



2019

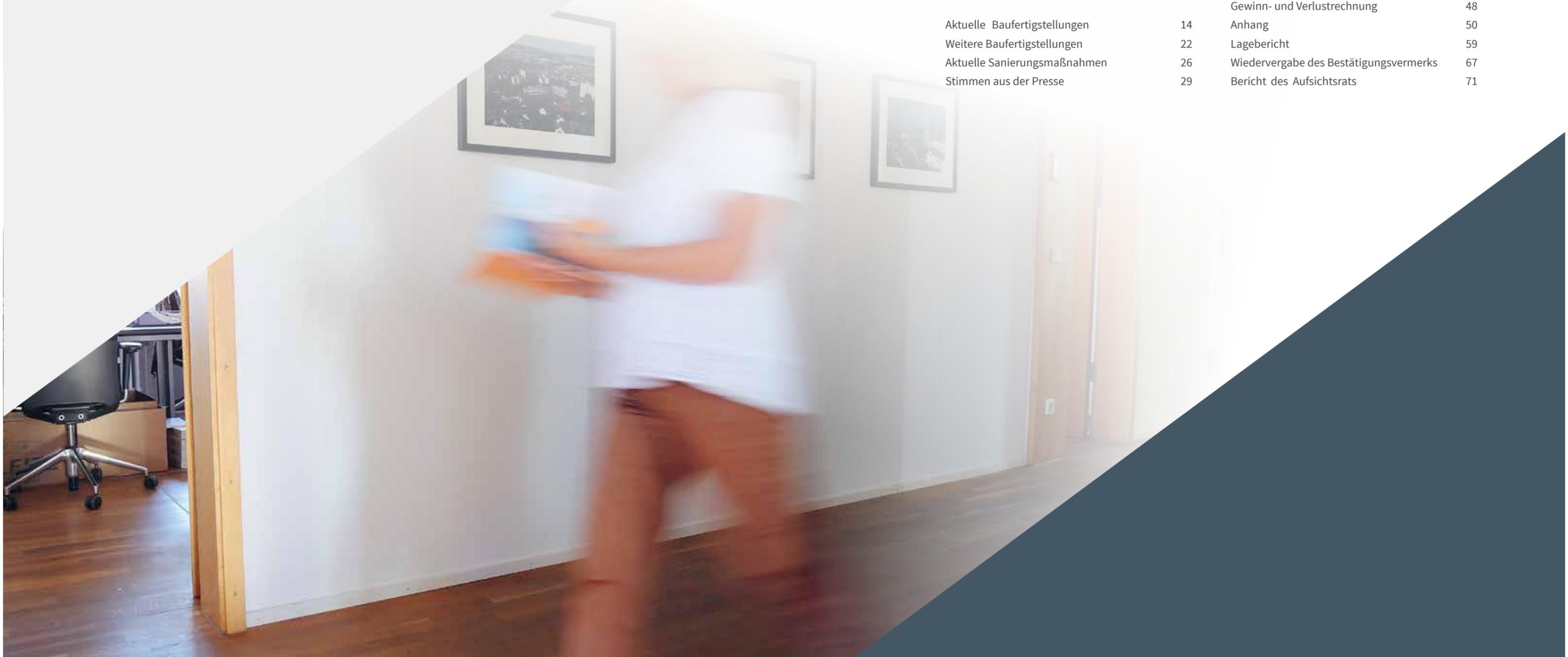
GESCHÄFTSBERICHT
KREISBAUTÜBINGEN

Mit zeitgemäßen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen leistet die Kreisbau Tübingen einen wichtigen Beitrag, dass der Landkreis bei der Wohnraumversorgung auch in Zukunft gewappnet ist. Um dies zu gewährleisten, hat die Kreisbau in den vergangenen Jahren konsequent ihre Geschäftsfelder ausgebaut, aber dabei ihr eigentliches Kerngeschäft – die Bewirtschaftung von mehr als 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.

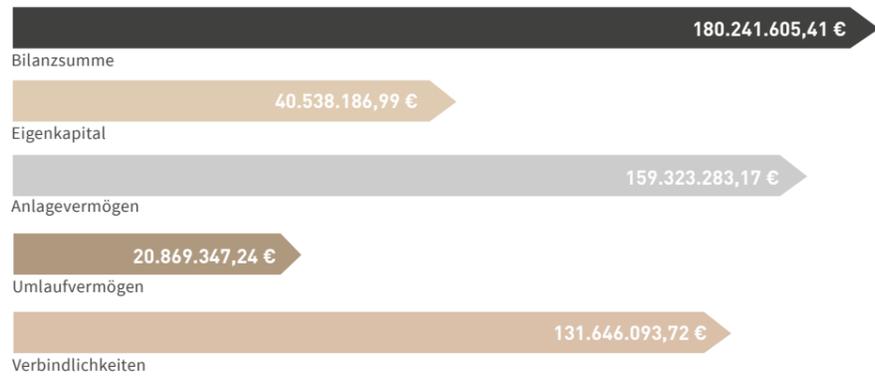


Sozial verantwortbare Wohnungsversorgung, Maßnahmen der Infrastruktur, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen - das sind die Kernaufgaben der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, denen wir auch im Geschäftsjahr 2019 einmal mehr gerecht geworden sind.

DIE KREISBAU	06	AUSBLICK 2020	30
Zahlen und Fakten	06	Projekte im Bau	30
Geschäftsführung und Aufsichtsrat	07	Projekte in Planung	31
Übersicht Bauleistungen	08	Weitere Sanierungsmaßnahmen	40
Standorte	09	Investitionen in die Zukunft	42
Anteile der Gesellschafter	10		
Organigramm	11	JAHRESABSCHLUSS 2019	44
Bericht der Geschäftsführung	12	Aktiva	46
		Passiva	47
RÜCKBLICK 2019	14	Gewinn- und Verlustrechnung	48
Aktuelle Baufertigstellungen	14	Anhang	50
Weitere Baufertigstellungen	22	Lagebericht	59
Aktuelle Sanierungsmaßnahmen	26	Wiedervergabe des Bestätigungsvermerks	67
Stimmen aus der Presse	29	Bericht des Aufsichtsrats	71



UNTERNEHMENSZAHLEN



PERSONALSITUATION



WOHNUNGSBESTAND



WOHNUNGSFREMDFERWALTUNG



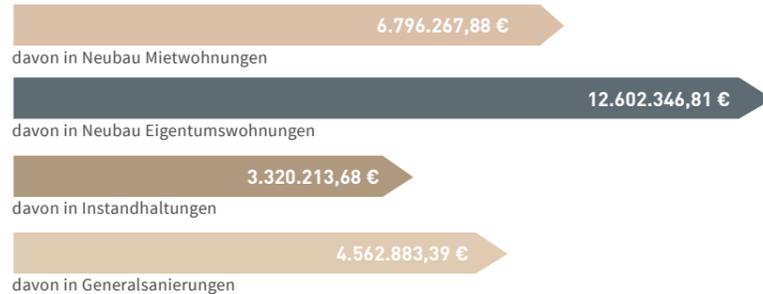
27.281.711,76 €

Investitionsvolumen



48,52 €/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
- VDIV Verband der Immobilienverwalter Baden Württemberg e.V., Bietigheim-Bissingen

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 31.12.2019
in Wohn- und Gewerbeeinheiten**

	Betreuungs- bauten	Eigentums- wohnungen	Kaufeigen- heime	Kleinsied- lungen	Miet- wohnungen	verkaufte Mietwohnungen	Summe
Ammerbuch-Entringen		2			8		10
Ammerbuch-Pfäffingen	6				48		54
Ammerbuch-Poltringen			4				4
Bodelshausen	54	6	12		269		341
Dettenhausen	58	79	65		166		368
Dußlingen	16	55	24		187		282
Gomaringen	5	27	12		3		47
Gomaringen-Stockach	1				8		9
Hirrlingen		1			5		6
Kirchentellinsfurt	37	34	36		170		277
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	69	4		191		307
Rottenburg a. N.-Kiebingen			8				8
Rottenburg a. N.-Wurm- lingen	7	12			6		25
Tübingen	177	178	306		391	3	1055
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	540	557	79	2332	19	4005

*Standorte der
Wohn- und Gewerbeeinheiten
der Kreisbau Tübingen*



Organigramm der Kreisbau Tübingen



Karl Scheinhardt
Geschäftsführer
(hauptamtlich)



Werner Walz
Geschäftsführer
(nebenamtlich)



Petra Polzer
Sekretariat

Rechnungswesen



Eren Kaya
Dipl. Betriebswirt (FH)
Prokurist

**Baukosten-
controlling**



Yıldız Böcü
Dipl. Betriebswirtin (FH)

**Unternehmens-
kommunikation**



Clara Eißner

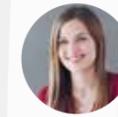


Daniela Mertin
Betriebswirtin
(staatl. geprüft)

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

Mietbetreuung



Katharina Heining



Meik Hilpert
Immobilienökonom



Yvonne Millinger



Karin Däuber



Jens Pätzold



Jasmin Stapperferne



Hilal Tosun

Vertrieb



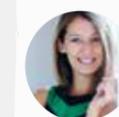
Elisabeth Klaiber
Teamleiterin



Greta Hess



Tanja Köhler



Annika Look



**Iris Reiß-
Ruckgaber**

WEG-Verwaltung



Antje Baur



Susann Geyer
Bankfachwirtin



**Stefanie Gerbershagen-
Seibold**
Immobilien-
fachwirtin



Sabrina Nassar

Projektentwicklung



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



Nathalie Pfeiffer
Immobilien-
fachwirtin

**Bauen und Bestands-
entwicklung**



Karl-Heinz Fritz
Teamleiter
Bautechniker



Holger Flaisch
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

KREISBAU TÜBINGEN

Bericht der Geschäftsführung

27,3 Millionen Euro. Das ist die Summe, die die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH im Geschäftsjahr 2019 investiert hat. Investiert in den Neubau von Eigentums- und Mietwohnungen, Gewerbeobjekten, und in Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Maßnahmen, mit denen im Wesentlichen lokale und regionale Bau- und Handwerksbetriebe, Architekten und Fachplaner beauftragt wurden.

Mit 3,865 Millionen Euro der höchste Jahresüberschuss. Mit 180 Millionen Euro das höchste Bilanzvolumen. Mit 131 fertiggestellten Neubauwohnungen die meisten Baufertigstellungen. Und mit 27,3 Millionen Euro das zweithöchste Investitionsvolumen. Wahrlich, das Jahr 2019 war ein erneutes Rekordjahr für die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH. Rekorde, mit denen Gesellschafter, Aufsichtsrat, Geschäftsführung und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kreisbau sehr zufrieden sein dürfen. Denn all die Investitionen haben zwei Ziele: zum einen den dringend benötigten neuen Wohnraum im Landkreis Tübingen zu schaffen. Zum anderen den eigenen Wohnungsbestand von mehr als 2.200 Wohnungen bestmöglich zu managen.

Zu den Neubaumaßnahmen im Jahr 2019:

Anfang 2019 konnten die letzten beiden von insgesamt 27 Eigentumswohnungen des Neubaus in Dußlingen, Irusweg 1, 3, 5, fertiggestellt und an die Erwerber übergeben werden.

Im ersten Halbjahr 2019 wurden die zwei nahezu baugleichen Wohnanlagen mit jeweils 14 Wohnungen in Rottenburg am Neckar, Willy-Brandt-Str. 22 und 24

sowie 54 und 56, fertiggestellt. Von den insgesamt 28 Wohnungen sind 18 Wohnungen als Eigentumswohnungen und 10 Wohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet worden. Alle 18 Eigentumswohnungen sind verkauft und an die Erwerber übergeben sowie die 10 öffentlich geförderten Mietwohnungen vermietet worden.

Nach bereits Ende 2018 erfolgter Übergabe der ersten 10 Wohnungen des Neubauprojekts in Rottenburg am Neckar, Klausenstraße 17, 19, 21, konnten Anfang 2019 auch die verbleibenden 32 Wohnungen fertiggestellt und an die Wohnungserwerber bzw. Mieter übergeben werden. Von den insgesamt 42 Wohnungen sind 32 als Eigentumswohnungen und 10 als öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet worden.

Auch das Neubauprojekt in Kirchentellinsfurt, Reutlinger Str. 58, 60 sowie Sternbergstr. 32, konnte im Wesentlichen bis Mitte 2019 fertiggestellt und 23 von insgesamt 24 Eigentumswohnungen im Sommer 2019 an die Erwerber übergeben werden. Die letzte Wohnung wurde Ende 2019 an die Erwerber übergeben. Die ursprünglich mit 18 Monaten geplante Bauzeit konnte in diesem Fall nicht eingehalten werden. Zum einen haben erhebliche Gründungsauflagen

zu einer Bauverzögerung von mehreren Monaten geführt. Zum anderen haben sich gerade bei diesem Bauvorhaben diverse Kapazitätsgrenzen zugespitzt und zu weiteren Verzögerungen geführt.

Im November 2019 konnte der Großteil der Wohnungen des siebengeschossigen Neubaus in Gomaringen, Bahnhofstr. 21, fertiggestellt und an die Erwerber übergeben werden. Auch die rund 1.200 m² große Gewerbefläche, verteilt auf zwei Stockwerke, wurde im November an den Freundeskreis Mensch e.V. übergeben, der dort eine Wohnstätte mit Tagesstruktur sowie eine Tages- und Seniorenbetreuung betreibt. Alle 23 Eigentumswohnungen konnten verkauft werden. Dagegen konnte von den insgesamt 5 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss dieses Neubaus bisher nur eine kleinere Einheit verkauft werden; die Vermarktung – ob nun Verkauf oder Vermietung – bleibt trotz des guten Standorts und des attraktiven Neubaus schwierig und wird – wie auch bei anderen vergleichbaren Objekten – einen „langen Atem“ benötigen.

Ende 2019 konnte schließlich das Neubauprojekt in Tübingen, Heuberger Tor Weg 3, fertiggestellt und an die Mieter übergeben werden. Von den errichteten

22 Mietwohnungen sind 12 Wohnungen für die Dauer von 10 Jahren an die Stadt Tübingen zur Unterbringung von Geflüchteten vermietet worden. Diese Wohnungen werden auch nach Ablauf der 10-jährigen Bindungsfrist dauerhaft deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (weiter-)vermietet. Die übrigen 10 Wohnungen, ganz überwiegend etwa 27 m² große 1-Zimmer-Appartements, konnten noch im Dezember 2019 als freifinanzierte und teilmöblierte Wohnungen vermietet werden.

Im Sommer 2018 wurde mit dem Bau des Wohn- und Geschäftshauses in Neustetten, Hauptstraße 11, begonnen. Als Gemeinschaftsprojekt mit der Gemeinde Neustetten wurden Flächen für eine Arztpraxis und eine Physiotherapie sowie weitere drei Mietwohnungen errichtet. Die Gemeinde Neustetten ist Sondereigentümerin der Flächen für die Arztpraxis, während die Kreisbau Sondereigentümerin der Flächen für die Physiotherapie sowie der drei Wohnungen ist. Der Neubau konnte im Februar 2020 fertiggestellt und alle Wohn- und Gewerbeeinheiten an die Mieter übergeben werden.

Im September 2018 wurde mit dem Neubauprojekt in Mössingen, Bahnhofstr. 11, mit zehn Eigentumswohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und 20 Tiefgaragenstellplätzen begonnen. 9 von 10 Eigentumswohnungen sind bereits verkauft; die Fertigstellung sowie die Übergabe der Eigentumswohnungen werden im September 2020 erfolgen. Eine von den beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss ist vermietet.

Ebenfalls im September 2018 ist mit den Bauarbeiten für das „Therapiezentrum Sucht Weststadt“ begonnen worden. Das Bauvorhaben in Tübingen, Beim Kupferhammer 5/1, enthält auf rund 1.000 m² Nutzfläche eine Substitutionsambulanz, eine psychosoziale

Betreuung, Flächen für tagesstrukturierende Angebote, eine Suchtrehabilitation und zu diesen Zwecken vorübergehend nutzbare Wohnungen. Mieter der Flächen sind das Universitätsklinikum Tübingen und der Baden-Württembergische Landesverband für Suchthilfe und Prävention. Die Mieteinheiten sind im Januar 2020 fertiggestellt und von den Mietern bezogen worden.

Mitte Oktober 2018 wurde in Mössingen, Draisweg 11, mit dem Bau von 14 öffentlich geförderten Mietwohnungen und 21 Außenstellplätzen begonnen. Die Wohnanlage konnte im Februar 2020 fertiggestellt und an die Mieter übergeben werden. In diesem besonders effizient geplanten und realisierten Neubau liegen die Grundmieten für die 14 Wohnungen bei durchschnittlich 6,22 € pro m² Wohnfläche im Monat.

Ende Oktober 2018 wurde in Dußlingen, Burgstr. 1 und 3, mit dem Bau von zwei Häusern mit insgesamt 19 Eigentumswohnungen, einem Kindergarten mit einer Nutzfläche von ca. 500 m² sowie einer Arztpraxis und schließlich 25 Tiefgaragen- sowie zehn Außenstellplätzen begonnen. Die Flächen für den Kindergarten sind im Juni 2020 an die Gemeinde Dußlingen übergeben worden. Die Arztpraxis sowie die Eigentumswohnungen werden voraussichtlich im Oktober 2020 an die Erwerber übergeben; alle 19 Eigentumswohnungen konnten verkauft werden.

Im Jahr 2019 waren damit in zwölf Neubauprojekten insgesamt 177 Wohnungen im Bau, davon 118 Eigentumswohnungen und 59 Mietwohnungen (13 freifinanzierte und 46 öffentlich geförderte Mietwohnungen). 89 Eigentumswohnungen und 42 Mietwohnungen – insgesamt 131 Neubauwohnungen – konnten in 2019 fertiggestellt und den Erwerbern bzw. Mietern übergeben werden.

Zu den Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2019:

Neben den benannten Neubauvorhaben konnten in 2019 auch die umfangreichen Modernisierungen an den Wohnanlagen in Rottenburg am Neckar, Weggentalstr. 79 (6 Wohnungen), sowie in Tübingen, Galgenbergstr. 30, 32 (12 Wohnungen), fertiggestellt werden. Die Wohnanlage in Kirchentellinsfurt, Peter-Imhoff-Str. 36 (28 Wohnungen), befindet sich noch in der Modernisierung.

Begonnen wurde 2019 mit den Modernisierungen in Tübingen, Schwalbenweg 42 (6 Wohnungen), Haydnweg 6, 8 (20 Wohnungen), Niethammerstr. 7, 9 (14 Wohnungen), und in Rottenburg am Neckar, Mechthildstr. 1 (20 Wohnungen). Die Modernisierungen, die üblicherweise Kernsanierungen sind, führen im Regelfall durch Aufstockungen und/oder Gebäudevergrößerungen zu mehr Wohnungen.

Die umfangreichen Aufgaben fordern sämtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH ein Höchstmaß an fachkundigem und verantwortungsbewusstem Einsatz ab. Das hat sich auch im Jahr 2019 wieder einmal bestätigt. Unser Dank gilt all unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihr großes Engagement und den persönlichen Einsatz maßgeblich zum Erfolg des Unternehmens beigetragen haben.

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

Tübingen, 19. Juni 2020
Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH
Geschäftsführung



Karl Scheinhardt



Werner Walz

Aktuelle Baufertigstellungen



Baubeginn
September 2017



Wohneinheiten
23



Gewerbereinheiten
5



Wohn- /
Nutzfläche
3.400 m²



Heizungsart
Pelletsheizung



Fertigstellung
November 2019

GOMARINGEN

BAHNHOFSTRASSE 21
23 EIGENTUMSWOHNUNGEN
5 GEWERBEEINHEITEN

PROJEKTbeschreibung

Mit dem Projekt „Impuls“ hat die Kreisbau Tübingen im November 2019 ein zukunftsweisendes Neubauvorhaben in der Gomaringer Bahnhofstraße fertiggestellt, das einen vielfältigen Wohnungsmix für alle Lebensphasen und –konzepte bietet. Der Startschuss für den Bau und die Vermarktung der Wohn- und Gewerbeanlage mit 23 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten war im September 2017 gefallen. 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 ist eine Wohnstätte mit Tagesstruktur des Freundeskreis Mensch e. V. entstanden. Am 23. Januar 2020 hat ein gemeinsam mit dem Freundeskreis Mensch organisiertes Einweihungsfest stattgefunden. Von den drei Gewerbeflächen im Erdgeschoss wurde eine kleine Einheit mit ca. 50 Quadratmeter an einen Gewerbetreibenden verkauft.

PLANUNG UND BAULEITUNG

HHS HAEFELE ARCHITEKTEN BDA
Tübingen



Aktuelle Baufertigstellungen

TÜBINGEN

HEUBERGER-TOR-WEG 3

12 ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE MIETWOHNUNGEN

10 FREIFINANZIERTE MIETWOHNUNGEN

PROJEKTbeschreibung

Anfang 2016 hat die Universitätsstadt Tübingen mehrere Grundstücke für die Flüchtlingsunterbringung im Rahmen von Optionsvergaben ausgeschrieben. Die Kreisbau Tübingen hat mit der Bewerbung eines besonders sozialen und ökologischen Konzeptes den Zuschlag für eine von zwei Parzellen auf dem Grundstück am Heuberger-Tor-Weg erhalten. Für die Planung konnte Architekt Max Schwitalla gewonnen werden, der in Kooperation mit dem Tübinger Büro Danner Yildiz Architekten das „Urbane Regal“ geplant und realisiert hat. Das Regal ist als Stahlbetonbau mit Holzrahmenwänden und mit äußerer Recycling-Klinkerfassade konzipiert. Von den insgesamt 22 Wohnungen dieses Neubauvorhabens sind 12 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum für 10 Jahre an die Universitätsstadt Tübingen für die Anschlussunterbringung von Geflüchteten vermietet. Diese Wohnungen werden auch nach Ablauf der Bindung für weitere 30 Jahre deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet. Die übrigen 10 Wohnungen, überwiegend rund 27 Quadratmeter kleine und teilmöblierte 1-Zimmer-Wohnungen, sind unter anderem an Studenten vermietet. Alle Wohnungen sind im Dezember 2019 an die Mieter übergeben worden. Auf einem der Stellplätze des Hauses steht den Mietern ein Mietwagen von teilAuto Neckar-Alb eG zur Verfügung.

PLANUNG

Studio Schwitalla
Berlin

Danner Yildiz Architekten GmbH
Tübingen

BAULEITUNG

Danner Yildiz Architekten GmbH
Tübingen



Baubeginn
November 2017



Wohneinheiten
22



Gewerbeeinheiten
0



Wohnfläche
1.200 m²



Heizungsart
Fernwärme



Fertigstellung
Dezember 2019



Aktuelle Baufertigstellungen

MÖSSINGEN

DRAISWEG 11
14 ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE
MIETWOHNUNGEN



Baubeginn
Oktober 2018



Wohneinheiten
14



Gewerbeeinheiten
0



Wohnfläche
980 m²



Heizungsart
**Luft-Wasser-
Wärme-Pumpe**



Fertigstellung
Februar 2020

PROJEKTbeschreibung

Auf einem von der Stadt Mössingen erworbenen Grundstück hat die Kreisbau Tübingen im Februar 2020 ein Mehrfamilienhaus mit 14 öffentlich geförderten Wohnungen fertiggestellt. Der Spatenstich für dieses Neubauvorhaben erfolgte am 18. Oktober 2018. 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. Auf den Dachflächen des Gebäudes betreiben die Stadtwerke Mössingen eine Photovoltaikanlage. Dadurch haben die Bewohner die Möglichkeit, umweltfreundlich erzeugten Strom zu günstigen Konditionen zu beziehen. Am 18. Februar fand ein gut besuchtes Einweihungsfest statt. Wenige Tage später haben die Bewohner ihre neuen Wohnungen bezogen.

PLANUNG UND BAULEITUNG

a+r Architekten GmbH
Tübingen

Aktuelle Baufertigstellungen

NEUSTETTEN-REMMINGSHEIM

HAUPTSTRASSE 11
3 FREIFINANZIERTE MIETWOHNUNGEN
2 GEWERBEEINHEITEN



Baubeginn
August 2018



Wohneinheiten
3



Gewerbeeinheiten
2

PROJEKTbeschreibung

Im Herzen des Neustettener Ortsteils Remmingsheim hat die Kreisbau Tübingen im Februar 2020 nach einer Bauzeit von rund 19 Monaten ein Wohn- und Geschäftshaus mit drei modernen, freifinanzierten Mietwohnungen sowie einer Physio-Praxis und einer Arztpraxis fertiggestellt. Die Arztpraxis im Erdgeschoss, die bereits im Dezember 2019 übergeben wurde, verfügt über eine Fläche von rund 200 Quadratmeter und ging in das Eigentum der Gemeinde Neustetten über. Die im Bestand der Kreisbau verbleibenden drei Einheiten im 1. Obergeschoss mit einer Nutzfläche von insgesamt 211 Quadratmeter sind von einer Physio-Praxis angemietet worden. Die drei freifinanzierten Wohnungen im 2. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 206 Quadratmeter sind vermietet.



Wohn- /
Nutzfläche
ca. 600 m²



Heizungsart
Luft-Wasser-
Wärme-Pumpe



Fertigstellung
Februar 2020

PLANUNG UND BAULEITUNG

Hähnig & Gemmeke Architekten
Tübingen

TÜBINGEN

BEIM KUPFERHAMMER 5/1
THERAPIEZENTRUM SUCHT WESTSTADT

PROJEKTbeschreibung

Mit dem Therapiezentrum Sucht Weststadt hat die Kreisbau Tübingen im Januar 2020 ein ganz besonderes Neubauprojekt fertiggestellt, das maßgeblich dazu beitragen wird, die medizinische und psychologische Versorgung von Menschen mit Suchtproblemen sicherzustellen. Auf einer Nutzfläche von rund 1.000 Quadratmetern sind neben einer Substitutionsambulanz mit psychosozialer Betreuung auch Flächen für tagestrukturierende Angebote, eine Suchtrehabilitation sowie vorübergehend nutzbarer Wohnraum entstanden. Nach einer Bauzeit von knapp anderthalb Jahren haben das Universitätsklinikum Tübingen sowie der baden-württembergische Landesverband für Prävention und Rehabilitation (Bwlv) in dem vom Tübinger Architekturbüro Hähnig + Gemmeke geplanten Gebäude Beim Kupferhammer 5 ihre neuen Räume bezogen. Die Eröffnungsfeier fand am 17. Januar 2020 statt.

PLANUNG UND BAULEITUNG

Hähnig & Gemmeke Architekten
Tübingen



Baubeginn
September 2018



Wohneinheiten
0



Gewerbeeinheiten
2



Nutzfläche
ca. 1000 m²



Heizungsart
Luft-Wasser-
Wärme-Pumpe



Fertigstellung
Januar 2020



Weitere Baufertigstellungen

DUSSLINGEN

BURGSTRASSE 1 & 3
19 EIGENTUMSWOHNUNGEN
2 GEWERBEEINHEITEN

PROJEKTbeschreibung

Mit dem Projekt „Burgstraße 1 & 3“ steht ein weiteres Neubauvorhaben der Kreisbau Tübingen kurz vor dem Abschluss, das maximalen Wohnkomfort und bedarfsorientierte gewerbliche Nutzung stimmig in Einklang bringt. Auf einem zentral gelegenen Grundstück, das sich in unmittelbarer Nähe des Dußlinger Bahnhofs und der neugestalteten Ortsmitte befindet, entsteht ein architektonisch ansprechendes Ensemble aus zwei versetzt angeordneten viergeschossigen Baukörpern. Im Vorderhaus (Burgstraße 1) finden zwölf Wohnungen sowie eine Gemeinschaftspraxis für Allgemeinmedizin Platz, im rechtwinklig dahinter gesetzten Haus (Burgstraße 3) sind sieben Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte mit zehn Krippenplätzen und 45 Kindergartenplätzen, die am 1. Juli 2020 an die Gemeinde Dußlingen übergeben wurde, untergebracht. Die Fertigstellung der Eigentumswohnungen sowie der Mieteinheit für die Arztpraxis erfolgte ab September 2020.

PLANUNG UND BAULEITUNG

Danner Yildiz Architekten GmbH
Tübingen



Baubeginn
Oktober 2018



Wohneinheiten
19



Gewerbeeinheiten
2



Wohn- /
Nutzfläche
ca. 2.250 m²



Heizungsart
Pellet



Fertigstellung
September 2020

Weitere Baufertigstellungen

MÖSSINGEN

BAHNHOFSTRASSE 11
10 EIGENTUMSWOHNUNGEN
2 GEWERBEEINHEITEN



Baubeginn
September 2018



Wohneinheiten
10



Gewerbeeinheiten
2



Wohn- /
Nutzfläche
1.500 m²



Heizungsart
Pellet



Fertigstellung
Herbst 2020



PROJEKTbeschreibung

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. Auf rund 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 Gewerbestandort am Fuße der Schwäbischen Alb beste Voraussetzungen für ein Leben mitten in der Stadt, mit direkter Nähe zum Grünen. Die Fertigstellung ist für Herbst 2020 vorgesehen.

PLANUNG UND BAULEITUNG

mehlarchitekten
Mössingen



Aktuelle Sanierungsmaßnahmen

KIRCHENTELLINSFURT

PETER-IMHOFF-STRASSE 36

24 MIETWOHNUNGEN

ERWEITERUNG UM 4 MIETWOHNUNGEN

PROJEKTbeschreibung

Die Kreisbau Tübingen saniert derzeit drei Hochhausstränge des Bestandsgebäudes Peter-Imhoff-Straße 36 in Kirchentellinsfurt. Im Zuge der Gesamtmaßnahme, die in drei Abschnitten umgesetzt wird, werden 24 Wohneinheiten erneuert und vier weitere werden zusätzlich entstehen. Aus den ehemaligen acht 4-Zimmer-Wohnungen werden zwölf Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern. Die 28 neuwertigen, öffentlich geförderten Wohneinheiten werden nach Projektabschluss den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Mieter und Mieterinnen auf gut 2.100 Quadratmetern gerecht – zuvor waren es rund 1.975 Quadratmeter. Die Wohnungen verfügen nach der Sanierung über neue Leitungen, Bäder, Böden, Fenster und Türen. Geplant ist, die Gebäude in Zukunft an das Nahwärmenetz anzuschließen. In Folge der Sanierungsmaßnahmen werden die Gebäudestränge auf den KfW-Energieeffizienz-Standard 55 aufgewertet. Die Fertigstellung der Achse A erfolgte im April 2020, die Achse C wurde im August 2020 abgeschlossen. Die Sanierung von Achse B dauert nach derzeitigem Planungsstand noch bis Sommer 2021 an.

PLANUNG UND BAULEITUNG

Hönle Architektenpartnerschaft
Rottenburg a. N.



Baubeginn
September 2018



Wohneinheiten
alt 24 / neu 28



Gewerbeeinheiten
0



Wohnfläche
2.100 m²



Heizungsart
Pellet



Fertigstellung
Sommer 2021



Aktuelle Sanierungsmaßnahmen

TÜBINGEN

SCHWALBENWEG 42
6 MIETWOHNUNGEN

PROJEKTBE SCHREIBUNG

Vor kurzem hat die Kreisbau Tübingen eine Sanierungsmaßnahme im Tübinger Schwalbenweg fertiggestellt: Durch Rückbau des bestehenden Dachstuhls, Erhöhung des Kniestocks sowie den Einbau von Gauben verfügt das Bestandsgebäude nach Abschluss der aufwendigen Arbeiten, mit denen im Mai 2019 begonnen worden war, nun über eine Gesamtwohnfläche von 474 Quadratmetern statt zuvor 346 Quadratmeter. Die sechs Bestandswohnungen wurden unter anderem mit neuen Balkonen und Loggien sowie neuen Elektroinstallationen und Bädern ausgestattet. Darüber hinaus erfolgte der Einbau einer Pelletheizung, wodurch das Gebäude den KfW-Energieeffizienz-Standard 55 erfüllt.

PLANUNG UND BAULEITUNG

Hönle Architektenpartnerschaft
Rottenburg a. N.



Baubeginn
Mai 2019



Wohneinheiten
6



Gewerbeeinheiten
0



Wohnfläche
474 m²



Heizungsart
Pellet



Fertigstellung
August 2020

Schlagzeilen

Stimmen aus der Presse über die Kreisbaugesellschaft Tübingen

Kreisbau statt Kreiselbau

» An der Tübinger Straße in Dettenhausen soll ein Haus mit elf Sozialwohnungen und Räumen für eine Arztpraxis entstehen.

Schwäbisches Tagblatt, 19. September 2019

Bürgermeister lobt pfiffige Entwürfe

» Der Kirchentellinsfurter Gemeinderat macht den Weg frei für zwei Projekte des sozialen Wohnungsbaus in der Johannes- und Haldenstraße.

Schwäbisches Tagblatt, 26. Oktober 2019

Die ersten sind eingezogen

» In dem gemeinsamen Projekt der Kreisbau und des Freundeskreises Mensch in Gomaringen leben Menschen mit und ohne Behinderung zusammen.

Reutlinger Generalanzeiger, 6. Dezember 2019

Optimale Lösung

» Das neue Wohn- und Geschäftshaus mit Arztpraxis in der Ortsmitte von Remmingsheim ist eine Bereicherung für Neustetten.

Schwäbisches Tagblatt, 4. Januar 2020

Verständnis und Hilfe für Drogenkranke

» Das „Therapiezentrum Sucht“ in der Tübinger Weststadt ist fertig. In wenigen Wochen geht dort der Betrieb los.

Schwäbisches Tagblatt, 18. Januar 2020

Leuchtturm auf dem Weg zum Alltag

» In der Tübinger Weststadt eröffnet eine Substitutionsambulanz mit rund 1.000 Quadratmetern Nutzfläche für die Stadt und Kreisgemeinden.

Reutlinger Generalanzeiger, 25. Januar 2020

Wohnen mit besonderem Wohlfühlwert

» Die Tübinger Kreisbaugesellschaft errichtet im Kirchentellinsfurter Baugebiet „Äußerer Billinger Weg“ 24 attraktive Wohnungen.

Schwäbisches Tagblatt, 4. April 2020

Mehr Möglichkeiten für sozialen Wohnungsbau

» Ofterdingen bringt Innenentwicklung einen Schritt voran. Kreisbau Tübingen ist neuer Partner beim Gebiet „Aspergstraße“.

Reutlinger Generalanzeiger, 29. Mai 2020



PROJEKTE IM BAU

MÖSSINGEN WILHELM-HAUFF-STRASSE 3 6 EIGENTUMSWOHNUNGEN



Baubeginn
Juni 2020



Wohneinheiten
6



Gewerbeeinheiten
0



Wohnfläche
555 m²



Fertigstellung
2021



Heizungsart
**Wärmepumpe und
Gas-Brennwert-Kessel**

PROJEKTbeschreibung

Auf einem Grundstück in attraktiver Ortsrandlage in der Mössinger Wilhelm-Hauff-Straße realisiert die Kreisbau Tübingen seit Juni 2020 ein modernes Mehrfamilienhaus mit sechs Zwei- bis Vier-Zimmer-Eigentumswohnungen, die sich auf drei Wohngeschosse verteilen. 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. Neben hochwertigen Sanitärobjekten 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.

PLANUNG UND BAULEITUNG

mehlarchitekten
Mössingen

PROJEKTE IN PLANUNG

OFTERDINGEN TÜBINGER STRASSE 35 15 MIETWOHNUNGEN 1 GEWERBEEINHEIT

PROJEKTbeschreibung

Auf einem rund 1.321 Quadratmeter großen Grundstück in der Tübinger Straße in Ofterdingen, das die Kreisbau Tübingen am 26. November 2019 erworben hatte, ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses für den Eigenbestand geplant. Die Baugesuchplanungen sehen ein vierstöckiges Gebäude mit Flächen für eine Tagespflege des DRK-Kreisverbands Tübingen mit einer Fläche von rund 250 Quadratmetern sowie insgesamt 15 Wohnungen vor. Voraussichtlich werden sieben Einheiten als freifinanzierte und acht Einheiten als öffentlich geförderte Wohnungen realisiert. Von den sieben freifinanzierten Wohnungen wird die Gemeinde Ofterdingen zwei Einheiten im Erdgeschoss langfristig von der Kreisbau anmieten. Derzeit wird die Ausschreibung der Bauleistungen vorbereitet. Wenn die Ausschreibungsergebnisse im Rahmen der Kostenberechnung liegen und die Unternehmen für dieses Jahr noch freie Kapazitäten haben, kann mit dem Bau bereits Ende 2020 begonnen werden.



Baubeginn
vs. Ende 2020



Wohneinheiten
15



Gewerbeeinheiten
1



Wohn- /
Nutzfläche
1.230 m²



Heizungsart
Pellet



Fertigstellung
2022

PLANUNG

Eble Messerschmidt Partner
Tübingen

BAULEITUNG

Denninger Architekten
Mössingen



PROJEKTE IN PLANUNG

**ROTTENBURG AM NECKAR
SAINT-CLAUDE-STRASSE 29, 31 UND 33
35 MIETWOHNUNGEN**



Baubeginn
Frühjahr 2021



Wohneinheiten
35



Gewerbeeinheiten
0



Wohnfläche
2.722 m²



Heizungsart
Blockheizkraftwerk



Fertigstellung
2022

PROJEKTbeschreibung

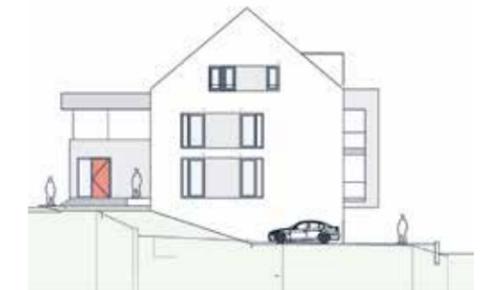
In direkter Nachbarschaft des 2019 fertiggestellten Wohnensembles „108 Grad“ baut die Kreisbau Tübingen ab Frühjahr 2021 zwei neue Wohnhäuser mit insgesamt 35 teils öffentlich geförderten als auch freifinanzierten Mietwohnungen und gemeinsamer Tiefgarage. Die modern gestalteten Wohneinheiten sind auf zwei bis fünf Zimmer aufgeteilt und decken somit nahezu sämtliche Zielgruppen ab. Durch Personenaufzüge ist ein schwellenloser Zugang gewährleistet. Die beiden Häuser, ein viergeschossiges Haus in L-Form sowie ein sechsgeschossiges Punkthaus, werden voraussichtlich als KfW-Energieeffizienzhaus 55 errichtet. Die primäre Wärmeversorgung erfolgt nach derzeitigem Planungsstand über ein von den Stadtwerken Rottenburg betriebenes und nahegelegenes Blockheizkraftwerk, an das auch das Wohnensemble „108 Grad“ angeschlossen ist. Die Baugenehmigung ist am 18. Dezember 2019 erteilt worden, mit einer Fertigstellung ist im Herbst 2022 zu rechnen.

PLANUNG

Hähnig & Gemmeke Architekten
Tübingen

BAULEITUNG

Kubus360 GmbH
Stuttgart



PROJEKTE IN PLANUNG

**DETTENHAUSEN
TÜBINGER STRASSE
14 MIETWOHNUNGEN
2 GEWERBEEINHEITEN**



Baubeginn
Mitte 2021



Wohneinheiten
14



Gewerbeeinheiten
2



Wohnfläche
860 m²



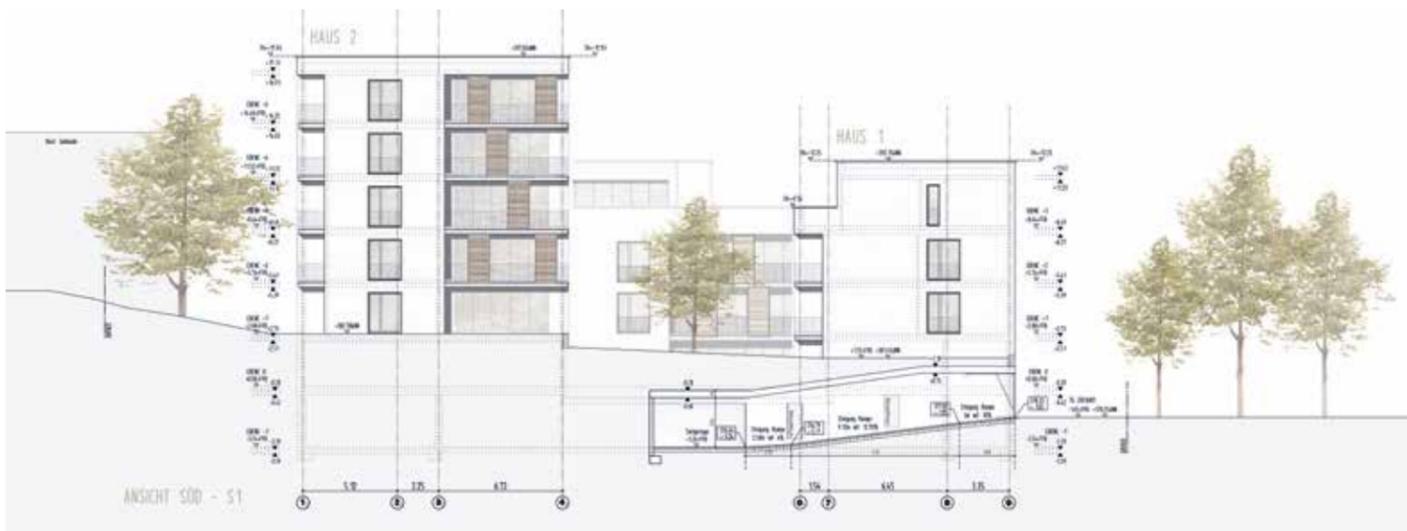
Fertigstellung
2022

PROJEKTbeschreibung

Auf einem verkehrsgünstig gelegenen Grundstück entlang der Tübinger Straße in Dettenhausen plant die Kreisbau Tübingen den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit elf Mietwohnungen, einer Arztpraxis und einer weiteren Gewerbeeinheit. Mit dem beauftragten Architekturbüro Dietz + Kirelli aus Hildrizhausen werden derzeit die Planungen der zugehörigen Tiefgarage finalisiert. Das Baugesuch soll im Herbst 2020 eingereicht werden. Der Baubeginn ist für Mitte 2021 geplant.

PLANUNG UND BAULEITUNG

Planungswerkstatt Dietz + Kirelli
Hildrizhausen



PROJEKTE IN PLANUNG

**BODELSHAUSEN
OBERWIESEN I
20 MIETWOHNUNGEN
4 DOPPELHAUSHÄLFTEN**

PROJEKTbeschreibung

Im Bodelshausener Neubaugebiet „Oberwiesen I“ hat die Kreisbau Tübingen Ende 2019 zwei Grundstücke erworben. Auf dem größeren der beiden Grundstücke ist der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 20 Mietwohnungen und einer Gesamtwohnfläche von etwa 1.622 Quadratmetern geplant. Auf dem kleineren Grundstück sollen vier Doppelhäuser mit einer Gesamtwohnfläche von rund 600 Quadratmetern als Eigentumsmaßnahme errichtet werden. Nach derzeitigem Planungsstand ist vorgesehen, das Baugesuch bis Ende 2020 einzureichen. Der Baubeginn ist für Mitte 2021 geplant. Das abgebildete 1:200-Modell veranschaulicht, wie die finale Planung aussehen könnte.

PLANUNG UND BAULEITUNG

Planungswerkstatt Dietz + Kirelli
Hildrizhausen



Baubeginn
Mitte 2021



Wohneinheiten
24



Gewerbeeinheiten
0



Wohnfläche
2.220 m²



Fertigstellung
2022



PROJEKTE IN PLANUNG

KIRCHENTELLINSFURT HALDENWEG 2 UND 4 12 MIETWOHNUNGEN

PROJEKTbeschreibung

Die Kreisbau Tübingen hat am 25. März 2020 ein rund 1.103 Quadratmeter großes bebauter Grundstück im Kirchentellinsfurter Haldenweg erworben. Auf dem Areal in zentraler Lage mit gewachsener Umgebung ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit zwölf öffentlich geförderten Mietwohnungen geplant. Die Gesamtwohnfläche beläuft sich nach derzeitigem Planungsstand auf etwa 915 Quadratmeter. Das Baugesuch soll noch im Lauf des Jahres 2020 eingereicht werden. Anfang 2021 erfolgt zunächst der Abriss des noch bewohnten Bestandsgebäudes, bevor voraussichtlich zur Jahresmitte mit den Arbeiten am Neubau begonnen werden kann.

PLANUNG UND BAULEITUNG

Hähning & Gemmeke Architekten
Tübingen



Baubeginn
Mitte 2021



Wohneinheiten
12



Gewerbeeinheiten
0



Wohnfläche
915 m²



Fertigstellung
2022



PROJEKTE IN PLANUNG

KIRCHENTELLINSFURT JOHANNESSTRASSE 14 MIETWOHNUNGEN

PROJEKTbeschreibung

In der Kirchentellinsfurter Johannesstraße bereitet die Kreisbau Tübingen derzeit ein weiteres Neubauprojekt zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums vor: Auf einem Grundstück in attraktiver Ortsrandlage ist der Bau eines Mehrfamilienhauses mit 14 öffentlich geförderten Mietwohnungen vorgesehen. Gemäß aktuellem Planungsstand liegt die Gesamtwohnfläche bei rund 1.025 Quadratmeter. Das Baugesuch wird voraussichtlich Ende 2020 oder Anfang 2021 eingereicht. Der Baubeginn ist für Sommer oder Herbst 2021 vorgesehen.

PLANUNG UND BAULEITUNG

Hähning & Gemmeke Architekten
Tübingen



Baubeginn
Ende 2021



Wohneinheiten
14



Gewerbeeinheiten
0



Wohnfläche
1.025 m²



Fertigstellung
2022



PROJEKTE IN PLANUNG

GOMARINGEN
HECHINGER STRASSE
21 MIETWOHNUNGEN

PROJEKTbeschreibung

Unweit des Gomaringers Ortskerns in gewachsener verkehrsgünstiger Lage plant die Kreisbau Tübingen den Neubau eines Mehrfamilienhauskomplexes mit drei Baukörpern, in denen insgesamt 21 Wohnungen Platz finden. Realisiert werden sollen 15 öffentlich geförderte sowie sechs freifinanzierte Mietwohnungen auf einer Gesamtwohnfläche von rund 1.600 Quadratmetern. Das Baugesuch ist im Juni 2020 eingereicht worden. Nach derzeitigem Planungsstand erfolgt der Baubeginn voraussichtlich Anfang 2021.

PLANUNG UND BAULEITUNG

HHS HAEFELE ARCHITEKTEN BDA
Tübingen

 Baubeginn Anfang 2021	 Wohneinheiten 21
 Gewerbeeinheiten 0	 Wohnfläche 1.600 m²
 Fertigstellung 2022	



WEITERE SANIERUNGSMASSNAHMEN

ROTTENBURG
MECHTHILDSTRASSE 1
17 MIETWOHNUNGEN
ERWEITERUNG UM 3 MIETWOHNUNGEN

PROJEKTbeschreibung

Seit Juni 2019 saniert die Kreisbau Tübingen in der Rottenburger Mechthildstraße ein Bestandsgebäude mit derzeit 17 Wohnungen, die allesamt mit neuen Fenstern, Türen, Bodenbelägen sowie zeitgemäßer Elektro- und Sanitärtechnik ausgestattet werden. Zudem erfolgt eine Aufstockung des Gebäudes um eine zusätzliche Etage. Dadurch entstehen drei zusätzliche Wohneinheiten. Die Gesamtwohnfläche wächst im Zuge dieser Erweiterungsmaßnahme von rund 1.463 auf 1.794 Quadratmeter. Nach Fertigstellung im Februar 2021 entspricht das Mehrfamilienhaus – wie bei allen Sanierungsmaßnahmen der Kreisbau Tübingen – dem KfW-Energieeffizienz-Standard 55.

PLANUNG UND BAULEITUNG

Hönle Architektenpartnerschaft
Rottenburg a. N.



Baubeginn
Juni 2019



Wohneinheiten
alt 17/neu 20



Gewerbeeinheiten
0



Wohnfläche
1.800 m²



Heizungsart
Pellet



Fertigstellung
Februar 2021



TÜBINGEN
HAYDNWEG 6/8
16 MIETWOHNUNGEN
ERWEITERUNG UM 4 WOHNUNGEN

Im Tübinger Haydnweg läuft seit September 2019 die Sanierung eines Mehrfamilienhauses mit 16 Mietwohnungen. Im Zuge der Maßnahme entstehen durch eine bauliche Erweiterung vier zusätzliche Wohneinheiten. Die Gesamtwohnfläche wächst dadurch von knapp 1.268 Quadratmeter auf rund 1.601 Quadratmeter. Die Grundrisse der Bestandswohnungen werden zum Teil modifiziert, außerdem erhalten sämtliche Wohneinheiten neue Fenster, Türen und eine zeitgemäße Badausstattung. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Mai 2021.

DETTHENHAUSEN
GOTTLIEB-DAIMLER-STRASSE 23
34 MIETWOHNUNGEN
ERWEITERUNG UM 3 WOHNUNGEN

Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen werden seit Juni 2020 auch im Objekt Gottlieb-Daimler-Straße 23 in Dettenhausen umgesetzt: 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 im Oktober 2021 abgeschlossen und im unbewohnten Zustand umgesetzt.

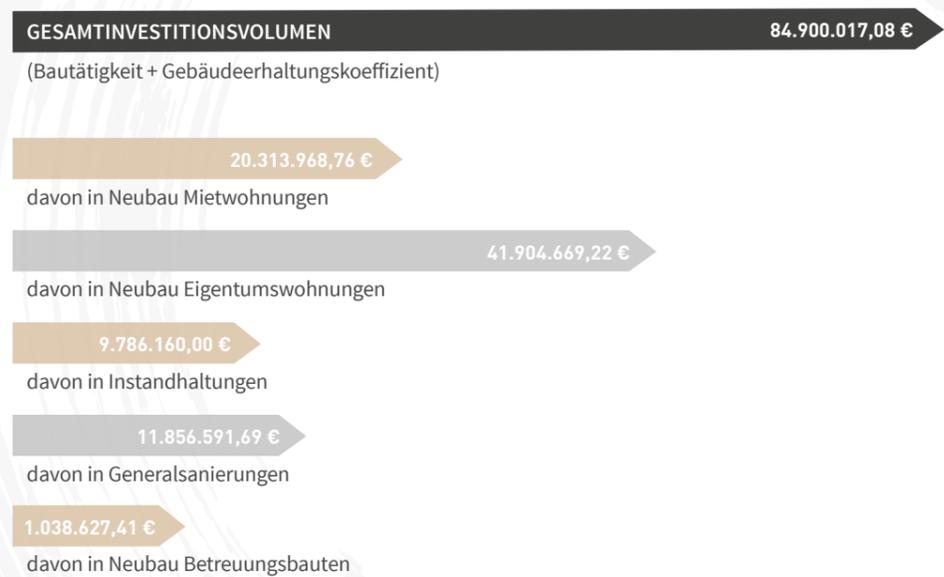
TÜBINGEN
NIETHAMMERSTRASSE 7/9
12 MIETWOHNUNGEN
ERWEITERUNG UM 2 WOHNUNGEN

Auch in der Tübinger Niethammerstraße schafft die Kreisbau Tübingen im Zuge einer Generalsanierung seit Mai 2019 zusätzlichen Wohnraum: 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. Die Fertigstellung ist für Januar 2021 vorgesehen.

INVESTITIONEN IN DIE ZUKUNFT

IN DEN VERGANGENEN JAHREN HAT DIE KREISBAU TÜBINGEN REGELMÄSSIG MILLIONENBETRÄGE INVESTIERT, UM IHREN GEBÄUDEBESTAND FÜR DIE ZUKUNFT ZU ERTÜCHTIGEN UND DURCH DEN BAU NEUER MIET- UND EIGENTUMSWOHNUMGEN DAS WOHNRAUMANGEBOT IM LANDKREIS TÜBINGEN GEZIELT AUSZUWEITEN. ALLESAMT MASSNAHMEN, MIT DENEN IN ERSTER LINIE ÖRTLICHE UND REGIONALE BAU- UND HANDWERKSBETRIEBE, ARCHITEKTEN UND FACHPLANER BEAUFTRAGT WURDEN.

INVESTITIONSVOLUMEN DER GESCHÄFTSJAHRE 2017 BIS 2019

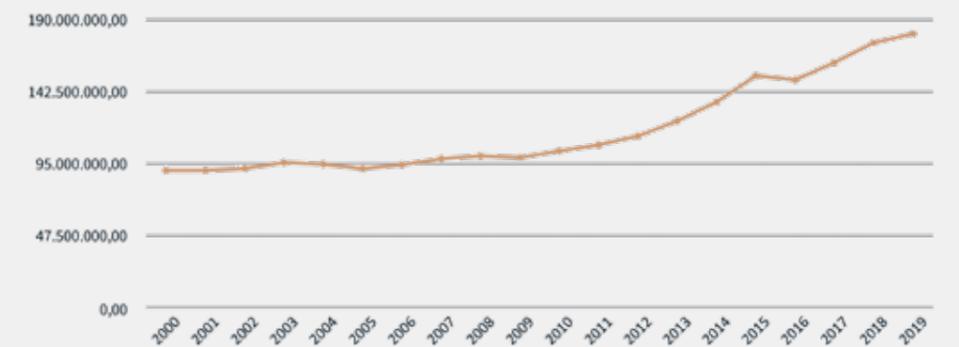


DIE GESCHÄFTSJAHRE 2000 BIS 2019 IM ÜBERBLICK

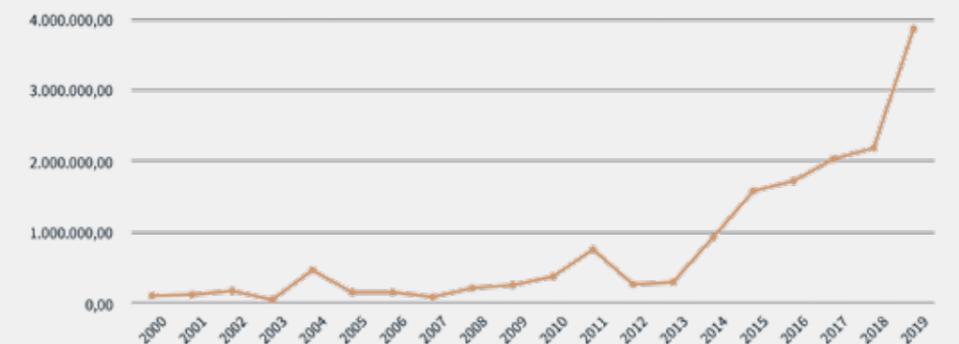
ENTWICKLUNG GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN



ENTWICKLUNG BILANZSUMME



ENTWICKLUNG JAHRESÜBERSCHUSS





„Wie wichtig es für eine Region ist, bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, das bringt die aktuelle Zeit ganz besonders zum Ausdruck. Deshalb werden der Landkreis Tübingen und die Kreisbaugesellschaft weiter mit Hochdruck daran arbeiten, dass bei uns jeder ein passendes Zuhause findet.“

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



Jahresabschluss 2019

Solides Fundament für die Zukunft

Mit der Fertigstellung zahlreicher Neubau- und Sanierungsprojekte hat die Kreisbau Tübingen im Geschäftsjahr 2019 einmal mehr dazu beigetragen, das Wohnungsangebot im Landkreis weiter zu verbessern, gleichzeitig aber ihr eigentliches Kerngeschäft – die Bewirtschaftung und Instandhaltung von mehr als 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		44.293,00	14.864,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.129.569,09		115.495.010,30
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.907.920,36		24.853.888,31
Grundstücke ohne Bauten	1.807.726,20		87.669,76
Bauten auf fremden Grundstücken	1.389.598,00		1.654.283,97
Technische Anlagen	565.142,00		633.188,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	213.664,00		222.112,44
Anlagen im Bau	5.685.639,55		3.508.116,92
Bauvorbereitungskosten	508.345,66		170.750,49
Geleistete Anzahlungen	71.385,31	159.278.990,17	41.215,37
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		159.323.283,17	146.683.099,56
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	478.297,08		182.113,54
Bauvorbereitungskosten	154.653,98		0,00
Grundstücke mit unfertigen Bauten	10.638.618,67		28.530.698,71
Erhaltene Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		-9.830.591,20
Grundstücke mit fertigen Bauten	772.581,43		1.337.336,06
Erhaltene Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		-579.747,46
Unfertige Leistungen	3.815.164,40		3.933.491,73
Andere Vorräte	300.301,21		234.342,24
Geleistete Anzahlungen	489.725,67	16.649.342,44	394.744,17
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	291.542,09		208.074,15
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.334.813,82		478.457,89
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	38.058,80		15.042,79
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.553,34		20.749,28
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	265.913,36		78.632,35
Sonstige Vermögensgegenstände	1.264.765,93	3.242.647,34	1.654.338,27
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	977.357,46	977.357,46	877.685,26
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	48.965,00		63.937,64
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10,00	48.975,00	86,69
Bilanzsumme		180.241.605,41	174.282.491,67

PASSIVA	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		1.092.000,00	1.092.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	546.000,00		546.000,00
Bauerneuerungsrücklage	28.882.972,96		25.061.220,82
Andere Gewinnrücklagen	9.973.534,03	39.402.506,99	9.973.534,03
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.865.432,14		2.186.039,61
Einstellungen in Rücklagen	-3.821.752,14	43.680,00	-2.142.359,61
Eigenkapital insgesamt		40.538.186,99	36.716.434,85
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	404.816,81		253.193,83
Sonstige Rückstellungen	5.104.394,00	5.509.210,81	3.077.068,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	120.404.263,25		121.727.767,20
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.110.279,44		1.153.511,01
Erhaltene Anzahlungen	3.986.355,70		4.176.565,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.594.089,83		2.438.657,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.919.911,96		2.267.570,39
Sonstige Verbindlichkeiten	631.193,54	131.646.093,72	509.207,43
davon aus Steuern:	262.619,60 € (Vorjahr 44.512,62 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	630,81 € (Vorjahr 287,07 €)		
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.548.113,89	1.962.515,95
Bilanzsumme		180.241.605,41	174.282.491,67

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG		Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)	
UMSATZERLÖSE					
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.502.317,52			18.100.349,85	
b) aus Verkauf von Grundstücken	31.342.356,59			11.364.468,38	
c) aus Betreuungstätigkeit	139.565,43			147.689,84	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	238.117,71	50.222.357,25		238.136,67	
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-12.859.390,88		12.550.232,77	
Andere aktivierte Eigenleistungen		135.640,00		104.840,00	
Sonstige betrieblichen Erträge		282.711,80		449.197,60	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen					
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.261.204,76			6.879.349,15	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	15.915.012,17			23.348.460,20	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	23.870,64	23.200.087,57		24.080,67	
		14.581.230,60		12.703.025,09	
ROHERGEBNIS					
Personalaufwand					
a) Löhne und Gehälter	1.894.580,40			1.705.373,17	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	478.952,80	2.373.533,20		412.616,93	
davon für Altersversorgung	147.329,22 €				
(Vorjahr 131.044,17 €)					
Abschreibungen					
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.966.738,46			4.728.161,20	
b) Auflösung SoPo für Investitionszuschüsse	0,00	4.966.738,46		-15.073,75	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.011.207,56		925.601,22	
Erträge aus Beteiligungen	8.727,60	8.727,60		0,00	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	526.148,00	526.148,00		739,70	
Abschreibungen auf Finanzanlagen		2.000,00		0,00	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.980.757,32		2.166.432,27	
Steuern vom Einkommen und Ertrag		569.554,53		237.636,36	
		4.212.315,13		2.543.017,39	
ERGEBNIS NACH STEUERN					
Sonstige Steuern		346.882,99		356.977,78	
		3.865.432,14		2.186.039,61	
JAHRESÜBERSCHUSS					
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Bauerneuerungsrücklage		3.821.752,14		2.142.359,61	
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 2019 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. Im Berichtsjahr wurden folgende Abweichungen von in Vorperioden angewandten Darstellungs-, Bilanzierungs- und/oder Bewertungsmethoden vorgenommen:

Im Geschäftsjahr wurden die im vergangenen Geschäftsjahr unter passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen KfW-Tilgungszuschüsse

umgebucht und mit den aktivierten Investitionskosten der Modernisierungsmaßnahmen verrechnet. Der Umbuchungsbetrag in Höhe von 915.526,25 € bewirkt eine Verminderung der Gebäudeabschreibung von jährlich 23.265,00 €.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

Die Abschreibung bei dem Wohngebäude auf fremden Grundstück (Wilhelm-

Keil-Str. 44 – 48, Tübingen), wurde entsprechend der geplanten Nutzungsdauer mit 10 % vorgenommen.

Die technischen Anlagen werden mit 5 % abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde linear entsprechend den steuerrechtlichen Tabellen abgeschrieben. Im Jahr des Zugangs wurde zeitanteilig abgeschrieben. Für Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten zwischen 250,00 € und 1.000,00 € netto) 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 Architek-

ten- und Verwaltungsleistungen.

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

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

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für den Ansatz von Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die Geldbeschaffungskosten wurden entsprechend den Zinsbindungsfristen abgeschrieben. Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

Die passivierungspflichtigen Steuer-rückstellungen und Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem 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

- Tilgungszuschüsse in Höhe von 1.458.526,25 € wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.
- Außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung wurden bei den Wertansätzen für andere Posten des Finanzanlagevermögens gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB in Höhe von 2.000,00 € vorgenommen.
- Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält 3.815.164,40 € (Vorjahr 3.933.491,73 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
- In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.
- Forderungen von einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr liegen unter der Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 405.351,78 € (Vorjahr 384.818,00 €) vor.
- Die in den Forderungen gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen

	2019	2018	Klassifizierung
Forderungen	265.913,36 €	78.632,35 €	Sonstige Vermögensgegenstände

7. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres (€)	Einstellung aus dem Jahresüberschuß des Geschäftsjahres (€)	Bestand am Ende des Geschäftsjahres (€)
a) Gesellschaftsvertragliche Rücklage	546.000,00		546.000,00
b) Bauerneuerungsrücklage	25.061.220,82	3.821.752,14	28.882.972,96
c) Andere Gewinnrücklagen	9.973.534,03		9.973.534,03

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

Rückstellung für noch anfallende Baukosten ausgebuchter Verkaufsgrundstücke	3.527.300,00 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	850.000,00 €
Rückstellung für noch anfallende Kosten aus der Verwaltungsabrechnung	342.094,00 €
Rückstellung für evtl. anfallende Schadensersatzverpflichtungen	309.000,00 €

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

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
(in Klammer Vorjahreswerte)	EURO	unter 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	120.404.263,25 (121.727.767,20)	10.100.118,62 (14.132.233,57)	19.918.623,38 (18.833.171,48)	90.385.521,25 (88.762.362,15)	119.904.263,25 (121.227.767,20)	*GPR/B
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.110.279,44 (1.153.511,01)	43.318,69 (39.866,42)	165.205,00 (163.999,44)	901.755,75 (949.645,15)	1.057.464,34 (1.095.161,76)	GPR
Erhaltene Anzahlungen**	3.986.355,70 (4.176.565,50)	3.986.355,70 (4.176.565,50)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.594.089,83 (2.438.657,51)	116.967,71 (48.664,91)		2.477.122,12 (2.389.992,60)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.919.911,96 (2.267.570,39)	2.531.524,06 (1.925.453,78)	211.977,35 (165.706,06)	176.410,55 (176.410,55)		
Sonstige Verbindlichkeiten	631.193,54 (509.207,43)	631.193,54 (146.327,43)	0,00 (362.880,00)			
Gesamtbetrag	131.646.093,72 (132.273.279,04)	17.409.478,32 (20.469.111,61)	20.295.805,73 (19.525.756,98)	93.940.809,67 (92.278.410,45)	120.961.727,59 (122.322.928,96)	

* GPR=Grundpfandrecht = 87.907.472,64 €, B=Bürgschaften von Gesellschaftern = € 33.054.254,95 €

** zur Verrechnung anstehend

11. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (€) 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres (€)	Abgänge (€)	Umbuch- ungen (+/-) (€)	Zuschreib- ungen (€)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (€) 31.12.2019	Abschreib- ungen (Kumuliert) 01.01.2019	Abschreibung Geschäftsjahr (€)	Zugänge des Geschäftsjahres (€)	Abgänge (€)	Umbuch- ungen (+/-) (€)	Zuschreib- ungen (€)	Abschreibungen (Kumuliert) 31.12.2019	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018
Immaterielle Vermögens- gegenstände	143.866,39	37.948,74				181.815,13	129.002,39	8.519,74					137.522,13	44.293,00	14.864,00
Sachanlagen															
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	182.951.176,13	4.398.839,99		7.949.065,97		195.299.082,09	67.456.165,83	3.713.347,17					71.169.513,00	124.129.569,09	115.495.010,30
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.274.471,60	129.750,16	76.448,02	832.579,51		31.160.353,25	5.420.583,29	831.849,60					6.252.432,89	24.907.920,36	24.853.888,31
Grundstücke ohne Bauten	87.669,76	1.764.407,61		-44.351,17		1.807.726,20								1.807.726,20	87.669,76
Bauten auf frem- den Grundstücken	2.646.854,37					2.646.854,37	992.570,40	264.685,97					1.257.256,37	1.389.598,00	1.654.283,97
Technische Anlagen	1.360.778,01					1.360.778,01	727.590,01	68.046,00					795.636,01	565.142,00	633.188,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	909.900,59	93.569,54	56.533,99			946.936,14	687.788,15	80.289,98		34.805,99			733.272,14	213.664,00	222.112,44
Anlagen im Bau	3.508.116,92	5.552.442,12		-3.374.919,49		5.685.639,55	0,00						0,00	5.685.639,55	3.508.116,92
Bauvorbe- reitungskosten	170.750,49	412.878,24		-75.283,07		508.345,66	0,00						0,00	508.345,66	170.750,49
Geleistete Anzahlungen	41.215,37	71.385,31		-41.215,37		71.385,31	0,00						0,00	71.385,31	41.215,37
	221.950.933,24	12.423.272,97	132.982,01	5.245.876,38		239.487.100,58	75.284.697,68	4.958.218,72	0,00	34.805,99	0,00		80.208.110,41	159.278.990,17	146.666.235,56
Finanzanlagen Andere Finanzanlagen	2.000,00					2.000,00	0,00	2.000,00					2.000,00	0,00	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt	222.096.799,63	12.461.221,71	132.982,01	5.245.876,38		239.670.915,71	75.413.700,07	4.968.738,46	0,00	34.805,99	0,00		80.347.632,54	159.323.283,17	146.683.099,56

D. Erläuterung zu den GuV-Posten

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind enthalten:

Erträge aus früheren Jahren	41.008,01 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	21.175,36 €
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	59.980,90 €
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	30.154,16 €

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind enthalten:

Abschreibungen auf Mietforderungen	52.005,81 €
Abschreibungen auf sonstige Forderungen	34.063,86 €

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Auflösungen von Steuerrückstellungen für Vor-perioden in Höhe von 34.356,84 € enthalten. Weitere periodenfremde Aufwendungen und Erträge sind branchenüblich und von insgesamt untergeordneter Bedeutung für die Ertragslage.

E. Sonstige Angaben

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 20.738.668,00 € (Vorjahr 9.771.000,00 €).

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.
2. Für die fertigen und unfertigen Bauvorhaben einschließlich der Generalsanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen aus Bauverträgen zum 31.12.2019 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 15.446.000,00 €. Weiterhin wurden nicht bilanzier-
- te Grundstückskaufverträge mit einem Volumen von 371.000,00 € abgeschlossen. Demgegenüber stehen zum Bilanzstichtag abgeschlossene Kreditverträge (nicht valutiert) in Höhe von 2.735.000,00 € sowie Zuschüsse aus dem Landeswohnraumförderungsprogramm in Höhe von rd. 541.500,00 €.
- Aus einem Rahmenvertrag für IT-Dienstleistungen bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 55.692,00 €. Die Restlaufzeit beträgt noch 8 Monate. Für die Nutzung des neu eingeführten ERP-Systems mit einer Restlaufzeit zum Bilanzstichtag von 48 Monaten fallen Gebühren in Höhe von insgesamt ca. 372.000,00 € (5-jährige Gesamt-Laufzeit) an. Die nicht zu bilanzierenden Ver-
- pflichtungen aus Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2019 insgesamt rd. 18.900,00 €.
- 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 29.000,00 € als Rückstellung erfasst.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14	8
Technische Mitarbeiter	7	2
Hausmeister	1	
	22	10

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende, 46 nebenberufliche Hauswarte sowie 5 geringfügige kaufmännische Mitarbeiter beschäftigt. Hinsichtlich der Angabe der Geschäftsführerbezüge wird von der Schutzklausel gem. § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht. Die Bezüge des Aufsichtsrats belaufen sich auf 10.450,57 €.

5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

	2019	2018	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen	70.343,42 €	82.709,84 €	Forderungen aus Vermietung
	7.371,28 €	5.693,14 €	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
	291.553,75 €	176.723,22 €	Sonstige Vermögensgegenstände
	24.652,20 €	7.568,02 €	Guthaben bei Kreditinstituten
	393.920,65 €	272.694,22 €	
Verbindlichkeiten	42.309.749,61 €	46.494.241,88 €	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
	635.843,23 €	660.520,94 €	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
	143.146,55 €	156.837,32 €	Erhaltene Anzahlungen
	33.057,52 €	907,24 €	Verbindlichkeiten aus Vermietung
	329.348,45 €	245.391,85 €	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
	193.852,40 €	73.306,84 €	Sonstige Verbindlichkeiten
	43.644.997,76 €	47.631.206,07 €	

6. 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.
7. Die Gesellschaft gewährte im Geschäftsjahr an Organmitglieder wie in den Vorjahren keine Vorschüsse und Kredite. Haftungsverhältnisse gegenüber Organmitgliedern wurden nicht eingegangen.
8. **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.
9. **Gewinnverwendungsbeschluss**
Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.865.432,14 € 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 2019 in Höhe von 3.821.752,14 € 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, 20. Mai 2020

Die Geschäftsführung

Karl Scheinhardt

Werner Walz



Lagebericht 2019

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

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintreibung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche

reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 Prozent liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen.

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %

und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbe-



völkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Wohnungsbestand und Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2019 umfasste der eigene Mietbestand der Gesellschaft 2.240 Mietwohnungen, 42 Pflegeplätze, 50 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 162.817,80 m².

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

konnte auch in 2019 weiter verfolgt werden.

Im Berichtsjahr sind Mieter aus 173 Wohnungen ausgezogen (Vj. 132), was einer Fluktuationsrate von 7,72 % (Vj. 6,01 %) entspricht.

Die durchschnittliche monatliche Netto-Kaltemiete für Wohneinheiten beträgt im Unternehmensdurchschnitt zum 31.12.2019 7,25 €/m² Wohnfläche (+ 3,72 %). Bei nicht preisgebundenen Wohnungen liegt sie bei 7,45 €/m² Wohnfläche (+ 3,76 %) und beim preisgebundenen Wohnungsbestand bei 6,60 €/m² Wohnfläche (+ 3,61 %). Neben den durchgeführten Mietanpassungen bei Mieterwechseln trugen die Mieterhöhungen nach der Modernisierung von Wohnungen, eine allgemeine Mieterhöhung für einen Teilbestand (nach BGB) und die Erstvermietungs-mieten der neuen Wohnungen zu der Steigerung bei.

2.2.2 Bautätigkeit

Die Wohnanlage in Kirchentellinsfurt, Sternbergstraße 32, Reutlinger Straße 58, 60, mit insgesamt 24 Eigentumswohnungen ist seit dem Sommer 2019 fertiggestellt. Alle Wohnungen sind

verkauft und wurden den Käufern übergeben.

Im Berichtsjahr konnten weitere 20 Wohnungen im Gebäude in Rottenburg a. N., Klausenstraße 17, 19, 21 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.

Das Wohn- und Geschäftshaus in Gomaringen, Bahnhofstraße 21 konnte im Oktober 2019 fertiggestellt werden. Alle 23 Wohnungen, sowie die Gewerbeeinheiten im 1. und 2. OG konnten noch im Berichtsjahr den neuen Eigentümern übergeben werden.

Die Wohnanlage in Dußlingen, Irusweg 1-5, mit insgesamt 27 Eigentumswohnungen ist seit Herbst 2018 fertiggestellt. Im Berichtsjahr wurden die letzten beiden Wohnungen an die Käufer übergeben.

In Tübingen, Heuberger-Tor-Weg 3, wurden die im Rahmen des Förderprogramms „Wohnraum für Flüchtlinge“ hergestellten 12 Wohnungen an die Stadt Tübingen übergeben. Die 10 weiteren kleineren Wohnungen für Singels und Studenten konnten ebenfalls im Dezember 2019 von den Mietern bezogen werden.

Die Neubaumaßnahme in Rottenburg a. N., Willy-Brandt-Straße 22+24, 54+56 mit 18 Eigentumswohnungen und 10 öffentlich geförderten Mietwohnungen konnten Mitte des Jahres an die neuen Eigentümer und Mieter übergeben und bezogen werden. Die Bauvorhaben Neustetten, Haupt-

str. 11 (eine Physio-Praxis sowie 3 Mietwohnungen), Mössingen, Bahnhofstraße 11 (10 Eigentumswohnungen, zwei Gewerbeeinheiten), Mössingen, Draiweg (14 geförderte Mietwohnungen), Dußlingen, Burgstraße 1+3 (19 Eigentumswohnungen sowie eine Kindertagesstätte und eine Praxis für einen Allgemeinarzt), Tübingen, Beim Kupferhammer 5/1 (Therapiezentrum Sucht Weststadt; ärztliche Substitutionspraxis, eine psychosoziale Betreuung, tagesstrukturierende Angebote, eine ambulante Suchtrehabilitation sowie ambulant betreutes Wohnen) gehen im Bau weiter voran.

Die grundlegende Sanierung der Gebäude Galgenbergstraße 30+32 in Tübingen mit insgesamt 12 Wohnungen konnte abgeschlossen und wieder neu vermietet werden. Durch den Ausbau des Dachgeschosses konnten zwei zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. 4 Wohnungen erhielten nach der Fertigstellung eine Mietpreis- und Belegungsbindung.

Die umfassende Modernisierung des Gebäudes Rottenburg a. N., Weggentalstraße 79 (6 Wohneinheiten) wurde ebenfalls abgeschlossen und neu bezogen.

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

Weitere umfassende Modernisierungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr in Tübingen, Haydnweg 6,8 (16 Wohnungen und bauliche Erweiterung um 4 Wohnungen), Tübingen, Schwalbenweg 42 (6 Wohnungen), Tübingen, Niethammerstraße 7+9 (12 Wohnungen zuzüglich 2 Neubauwohnungen durch Dachgeschossausbau), Rottenburg a. N. Mechthildstraße 1 (17 Wohnungen zuzüglich 3 Wohnungen durch Dachgeschossausbau) begonnen.

2.2.3 Wohnungsfremdverwaltung

Insgesamt werden zum Jahresende 571 fremde Wohnungen (Vj. 500), 56 gewerbliche Einheiten, 378 Garagen und 294 Pkw-Stellplätze verwaltet. Die Wirtschaftspläne und die Verwaltungsabrechnungen wurden ordnungsgemäß erstellt und die Eigentümerversammlungen fristgerecht durchgeführt.

2.2.4 Personalsituation

Im Jahr 2019 waren durchschnittlich 32 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, darunter 22 Vollzeitkräfte und 10 Teilzeitkräfte. Zudem hat die Gesellschaft zwei Auszubildende, 46 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 3.865.432,14 € und liegt damit über dem Ergebnis des Vorjahres (2.186.039,61 €). Damit liegt der erzielte Jahresüberschuss auch über dem Ergebnis der Jahresplanung (3,40 Mio. € bis 3,60 Mio. €).

Die Umsatzerlöse sind im Wesentlichen durch sehr hohe Umsätze im Bauträgergeschäft in 2019 um insgesamt 20,37 Mio. € gestiegen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich aufgrund der allgemeinen Mietanpassungen und Mieterhöhungen nach Modernisierungen, Neuvermietungen, der Vollausswirkung von Fertigstellungen aus dem Vorjahr und höheren Betriebs- und Heizkostenabrechnungen um 0,40 Mio. € auf 18,50 Mio. € erhöht. Die Umsatzerlöse aus der Bauträger-tätigkeit sind durch deutlich mehr

verkaufte Neubauwohnungen von 11,36 Mio. € auf 31,34 Mio. € gestiegen. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit sind um 8 T€ gesunken.

Aus dem Verkauf von Grundstücken wurde ein Ergebnis (Überschuss) von 2,67 Mio. € (Vorjahr 0,62 Mio. €) erzielt.

Neben den Investitionstätigkeiten für die Bestandssanierung wurden für die laufende Instandhaltung im Berichtsjahr 3,32 Mio. € (Vj. 2,98 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 2019 3,38 Mio. € (Vj. 3,04 Mio. €). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf gestiegene Personalkosten sowie die in 2018 begonnene ERP – Systemumstellung zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von 0,45 Mio. € auf 0,28 Mio. € zurückgegangen.

Durch einen Sondereffekt konnten im Geschäftsjahr 2019 Erstattungs-zinsen aus der Rückabwicklung der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft nach § 13b UStG in Höhe von 0,53 Mio. € vereinnahmt und ertragswirksam verbucht werden.

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 4,967 Mio. € (Vorjahr: 4,728 Mio. €) vorgenommen. Trotz gestiegener Darlehensverbindlichkeiten konnte aufgrund der derzeit positiven Finanzierungssituation der Zinsaufwand insgesamt um 0,19 Mio. € erneut reduziert werden.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

2.3.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Jahres 2019 hat sich um 5,96 Mio. € auf 180,24 Mio. € erhöht. Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist im Wesentlichen mit langfristigen Kapital finanziert.

Das Anlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch eigene Neubauinvestitionen (6,80 Mio. €) und durch Modernisierungsinvestitionen (4,56 Mio. €), denen insbesondere Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 4,97 Mio. € entgegenstehen. Im Ergebnis stieg das Anlagevermögen um 12,64 Mio. € auf 159,32 Mio. €, was

einer Anlagenintensität von 88,39 % (Vj. 84,16 %) entspricht und typisch für im Wesentlichen bestandsverwaltende Wohnungsunternehmen ist. Die Erhöhung der Anlagenintensität ist im Wesentlichen auf die höheren Investitionen im Anlagevermögen und das erhöhte Verkaufsvolumen im Bauträgergeschäft (Umlaufvermögen) zurückzuführen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 3.821.752,14 €. Es umfasst einen Anteil von 22,49 % der Bilanzsumme (Vj. 21,07 %). Die Erhöhung der Eigenkapitalquote resultiert aus der geringeren Bilanzsummenvergrößerung gegenüber dem Vorjahr (5,96 Mio. €), insbesondere im Verhältnis zum erzielten Jahresüberschuss.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern konnten trotz der starken Investitionen insgesamt um 1,37 Mio. € reduziert werden. Den Kreditneuaufnahmen für die langfristige Objektfinanzierung in Höhe von 8,92 Mio. € stehen Tilgungen in Höhe von 6,31 Mio. € (planmäßig sowie außerplanmäßig, inkl. KfW-Tilgungszuschüsse) gegenüber. Die kurzfristigen Kredite gegenüber Kreditinstituten (Eurokredite) sind ebenfalls um 3,95 Mio. € geringer belastet als im Vorjahr.

Die Kosten der Neubautätigkeit in eigener Bauherrschaft sind im Vergleich zum Vorjahr um 5,70 Mio. € auf 19,40 Mio. € gesunken.

Die Investitionen in den Wohnungsbestand sind eine Kernaufgabe der Gesellschaft. Sie sichern die Attraktivität und damit die Vermietbarkeit der Wohnungen. In 2019 wurden 3,32 Mio. € (Vj. 2,98 Mio. €) für die laufende Instandhaltung aufgewendet. Davon betreffen 0,85



Mio. € Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung. Zudem wurden 4,56 Mio. € (Vj. 4,26 Mio. €) in die Generalsanierung investiert. Diese Investitionen in den eigenen Bestand entsprechen einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von 48,52 € je m² Wohn- und Nutzfläche gegenüber 45,53 € je m² Wohn- und Nutzfläche im Vorjahr.

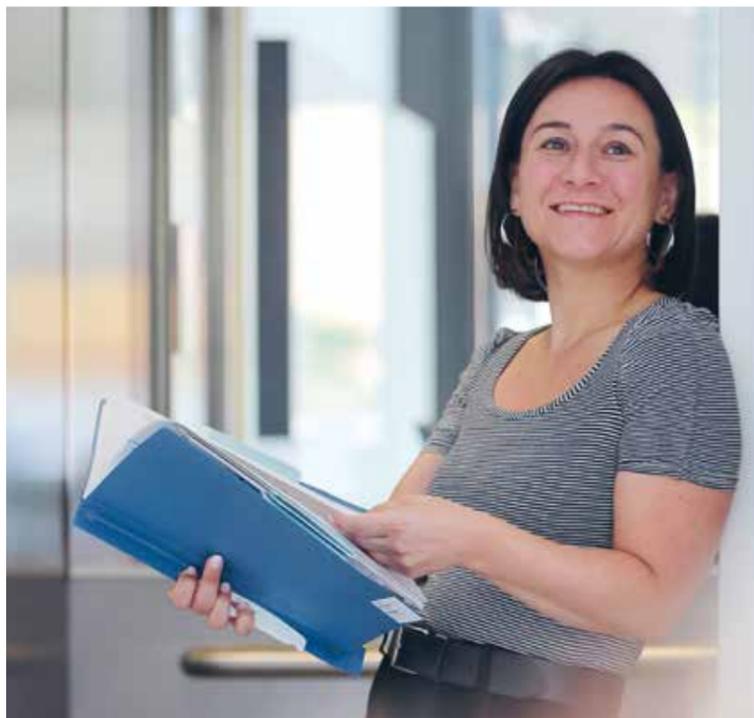
Die Gesamtinvestitionen umfassen 27,28 Mio. € (einschließlich Bauträger-tätigkeit) und liegen um rund 5,06 Mio. € unter denen des Vorjahres. Da die Aufträge zum großen Teil an Unternehmen und Handwerksbetriebe in der Region erteilt werden, leistet die Kreisbau damit einen erheblichen Beitrag für die 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 13,96 Mio. € (Vorjahr: 2,76 Mio. €), aus der Investitionstätigkeit - 11,88 Mio. € (Vorjahr: -9,21 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit - 1,98 Mio. €

(Vorjahr: 5,85 Mio. €). Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um den planmäßigen Kapitaldienst sowie teilweise die Investitionen in das Anlagevermögen zu decken.

Zum Bilanzstichtag betrug die zur Verfügung stehende und nicht genutzte Kreditlinie 8,30 Mio. € (Vorjahr: 3,85 Mio. €).

Für die fertigen und unfertigen Bauvorhaben einschließlich der Generalsanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen aus Bauverträgen finanzielle Verpflichtungen für das aktuelle Geschäftsjahr in Höhe von 15,45 Mio. €. Weiterhin wurden nicht bilanzierte Grundstückskaufverträge mit einem Volumen von 0,37 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

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-virus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von kostenstei-

gerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Dennoch wird sich nach Einschätzung der Geschäftsführung das Umfeld der geschäftlichen Betätigung und Entwicklung des Unternehmens in den Jahren 2020 und 2021 nicht wesentlich verändern. Die Geschäftspolitik wird weiterhin am gesellschaftsvertraglichen Auftrag ausgerichtet sein, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Preisen zu versorgen.

Die Geschäftsführung geht auch in Zukunft weiterhin von einer positiven Gesamtentwicklung für die Gesellschaft aus. Die stabilen Erträge aus der Hausbewirtschaftung gilt es für die Zukunft zu sichern. Die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft werden je nach Projektfortschritt gewissen Schwan-

kungen unterliegen. Wir erwarten, dass die Nachfragesituation aufgrund des derzeitigen Zinsniveaus kurz- bis mittelfristig weiterhin hoch bleiben wird. Weiter gestiegene energetische sowie baurechtliche Anforderungen an den Wohnungsneubau und knappe Baukapazitäten belasten die Investitionskosten für Wohnungsneubauminvestitionen, dem stehen jedoch neue und umfangreichere Förderprogramme der KfW gegenüber. Auch für das Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung erwartet die Gesellschaft in 2020 eine hohe Nachfrage.

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

Für das Bauträgergeschäft sind im laufenden Geschäftsjahr Fertigstellungen in der Burgstraße 1, 3 in Dußlingen (19 Eigentumswohnungen, 2 Gewerbeeinheiten) und in der Bahnhofstr. 11 in Mössingen (10 Eigentumswohnungen, 2 Gewerbeeinheiten) geplant. Die Kreisbaugesellschaft geht derzeit mit einem Umsatz aus diesem Bereich in Höhe von 12,55 Mio. € aus. Für die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wird ein Anstieg um 1,19 Mio. € erwartet. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung und dem Vermietungsbeginn von Neubauten (u.a. Tübingen, Am Kupferhammer 5 / Mössingen, Draisweg 11/ Neustetten, Hauptstraße 11), aus der Teilauflösung diverser Zuschüsse (Förderprogramm Wohnraum für Flüchtlinge, Umwandlung Förderdarlehen), aus der ganzjährigen Auswirkung von Fertigstellungen des Berichtsjahres, aus höheren



Betriebskostenabrechnungen sowie aus der Neuvermietung nach erfolgten Generalmodernisierungen und Wiedervermietungen im Rahmen der natürlichen Fluktuation. Durch die begonnenen und geplanten Modernisierungen sind im Geschäftsjahr Mietausfälle in Höhe von 0,51 Mio. € eingeplant. Für die laufenden Instandhaltungsarbeiten sind für das Jahr 2020 5,05 Mio. € eingeplant.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2020 ein Ergebnis mit einem Jahresüberschuss von 1,10 Mio. € bis 1,30 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.

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



her Zuzug nach Deutschland vor allem in die Städte und Verdichtungsräume) weiterhin bestehen bleiben. 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 Immobilien-

markt ist zukünftig mit einer längeren Vermarktungszeit für neue Bauträgermaßnahmen zu rechnen. Ein mangelnder Erfolg im Bauträgergeschäft könnte sich somit negativ auf die Ertragssituation und den Cashflow auswirken.

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. Es besteht nach wie vor die Chance auch in Zukunft positive Ergebnisse mit dem Bauträgergeschäft zu erzielen und Fremdmittel zu niedrigen Zinsen aufzunehmen. Mögliche Chancen zur Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sehen wir weiterhin der Zunahme unserer Mieterträge durch die laufenden und projektierten Neubauten.

Mit der anhaltend hohen Zuwanderung ist auch in Zukunft davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte weiter ansteigen wird und eine hohe Nachfrage nach den Wohnungen der Gesellschaft bestehen bleibt. 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. Vorkehrungen zur Minimierung des Mietausfallrisikos werden durch standardisierte Bonitätsprüfungen bei Vermietungen sowie durch die Identifizierung von problembehafteten Mietverhältnissen im Rahmen eines aktiven Forderungsmanagements getroffen. Damit verbunden ist die Einleitung von angemessenen Gegenmaßnahmen. Durch die Bildung von Wertberichtigungen in angemessener Höhe ist dieses Risiko bilanziell berücksichtigt.

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien trägt in 2020 voraussichtlich mit 1,76 Mio. € zu den Mietererlösen bei. Hier besteht das Risiko, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses nicht nahtlos ein Anschlussmieter gefunden werden kann oder die Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist.

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

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

Tübingen, den 29. Mai 2020

**Kreisbaugesellschaft
Tübingen mbH**

Geschäftsführung


Karl Scheinhardt


Werner Walz



Wiedervergabe des **Bestätigungsvermerks**

An die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Tübingen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Tübingen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- 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
- 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und

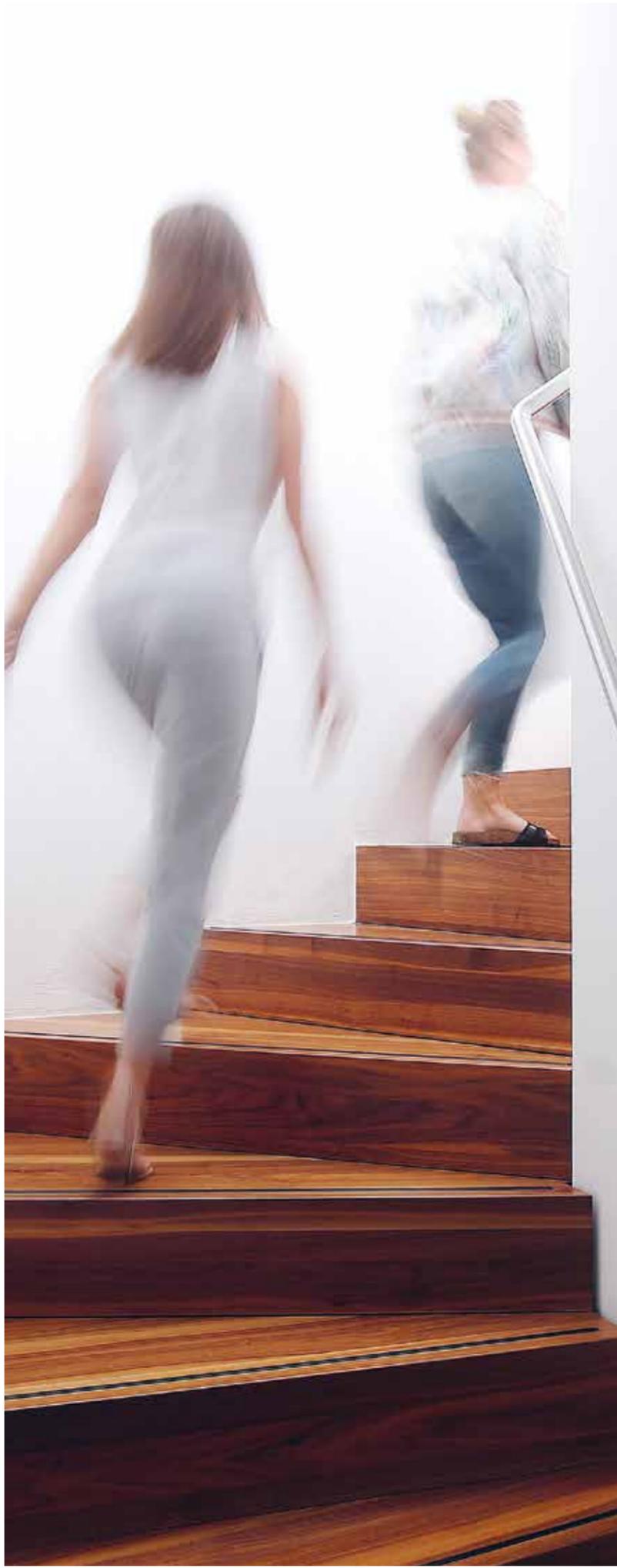


unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und 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.

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



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

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

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

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

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

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

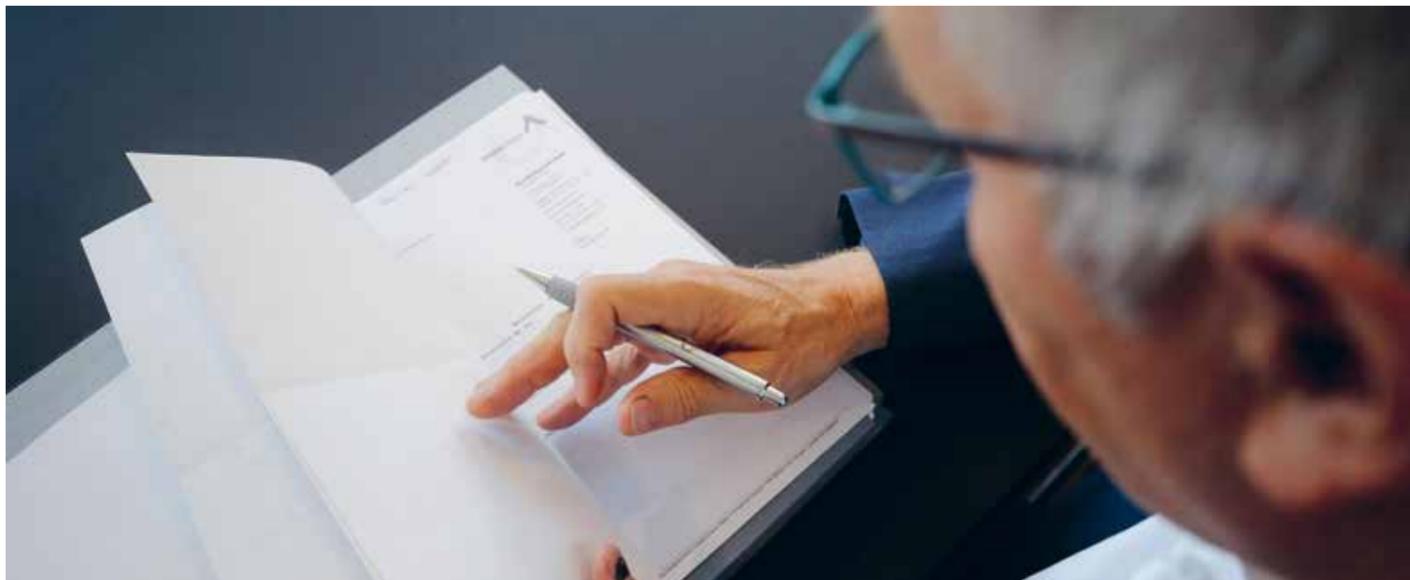
Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Stuttgart, 3. Juli 2020

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



gez. Bauer,
Wirtschaftsprüfer



Bericht des Aufsichtsrats



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

Wirtschaftliche, finanzielle und organisatorische Fragen von besonderer Bedeutung wurden in 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 Bericht zum Abschluss des Sanierungsprogramms

2017 – 2020, stellte das weiterführende Sanierungsprogramm bis 2024 vor und berichtete über die laufenden Neubaumaßnahmen.

Folgende Neubaumaßnahmen wurden in den Sitzungen beschlossen:

- Kirchentellinsfurt, Johannesstraße Errichtung eines Gebäudes mit 15 Mietwohnungen für den Eigenbestand
- Kirchentellinsfurt, Haldenweg 2+4 Errichtung eines Gebäudes mit 12 Mietwohnungen für den Eigenbestand
- Dettenhausen, Tübinger Straße Errichtung eines Gebäudes mit 14 Mietwohnungen und einer Arztpraxis für den Eigenbestand
- Gomaringen, Hechinger Straße Errichtung von zwei Gebäuden mit insgesamt 19 Mietwohnungen für den Eigenbestand

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2019, 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 Haushalts-

grundsatzgesetzes 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 2019 und ihren Einsatz im Interesse, zum Wohl und Nutzen der Gesellschaft.

Tübingen, den 27. August 2020

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Joachim Walter
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

Platzhalter: bvdM.