenen Grundstück realisiert die Kreisbau Tübingen 14 öffentlich geförderte Wohnungen. Der Spatenstich für dieses Neubauvorhaben erfolgte am 18. Oktober 2018. Voraussichtlich im Januar 2020 werden die 14 neuen Wohnungen in dem Gebäude mit drei Vollgeschossen bezogen werden können. Jeweils zwei 1-Zimmer-, 2-Zimmer- und 4-Zimmer-Wohnungen sowie acht 3-Zimmer-Wohnungen verteilen sich auf eine Gesamtwohnfläche von rund 980 Quadratmeter. Dazu gibt es 21 oberirdische Pkw- und 28 überdachte Fahrrad-Stellplätze. Die Wärmeversorgung der Wohnungen wird mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Gas-Brennwert-Spitzenlastkessel gesichert. Die Dachflächen des Gebäudes werden an die Stadtwerke Mössingen vermietet, die dort eine Photovoltaikanlage betreiben werden. Dadurch haben die Bewohner die Möglichkeit, künftig umweltfreundlich erzeugten Strom zu günstigen Konditionen direkt von den Stadtwerken zu beziehen.



TÜBINGEN

Beim Kupferhammer 5/1

Therapiezentrum Sucht Weststadt



Im September 2018 haben am Tübinger Kupferhammer die Bauarbeiten für das „Therapiezentrum Sucht Weststadt“ begonnen. Auf einer Nutzfläche von rund 1.000 Quadratmetern werden neben einer Substitutionsambulanz mit psychosozialer Betreuung auch Flächen für tagesstrukturierende Angebote, eine Suchtrehabilitation und zu diesen Zwecken vorübergehend nutzbare Wohnungen entstehen. Mieter der Flächen sind das Universitätsklinikum Tübingen und der Baden-Württembergische Landesverband für Suchthilfe und Prävention. Die Fertigstellung ist derzeit für Ende 2019 vorgesehen.

MÖSSINGEN

Bahnhofstraße 11

10 Eigentumswohnungen und 2 Gewerbeeinheiten

Seit September 2018 realisiert die Kreisbau Tübingen ein ambitioniertes Projekt im Herzen der Blumenstadt Mössingen. Der markante Neubau entsteht verkehrsgünstig gelegen mitten im belebten Ortszentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Eine Tiefgarage bietet Platz für 20 Pkws. Entlang der Straße stehen 20 Stellplätze für Fahrräder zur Verfügung. Die Vermarktung der zehn Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten hat bereits im April 2018 begonnen. Auf 940 Quadratmetern entstehen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen verteilt auf drei Obergeschosse. Im Erdgeschoss befinden sich die beiden Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von rund 500 Quadratmetern. Singles, Paare und Familien erhalten in dem beliebten Wohn- und Gewerbebestandort am Fuße der Schwäbischen Alb beste Voraussetzungen für ein Leben mitten in der Stadt, mit direkter Nähe zum Grünen. Die Fertigstellung ist derzeit für Mitte 2020 vorgesehen.



KERNSANIERUNG „KARLSTRASSE 74“
IN KIRCHENTELLINSFURT

24 Mietwohnungen in drei Gebäudeachsen

Das Gebäude aus den 1970er-Jahren wurde beginnend ab September 2016 in zwei Bauabschnitten saniert und auf den Energiestandard eines KfW-Energieeffizienzhauses 55 gebracht.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale und umweltfreundliche Holzpellettheizung. Seit der Fertigstellung der Modernisierung aller drei Achsen im Juli 2018 beträgt die Wohnfläche rund 2.035 Quadratmeter – zuvor waren es etwa 1.976 Quadratmeter. Die Wohnungen wurden mit neuen Fenstern, Türen und Böden sowie einer zentralen Wohnraumlüftung und erneuerten Badeeinrichtungen ausgestattet und die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Elektrik erneuert. Im August 2018 konnten alle neu sanierten Wohnungen bezogen werden.



Weitere Modernisierungsmaßnahmen

TÜBINGEN

Galgenbergstraße 30/32 und 34

Kernsanierung von 14 Wohnungen |

Dachgeschossaufstockung mit 4 Wohnungen



Im Juli 2018 ist die Kernsanierung von sechs Wohnungen, die zu vier Wohnungen zusammengelegt wurden, sowie die Schaffung von zwei weiteren Wohneinheiten im Dachgeschoss der Tübinger Galgenbergstraße 34 fertiggestellt worden. Der Bezug erfolgte ab dem 1. August 2018. Dadurch vergrößerte sich die Gesamtwohnfläche von rund 366 auf 542 Quadratmeter. Während der 14-monatigen Sanierung 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. Seit Mai 2018 laufen auch die Kernsanierungsarbeiten im benachbarten Objekt der Galgenbergstraße 30 und 32. Nach der Modernisierung mit

der Dauer von rund eineinhalb Jahren stehen dort künftig 12 Wohneinheiten zur Verfügung. Die Wohnfläche vergrößert sich durch den Ausbau des Dachgeschosses von 622 auf 933 Quadratmeter. Auch dieses Gebäude entspricht nach Fertigstellung dem KfW-Energieeffizienz-Standard 55. Die endgültige Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Oktober 2019.

ROTTENBURG AM NECKAR

Weggentalstraße 77/79

Kernsanierung von 12 Wohnungen



In Rottenburg hat die Kreisbau Tübingen im März 2018 die aufwendige Kernsanierung von sechs Wohnungen des Bestandsobjekts Weggentalstraße 77 abgeschlossen. Der Einzug der Mieter erfolgte ab dem 1. April 2018. Neue Türen, Fenster, hochwertige Bodenbeläge sowie zeitgemäße Bäder und vorgesetzte Stahlbalkone sorgen nun für einen spürbar höheren Wohnkomfort. Die Gesamtwohnfläche vergrößerte sich von 519 auf rund 538 Quadratmeter. Zudem erfolgte eine energetische Aufwertung entsprechend der Vorgaben des KfW-70-Standards. Für

günstige Betriebskosten sorgt eine neue zentrale Holzpellettheizung, die auch das Nachbargebäude Weggentalstraße 79 mitversorgt, das von April 2018 bis März 2019 ebenfalls kernsaniert wurde. Seit 15. März 2019 leben die Mieter der Weggentalstraße 79 in ihren runderneuerten Wohnungen.

Schlagzeilen

Stimmen aus der Presse über die Kreisbaugesellschaft Tübingen

Neubauten in der Burgstraße

Die Kreisbau plant in Dußlingen ein Doppel-Gebäude mit Wohnungen, Arztpraxis, Kindergarten und Kita. Im Herbst könnte Baubeginn sein.

Schwäbisches Tagblatt, 7. Juli 2018

Wunsch nach Grundstücken

Die Tübinger Kreisbau errichtet gerade so viele Wohnungen wie nie. Ginge es nach Geschäftsführer Karl Scheinhardt, könnten es noch viel mehr sein.

Schwäbisches Tagblatt, 13. Juli 2018

Wohnen für 6,22 Euro pro Quadratmeter

Die Kreisbau startet mit dem Bauprojekt für günstigen Wohnraum im Mössinger Draisweg.

Schwäbisches Tagblatt, 29. Dezember 2018

Neue Räume für Drogenkranke

Teilhabe statt Ausgrenzung: In der Tübinger Weststadt entsteht ein neues Therapiezentrum für Menschen mit Suchtproblemen.

Schwäbisches Tagblatt, 26. September 2018

Raus aus dem Alt- und zurück in den Neubau

Die Kreisbau investiert rund 5 Millionen Euro in das Haus in der Kirchentellinsfurter Peter-Imhoff-Straße.

Schwäbisches Tagblatt, 31. Juli 2019

Neuland beim Bauen

Die Gemeinde Ammerbuch will für das Entringer Schulgelände einen städtebaulichen Wettbewerb ausloben. Die Kreisbau ist mit im Boot und will dort auch Sozialwohnungen bauen.

Schwäbisches Tagblatt, 19. Oktober 2018

So viel investiert wie nie

An den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften liegt es nicht, wenn es nicht genügend Wohnraum gibt.

Reutlinger Generalanzeiger, 13. Juli 2018

NEUBAUPROJEKT BURGSTRASSE 1 & 3 IN DUSSLINGEN

Modernes Wohnen mit Mehrwert

Modern, zentral, lebendig – mit diesen Schlagworten lässt sich das Neubauprojekt „Burgstraße 1 & 3“, das die Kreisbau Tübingen derzeit in Dußlingen realisiert, treffend beschreiben. Der attraktive Gebäudekomplex, bestehend aus zwei versetzt angeordneten viergeschossigen Baukörpern, vereint maximalen Wohnkomfort mit bedarfsorientierter gewerblicher Nutzung und schafft damit einen spürbaren Mehrwert für die Gemeinde und die Menschen vor Ort.



Der Baubeginn erfolgte im Herbst 2018, die Bauarbeiten selbst werden voraussichtlich bis Herbst 2020 andauern. Bis dahin wird auf dem zentral gelegenen Grundstück, das sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und der neugestalteten Ortsmitte befindet, ein architektonisch ansprechendes Ensemble entstehen, das Lebensqualität für alle Generationen bietet. Die insgesamt 19 Zwei- bis Vier-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von rund 57 bis etwa 124 Quadratmeter anspruchsvoller Singles und Paare als auch von Familien mit Kindern ab.

Im Vorderhaus (Burgstraße 1) finden zwölf Wohnungen sowie eine Gemeinschaftspraxis für Allgemeinmedizin Platz, im rechtwinklig dahinter gesetzten Haus (Burgstraße 3) werden sieben Wohnungen sowie eine Kindertages-

stätte mit zehn Krippenplätzen und 45 Kindergartenplätzen untergebracht. Großzügige Glasflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume, die umfangreiche Ausstattung für hohen Komfort. Personenaufzüge ermöglichen den schwellenlosen Zugang zu sämtlichen Geschossen sowie der gemeinsamen Tiefgarage.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Holz-Pellets. Wärmedämmung und Haustechnik entsprechen dem Energiestandard eines KfW-Energieeffizienzhauses 55 nach der EnEV 2014. Die Dachflächen der Gebäude Burgstraße 1 und Burgstraße 3 werden an die Stadtwerke Tübingen vermietet, um dort eine Photovoltaikanlage zu betreiben. Dadurch haben die Bewohner die Möglichkeit, künftig umweltfreundlich erzeugten Strom zu günstigen Konditionen direkt von den Stadtwerken zu beziehen.



NEUBAUPROJEKT „WILHELM-HAUFF-STRASSE 3“ IN MÖSSINGEN

Wohn(t)räume mit Charakter

In attraktiver Ortsrandlage entsteht ab Frühjahr 2020 ein Neubauprojekt, das kurze Wege, verkehrsgünstige Anbindung und höchsten Wohnkomfort stimmig in Einklang bringt. Das moderne Mehrfamilienhaus in der Mössinger Wilhelm-Hauff-Straße besteht aus sechs großzügig geschnittenen Eigentumswohnungen, die sich auf drei Wohngeschosse verteilen. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über ein gemeinsames Kellergeschoss sowie eine geschmackvoll gestaltete Außenanlage.

Eingebettet in ein harmonisches Umfeld, deckt der Wohnungsmix vom praktischen Zwei-Zimmer-Appartement mit knapp 55 Quadratmetern bis zur familienfreundlichen Vier-Zimmer-Wohnung mit gut 125 Quadratmetern Wohnfläche alle individuellen Bedürfnisse ab. Sämtliche Wohneinheiten verfügen über großzügige Terrassen und Balkone, die beiden Wohnungen im Erdgeschoss zusätzlich über einen Privatgarten. Zahlreiche attraktive Einkaufsmöglichkeiten, gut sortierte Lebensmittelmärkte sowie das Gesundheitszentrum mit umfassendem medizinischem Angebot stellen eine gute Nahversorgung sicher, sodass alle Dinge des täglichen Lebens vor Ort besorgt werden können.

Wie bei all ihren Neubauvorhaben legt die Kreisbau Tübingen auch in der Wilhelm-Hauff-Straße höchsten Wert auf funktionelle Grundrissgestaltung und zeitgemäße Ausstattung. Neben hochwertigen Sanitärprojekten und Parkettböden gehören auch eine Fußbodenheizung sowie elektrische Rollläden zur Standardausstattung. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Wärmepumpe und Gas-Brennwert-Kessel. Wärmedämmung und Haustechnik entsprechen dem Energiestandard eines KfW-Energieeffizienzhauses 55 nach der EnEV 2014.



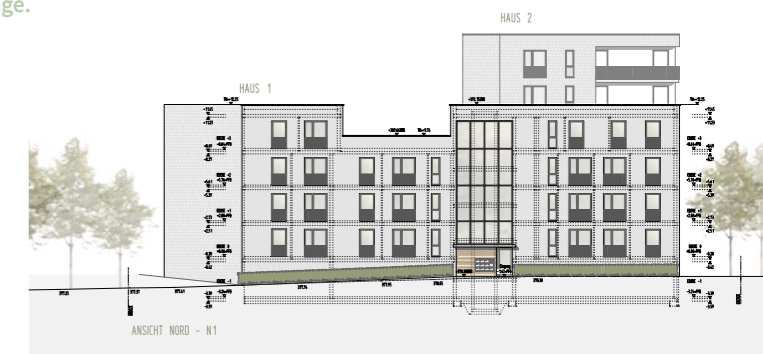
NEUBAUPROJEKT „SAINT-CLAUDE-STRASSE“ IN ROTTENBURG AM NECKAR

35 Mietwohnungen
in zentraler Lage

In direkter Nachbarschaft des in 2018/2019 fertiggestellten Wohnensembles „108 Grad“ baut die Kreisbau Tübingen voraussichtlich ab 2020 zwei neue Wohnhäuser mit insgesamt 35 Mietwohnungen und gemeinsamer Tiefgarage.

Das planerische Konzept bringt Individualität, Architektur und Städtebau wirkungsvoll in Einklang. Der Gebäudekomplex fügt sich dabei markant, und doch harmonisch in die Umgebungsbebauung und die bestehenden Grünflächen ein. Die modern gestalteten Mietwohnungen mit gehobener Ausstattung sind auf zwei bis fünf Zimmer aufgeteilt und decken somit nahezu sämtliche Zielgruppen ab. Die Wohnungen sind über Personenaufzüge von der Tiefgarage aus schwellenlos erreichbar.

Die beiden Häuser, ein viergeschossiges Haus in L-Form sowie ein sechsgeschossiges Punkthaus, werden voraussichtlich als KfW-Energieeffizienzhaus 55 errichtet. Die primäre Wärmeversorgung wird über ein von den Stadtwerken Rottenburg



betriebenes und nahegelegenes Blockheizkraftwerk erfolgen, das auch das Wohnensembles „108 Grad“ versorgt. Die sowohl freifinanzierten als auch öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnungen sollen bis 2022 fertig gestellt werden.

Sanierungsmaßnahmen

2019/2020

KIRCHENTELLINSFURT

Peter-Imhoff-Straße 36

Sanierung von 24 Wohnungen | Erweiterung um 4 Wohnungen

Noch bis voraussichtlich 2020 werden die drei Stränge in der Peter-Imhoff-Straße 36 in Kirchentellinsfurt saniert. 24 Wohneinheiten werden im Zuge der Maßnahmen erneuert und vier weitere Wohneinheiten entstehen. Aus den ehemaligen acht 4-Zimmer-Wohnungen werden zwölf Wohnungen mit 2- bis 5-Zimmern. Die Wohnungen verfügen im Anschluss unter anderem über neue Leitungen, Bäder, Böden, Fenster und Türen. Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine moderne Pellet-Heizung. In Folge der seit September 2018 laufenden Sanierungsmaßnahmen werden die Gebäudestränge - wie bei allen übrigen anstehenden Sanierungsprojekten - auf den KfW-Energieeffizienz-Standard 55 aufgewertet.

TÜBINGEN

Haydnweg 6/8

Sanierung von 16 Wohnungen | Dachgeschossaufstockung mit 4 Wohnungen

Im Tübinger Haydnweg steht der Sanierungsbeginn eines Mehrfamilienhauses mit 16 Mietwohnungen unmittelbar bevor. Im Zuge der Maßnahme entstehen durch eine bauliche Erweiterung vier zusätzliche Wohneinheiten. Die Gesamtwohnfläche wächst dadurch von knapp 1.268 Quadratmeter auf rund 1.590 Quadratmeter. Die Grundrisse der Bestandswohnungen werden zum Teil modifiziert, außerdem erhalten sämtliche Wohneinheiten neue Fenster, Türen und eine zeitgemäße Badausstattung.

TÜBINGEN

Schwalbenweg 42

Sanierung von 6 Wohnungen

Durch Rückbau des bestehenden Dachstuhls, Erhöhung des Kniestocks sowie den Einbau von Gauben wird das Bestandsgebäude im Tübinger Schwalbenweg nach Abschluss der aufwendigen Sanierungsmaßnahmen künftig über eine Gesamtwohnfläche von 474 Quadratmetern verfügen. Zuvor waren es rund 346 Quadratmeter. Die sechs Bestandswohnungen erhalten unter anderem neue Balkone und Loggien sowie neue Elektroninstallationen und Bäder.

DETTENHAUSEN

Gottlieb-Daimler-Straße 23

Sanierung von 34 Wohnungen | Erweiterung um 3 Wohnungen

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen stehen auch im Objekt Gottlieb-Daimler-Straße 23 in Dettenhausen an: Die 34 vorhandenen Wohnungen werden allesamt mit neuen Fenstern, Türen, Bodenbelägen, Bädern und Heizkörpern ausgestattet. Darüber hinaus werden zum Teil Innenwände abgebrochen und Grundrisse neu gestaltet, wodurch

drei zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Nach Abschluss der Maßnahme beträgt die Wohnfläche 2.680 Quadratmeter, derzeit beläuft sich diese auf knapp 2.625 Quadratmeter. Die Maßnahmen werden voraussichtlich 19 Monate dauern und im unbewohnten Zustand umgesetzt.

ROTTENBURG AM NECKAR

Mechthildstraße 1

Sanierung von 17 Wohnungen | Dachgeschossaufstockung mit 3 Wohnungen

Ein weiteres Sanierungsprojekt setzt die Kreisbau Tübingen seit Juni 2019 in Rotenburg um: Das Bestandsgebäude in der Mechthildstraße umfasst derzeit 17 Wohnungen, die allesamt mit neuen Fenstern, Türen, Bodenbelägen sowie zeitgemäßer Elektro- und Sanitärtechnik ausgestattet werden. Zudem ist eine Aufstockung des Gebäudes um eine zusätzliche Etage vorgesehen. Dadurch entstehen drei zusätzliche Wohneinheiten. Die Gesamtwohnfläche wächst im Zuge dieser Erweiterungsmaßnahme von rund 1.463 auf 1.794 Quadratmeter.

TÜBINGEN

Niethammerstraße 7/9

Sanierung von 12 Wohnungen | Dachgeschossaufstockung mit 2 Wohnungen

Auch in der Tübinger Niethammerstraße wird die Kreisbau Tübingen im Zuge einer Generalsanierung zusätzlichen Wohnraum schaffen: Durch Rückbau des bestehenden Dachstuhls und Erhöhung des Kniestocks entstehen zwei neue Wohnungen, womit die Gesamtzahl nach Projektabschluss bei 14 Einheiten liegt, die sich auf 1.010 Quadratmeter Wohnfläche verteilen - was einem Zuwachs von rund 237 Quadratmetern entspricht. Die zwölf Bestandswohnungen erhalten zudem neue Balkone sowie neue Elektroninstallationen und Bäder.



„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 32 Millionen Euro summiert hat und vom Landkreis als Hauptgesellschafter ausdrücklich begrüßt wird.“

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



Jahresabschluss 2018

Solides Fundament für die Zukunft

Mit der Fertigstellung zahlreicher Neubau- und Sanierungsprojekte hat die Kreisbau Tübingen im Geschäftsjahr 2018 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 | | 14.864,00 | 22.645,00 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 115.495.010,30 | | 108.524.686,58 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 24.853.888,31 | | 24.717.199,26 |
| Grundstücke ohne Bauten | 87.669,76 | | 87.669,76 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 1.654.283,97 | | 1.918.969,41 |
| Technische Anlagen | 633.188,00 | | 701.234,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 222.112,44 | | 260.277,89 |
| Anlagen im Bau | 3.508.116,92 | | 6.075.741,18 |
| Bauvorbereitungskosten | 170.750,49 | | 28.947,65 |
| Geleistete Anzahlungen | 41.215,37 | 146.666.235,56 | 0,00 |
| Finanzanlagen | | | |
| Andere Finanzanlagen | 2.000,00 | 2.000,00 | 2.000,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 146.683.099,56 | 142.339.370,73 |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| Grundstücke ohne Bauten | 182.113,54 | | 1.012.117,24 |
| Bauvorbereitungskosten | 0,00 | | 130.306,35 |
| Grundstücke mit unfertigen Bauten | 28.530.698,71 | | 16.546.592,34 |
| Erhaltene Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke | -9.830.591,20 | | -6.698.202,77 |
| Grundstücke mit fertigen Bauten | 1.337.336,06 | | 903.522,50 |
| Erhaltene Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke | -579.747,46 | | 0,00 |
| Unfertige Leistungen | 3.933.491,73 | | 3.812.910,69 |
| Andere Vorräte | 234.342,24 | | 200.446,20 |
| Geleistete Anzahlungen | 394.744,17 | 24.202.387,79 | 313.795,96 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 208.074,15 | | 150.159,58 |
| Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 478.457,89 | | 31.780,89 |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 15.042,79 | | 440.147,64 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 20.749,28 | | 47.994,94 |
| Forderungen gegenüber Gesellschaftern | 78.632,35 | | 57.442,23 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 1.654.338,27 | 2.455.294,73 | 494.692,82 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 877.685,26 | 877.685,26 | 1.486.261,60 |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| Geldbeschaffungskosten | 63.937,64 | | 85.477,64 |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 86,69 | 64.024,33 | 86,69 |
| Bilanzsumme | | 174.282.491,67 | 161.354.903,27 |

| PASSIVA | Geschäftsjahr (€) | | Vorjahr (€) |
|--|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| EIGENKAPITAL | | | |
| Gezeichnetes Kapital | | 1.092.000,00 | 1.092.000,00 |
| Gewinnrücklagen | | | |
| Gesellschaftsvertragliche Rücklagen | 546.000,00 | | 546.000,00 |
| Bauerneuerungsrücklage | 25.061.220,82 | | 22.918.861,21 |
| Andere Gewinnrücklagen | 9.973.534,03 | 35.580.754,85 | 9.973.534,03 |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 2.186.039,61 | | 2.031.696,91 |
| Einstellungen in Rücklagen | -2.142.359,61 | 43.680,00 | -1.988.016,91 |
| Eigenkapital insgesamt | | 36.716.434,85 | 34.574.075,24 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Steuerrückstellungen | 253.193,83 | | 60.075,02 |
| Sonstige Rückstellungen | 3.077.068,00 | 3.330.261,83 | 1.356.481,00 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 121.727.767,20 | | 113.501.117,89 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.153.511,01 | | 1.326.633,56 |
| Erhaltene Anzahlungen | 4.176.565,50 | | 4.507.051,31 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 2.438.657,51 | | 2.393.933,75 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.267.570,39 | | 3.037.606,32 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 509.207,43 | 132.273.279,04 | 496.726,62 |
| davon aus Steuern: | 44.512,62 € (Vorjahr 24.376,22 €) | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: | 287,07 € (Vorjahr 575,44 €) | | |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| | | 1.962.515,95 | 101.202,56 |
| Bilanzsumme | | 174.282.491,67 | 161.354.903,27 |

| GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG | | Geschäftsjahr (€) | Vorjahr (€) |
|---|--|-------------------|------------------|
| UMSATZERLÖSE | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 18.100.349,85 | | 17.784.131,45 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 11.364.468,38 | | 917.811,71 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 147.689,84 | | 114.531,76 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 238.136,67 | 29.850.644,74 | 496.801,39 |
| Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 12.550.232,77 | 13.965.484,44 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 104.840,00 | 125.860,00 |
| Sonstige betrieblichen Erträge | | 449.197,60 | 477.713,04 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 6.879.349,15 | | 7.264.908,81 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 23.348.460,20 | | 14.587.309,86 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 24.080,67 | 30.251.890,02 | 16.503,21 |
| ROHERGEBNIS | | 12.703.025,09 | 12.013.611,91 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.705.373,17 | | 1.661.377,73 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung | 412.616,93 | 2.117.990,10 | 393.671,62 |
| davon für Altersversorgung | 131.044,17 € (Vorjahr 119.451,09 €) | | |
| Abschreibungen | | | |
| a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 4.728.161,20 | | |
| b) Auflösung SoPo für Investitionszuschüsse | -15.073,75 | 4.713.087,45 | 4.504.540,34 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 925.601,22 | 783.346,24 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 739,70 | 739,70 | 460,35 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 2.166.432,27 | 2.253.147,03 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 237.636,36 | 64.955,04 |
| ERGEBNIS NACH STEUERN | | 2.543.017,39 | 2.353.034,26 |
| Sonstige Steuern | | 356.977,78 | 321.337,35 |
| JAHRESÜBERSCHUSS | | | |
| | | 2.186.039,61 | 2.031.696,91 |
| Entnahmen aus Rücklagen aus der Bauerneuerungsrücklage | | 0,00 | 0,00 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Bauerneuerungsrücklage | | 2.142.359,61 | 1.988.016,91 |
| 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 2018 wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) erstellt. Gemäß Gesellschaftsvertrag wurden die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften beachtet.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaf-

fungskosten vermindert um lineare Abschreibungen (bei einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 4 Jahren) angesetzt.

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

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

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

Für das Verwaltungsgebäude und die Mietwohngebäude, die grundlegend saniert und modernisiert wurden, ist ab dem neuen Nutzungsbeginn die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre

festgelegt worden. Garagen werden bis 1991 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Danach werden die fertiggestellten Garagen und Geschäftsbauten mit 3 bzw. 4 % und die Außenanlagen der Geschäftsbauten mit 10% abgeschrieben. Erhaltene Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand (KfW-Bank) werden als passiver Sonderposten erfasst und entsprechend der Nutzungsdauer des bezuschussten Vermögensgegenstands aufgelöst. Der Auflösungsbetrag wird offen von den Abschreibungen auf Sachanlagen abgesetzt.

Bei der im Geschäftsjahr umgenutzten Wohnung in eine Gewerbeinheit (Dußlingen, Bahnhofstr. 11) wurde die Abschreibung von bisher 2 % auf 3 % hochgesetzt.

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 250,00 € 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 250,00 € 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 umfassen neben den Fremdkosten Eigenleistungen in Form von Architekten- und Verwaltungsleistungen. Die erhaltenen Anzahlungen aus den Wohnungsverkäufen für die Projekte „Dußlingen, Iruweg 1 – 5“, „Kirchentellinsfurt, Reutlinger Str. 58-60, Sternbergstr. 32“ sowie „Rottenburg, Klausenstraße 17 – 21“ wurden teilweise offen von den Vorräten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten“ sowie „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten“ in Höhe von insge-

samt 10.410.338,96 € abgesetzt (§ 268 Abs. 5 Satz 2 HGB).

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

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

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt. 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. Aus dem Förderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ wurden im laufenden Geschäftsjahr für verschiedene Projekte (Ertrags-) Zuschüsse in Höhe von insgesamt 1.006.432,00 € als passiver Sonderposten erfasst. Die Zuschüsse werden entsprechend des Förderzeitraums linear aufgelöst und bei den Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung ausgewiesen.

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 3.933.491,73 € (Vorjahr 3.812.910,69 €) 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 384.818,00 € (Vorjahr 351.581,46 €) vor.
4. Die in den Forderungen gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen

| | 2018 | 2017 | Klassifizierung |
|-------------|-------------|-------------|-------------------------------|
| Forderungen | 78.632,35 € | 57.442,23 € | Sonstige Vermögensgegenstände |

5. Rücklagenspiegel

| Gewinnrücklagen | Bestand am Ende des Vorjahres (€) | Einstellung aus dem Jahresüberschuß des Geschäftsjahres (€) | Bestand am Ende des Geschäftsjahres (€) |
|---------------------------------------|-----------------------------------|---|---|
| a) Gesellschaftsvertragliche Rücklage | 546.000,00 | | 546.000,00 |
| b) Bauerneuerungsrücklage | 22.918.861,21 | 2.142.359,61 | 25.061.220,82 |
| 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 | 1.530.900,00 € |
| Rückstellung für unterlassene Instandhaltung | 880.000,00 € |
| Rückstellung für noch anfallende Kosten aus der Verwaltungsabrechnung | 276.668,00 € |
| Rückstellung für evtl. anfallende Schadensersatzverpflichtungen | 319.000,00 € |

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

8. In Höhe der im Geschäftsjahr erhaltenen KfW-Tilgungszuschüsse (930.600,00 €) wurde ein Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen gebildet; die Auflösung erfolgt über die neue Restnutzungsdauer der bezuschussten Objekte von 40 Jahren (im Geschäftsjahr 15.073,75 €). Für die im Geschäftsjahr erhaltenen Zuschüsse aus dem Förderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ (1.006.432,00 €) wurde ein Sonderposten für Ertragszuschüsse gebildet; die Auflösung erfolgt über den Förderzeitraum von 10 Jahren (im Geschäftsjahr 69.694,33 €). Der Bilanzausweis beider Sonderposten erfolgt unter der Bilanzposition passive Rechnungsabgrenzungsposten.

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

| Verbindlichkeiten (in Klammer Vorjahreswerte) | insgesamt | davon | | | | |
|---|--|--|--|--|--|----------------------|
| | EURO | Restlaufzeit | | | gesichert | |
| | | unter 1 Jahr EURO | 1 bis 5 Jahre EURO | über 5 Jahre EURO | EURO | Art der Sicherung |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 121.727.767,20 (113.501.117,89) | 14.132.233,57 (12.006.941,80) | 18.833.171,48 (18.470.658,43) | 88.762.362,15 (83.023.517,66) | 121.227.767,20 (113.001.117,89) | *GPR/B |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.153.511,01 (1.326.633,56) | 39.866,42 (52.959,09) | 163.999,44 (203.706,04) | 949.645,15 (1.069.968,43) | 1.095.161,76 (1.251.195,04) | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen** | 4.176.565,50 (4.507.051,31) | 4.176.565,50 (4.507.051,31) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 2.438.657,51 (2.393.933,75) | 48.664,91 (64.371,56) | | 2.389.992,60 (2.329.562,19) | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 2.267.570,39 (3.037.606,32) | 1.925.453,78 (2.086.587,26) | 165.706,06 (774.608,51) | 176.410,55 (176.410,55) | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 509.207,43 (496.726,62) | 146.327,43 (135.286,62) | 362.880,00 (361.440,00) | | | |
| Gesamtbetrag | 132.273.279,04 (125.263.069,45) | 20.469.111,61 (18.853.197,64) | 19.525.756,98 (19.810.412,98) | 92.278.410,45 (86.599.458,83) | 122.322.928,96 (114.252.312,93) | |

* GPR=Grundpfandrecht = 86.185.791,66 €, B=Bürgschaften von Gesellschaftern = 35.041.975,54 €

** zur Verrechnung anstehend

10. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten (€) 01.01.2018 | Zugänge des Geschäftsjahres (€) | Abgänge (€) | Umbuch- ungen (+/-) (€) | Zuschreib- ungen (€) | Anschaffungs-/ Herstellungskosten (€) 31.12.2018 | Abschreib- ungen (Kumuliert) 01.01.2018 | Abschreibung Geschäftsjahr (€) | Zugänge des Geschäftsjahres (€) | Abgänge (€) | Umbuch- ungen (+/-) (€) | Zuschreib- ungen (€) | Abschreibungen (Kumuliert) 31.12.2018 | Buchwert 31.12.2018 | Buchwert 31.12.2017 |
|---|--|------------------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------------|--|--|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------|---|------------------------|------------------------|
| Immaterielle Vermögens- gegenstände | 155.477,71 | | 11.611,32 | | | 143.866,39 | 132.832,71 | 7.781,00 | | 11.611,32 | | | 129.002,39 | 14.864,00 | 22.645,00 |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten | 172.482.735,05 | 4.559.045,59 | | | -857.256,60 6.766.652,09 | 182.951.176,13 | 63.958.048,47 | 3.498.117,36 | | | | | 67.456.165,83 | 115.495.010,30 | 108.524.686,58 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 29.349.562,56 | 390.416,06 | 74.757,93 | | 609.250,91 | 30.274.471,60 | 4.632.363,30 | 812.016,73 | | 23.796,74 | | | 5.420.583,29 | 24.853.888,31 | 24.717.199,26 |
| Grundstücke ohne Bauten | 87.669,76 | | | | -374.733,60 | 87.669,76 | | | | | | | | 87.669,76 | 87.669,76 |
| Bauten auf frem- den Grundstücken | 2.646.854,37 | | | | | 2.646.854,37 | 727.884,96 | 264.685,44 | | | | | 992.570,40 | 1.654.283,97 | 1.918.969,41 |
| Technische Anlagen | 1.360.778,01 | | | | | 1.360.778,01 | 659.544,01 | 68.046,00 | | | | | 727.590,01 | 633.188,00 | 701.234,00 |
| Betriebs- und Geschäfts- ausstattung | 944.162,43 | 39.349,22 | 73.611,06 | | | 909.900,59 | 683.884,54 | 77.514,67 | | 73.611,06 | | | 687.788,15 | 222.112,44 | 260.277,89 |
| Anlagen im Bau | 6.075.741,18 | 4.186.850,13 | | | -6.998.700,17 244.225,78 | 3.508.116,92 | 0,00 | | | | | | 0,00 | 3.508.116,92 | 6.075.741,18 |
| Bauvorbe- reitungskosten | 28.947,65 | 159.330,35 | | | -17.527,51 | 170.750,49 | 0,00 | | | | | | 0,00 | 170.750,49 | 28.947,65 |
| Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 41.215,37 | | | | 41.215,37 | 0,00 | | | | | | 0,00 | 41.215,37 | 0,00 |
| | 212.976.451,01 | 9.376.206,72 | 148.368,99 | | -253.355,50 | 221.950.933,24 | 70.661.725,28 | 4.720.380,20 | 0,00 | 97.407,80 | 0,00 | | 75.284.697,68 | 146.666.235,56 | 142.314.725,73 |
| Finanzanlagen Andere Finanzanlagen | 2.000,00 | | | | | 2.000,00 | 0,00 | | | | | | 0,00 | 2.000,00 | 2.000,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 213.133.928,72 | 9.376.206,72 | 159.980,31 | | -253.355,50 | 222.096.799,63 | 70.794.557,99 | 4.728.161,20 | 0,00 | 109.019,12 | 0,00 | | 75.413.700,07 | 146.683.099,56 | 142.339.370,73 |

D. Erläuterung zu den GuV-Posten

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind enthalten:

| | |
|--|--------------|
| Erträge aus früheren Jahren | 75.326,59 € |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 204.688,42 € |
| Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen | 39.761,85 € |
| Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten | 49.758,87 € |

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind enthalten:

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Abschreibungen auf Mietforderungen | 107.773,60 € |
|------------------------------------|--------------|

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Auflösungen von Steuerrückstellungen für Vorperioden in Höhe von 15.562,40 € enthalten. Weitere periodenfremde Aufwendungen und Erträge sind branchenüblich und von insgesamt untergeordneter Bedeutung für die Ertragslage.

E. Sonstige Angaben

- Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 9.771.000,00 € (Vorjahr 8.630.000,00 €).

Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da die Sicherheitenstellung im Rahmen des üblichen Verkaufsprozesses erfolgt und die Auszahlungsansprüche gegen die Banken an die Gesellschaft abgetreten sind.

einem Volumen von 737.550,00 € abgeschlossen (davon 737.550,00 an Gesellschafter). Demgegenüber stehen zum Bilanzstichtag abgeschlossene Kreditverträge (nicht valutiert) in Höhe von 8.217.425,00 € (davon 1.180.000,00 an Gesellschafter), Zuschüsse aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm in Höhe von rd. 1.852.000,00 € sowie noch nicht abgerufene Kaufpreistraten aus zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Bauträgerkaufverträgen in Höhe von rd. 7.734.000,00 €.

2. Für die fertigen und unfertigen Bauvorhaben einschließlich der Generalsanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen aus Bauverträgen zum 31.12.2018 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 20.427.000,00 €. Weiterhin wurden nicht bilanzierte Grundstückskaufverträge mit

finanzielle Verpflichtungen von rd. 133.000,00 €. Für die Nutzung des neuen Systems fallen ab dem 01.01.2019 Gebühren in Höhe von insgesamt ca. 465.000,00 € (5-jährige Laufzeit) an.

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

3. Für Abschlussprüfungs- sowie sonstige Leistungen (MaBV-Prüfung) des Abschlussprüfers wurden für das abgelaufene Geschäftsjahr insgesamt 26.500,00 € als Rückstellung erfasst.

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

| | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 13 | 9 |
| Technische Mitarbeiter | 6 | 2 |
| Hausmeister | 1 | |
| | 20 | 11 |

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende, 50 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 10.243,99 €.

- Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

| | 2018 | 2017 | Ausweis unter Bilanzposition |
|--------------------------|------------------------|------------------------|--|
| Forderungen | 82.709,84 € | 52.284,35 € | Forderungen aus Vermietung |
| | 0,00 € | 0,00 € | Forderungen aus Verkaufsgrundst. |
| | 0,00 € | 439.808,93 € | Forderungen aus Betreuungstätigkeit |
| | 5.693,14 € | 1.415,79 € | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen |
| | 176.723,22 € | 0,00 € | Sonstige Vermögensgegenstände |
| | 7.568,02 € | 619.884,86 € | Guthaben bei Kreditinstituten |
| | 272.694,22 € | 1.113.393,93 € | |
| Verbindlichkeiten | 46.494.241,88 € | 43.493.849,65 € | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten |
| | 660.520,94 € | 800.424,08 € | Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern |
| | 156.837,32 € | 135.958,00 € | Erhaltene Anzahlungen |
| | 0,00 € | 0,00 € | Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit |
| | 907,24 € | 2.807,58 € | Verbindlichkeiten aus Vermietung |
| | 245.391,85 € | 240.181,27 € | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |
| | 73.306,84 € | 81.409,61 € | Sonstige Verbindlichkeiten |
| | 47.631.206,07 € | 44.754.630,19 € | |

- 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.
- 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.
- Die Gesellschaft gewährte im Geschäftsjahr an Organmitglieder wie in den Vorjahren keine Vorschüsse und Kredite. Haftungsverhältnisse gegenüber Organmitgliedern wurden nicht eingegangen.
- Gewinnverwendungsbeschluss**
Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüber-
- schuss in Höhe von 2.186.039,61 € 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 2018 in Höhe von 2.142.359,61 € der Bauerneuerungsrücklage zugewiesen. Dem liegt ein Beschluss des Aufsichtsrats zugrunde.

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, 29. Mai 2019

Die Geschäftsführung


Karl Scheinhardt


Werner Walz



Lagebericht 2018

1. Grundlagen des Unternehmens

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Lage in Deutschland

Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsminis-

terium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahrsmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Während nach einer Information der Auskunftei creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, wird dieser

Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+7,5 %), Mauerarbeiten (+7,1 %) und Erdarbeiten (+6,9 %) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11 Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Ba-

den-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 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur Zeit null % 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.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Wohnungsbestand und Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2018 umfasste der eigene Mietbestand der Gesellschaft 2.196 Mietwohnungen, 42 Pflegeplätze, 47 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 157.298,82 m².

Das Ziel der nachhaltigen Vermietung von Wohnungen, die den heutigen Ansprüchen der Mieter gerecht werden,

konnte auch in 2018 weiter verfolgt werden.

Die grundlegende Sanierung des Gebäudes Karlstr. 74 in Kirchentellinsfurt mit insgesamt 24 Wohnungen, aufgeteilt in 3 Stränge zu jeweils 8 Wohnungen, konnte komplett abgeschlossen und wieder neu vermietet werden.

Ebenfalls konnten in der Weggentalstraße 77 in Rottenburg a. N. 6 sanierte Wohnungen neu bezogen werden, sowie weitere 4 und zwei neu entstandene Wohnungen durch Dachgeschossausbau in der Galgenbergstraße 34 in Tübingen.

Im Berichtsjahr sind Mieter aus 132 Wohnungen ausgezogen (Vj. 129), was einer Fluktuationsrate von 6,01 % (Vj. 5,94 %) entspricht.

Die durchschnittliche monatliche Netto-Kaltniete für Wohneinheiten beträgt im Unternehmensdurchschnitt zum 31.12.2018 6,99 €/m² Wohnfläche (+ 1,30 %). Bei nicht preisgebundenen Wohnungen liegt sie bei 7,18 €/m² Wohnfläche (+ 1,27 %) und beim preisgebundenen Wohnungsbestand bei 6,37 €/m² Wohnfläche (+ 2,08 %). Neben den durchgeführten Mietanpassungen bei Mieterwechseln trugen die Mieterhöhungen nach der Modernisierung von Wohnungen und die Erstvermietungs-mieten der neuen Wohnungen zu der moderaten Steigerung bei.

2.2.2 Bautätigkeit

Die Wohnanlage in Dußlingen, Irusweg 1-5, mit insgesamt 27 Eigentumswohnungen ist seit Herbst 2018 fertigge-



stellt. Alle Wohnungen sind verkauft und wurden den Käufern übergeben.

Der im März 2017 begonnene Neubau im Rahmen des Förderprogramms „Wohnraum für Flüchtlinge“ mit 8 Mietwohnungen in Kusterdingen, Heusteigstraße 55, konnte fertiggestellt und im Sommer 2018 für 10 Jahre an die Gemeinde übergeben werden.

Nach einer ca. 20 monatigen Bauphase konnten im Berichtsjahr die Gebäude in Rottenburg a. N., Klausenstraße 17, 19, 21 fertiggestellt und bereits einige Wohnungen an die neuen Eigentümer übergeben werden. Insgesamt wurden 42 Wohnungen errichtet, wovon 10 Wohnungen im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms 2017 mit Mietpreis- und Belegungsbindung gefördert wurden und im Bestand verbleiben.

Im Februar 2018 wurden die beiden Mehrfamilienhäuser in Pliezhausen, Merzenbachweg 2+4 fertiggestellt. Im Merzenbachweg 2 wurden 10 Wohnungen im Rahmen des Landeswohnraumförderprogrammes mit Mietpreis- und Belegungsbindung errichtet und im Merzenbachweg 4 wurden weitere 10 Wohnungen im Rahmen des Förderprogramms „Wohnraum für Flüchtlinge“ errichtet und für 10 Jahre an die Gemeinde vermietet.

Die Neubaumaßnahmen in Rottenburg a. N., Willy-Brandt-Straße 22+24, 54+56 (18 Eigentumswohnungen, 10 öffentlich geförderte Mietwohnungen), in Kirchentellinsfurt, Sternbergstraße 32, Reutlinger Straße 58, 60 (24 Eigentumswohnungen), in Gomaringen, Bahnhofstr. 21 (23 Eigentumswohnungen, 5 Gewerbeeinheiten) sowie in Tübingen, Heuberger Tor Weg (12

Wohnungen mit dem Förderprogramm „Wohnraum für Flüchtlinge“ und 10 Studentenappartements) gehen im Bau weiter voran.

Die umfassenden Modernisierungen der Gebäude Tübingen, Galgenbergstraße 34 (6 Wohneinheiten) sowie Rottenburg a. N., Weggentalstraße 77 (6 Wohneinheiten) wurden fertiggestellt und bezogen.

Am 2. August 2018 erfolgte der Spatenstich für den Neubau in Neustetten, Hauptstraße 11. Bis Oktober 2019 entstehen dort sechs moderne, frei finanzierte Mietwohnungen und eine Arztpraxis.

10 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten werden seit September 2018 in zentraler Lage in Mössingen, Bahnhofstr. 11 realisiert.



Ebenfalls im September 2018 wurde in Tübingen mit dem Spatenstich der Bau des Therapiezentrums Sucht Weststadt begonnen, mit Räumlichkeiten für eine ärztliche Substitutionspraxis, eine psychosoziale Betreuung, tagesstrukturierende Angebote, eine ambulante Suchtrehabilitation sowie ambulant betreutes Wohnen. Das Gebäude umfasst 3 Etagen, ohne Unterkellerung und misst eine Gesamtnutzfläche von ca. 1.000 m².

Mit Fördermitteln aus dem Landeswohnraumförderprogramm werden 14 Mietwohnungen in Mössingen, Draisweg realisiert. Am 18.10.2018 wurde mit dem drei geschossigen Bau des Gebäudes begonnen.

Mit dem Abbruchfest am 25.10.2018 startete der Bau von zwei Baukörpern mit je vier Vollgeschossen in Dußlingen, Burgstraße 3. Dort werden 19 Eigentumswohnungen sowie eine Kindertagesstätte und eine Praxis für einen Allgemeinarzt entstehen.

In Tübingen, Galgenbergstraße 30+32 wurden mit den Kernsanierungsarbeiten von 10 Bestandswohnungen begonnen. Nach der Modernisierung stehen dort künftig 12 Wohneinheiten zur Verfügung. Durch den Ausbau des Dachgeschosses werden zwei Wohnungen zusätzlich geschaffen.

Weitere umfassende Modernisierungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr in Kirchentellinsfurt, Peter-Imhoff-Straße 36 begonnen. 24 Bestandswohnungen werden dort von Grund auf saniert. Durch Optimierung der Grundrisse entstehend dabei vier zusätzliche Wohnungen. Am Ende der Modernisierung stehen 28 neuwertige, öffentlich geförderte Mietwohnungen zur Verfügung.

2.2.3 Wohnungsfremdverwaltung

Insgesamt werden zum Jahresende 500 fremde Wohnungen (Vj. 462), 51 gewerbliche Einheiten, 338 Garagen und 247 Pkw-Stellplätze verwaltet. Die Wirtschaftspläne und die Verwal-

tungsabrechnungen wurden ordnungsgemäß erstellt und die Eigentümerversammlungen fristgerecht durchgeführt.

2.2.4 Personalsituation

Im Jahr 2018 waren durchschnittlich 31 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, darunter 20 Vollzeitkräfte und 11 Teilzeitkräfte. Zudem hat die Gesellschaft 3 Auszubildende, 50 nebenberufliche Hauswarte sowie 5 geringfügige kaufmännische Mitarbeiter 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 2.186.039,61 € und liegt damit über dem Ergebnis des Vorjahres (2.031.696,91 €). Damit liegt der erzielte Jahresüberschuss auch über dem Ergebnis der Jahresplanung (1,90 Mio. € bis 2,10 Mio. €).

Die Umsatzerlöse sind im Wesentlichen durch hohe Umsätze im Bauträgergeschäft in 2018 um insgesamt 10,54 Mio. € gestiegen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich aufgrund der allgemeinen Mietanpassungen und Mieterhöhungen nach Modernisierungen, Neuvermietungen, der Vollauswirkung von Fertigstellungen aus dem Vorjahr und höheren Betriebs- und Heizkostenabrechnungen um 0,32 Mio. € auf 18,10 Mio. € erhöht. Die Umsatzerlöse aus der Bauträgertätigkeit sind durch deutlich mehr verkaufte Neubauwohnungen von 918 T€ auf 11,36 Mio. € gestiegen. Die Umsatzerlö-

se aus der Betreuungstätigkeit sind um 33 T€ gestiegen.

Aus dem Verkauf von Grundstücken wurde ein Ergebnis (Überschuss) von 0,62 Mio. € (Vorjahr 0,14 Mio. €) erzielt.

Neben den Investitionstätigkeiten für die Bestandssanierung wurden für die laufende Instandhaltung im Berichtsjahr 2,98 Mio. € (Vj. 3,48 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 2018 3,04 Mio. € (Vj. 2,84 Mio. €). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die in 2018 begonnene ERP – Systemumstellung zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von 0,48 Mio. € auf 0,45 Mio. € leicht zurückgegangen.

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 4,728 Mio. € (Vorjahr: 4,505 Mio. €) vorgenommen. Trotz gestiegener Darlehensverbindlichkeiten konnte aufgrund der derzeit positiven Finanzierungssituation der Zinsaufwand insgesamt um 0,09 Mio. € erneut reduziert werden.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

2.3.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Jahres 2018 hat sich um 12,93 Mio. € auf 174,28 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 Neubauproduktionen (4,73 Mio. €) und durch Modernisierungsinvestitionen (4,26 Mio. €), denen insbesondere Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 4,73 Mio. € entgegenstehen. Im Ergebnis stieg das Anlagevermögen um 4,34 Mio. € auf 146,68 Mio. €, was einer Anlagenintensität von 84,16 % (Vj. 88,22 %) entspricht und typisch für im Wesentlichen bestandsverwaltende Wohnungsunternehmen ist. Der Rückgang der Anlagenintensität ist auf das starke Investitionsvolumen im Bauträgergeschäft (Umlaufvermögen) zurückzuführen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2.142.359,61 €. Es umfasst einen Anteil von 21,07 % der Bilanzsumme (Vj. 21,43 %). Der Rückgang der Eigenkapitalquote resultiert im Wesentlichen aus der deutlichen Bilanzsummenvergrößerung gegenüber dem Vorjahr um 12,93 Mio. €.



Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind durch die starken Investitionen insgesamt um 8,05 Mio. € angestiegen. Den Kreditneuaufnahmen für die langfristige Objektfinanzierung in Höhe von 11,27 Mio. € stehen Tilgungen in Höhe von 5,21 Mio. € (planmäßig sowie außerplanmäßig) gegenüber. Die kurzfristigen Kredite gegenüber Kreditinstituten (Eurokredite) sind um 2,00 Mio. € höher belastet als im Vorjahr.

Die Kosten der Neubautätigkeit in eigener Bauherrschaft sind im Vergleich zum Vorjahr um 7,37 Mio. € auf 25,10 Mio. € gestiegen.

Die Investitionen in den Wohnungsbestand sind eine Kernaufgabe der Gesellschaft. Sie sichern die Attraktivität und damit die Vermietbarkeit der Wohnungen. In 2018 wurden 2,98 Mio. € (Vj. 3,48 Mio. €) für die laufende Instandhaltung aufgewendet. Davon betreffen 0,88 Mio. € Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung. Zudem wurden 4,26 Mio. € (Vj. 3,04 Mio. €) in die Generalsanierung investiert. Diese Investitionen in den eigenen Bestand entsprechen einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von 45,53 € je m² Wohn- und Nutzfläche gegenüber 41,64 € je m² Wohn- und Nutzfläche im Vorjahr.

Die Gesamtinvestitionen umfassen 32,34 Mio. € (einschließlich Bauträger-tätigkeit) und liegen um rund 7,06 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 2,76 Mio. € (Vorjahr: 6,01 Mio. €), aus der Investitionstätigkeit -9,21 Mio. € (Vorjahr: -10,09 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit 5,85 Mio. € (Vorjahr: 4,33 Mio. €).

Zum Bilanzstichtag betrug die zur Verfügung stehende und nicht genutzte Kreditlinie 3,85 Mio. € (Vorjahr: 5,35 Mio.€).

Für die fertigen und unfertigen Bauvorhaben einschließlich der General-sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen aus Bauverträgen finanzielle Verpflichtungen für das aktuelle Geschäftsjahr in Höhe von 20,43 Mio. €. Weiterhin wurden nicht bilanzierte Grundstückskaufverträge mit einem Volumen von 0,74 Mio. € abgeschlossen.

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



und auf überschaubare Zeit keine Engpässe zu erwarten.

2.4. 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 2019 und 2020 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 Wohnungsneubauminvestitionen. Auch für das Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung erwartet die Gesellschaft in 2019 eine hohe Nachfrage.

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

Für das Bauträgergeschäft sind im laufenden Geschäftsjahr Fertigstellungen in der Sternbergstraße 32, Reutlinger Straße 58, 60 in Kirchentellinsfurt (24 Eigentumswohnungen), in der Bahnhofstr. 21 in Gomaringen (23 Eigentumswohnungen, 5 Gewerbeeinheiten) sowie in Rottenburg in der Willy-Brandt-Str. 22, 24 und 54, 56 (18 Eigentumswohnungen, 10 Mietwohnungen) mit insgesamt 75 Wohneinheiten und 5 Gewerbeeinheiten geplant, davon 65 aus denen Umsatzerlöse aus der Verkaufstätigkeit erwartet werden. Die Kreisbaugesellschaft geht derzeit mit einem Umsatz aus diesem Bereich in Höhe von 23,35 Mio. € aus. Für die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wird ein Anstieg um 1,02 Mio. € erwartet. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung und dem Vermietungsbeginn von Neubauten (u.a. Rottenburg, Willy-Brandt-Str. 22, 24 und 54, 56 / Tübingen, Heuberger-Tor-Weg / Rottenburg, Klausenstr. 17, 19, 21), aus der Teilauflösung diverser Zuschüsse (Förderprogramm Wohnraum für Flüchtlinge), aus der



ganzzährigen Auswirkung von Fertigstellungen des Berichtsjahres, aus höheren Betriebskostenabrechnungen 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 0,57 Mio. € eingeplant. Für die laufenden Instandhaltungsarbeiten sind für das Jahr 2019 3,75 Mio. € eingeplant.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2019 ein noch höheres Ergebnis mit einem Jahresüberschuss von 2,40 Mio. € bis 2,60 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 Handwerksunternehmen 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 Ertragsituation und den Cashflow auswirken.

Aufgrund der positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den letzten Jahren konnte sich die Gesellschaft durch die hohe Nachfrage nach Wohneigentum und dem niedrigen Zinsniveau weiterhin 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, durch Änderungen im Sozialgefüge, oder im familiären Bereich ergeben. Folge könnten Leerstandszeiten, sinkende Mieten oder höhere Mietausfälle sein.

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

ren, wurden bei Prolongationen die Tilgungsraten in der Regel erhöht.

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

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

Tübingen, 30. Juli 2019

Kreisbaugesellschaft
Tübingen mbH

Geschäftsführung



Karl Scheinhardt Werner Walz

Wiedergabe des **Bestätigungsvermerks**

An die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Tübingen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Tübingen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Tübingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB

unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.





Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstel-

lung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsver-

merk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen,

beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicher-

heit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein

den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde

liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 2. August 2019

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

Ba

gez. Bauer,
Wirtschaftsprüfer



Bericht des Aufsichtsrats



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

Wirtschaftliche, finanzielle und organisatorische Fragen von besonderer Bedeutung wurden in 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:

- Mössingen, Wilhelm-Hauff-Straße 3, Errichtung von Eigentumswohnungen
- Bodelshausen, Oberwiesen I, Erwerb eines Grundstücks und Errichtung von Wohneinheiten als Miet- und/oder Eigentumsmaßnahme
- Ofterdingen, Gartencarré, Errichtung eines Gebäudes mit Wohn- und Gewerbeeinheiten für den Eigenbestand

In der Sitzung vom 11.10.2018 wurde Herr Werner Walz für weitere 5 Jahre, beginnend ab dem 01.01.2019, zum nebenamtlichen Geschäftsführer bestellt.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2018, sowie das Rechnungswesen, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Auftragsgemäß wurde auch die Prüfung gemäss § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz 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 2018 und ihren Einsatz im Interesse, zum Wohl und Nutzen der Gesellschaft.

Tübingen, den 30.07.2019

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Joachim Walz

Joachim Walz
Landrat





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

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

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

