



2021

GESCHÄFTSBERICHT
KREISBAUTÜBINGEN

Die Schaffung und Erhaltung hochwertigen und bezahlbaren Wohnraums – das sind die Kernaufgaben der Kreisbaugesellschaft Tübingen. Darum investiert das kommunale Wohnbauunternehmen jährlich zweistellige Millionenbeträge in den Neubau sowie in die Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestands. Doch auch über diese Kerntätigkeit hinaus erfüllt die Kreisbau zahlreiche wichtige Funktionen für den Landkreis: So trägt das Wohnbauunternehmen beispielsweise durch die Schaffung von Gewerbeflächen für die unterschiedlichsten Nutzungsbereiche auch zur infrastrukturellen Versorgung der Bevölkerung im Landkreis bei. Zudem fungiert die Kreisbau als wichtiger strategischer Partner der Stadt, um die Energiebilanz des Gebäudesektors kontinuierlich zu verbessern.

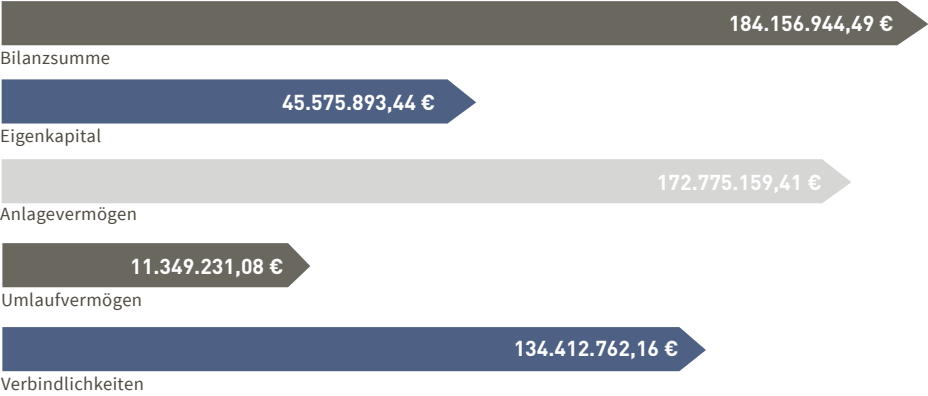


„Neben der konzertierten Wohnraumschaffung bewirtschaftet die Kreisbaugesellschaft Tübingen einen eigenen Wohnungsbestand von über 2.200 Wohnungen. Durch die stetige Sanierung und Modernisierung des kommunalen Wohnungsbestands wird nicht nur der Wohnkomfort für die Bewohner erhöht und die Energieeffizienz des Gebäudebestands im Landkreis kontinuierlich verbessert – auch die regionale Wirtschaft profitiert von zahlreichen Aufträgen der Kreisbau. Auch das im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete Kapital fließt durch die Schaffung und Erhaltung weiterer Wohnungen umgehend zurück in den regionalen Wirtschaftskreislauf.“

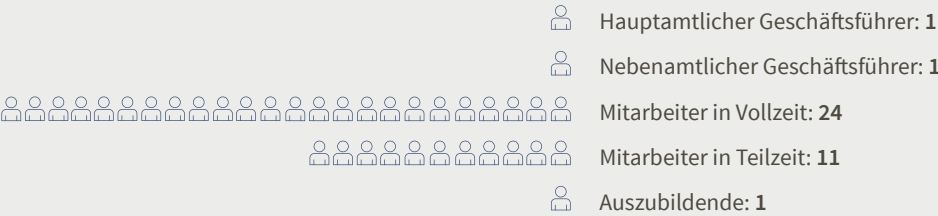
Matthias Sacher,
Geschäftsführer Kreisbaugesellschaft Tübingen

DIE KREISBAU	06	AUSBLICK	28
Zahlen und Fakten	06	Projekte im Bau	28
Übersicht Bauleistungen	08	Projekte in Planung	35
Standorte	09	Investitionen in die Zukunft	44
Organigramm	10		
Bericht der Geschäftsführung	12	JAHRESABSCHLUSS 2021	46
WOHNRAUMSCHAFFUNG	14	Aktiva	48
		Passiva	49
Fertige Bauprojekte	16	Gewinn- und Verlustrechnung	50
Verbesserung der Gebäudesubstanz und Wohnraumschaffung zugleich	18	Anhang	52
		Lagebericht	63
		Wiedervergabe des Bestätigungsvermerks	73
MEHR ALS WOHNBAU	24	Bericht des Aufsichtsrats	77

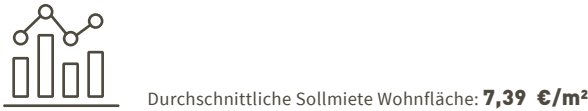
UNTERNEHMENSZAHLEN



PERSONALSITUATION

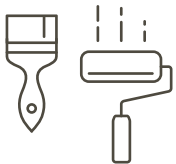


WOHNUNGSBESTAND



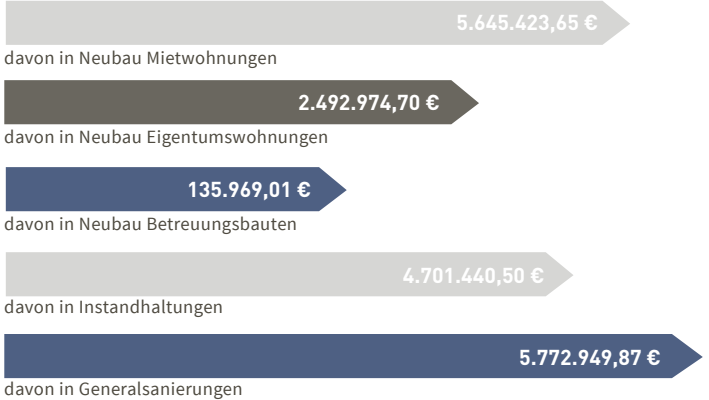
18.748.757,73 €

Investitionsvolumen

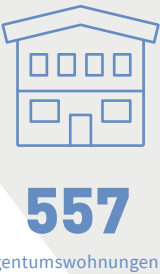


63,57 %

Gebäudeerhaltungskoeffizient



WOHNUNGSFREMDVERWALTUNG



MITGLIEDSCHAFTEN

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

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Matthias Sacher, Geschäftsführer
Werner Walz, nebenamtlicher Geschäftsführer

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Joachim Walter, Vorsitzender
Landrat des Landkreises Tübingen

Michael Bulander, stellvertretender Vorsitzender
Oberbürgermeister der Stadt Mössingen

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

Boris Palmer, stellvertretender Vorsitzender
Oberbürgermeister der Universitätsstadt Tübingen

Egon Betz
Bürgermeister der Gemeinde Nehren

Thomas Engesser
Bürgermeister der Gemeinde Dettenhausen

Uwe Ganzenmüller
Bürgermeister der Gemeinde Bodelshausen

Bernd Haug
Bürgermeister der Gemeinde Kirchentellinsfurt

Thomas Hölsch
Bürgermeister der Gemeinde Dußlingen

Bauleistungen bis 31.12.2021
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		267		339
Dettenhausen	58	79	65		166		368
Dußlingen	16	75	24		187		302
Gomaringen	5	27	12		5		49
Gomaringen-Stockach	1				8		9
Hirrlingen		1			5		6
Kirchentellinsfurt	37	34	36		174		281
Kusterdingen	1		1				2
Kusterdingen-Mähringen			2				2
Kusterdingen-Wankheim	4		35		6		45
Mössingen	21	42	11		546	12	632
Mössingen-Öschingen	12		6		13		31
Mössingen-Talheim					14		14
Nehren	12		1		83	4	100
Neustetten- Remmingsheim					16		16
Ofterdingen	2	6			36		44
Pliezhausen	4	25	11		50		90
Pliezhausen-Gniebel					1		1
Pliezhausen-Rübgarten	2						2
Rottenburg a. N.	43	70	4		191		308
Rottenburg a. N.-Kiebingen			8				8
Rottenburg a. N.-Wurm- lingen	7	12			6		25
Tübingen	177	178	306		392	3	1056
Tübingen-Bebenhausen	6						6
Tübingen-Hagelloch	3						3
Tübingen-Hirschau	5		4		42		51
Tübingen-Kilchberg	1						1
Tübingen-Pfrondorf			8	79	40		127
Tübingen-Unterjesingen		19	2		33		54
Tübingen-Weilheim			5		7		12
Wannweil	1						1
Gesamt	478	577	557	79	2343	19	4053



Organigramm
der Kreisbau
Tübingen

Stand: Herbst 2022

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



Matthias Sacher
Geschäftsführer
(hauptamtlich)



Werner Walz
Geschäftsführer
(nebenamtlich)



Eren Kaya
Dipl. Betriebswirt (FH)
Prokurist



Yildiz Böcü
Dipl. Betriebswirtin (FH)



Daniela Mertin
Betriebswirtin
(staatl. geprüft)



Nicole Petrowsky
Dipl. Betriebswirtin (FH)



**Unternehmens-
kommunikation**

Petra Polzer
Sekretariat



Sabrina von Lucke
Assistenz
Geschäftsführung



Mietbetreuung

**Katharina
Heininger**



Meik Hilpert
Immobilienökonom



Yvonne Millinger



Karin Däuber



Jens Pätzold



Tanja Köhler



Hilal Tosun



Vertrieb

**Elisabeth
Klaiber**
Teamleiterin



Greta Hess



**Iris Reiß-
Ruckgaber**



Diamatina Katz



WEG-Verwaltung

Antje Baur



Susann Geyer
Bankfachwirtin



**Stefanie
Gerbershagen-
Seibold**
Immobilien-
fachwirtin



Projektentwicklung

Philipp Dworschak
M.A. (FH) Architekt



Sabrina Nassar



**Bauen und Bestands-
entwicklung**

Karl-Heinz Fritz
Teamleiter
Bautechniker



Holger Flaisch
stv. Teamleiter
Bautechniker



Benjamin Haap
Bautechniker



Gerlinde Baur



Nathalie Bayer



Melanie Czepl
Immobilien-
fachwirtin



**Sondereigentums-
verwaltung**

**Katja Schmitt-
Saymali**



**Empfang und
Haustechnik**

**Alexandra
Steinhilber**



Elfriede Lind

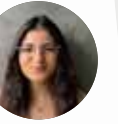


**Alexander
Millinger**

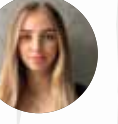


Auszubildende

**Maximilian
Perkuhn**



Beyza Özcan



Jule Fries

”

Vor dem Hintergrund der derzeitigen – bislang einmaligen – Widrigkeiten ist der gemeinsame wirtschaftliche Erfolg nochmals zu unterstreichen.“

KREISBAU TÜBINGEN

Bericht der Geschäftsführung

Die Erfüllung des Geschäftszwecks, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung im Landkreis Tübingen zu gewährleisten, birgt vielfältige Herausforderungen in sich, die nur gemeinschaftlich gemeistert werden können. Die Erfüllung dieser Aufgabe ist uns auch im Geschäftsjahr 2021 wieder erfolgreich gelungen.

Bereits zu Beginn des Jahres erfolgte der planmäßige Wechsel des hauptamtlichen Geschäftsführers. Trotz deutlich erschwelter Rahmenbedingungen durch die pandemische Lage konnten die gesetzten wirtschaftlichen Unternehmensziele übertroffen werden. Dies ist der Erfolg aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die diese besondere Situation durch eine hohe Einsatzbereitschaft und ein großes persönliches Engagement gemeistert haben. Die Herausforderungen der Pandemie haben sich ständig gewandelt. Angefangen bei der Kommunikation, über die Materialverfügbarkeit bis hin zu einer extrem dynamischen Preisentwicklung auf den Rohstoffmärkten. Vor dem Hintergrund dieser bislang einmaligen Widrigkeiten ist der gemeinsame wirtschaftliche Erfolg nochmals zu unterstreichen.

Hervorheben möchten wir auch unsere langjährigen Mieter und Eigentümer, welche uns die Treue halten und vollstes Vertrauen in die Kreisbaugesellschaft Tübingen haben. Auch Ihnen gilt im Namen des gesamten Teams unser besonderer Dank.

Ein besonderer Dank gilt auch dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern, die die Gesellschaft begleiten und überwachen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden die Sitzungen des Aufsichtsrates und die Gesellschafterversammlung ordnungsgemäß durchgeführt. Der Aufsichtsrat mit seinem Vorsitzenden Landrat Joachim Walter stand der Geschäftsführung stets unterstützend zur Seite. Auch die Gesellschafter gestalten durch die Bereitstellung von Bauland die aktive Geschäftspolitik mit.

Wir danken ferner allen Geschäftspartnern, den Behörden und Gesellschaftern für die sehr gute Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen.

Tübingen, 30. August 2022

Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH
Geschäftsführung

M. Sacher *W. Walz*
Matthias Sacher Werner Walz



Zahlreiche Neubau- und Sanierungsprojekte in der Realisierung und in Planung

Alle reden von Wohnraum – die Kreisbau schafft ihn

Wohnraum ist auch im Landkreis Tübingen ein begehrtes und bisweilen rares Gut. Die Kreisbaugesellschaft begegnet der immensen Wohnraumnachfrage in der Region mit Taten: Um dem Ungleichgewicht zwischen hoher Nachfrage einerseits und einem überschaubaren Wohnraumangebot auf der anderen Seite entgegenzuwirken, investierte das kommunale Wohnbauunternehmen allein im Berichtsjahr rund 18,7 Millionen Euro in die Schaffung von neuem und die Erhaltung sowie Modernisierung von bestehendem Wohnraum.

Dabei ist durch eine durchdachte Planung der Projekte bereits im Vorfeld für eine gut durchmischte und homogene Zusammenstellung der späteren Bewohner gesorgt. Eine Mischung aus kleinen, mittleren und großen Einheiten zieht sich bei den Projektierungen der Kreisbau ebenso wie ein roter Faden durch die Konzeptionen, wie die ausgewogene Mischung aus geförderten und frei finanzierten Wohneinheiten. „Die Zusammenstellung der Bewohner ist ein wesentliches Kriterium für ein gelungenes soziales Miteinander in den Wohnquartieren“, weiß auch Landrat Joachim Walter, zugleich Vorsitzender des Aufsichtsrats der Kreisbaugesellschaft Tübingen. „Schließlich ist es uns – völlig unabhängig von der Höhe der jeweiligen Mieten – ein großes Anliegen, Wohnraum zu schaffen, in dem sich die Bewohner rundum wohl und im wahrsten Sinne des Wortes zu Hause fühlen können.“ Zahlreiche Gewerbeeinheiten, die durch eine lebensnahe Infrastruktur zur Lebensqualität aller Anwohner beitragen, runden das breit gefächerte Projektportfolio der Kreisbau ab.



Baubeginn
Juni 2020



Wohneinheiten
6



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- /
Nutzfläche
555 m²



Fertigstellung
Winter 2021



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

FERTIGGESTELLTE BAUPROJEKTE

MÖSSINGEN

**WILHELM-HAUFF-STRASSE 3
6 WOHN EINHEITEN**

PROJEKT BESCHREIBUNG

Nach eineinhalb Jahren Bauzeit konnte die Kreisbau im Winter 2021 ein modernes Mehrfamilienhaus in attraktiver Ortsrandlage in Mössingen fertigstellen. Die sechs Zwei- bis Vier-Zimmer-Eigentumswohnungen verteilen sich auf drei Wohngeschosse und bieten den Eigentümern insgesamt 555 Quadratmeter Wohnfläche.

Alle Wohneinheiten sind mit großzügigen Terrassen und Balkonen ausgestattet, die beiden Wohnungen im Erdgeschoss haben einen eigenen Gartenanteil. Zur Standardausstattung gehören außerdem hochwertige Sanitärobjekte und Parkettböden, eine Fußbodenheizung und elektrische Rollläden. Wärme wird mit Wärmepumpe und Gas-Brennwert-Kessel erzeugt, Dämmung und Haustechnik entsprechen dem Energiestandard eines KfW-Energieeffizienzhauses 55 nach EnEV 2014. Auch die Infrastruktur ist ausgezeichnet: In der Nähe gibt es attraktive Einkaufsmöglichkeiten, gut sortierte Lebensmittelmärkte und ein Gesundheitszentrum mit einem großen medizinischen Angebot.

PLANUNG UND BAULEITUNG

Mehlarchitekten, Mössingen

VERBESSERUNG DER GEBÄUDESUBSTANZ UND WOHNRAUMSCHAFFUNG ZUGLEICH

DETTENHAUSEN

GOTTLIEB-DAIMLER-STRASSE 23

34 MIETWOHNUNGEN, NACH SANIERUNG 37

PROJEKTbeschreibung

Bereits seit Juni 2020 führt die Kreisbaugesellschaft Tübingen eine umfangreiche Kernsanierung eines Mehrfamilienhauses in der Gottlieb-Daimler-Straße in Dettenhausen durch.

Im Zuge der Maßnahmen werden unter anderem die Grundrisse der derzeit 34 Wohnungen optimiert. Dadurch werden drei neue Wohnungen geschaffen. Deshalb steigt auch die vorhandene Wohnfläche leicht an. Zudem wird die Energieeffizienz des Baus auf den neusten Stand gebracht. Nach Abschluss der Sanierung soll das Gebäude den KfW Energie-Effizienzhaus Standard 55 erhalten.



Baubeginn
Sommer 2020



Wohneinheiten
nach Sanierung 37,
vorher 34



Gewerbeeinheiten
0



Wohn-/Nutzfläche
alt: 2.624,71 m² /
neu: 2.679,63 m²



Fertigstellung
Ende 2022



Heizungsart
Wärmepumpe und
Gas-Brennwert-Kessel

Durch eine Überarbeitung der Grundrisse konnten die Anzahl der Wohnungen im Tübinger Haydnweg 6 + 8 (siehe Bild links) von 16 auf 20 erhöht werden. Gleichzeitig wurde die Energiebilanz des Bestandsbau durch zahlreiche Maßnahmen verbessert. Nun weist das Gebäude den Energieeffizienzstandard KfW 55 auf. In diesem Zuge erhielten alle Wohneinheiten unter anderem neue Fenster, Türen und eine hochwertige Badausstattung.



Baubeginn
Sommer 2019



Wohneinheiten
**nach Sanierung 20,
vorher 16**



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- / Nutzfläche
**alt: 1.267,75 m² /
neu: 1.601,27 m²**



Fertigstellung
Sommer 2022



Heizungsart
Fernwärme

Nach dem gleichen Prinzip erfolgte eine weitere Sanierung in der Mechthildstraße 1 in Rottenburg (siehe Bild rechts). Auch diese Wohnungen erhielten neue Fenster, Türen, Bodenbeläge sowie eine zeitgemäße Elektro- und Sanitärtechnik. Durch die Aufstockung der obersten Etage konnten drei zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Statt 17 befinden sich dort nun 20 Wohneinheiten.



Baubeginn
Sommer 2019



Wohneinheiten
**nach Sanierung 20,
vorher 17**



Gewerbeeinheiten
1 (Café)



Wohn- / Nutzfläche
**alt: 1.462,82 m² /
neu: 1.793,67 m²**



Fertigstellung
Sommer 2022



Heizungsart
Fernwärme

TÜBINGEN/ROTTENBURG

HAYDNWEG 6 + 8 (TÜBINGEN) UND
MECHTHILDTRASSE 1 (ROTTENBURG)

PROJEKTBESCHREIBUNG

Nach einer dreijährigen Sanierungsphase konnte die Kreisbau in Tübingen und Rottenburg bereits Mitte 2022 zwei weitere umfangreiche Sanierungsmaßnahmen abschließen. Auch hier konnte die energetische Optimierung der Gebäudesubstanz mit einer Erweiterung des Wohnraumangebots verbunden werden.



KIRCHENTELLINSFURT**PETER-IMHOFF-STRASSE 36****24 MIETWOHNUNGEN, ERWEITERUNG UM 4 MIETWOHNUNGEN****PROJEKTbeschreibung**

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

Insgesamt wuchs die Anzahl der Wohnungen von zuvor 24 auf nun 28 an. Die Wohnfläche ist in diesem Zuge von 1.975 auf gut 2.100 Quadratmeter gestiegen. Die Wohnungen sind öffentlich gefördert, werden den unterschiedlichen Bedürfnissen der verschiedenen Bewohnergruppen bestens gerecht und sind nun neuwertig. Unter anderem wurde die Gebäudesubstanz durch neue Elektroleitungen, Bäder, Böden, Fenster und Türen verbessert. Mit der Sanierung ging die Aufwertung des Bestandsbaus auf den KfW-Energieeffizienz-Standard 55 einher.

PLANUNG UND BAULEITUNG

Hönle Architektenpartnerschaft Rottenburg a. N.



Baubeginn
Herbst 2018



Wohneinheiten
**24 vor, 28 nach
Sanierung**



Gewerbeeinheiten
0



Wohn-/Nutzfläche
**alt: 1.975,62 m² /
neu: 2.102 m²**



Fertigstellung
Herbst 2021



Heizungsart
Pellet



Baubeginn
Frühjahr 2019



Wohneinheiten
**12 vor, 14 nach
Sanierung**



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- / Nutzfläche
**alt: 773 m² /
neu: 1.010 m²**



Fertigstellung
Frühjahr 2021



Heizungsart
**Pellets-Zentralheizung /
KfW-Effizienzhaus 55**

**TÜBINGEN****NIETHAMMERSTRASSE 7 UND 9****12 MIETWOHNUNGEN****ERWEITERUNG UM ZWEI WOHNUNGEN****PROJEKTbeschreibung**

Auch in der Tübinger Niethammerstraße konnte die Kreisbau Tübingen durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen neuen Wohnraum errichten. Durch die Aufstockung des obersten Stockwerks ließen sich zwei neue Wohnungen schaffen. Wo es zuvor zwölf Wohnungen gab, sind es nun 14.

Die Wohnfläche konnte im Zuge der Maßnahmen ebenfalls um 237 auf nun gut 1.000 Quadratmeter gesteigert werden. Um die statischen Grundvoraussetzungen für die Aufstockung des Gebäudes aus den 1950er-Jahren zu schaffen, musste unter anderem der bestehende Dachstuhl zurückgebaut und technisch überarbeitet werden. Zudem wurden Versorgungsleitungen erneuert, Wärmedämmungen angebracht, Fenster versetzt und Lüftungsanlagen eingebaut. Die neuen Mieter konnten ihre Wohnungen im Frühjahr 2021 beziehen.

MEHR ALS **WOHNBAU**

Neben dem Bau und der Sanierung von Wohnbauten, trägt die Kreisbau Tübingen durch die Errichtung und Revitalisierung unterschiedlicher Gewerbeobjekte auch zu einer gesunden Infrastruktur für die Bürger des Landkreises bei. Hierzu gehören neben Restaurants, Arztpraxen, Senioren- und Pflegeheimen beispielsweise auch Flächen für eine neue Metzgerei in Gomaringen, einen neuen Supermarkt in Öschingen und eine Polizeistation in Dettenhausen.

DETTEHAUSEN

POLIZEIREVIER AB HERBST 2022

PROJEKTbeschreibung

Für das neue Polizeirevier saniert die Kreisbaugesellschaft Tübingen seit 2020 eine Gewerbeeinheit in Dettenhausen. Bereits vor der Kernsanierung durch die Kreisbau hatte das Gebäude verschiedene Gewerbe beheimatet.

Bei der Suche des Landes Baden-Württemberg nach einem neuen Standort für den Polizeiposten in der Gemeinde Dettenhausen wurde die Kreisbau Tübingen mit der Sanierung der damals leerstehenden Gewerbeeinheit beauftragt. Zuständig für die Anmietung und Ausstattung der Immobilie ist der Landesbetrieb für Vermögen und Bau in Tübingen. Herausfordernd bei der Realisierung des Projekts waren vor allem die vielen polizei- und sicherheitsspezifischen Ausstattungswünsche wie beispielsweise schuss sichere Türen und Fenster, Sicherheitsschleusen sowie Arrestzellen.

Im Herbst 2022 soll das neue Revier mit einer Fläche von rund 170 Quadratmetern den Betrieb aufnehmen.

PLANUNG UND BAULEITUNG:

Büro Planungswerkstatt, Hildrizhausen



Baubeginn
2020



Gewerbefläche
170 m²



Fertigstellung
Herbst 2022



GOMARINGEN

LETZTE GEWERBEEINHEITEN ÜBERGEBEN

PROJEKTbeschreibung

Mit dem Projekt „Impuls“ konnte die Kreisbau Tübingen bereits im November 2019 ein zukunftsweisendes Neubauvorhaben in der Gomaringer Bahnhofstraße fertigstellen, das einen vielfältigen Wohnungs- und Gewerbemix für alle Lebensphasen und -konzepte bietet. Nun wurden mit dem Einzug einer Metzgerei und eines griechischen Restaurants auch die letzten neu geschaffenen Gewerbeflächen einer neuen Nutzung zugeführt.

Die neu geschaffene 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. Eine weitere Gewerbefläche im Erdgeschoss wurde an einen Unternehmer veräußert.

PLANUNG UND BAULEITUNG:

HHS HAEFELE ARCHITEKTEN BDA, Tübingen



Baubeginn
September 2017



Wohneinheiten
23



Gewerbeeinheiten
5



Gesamtfläche
ca. 3.400 m²



Fertigstellung
November 2019

ÖSCHINGEN

NEUER SUPERMARKT ERÖFFNET

PROJEKTbeschreibung

Insbesondere in ländlichen Regionen ist die Nahversorgung ein wichtiges Thema, das einen direkten Einfluss auf die Lebensqualität der Bewohner hat. In Öschingen ermöglichte die Kreisbau im Herbst 2021 nach einer umfangreichen Sanierung die Eröffnung eines neuen Supermarkts im Mössinger Ortsteil Öschingen.

Nachdem die dortige Nahversorgung durch die Schließung mehrere Betriebe ungewiss wurde, entschloss sich die Kreisbau Ende 2019, ein Gewerbeeinheit im Eigenbestand zu sanieren und für die neue Bestimmung als Supermarkt vorzubereiten. Mit Familie Smajli konnte zudem ein geeigneter Pächter für die Wiedereröffnung gefunden werden. Die Kreisbaugesellschaft Tübingen als Eigentümerin und Verpächterin der Ladeneinheit wünscht dem neuen Pächter viel Erfolg und gute Geschäfte.



Baubeginn
Winter 2019



Gewerbefläche
ca. 320 m²



Fertigstellung
Herbst 2021



PROJEKTE IM BAU

DETTHENHAUSEN, TÜBINGER STRASSE 8
15 MIETWOHNUNGEN
1 GEWERBEEINHEIT (ZAHNARZTPRAXIS)

PROJEKTbeschreibung

In Dettenhausen errichtet die Kreisbaugesellschaft derzeit 15 Mietwohnungen, die zu 100 Prozent im geförderten Wohnungsbau realisiert werden. Nach ihrer Fertigstellung – voraussichtlich im Winter 2023 – sollen sie gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete wirtschaftlich benachteiligten Bürgern zur Verfügung stehen.

Neben den Wohneinheiten wird auch eine 150 Quadratmeter große Gewerbefläche für eine Zahnarztpraxis und eine Tiefgarage für Bewohner entstehen. Ebenfalls vorgesehen ist ein ansprechender Ausbau der Außenanlagen. In diesem Zuge



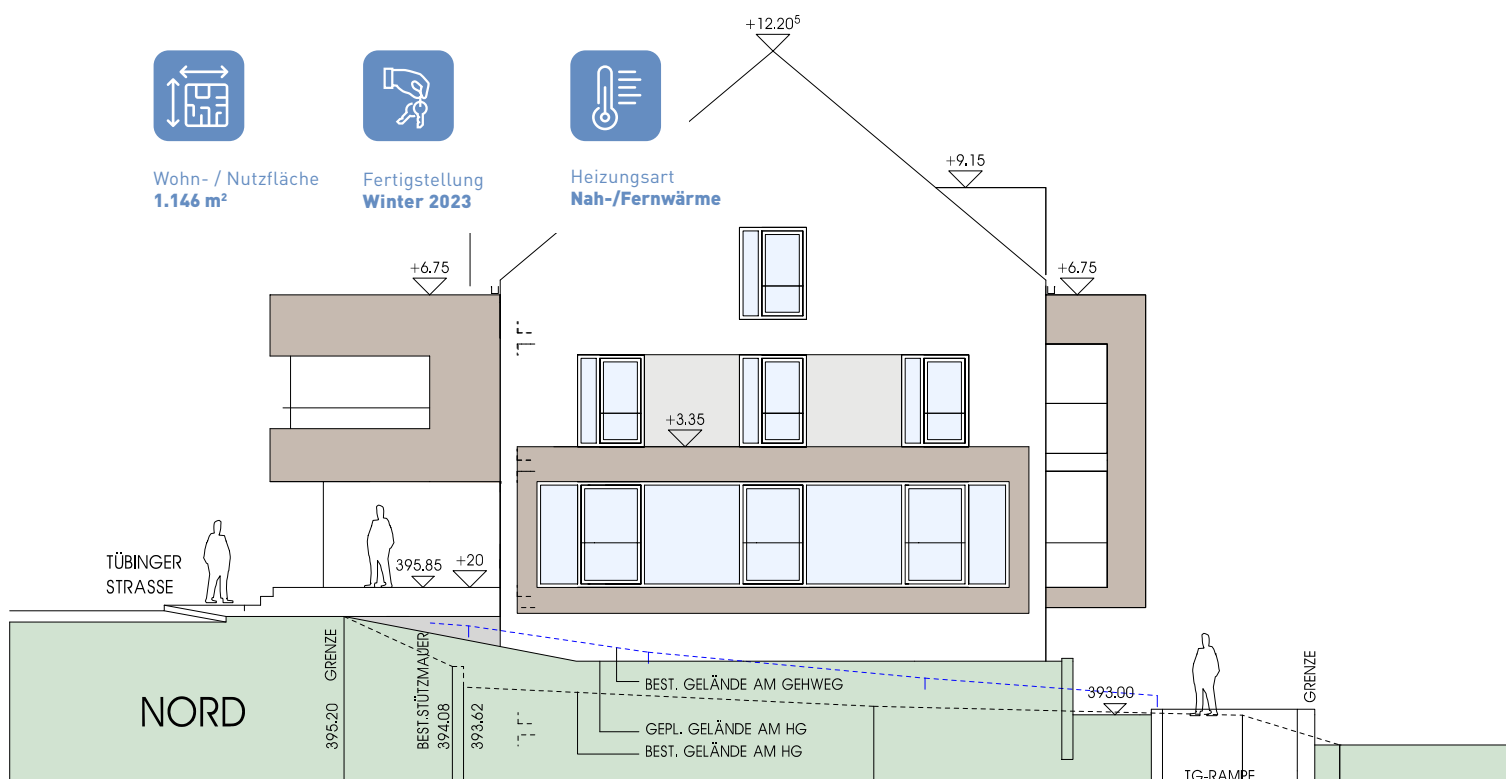
soll auch ein Spielplatz entstehen, der das gemeinschaftliche Miteinander im Wohnquartier zusätzlich fördern soll. Um einen ökologischen Betrieb des Neubaus zu ermöglichen, ist das Gebäude nach Energieeffizienzstandard KfW-55 konzipiert. Die Beheizung soll sowohl mit Nah- wie auch mit Fernwärme möglich sein.

PLANUNG

Planungswerkstatt Dietz-Kirelli, Hildrizhausen

BAULEITUNG

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



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

PROJEKTbeschreibung

In der Tübinger Straße in Offterdingen befinden sich 15 neue Mietwohnungen kurz vor ihrer Fertigstellung. Hiervon sollen acht geförderte Einheiten an wirtschaftlich schwächer gestellte Haushalte vermietet werden. Die übrigen sieben Wohnungen entstehen im frei finanzierten Wohnungsbau. Zusätzlich wird der Neubau auch einer Gewerbeinheit mit einer Tagespflege Platz bieten.

Mit einer Wohn- und Nutzfläche von circa 1.230 Quadratmetern entsteht das langgezogene und vierstöckige Gebäude auf dem Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei in Offterdingen. Neben einer gelungenen Zusammenstellung unterschiedlicher Bewohnergruppen strebt die Kreisbau bei allen Neubau- und Sanierungsprojekten eine möglichst hohe Energieeffizienz an. Durch die Konzeption im KfW 55-Standard gewährleistet die kommunale Wohnbaugesellschaft einen energieeffizienten Gebäudebetrieb. Die Beheizung mit Pellets unterstreicht die ökologischen Ambitionen der Kreisbaugesellschaft Tübingen – im frei finanzierten wie auch im geförderten Wohnungsbau. Die Baumaßnahmen, die im Sommer 2021 starteten, sind mittlerweile abgeschlossen. Die Mehrzahl der Wohnungen ist bereits von den neuen Mietern bezogen.



Baubeginn
Sommer 2021



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



Gewerbereinheiten
1 (Tagespflege)



Wohn- / Nutzfläche
1.230 m²



Fertigstellung
Herbst 2022



Heizungsart
Pelletheizung





Baubeginn
Sommer 2021



Wohneinheiten
5 Wohneinheiten



Gewerbeeinheiten
0



Wohn-/Nutzfläche
398 m²



Fertigstellung
Winter 2022



Heizungsart
Pelletheizung



PFRONDORF, SEESTRASSE 17 5 WOHEINHEITEN

PROJEKTbeschreibung

In Pfrondorf errichtet die Kreisbau seit Frühling 2021 ein neues Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten. Je zwei 2- und 3-Zimmerwohnungen stehen für Singles, Paare und junge Familien bereit, während eine geräumige Vierzimmerwohnung im Dachgeschoss Raum für eine größere Familie bietet. Insgesamt werden mit dem Neubau etwa 400 Quadratmeter Wohnfläche geschaffen.

Anstelle eines im Vorfeld der Baumaßnahmen zurückgebauten Bestandsgebäudes schafft die Kreisbau damit hochwertigen Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen. Dabei geht die energieeffiziente Konzeption des Hauses im KfW 55-Standard weit über das gesetzliche Maß hinaus. Zusätzlich

wird der Neubau auch dazu beitragen, die Energiebilanz der umliegenden Gebäude zu verbessern: Über die Anbindung einer im Neubau eingebrachten Pelletheizung werden künftig auch vier weitere Gebäude in der Nachbarschaft mit umweltfreundlicher Energie versorgt. Die neuen Bewohner sollen die Wohnräume bis Ende 2022 beziehen können.

PLANUNG

Hönle Architektenpartnerschaft Rottenburg a. N.

BAULEITUNG

Hönle Architektenpartnerschaft Rottenburg a. N.

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

PROJEKTbeschreibung

Im Herbst 2021 fiel der Startschuss für ein weiteres ambitioniertes Bauprojekt der Kreisbau: Bis zum Sommer 2023 entstehen in der Saint-Claude-Straße in Rottenburg am Neckar ein viergeschossiger Neubau sowie ein sechsgeschossiges Punkthaus, die mit 19 öffentlich geförderten und 16 frei finanzierten Wohnungen insgesamt 2.719 Quadratmeter Wohnfläche bieten.

Der viergeschossige L-förmige Neubau beinhaltet 24 der insgesamt 35 Wohnungen, während das Punkthaus weiteren 11 Wohneinheiten Platz bietet. Mit einer attraktiven Mischung aus kleinen sowie großen Wohneinheiten in Größen von Zwei- bis zu Fünfstückwohnungen ist schon vor Beginn der Vertriebs-

phase eine gut durchmischte Bewohnerstruktur gesichert. Mit dem Einbau von Personenaufzügen wird ein barrierefreier Zugang zu allen Wohneinheiten ermöglicht – ein Plus für die späteren Bewohner aller Altersgruppen.

Die Konzeption der Bauten erfolgt im Energieeffizienzstandard KfW-55. Die ökologisch orientierte Ausrichtung der Bauten wird durch den Einsatz eines nahegelegenen Blockheizkraftwerks der Stadtwerke Rottenburg abgerundet, das unter anderem auch das benachbarte Wohnensemble „108 Grad“ mit Strom und Wärme versorgt.

PLANUNG

Hähnig Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB

BAULEITUNG

Kubus 360 GmbH Stuttgart



Baubeginn
Herbst 2021



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



Gewerbeeinheiten
1



Wohn- / Nutzfläche
2.719 m²



Fertigstellung
Sommer 2023



Heizungsart
Blockheizkraftwerk



BODELSHAUSEN, OBERWIESEN I 20 MIETWOHNUNGEN UND ZWEI DOPPELHÄUSER

PROJEKTbeschreibung

Auf zwei Grundstücken in Bodelshausen errichtet die Kreisbau derzeit insgesamt 20 Mietwohnungen. Zusätzlich ist der Bau von zwei Doppelhäusern geplant. Insgesamt wird eine Gesamtwohnfläche von über 2.000 Quadratmetern entstehen. Während der Bau der Mietwohnungen bereits seit Ende 2021 im Gange ist, nähert sich auch die Errichtung der Doppelhaushälften ihrer Umsetzung.

Von den Mietwohnungen, die auf dem größeren der beiden Grundstücke entstehen, soll die Hälfte im öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen, die andere Hälfte soll frei finanziert errichtet werden. Die Neubauten sind im KfW-55-Standard konzipiert, das heißt ihre Bewirtschaftung ist mit 55 Prozent der Energie möglich, die ein entsprechendes Referenzgebäude der KfW benötigt.

Die Doppelhäuser sollen zusätzlich mit einem Satteldach versehen und über Luftwärmepumpen betrieben werden. Je Doppelhaushälfte sind separate Eingänge, Gartenbereiche sowie ein eigener Außenstellplatz eingeplant. Zusätzlich erhalten die späteren Bewohner einen Stellplatz in einem gemeinsamen Garagengebäude.

PLANUNG

Planungswerkstatt Dietz-Kirelli



Baubeginn
November 2021
(Mietwohnungen)



Wohneinheiten
20 Mietwohnungen
und **2 Doppelhäuser**



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- / Nutzfläche
1.596 m² (Mietwohnungen)
und **600 m² (Doppelhäuser)**



Fertigstellung
Sommer 2023
(Mietwohnungen)



Heizungsart
Luftwärmepumpe



KIRCHENTELLINSFURT, HALDENWEG 2+4 12 MIETWOHNUNGEN

PROJEKTbeschreibung

Im Frühling 2022 hat die Kreisbaugesellschaft Tübingen mit dem Bau von 12 geförderten Wohnungen in Kirchentellinsfurt begonnen. Ein Vorgängerbau auf dem gut 1.100 Quadratmeter großen Grundstück wurde im Vorfeld der Baumaßnahmen zurückgebaut. Nun schafft die Kreisbau anstelle des betagten Bestandsbaus knapp 900 Quadratmeter Wohnfläche.

Gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins werden nach der voraussichtlichen Fertigstellung zum Jahreswechsel 2023/24 wirtschaftlich benachteiligte Bewohner die Gelegenheit bekommen, die Wohnräume deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichspreise anzumieten. Auch dieser Neubau übertrifft durch die Konzeption im KfW-55-Standard die gesetzlichen Vorgaben deutlich.

PLANUNG UND BAULEITUNG

Hähmig Gemmeke Architekten BDA



Baubeginn
Frühling 2022



Wohneinheiten
12 Mietwohnungen



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- / Nutzfläche
887 m²



Fertigstellung
Winter 2023



Heizungsart
Pellets



Baubeginn
Sommer 2022



Wohneinheiten
23 Eigentumswoh-
nungen



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- / Nutzfläche
1.863 m²



Fertigstellung
Herbst 2024



Heizungsart
Fernwärme



TÜBINGEN, CHRISTOPHSTRASSE 36+38 23 EIGENTUMSWOHNUNGEN

PROJEKTbeschreibung

Auf dem Areal des Mohr Siebeck Verlags in Tübingen entstehen in den kommenden Jahren mehrere Mehrfamilienhäuser und eine Gewerbeimmobilie. Mit dem Bau von zwei Mehrfamilienhäuser mit elf und zwölf Wohnungen hat die Kreisbau im Sommer 2022 begonnen. Im Rahmen des umfangreichen Neubauprojekts werden etwa 1.900 Quadratmeter Wohnfläche geschaffen.

Das neue Stadtquartier in der lebendigen Südstadt soll den attraktiven Standort als Areal mit gemischter Nutzung weiter verbessern und den angespannten Wohnungsmarkt in Tübingen entlasten. Dabei bieten verschiedene Wohnungsgrößen den unterschiedlichen Nutzergruppen ein Zuhause im neuen Quartier. Beide Bauten werden im Energieeffizienzstandard KfW-55 errichtet. Die Baumaßnahmen sollen im Herbst 2024 abgeschlossen sein.

Das 4.390 Quadratmeter große Areal soll nach Wunsch des ehemaligen Eigentümers Dr. Siebeck einen attraktiven, städtischen und durchmischten Charakter erhalten. So sollen die Grundstücksflächen der einzelnen Häuser zugunsten von Außen- und Grünflächen auf ein Minimum reduziert und diese von den Eigentümern gemeinschaftlich gestaltet und bewirtschaftet werden.

PLANUNG

a + r Architekten GmbH



PROJEKTE IN PLANUNG

DUSSLINGEN, ROBERT-WÖRNER-STR. 32

PROJEKTbeschreibung

Auf einem etwa 1.000 m² großen, innerörtlich liegenden Grundstück in Dußlingen errichtet die Kreisbaugesellschaft in naher Zukunft 13 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Mit der Baumaßnahme soll noch in diesem Jahr begonnen werden.

Um eine kostengünstige Bauweise der Wohnungen zu ermöglichen, die später deutlich unterhalb der vergleichbaren durchschnittlichen Ortsmiete an wirtschaftlich schwächer gestellte Bewohner vermietet werden, wird sowohl auf den

Bau einer Tiefgarage wie auch eines Aufzugs verzichtet. Zwei der insgesamt vier Gebäudeetagen sind dennoch barrierearm erreichbar und bieten somit Bewohnern jeden Alters ein komfortables Zuhause. Die Konzeption im KfW-55-Standard beweist, dass ein nachhaltiger Gebäudebetrieb für Neubauten der Kreisbaugruppe zum absoluten Standard gehört. Der geförderte Wohnungsbau macht hier keine Ausnahme.

PLANUNG

HHS HAEFELE ARCHITEKTEN BDA, Tübingen



Baubeginn
September 2022



Wohneinheiten
13



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- / Nutzfläche
791 m²



Fertigstellung
Sommer 2024



Heizungsart
Wärmepumpe
mit Gastherme



AMMERBUCH-ENTRINGEN, SCHLOSSBLICK

PROJEKTbeschreibung

Im Rahmen eines umfangreichen Neubauprojekts soll das zentral gelegene „alte Schulgelände“ in Ammerbuch-Entringen künftig einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auf dem aus zwei Grundstücken bestehenden etwa 1,5 Hektar großen Areal plant die Kreisbau die Errichtung von insgesamt 55 Wohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern. Neben 22 Eigentumswohnungen, die auf dem freien Markt zum Verkauf stehen sollen, ist der Bau von 33 weiteren Einheiten geplant, die im Bestand der Kreisbau verbleiben sollen. Diese setzen sich aus 15 frei finanzierten sowie 18 öffentlich geförderten Wohneinheiten zusammen. Durch den gelungenen Mix aus Wohneinheiten unterschiedlicher Größen schafft die Kreisbau bereits im Planungsstadium die Grundlagen für ein sozial ausgeglichenes und gut durchmishtes Wohnviertel mit einer hohen Aufenthaltsqualität.

Durch die Konzeption im KfW 55-Standard geht die Energieeffizienz der Neubauten weit über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus. Damit unterstreicht die Kreisbau die ökologische Ausrichtung ihres Gebäudebestands. Um im Zuge der Neubauten die Energiebilanz des gesamten umliegenden Wohnquartiers zu verbessern, ist geplant, auch etliche Bestandsgebäude in die neu konzipierte Pellet-Nahwärmeversorgung der Neubauten aufzunehmen. Hierfür soll eine Heizzentrale in einem der neu errichteten Gebäude untergebracht werden, die Wärme für das gesamte Wohnquartier mit 80 bis 90 Wohnungen bereitstellen kann. Die technische Ausstattung soll im Rahmen eines Contracting-Modells in Kooperation mit den Stadtwerken Tübingen erfolgen.

PLANUNG

Lüttinarchitekten bda Konstanz



Baubeginn
Juli 2023



Wohneinheiten
33 Mietwohnungen
/ 22 Eigentums-
wohnungen



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- / Nutzfläche
ca. 4.420 m²



Fertigstellung
Ende 2025



Heizungsart
Nahwärme

GOMARINGEN, HECHINGER STRASSE 26

PROJEKTbeschreibung

Im Rahmen eines geplanten Neubauprojekts wird die Kreisbau Tübingen in Gomaringen 21 Wohnungen in insgesamt drei Mehrfamilienhäusern errichten. 15 Wohneinheiten sollen im geförderten Wohnungsbau entstehen und nach ihrer Fertigstellung wirtschaftlich schwächeren Bewohnern gegen die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins deutlich unterhalb der ortsüblichen Miete zur Verfügung gestellt werden. Die übrigen sechs Wohneinheiten sollen als frei finanzierte Wohnungen vermietet werden. Insgesamt soll im Rahmen des Projekts eine neue Wohnfläche von ungefähr 1.600 m² entstehen.

Mit einer ökologisch durchdachten Projektkonzeption in Holzrahmenbauweise und der Beheizung der späteren Wohnräume durch Pellets unterstreicht die Kreisbau die hohen ökologischen Ansprüche ihrer Neubauprojekte. Das Baugesuch wurde bereits im Juni 2021 eingereicht.

PLANUNG

HHS Haefele Architekten BDA



Baubeginn
unbekannt



Wohneinheiten
21 Mietwohnungen



Gewerbeeinheiten
0



Wohn-/Nutzfläche
1.612 m²



Fertigstellung
unbekannt



Heizungsart
Pellet



KIRCHENTELLINSFURT,
„MARTINSHAUS“

PROJEKTbeschreibung

Um die Einrichtung an die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen der Landesheimbauverordnung anzupassen, plant die Kreisbau Tübingen in Abstimmung mit der Gemeinde Kirchentellinsfurt, das dortige Pflegeheim „Martinshaus“ weiterzuentwickeln und auszubauen. Die Modernisierung der Pflegeeinrichtung soll mit einer städtebaulichen Neukonzeption des östlich angrenzenden Gebiets Kirchäcker verbunden werden.

Neben einer umfangreichen energetischen Sanierung und baulichen Überarbeitung des Bestandsgebäudes soll im umliegenden Wohnquartier ein städtebauliches Konzept für betreutes Wohnen, Wohnungsbau für Mitarbeiter und Studenten sowie soziale Wohnformen etabliert werden. Als weitere Infrastruktureinrichtungen sind ein Ärztezentrum, eine Schul-Mediathek mit Bücherei und eine Kernzeitbetreuung für Kinder vorgesehen. Zusammen mit den geplanten Neubauten auf dem bisher brachliegenden Gebiet Kirchäcker soll ein attraktiver Freiraum für eine Vielzahl öffentlicher Nutzungen und Begegnungen für Jung und Alt entstehen.

Derzeit vorgesehen sind dabei die Schwerpunkte Wohnen und Pflege im südlichen Teil des Grundstücks sowie Einrichtungen für Kinder und Schüler – mit Bibliothek zur Graf-Eberhard-Schule – im nördlichen Bereich. Die Maßnahmen sollen bis 2027 abgeschlossen sein.

PLANUNG

BJW Architekten – Broghammer Jana Wohlleber aus Zimmern ob Rottweil



Baubeginn
unbekannt



Bruttogrundfläche
ca. 11.000 m²



Gewerbeeinheiten
Ärztezentrum



Wohneinheiten
60 Pflegeplätze
(später weitere 15 Plätze)
15 Tagespflegeplätze
20 betreute Wohnungen
14 Studenten- und
Mitarbeiterwohnungen



Fertigstellung
unbekannt



Heizungsart
unbekannt



PROJEKTbeschreibung

Auf dem ehemaligen Gelände des Stotzenhofs in Mössingen soll bis Sommer 2025 ein Mehrfamilienhaus mit 21 hochwertigen Mietwohnungen und einer Tiefgarage entstehen.

Mindestens ein Viertel der neu errichteten Wohneinheiten sollen öffentlich gefördert projiziert und nach ihrer Fertigstellung gegen Vorlage eines Wohnberechtigungs-scheins an wirtschaftlich schwächer gestellte Bürger vermietet werden. Die Mietpreise liegen dabei deutlich unterhalb des ortsüblichen Vergleichspreises. Durch den groß angelegten Bau geförderter Wohnungen leistet die Kreisbau einen großen Beitrag zur Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten im Landkreis.

PLANUNG

Büro a+r Architekten GmbH



Baubeginn
Herbst 2023



Wohneinheiten
21 Mietwohnungen



Gewerbeeinheiten
0



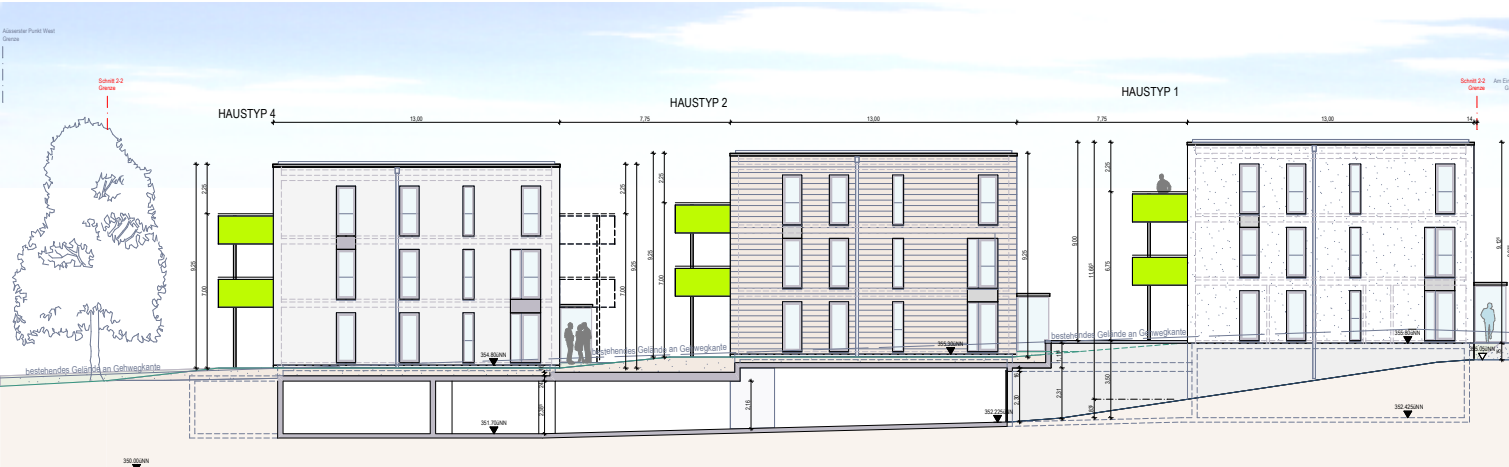
Wohn- / Nutzfläche
1.400 m²



Fertigstellung
Sommer 2025



Heizungsart
unbekannt



PLIEZHAUSEN,
HALDENSTRASSE 1



Baubeginn
Frühjahr 2024



Wohneinheiten
21



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- / Nutzfläche
1.520 m²



Fertigstellung
Ende 2025



Heizungsart
noch nicht bekannt

PROJEKTbeschreibung

Auf dem Grundstück des ehemaligen Kindergartens in Pliezhausen plant die Kreisbaugesellschaft Tübingen, bis Ende 2025 drei baugleiche, freistehende Wohngebäude mit insgesamt 21 hochwertigen Eigentumswohnungen zu errichten.

Im Rahmen des Neubauprojekts wird eine Wohnfläche von über 1.500 Quadratmetern geschaffen. Nach der Fertigstellung soll eine gemeinsame Tiefgarage den Bewohnern aller Wohneinheiten überdachte Stellflächen bieten.

Bei der Vermarktung der neu geschaffenen Wohneinheiten sollen Pliezhausener Anwohner bevorzugte Zugriffsrechte erhalten. Der Bau startet plangemäß Anfang 2024.

PLANUNG

Behnisch Architekten



DUSSLINGEN,
MALTSCHACHSTRASSE 3-13

PROJEKTbeschreibung

Schon seit Jahrzehnten befindet sich ein Grundstück in Dußlingen im Besitz der Kreisbaugesellschaft Tübingen. Nun soll das innerörtlich gelegene Hanggrundstück in der Maltshachstraße für die Bebauung vorbereitet werden. Bis 2026 sollen hier 28 komfortable Eigentumswohnungen in einem neuen Mehrfamilienhaus entstehen.

Zusätzlich ist der Bau einer Tiefgarage mit insgesamt 28 Stellplätzen geplant. Durch eine abgestufte Terrassenhausplanung soll nach derzeitigem Planungsstand ein Bauvolumen entstehen, das sich zwar zurückhaltend in den Ort einfügt, aber dennoch eine höhere Dichte als die Umgebungsbebauung aufweist.

PLANUNG

Mehl Architekten



Baubeginn
Sommer 2024



Wohneinheiten
28



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- / Nutzfläche
2.200 m²



Fertigstellung
Frühjahr 2026



Heizungsart
unbekannt

PLIEZHAUSEN, TÜBINGER STRASSE 81

PROJEKTbeschreibung

In den kommenden zwei Jahren sollen die Baumaßnahmen für ein weiteres Wohnbauprojekt der Kreisbau starten. Auf einem Hanggrundstück der Gemeinde Pliezhausen zwischen der stark befahrenen B 297 und dem idyllischen Neckartal sollen bis Anfang 2026 insgesamt 28 neue Wohnungen mit einer Wohnfläche von insgesamt gut 2.000 Quadratmetern entstehen.

Der derzeitige Bauentwurf nimmt Bezug auf die vorhandenen Umweltbedingungen und schirmt die Wohnräume gezielt gegenüber der nahgelegenen Bundesstraße ab. Die Ausrichtung der Wohntagen in Richtung Neckartal gewährleisten trotz der Nähe zur stark frequentierten Straße ein ruhiges und störungsfreies Wohnumfeld. 14 der 28 Mietwohnungen sollen im Rahmen des geförderten Wohnbaus erreicht werden.

PLANUNG

URBAN 3



Baubeginn
Sommer 2024



Wohneinheiten
28



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- / Nutzfläche
2.079 m²



Fertigstellung
Frühjahr 2026



Heizungsart
unbekannt



OFTERDINGEN, HINTER HÖFEN 3-7



PROJEKTbeschreibung

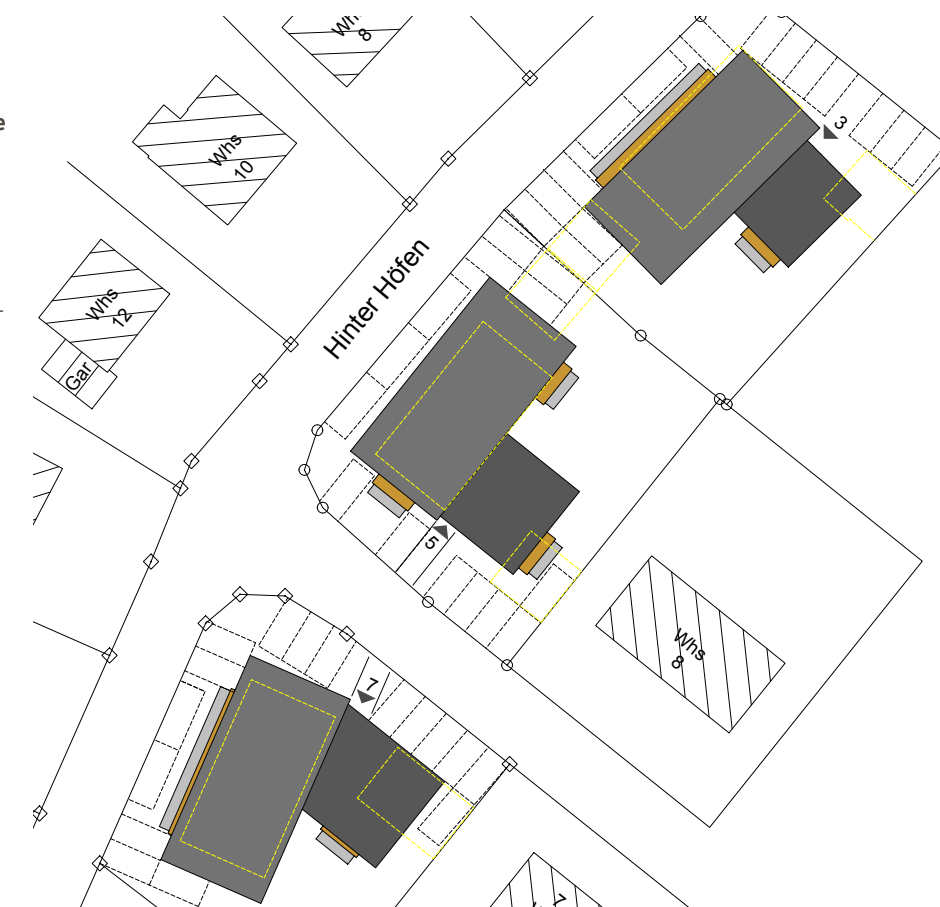
Ein Projekt, dessen Realisierungsphase noch ein wenig weiter in der Zukunft liegt, befindet sich in Oftringen. Dort befasst sich die Kreisbaugesellschaft derzeit mit den Planungen für drei Grundstücke, die sich im Unternehmensbesitz befinden und mit drei Mehrfamilienhäusern bebaut waren. Zwei der drei Mehrfamilienhäuser wurden bereits rückgebaut, das dritte soll folgen. Wie die Neubebauung konkret gestaltet werden soll, ist Gegenstand des derzeitigen Planungsstadiums.

Für die Realisierung des umfangreichen Neubauprojekts befinden sich zwei unterschiedliche Entwürfe im Auswahlverfahren. Nach Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für den ausgewählten Entwurf erstellt werden.

Das Büro Hönle Architekten ist mit einem Entwurf vertreten, der die Erstellung von drei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 27 Wohnungen und 1.800 Quadratmetern Wohnfläche vorsieht. Die

Gebäude sind teilunterkellert (Tiefparterre), die 44 notwendigen Stellplätze werden als Außenstellplätze vorgesehen.

Aufgrund der aktuell schwer zu kalkulierenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Individualplanungen, wurde alternativ eine Machbarkeitsstudie bei B & O angefragt. Diese sieht vor, das Systemhaus „Holz 5P“ mit drei Vollgeschossen und gegebenenfalls einem zusätzlichen Staffelgeschoss umzusetzen. Ohne Staffelgeschoss entstünden 27 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 2.000 Quadratmetern, mit Staffelgeschoss könnten 33 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 2.500 Quadratmetern geschaffen werden. Die Gebäude sind nicht unterkellert konzipiert und erhalten oberirdische Stellplätze. Bei Umsetzung der 33 Wohneinheiten, würden 50 Stellplätze benötigt.



INVESTITIONEN IN DIE ZUKUNFT

MIT DEM ENGAGIERTEN NEUBAU UND DER ERHALTUNG KOMFORTABLEN UND GLEICHZEITIG BEZAHLBAREN WOHNRAUMS LEISTET DIE KREISBAUGRUPPE TÜBINGEN EINEN GROSSEN BEITRAG, UM DER ANGESpanNTEN SITUATION AUF DEM ÄUSSERST NACHGEFRAGTEN ÖRTLICHEN IMMOBILIENMARKT ENTGEGENZUWIRKEN.

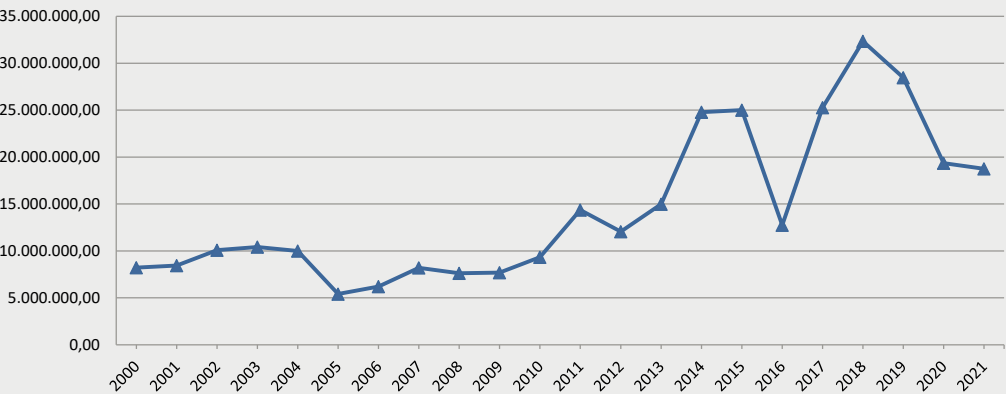
Durch die Errichtung zahlreicher geförderter Wohnungen stellt die Kreisbau dabei Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten des Landkreises zur Verfügung. Allein im Geschäftsjahr 2021 hat die Kreisbau Investitionen in Höhe von rund 18,7 Millionen Euro für den Neubau und die Sanierung des Gebäudebestands aufgewendet. In die Sanierung und Modernisierung des Bestands flossen dabei knapp 10,5 Millionen Euro – damit wurde der bisherige Rekordwert aus dem Jahr 2020 mit rund 10,3 Millionen Euro erneut übertroffen.

INVESTITIONSVOLUMEN DER GESCHÄFTSJAHRE 2019 BIS 2021

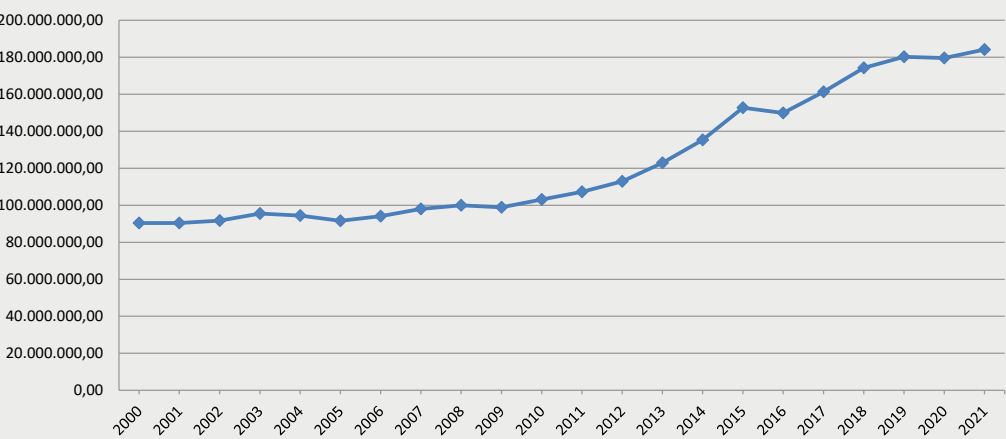


DIE GESCHÄFTSJAHRE 2000 BIS 2021 IM ÜBERBLICK

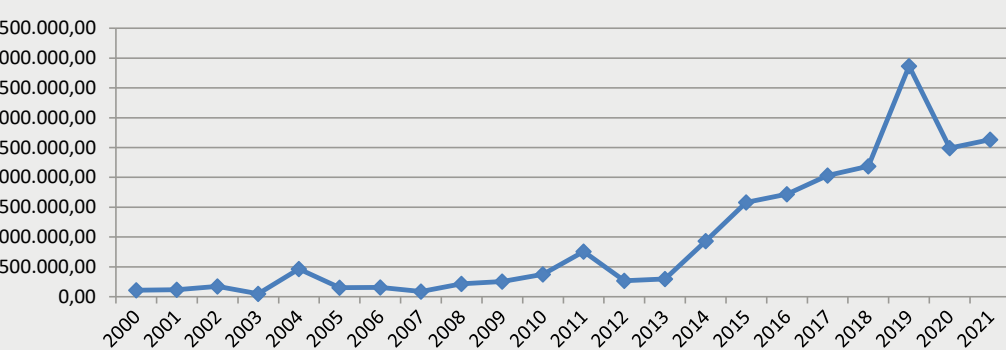
ENTWICKLUNG GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN



ENTWICKLUNG BILANZSUMME



ENTWICKLUNG JAHRESÜBERSCHUSS





Jahresabschluss 2021

Weitsichtige Geschäftspolitik als gute Basis für die Zukunft

Durch den Neubau von jährlich rund 80 Wohnungen und einen bewirtschafteten Eigenbestand von über 2.200 Wohneinheiten ist die Kreisbaugesellschaft Tübingen ein zentraler Wohnraumgeber des Landkreises. Die trotz des wirtschaftlich anspruchsvollen Umfelds erfolgreichen Bilanzzahlen des Geschäftsjahres 2021 bilden dabei die ökonomische Basis, um auch weiterhin Investitionen in den örtlichen Immobilienbestand sowie die neu errichteten Wohnungen im Landkreis tätigen zu können.

„Wir sind sehr froh, dass wir uns durch die umsichtige und weitsichtige Geschäftspolitik der vergangenen Jahre eine solide wirtschaftliche Grundlage erarbeiten konnten“, betont auch Matthias Sacher, Geschäftsführer der Kreisbau Tübingen. „Dennoch zwingen uns die gegenwärtigen Umstände natürlich zu einer auch weiterhin abwägenden Geschäftspolitik. Die Anforderungen eines immer energieeffizienteren Gebäudebestands bei gleichzeitig ansteigenden Rohstoff- und Entwicklungskosten mit der Erwartungshaltung einer – insbesondere in schwierigen wirtschaftlichen Zeiten – auch weiterhin bezahlbaren Wohnraumpolitik in Einklang zu bringen, wird eine der herausforderndsten Aufgaben für die Projektentwicklungen der nächsten Jahre werden.“

AKTIVA

Geschäftsjahr (€)

Vorjahr (€)

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		33.672,00	41.323,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	131.454.858,80		130.281.354,16
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.311.201,91		27.917.196,34
Grundstücke ohne Bauten	2.751.256,20		2.262.174,49
Bauten auf fremden Grundstücken	860.226,00		1.124.912,00
Technische Anlagen	429.050,00		497.096,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	289.267,00		224.547,82
Anlagen im Bau	8.174.739,41	172.741.487,41	1.354.823,18
Bauvorbereitungskosten	1.470.888,09		1.072.416,00
Anlagevermögen insgesamt		172.775.159,41	164.775.842,99

UMLAUFVERMÖGEN

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	380.114,35		380.114,35
Bauvorbereitungskosten	573.018,00		52.213,16
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.486.156,61		3.339.790,36
Grundstücke mit fertigen Bauten	340.831,52		593.939,23
Unfertige Leistungen	4.696.952,36		4.025.769,87
Andere Vorräte	295.657,33		258.110,01
Geleistete Anzahlungen	546.212,28	8.318.942,45	515.112,48
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	142.823,74		114.711,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	684.263,95		1.570.985,82
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	7.105,95		3.015,39
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	69.474,35		76.408,40
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	0,00		4.414,90
Sonstige Vermögensgegenstände	1.690.241,10	2.593.909,09	732.588,19
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	436.379,54	436.379,54	3.103.544,74

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Geldbeschaffungskosten	32.544,00		39.596,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10,00	32.554,00	8.099,05
Bilanzsumme		184.156.944,49	179.594.255,94

PASSIVA

Geschäftsjahr (€)

Vorjahr (€)

EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital		1.092.000,00	1.092.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	546.000,00	44.440.213,44	546.000,00
Bauerneuerungsrücklage	33.920.679,41		31.332.485,85
Andere Gewinnrücklagen	9.973.534,03		9.973.534,03
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.631.873,56		2.493.192,89
Einstellungen in Rücklagen	-2.588.193,56	43.680,00	-2.449.512,89
Eigenkapital insgesamt		45.575.893,44	42.987.699,88

RÜCKSTELLUNGEN

Steuerrückstellungen	107.600,00	2.051.829,00	270.571,00
Sonstige Rückstellungen	1.944.229,00		3.215.018,00

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.795.672,78		119.973.484,34
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	856.015,68		1.070.504,55
Erhaltene Anzahlungen	5.016.320,42		4.258.961,46
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.829.610,26		2.713.648,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.680.972,88		2.319.349,43
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	10.760,95		10.760,95
Sonstige Verbindlichkeiten	223.409,19	134.412.762,16	448.292,94
davon aus Steuern:	223.409,19€ (Vorjahr 447.283,96 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0 € (Vorjahr 0 €)		

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	2.116.459,89	2.325.964,65
Bilanzsumme	184.156.944,49	179.594.255,94

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Geschäftsjahr (€)

Vorjahr (€)

UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.846.713,19	22.800.170,03	19.482.424,24
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.555.859,06		13.090.169,42
c) aus Betreuungstätigkeit	154.704,58		153.517,83
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	242.893,20		296.064,68
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		525.302,04	-6.882.507,29
Andere aktivierte Eigenleistungen		128.380,00	87.540,00
Sonstige betrieblichen Erträge		1.968.579,33	1.425.387,57
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		11.590.662,28	8.923.937,46
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.262.840,60		
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.188.843,43		
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	138.978,25		27.259,72
ROHERGEBNIS		13.831.769,12	14.074.941,76
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.944.691,68	2.452.868,29	1.975.647,04
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	508.176,61		479.964,97
davon für Altersversorgung 153.452,82 € (Vorjahr 149.726,27 €)			
Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.745.738,89	5.400.519,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen		916.659,18	1.217.408,03
Erträge aus Beteiligungen		5.620,57	9.300,05
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		44.630,92	126,40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.634.806,27	1.815.165,39
Steuern vom Einkommen und Ertrag		88.020,06	326.188,85
ERGEBNIS NACH STEUERN		3.043.927,92	2.869.474,36
Sonstige Steuern		412.054,36	376.281,47
JAHRESÜBERSCHUSS		2.631.873,56	2.493.192,89
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Bauerneuerungsrücklage		2.588.193,56	2.449.512,89
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 2021 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“. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.		
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden		
Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt: Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten vermindert um lineare Abschreibungen (bei einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 4 Jahren) angesetzt.		
Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten einschließlich der Modernisierungskosten umfassen neben den Fremdkosten Eigenleistungen in Form von Architekten- und Bauverwaltungsleistungen. Erhaltene Baukosten-/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. Die Abschreibung bei dem Wohngebäude auf fremden Grundstück (Wilhelm-Keil-Str. 44 – 48, Tübingen), werden entsprechend der geplanten Nutzungsdauer mit 10 % vorgenommen.		
Die technischen Anlagen werden mit 5 % abgeschrieben.		
Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde linear entsprechend den steuerrechtlichen Tabellen abgeschrieben. Im Jahr des Zugangs wurde zeitanteilig abgeschrieben. Für Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten zwischen 250,00 € und 1.000,00 € netto/ bei Anschaffung vor dem 01.01.2018 zwischen 150,00 € und 1.000,00 €) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird jährlich mit 20 % abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter 250,00 € netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe aufwandswirksam berücksichtigt.		
Das Umlaufvermögen wurde mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten umfassen neben den Fremdkosten auch Eigenleistungen in Form von Architekten- und Bauverwaltungsleistungen. Die Bilanzierung der Zu- und Abgänge von Grundstücken erfolgt grundsätzlich zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Eigentumsübergangs.		
Die Forderungen aus der Vermietung wurden bei erkennbaren Risiken über Einzel- sowie Pauschalwertberichtigungen zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Bestände an Heizöl und Pellets wurden mit den Anschaffungskosten bewertet. Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.		
Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für den Ansatz von Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die Geldbeschaffungskosten wurden entsprechend den Zinsbindungsfristen abgeschrieben.		
Das Gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.		
Die passivierungspflichtigen Steuerrückstellungen und Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.		
Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden. Der anzuwendende Steuersatz beträgt 29,1%. Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen, von dem Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht.		
C. Erläuterung zu den Bilanzposten		
1. Tilgungszuschüsse in Höhe von 915.400,00 € (Vorjahr 78.620,00 €) wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.		
2. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält 4.560.983,35 € (Vorjahr 4.025.769,87 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.		
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.		

4. Forderungen von einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr liegen unter der Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 453.737,83 € (Vorjahr 432.389,52 €) vor.
5. Die in den Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen

	2021	2020	Klassifizierung
Forderungen	0,00 €	4.414,90 €	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten	10.760,95 €	10.760,95 €	Sonstige Verbindlichkeiten

- ## 6. 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	31.332.485,85	2.588.193,56	33.920.679,41
c) Andere Gewinnrücklagen	9.973.534,03		9.973.534,03

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

Rückstellung für noch anfallende Baukosten ausgeübter Verkaufsgrundstücke	405.800,00 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	842.000,00 €
Rückstellung für noch anfallende Kosten aus der Verwaltungsabrechnung	348.429,00 €
Rückstellung für evtl. anfallende Schadenersatzverpflichtungen	290.000,00 €

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



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

Verbindlichkeiten (in Klammer Vorjahreswerte)	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	EURO	unter 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.795.672,78 (119.973.484,34)	6.869.582,47 (5.802.756,53)	21.272.879,49 (21.112.838,16)	94.653.210,82 (93.057.889,65)	122.295.672,78 (119.473.484,34)	*GPR/B

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	856.015,68 (1.070.504,55)	36.613,14 (43.969,06)	142.188,60 (167.638,21)	677.213,94 (858.897,28)	806.381,01 (1.019.275,69)	GPR
---	------------------------------	--------------------------	----------------------------	----------------------------	------------------------------	-----

Erhaltene Anzahlungen**	5.016.320,42 (4.258.961,46)	5.016.320,42 (4.258.961,46)				
------------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--	--	--	--

Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.829.610,26 (2.713.648,74)	92.683,82 (67.839,18)	2.736.926,44 (2.645.809,56)
---	--------------------------------	--------------------------	--------------------------------

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.680.972,88 (2.319.349,43)	2.382.157,66 (2.039.710,57)	298.815,22 (279.638,86)			
---	--------------------------------	--------------------------------	----------------------------	--	--	--

Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaften	10.760,95 (10.760,95)	10.760,95 (10.760,95)				
--	--------------------------	--------------------------	--	--	--	--

Sonstige	223.409,19	223.409,19				
Verbindlichkeiten	(448.292,94)	(448.292,94)				

Gesamtbetrag	134.412.762,16 (130.795.002,41)	14.631.527,65 (12.672.290,69)	21.713.883,31 (21.560.115,23)	98.067.351,20 (96.562.596,49)	123.102.053,79 (120.492.760,03)	
---------------------	--	--	--	--	--	--

* GPR=Grundpfandrecht = 92.252.091,22 €, B=Bürgschaften von Gesellschaftern = € 30.043.581,56 €

** zur Verrechnung anstehend

10. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten (€) 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres (€)	Abgänge (€)	Umbuch- ungen (+/-) (€)	Zuschreib- ungen (€)	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten (€) 31.12.2021	Abschreib- ungen (Kumuliert) 01.01.2021		Abschreibung Geschäftsjahr (€)	Zugänge des Geschäftsjahres (€)	Abgänge (€)	Umbuch- ungen (+/-) (€)	Zuschreib- ungen (€)	Abschreibungen (Kumuliert) 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
Immaterielle Vermögens- gegenstände	199.217,13	7.091,71	2.941,03			203.367,81	157.894,13		14.742,71		2.941,03			169.695,81	33.672,00	41.323,00
Sachanlagen																
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	205.200.714,63	5.903.525,50	471.716,37			210.632.523,76	74.919.360,47		4.382.687,35		124.382,86			79.177.664,96	131.454.858,80	130.281.354,16
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.102.067,08	96.204,69	1.470.952,06	1.416.216,17		35.143.535,88	7.184.870,74		947.642,35		300.179,12			7.832.333,97	27.311.201,91	27.917.196,34
Grundstücke ohne Bauten	2.262.174,49	1.790.480,31		-1.301.398,60		2.751.256,20									2.751.256,20	2.262.174,49
Bauten auf fremden Grundstücken	2.646.854,37					2.646.854,37	1.521.942,37		264.686,00					1.786.628,37	860.226,00	1.124.912,00
Technische Anlagen	1.360.778,01					1.360.778,01	863.682,01		68.046,00					931.728,01	429.050,00	497.096,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	993.890,57	203.212,66	100.053,17			1.097.050,06	769.342,75		67.934,48		29.494,17			807.783,06	289.267,00	224.547,82
Anlagen im Bau	1.354.823,18	5.060.622,99		1.759.293,24		8.174.739,41	0,00							0,00	8.174.739,41	1.354.823,18
Bauvorbe- reitungskosten	1.072.416,00	856.366,73		-457.894,64		1.470.888,09	0,00							0,00	1.470.888,09	1.072.416,00
	249.993.718,33	13.910.412,88	2.042.721,60	1.416.216,17		263.277.625,78	85.259.198,34		5.730.996,18	0,00	454.056,15	0,00		90.536.138,37	172.741.487,41	164.734.519,99
Anlagevermögen insgesamt	250.192.935,46	13.917.504,59	2.045.662,63	1.416.216,17	*	263.480.993,59	85.417.092,47		5.745.738,89	0,00	456.997,18	0,00		90.705.834,18	172.775.159,41	164.775.842,99

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

D. Erläuterung zu den GuV-Posten

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen
In der Position „sonstige betriebliche Erträge“ sind enthalten:

Erträge aus Verkäufen von Anlagegütern	856.860,34 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	783.076,77 €

In der Position „sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind enthalten:	
Abschreibungen auf Mietforderungen	47.987,85 €
Zuführung zur Wertberichtigung Mietforderungen	39.200,00 €

Bei den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Zinserstattungen in Höhe von 42.388,00 € aus der Rückabwicklung der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft nach §13b UStG aus den Jahren 2012 – 2015 enthalten.

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Auflösungen von Steuerrückstellungen für Vorperioden in Höhe von 47.161,81 € 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 14.047.353,88 € (Vorjahr 17.008.253,88 €). 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 31.12.2021 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 27.753.000,00 €. Weiterhin wurden nicht bilanzierte Grundstückskaufverträge mit einem Volumen von 2.436.100,00 € (davon 0,00 € an Gesellschafter) abgeschlossen. Demgegenüber stehen zum Bilanzstichtag abgeschlossene Kreditverträge (nicht valuiert) in Höhe von 17.376.670,00 €.

Für die Nutzung des neu eingeführten ERP-Systems mit einer Restlaufzeit zum Bilanzstichtag von 24 Monaten fallen Gebühren in Höhe von insgesamt ca. 186.000,00 € (5-jährige Gesamt-Laufzeit) an. Zudem bestehen zum Bilanzstichtag aus einem Projektvertrag zur Implementierung der digitalen Agenda mit dem bestehenden ERP-System finanzielle Verpflichtungen von rd. 100.000,00 €. Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2021 insgesamt rd. 19.200,00 €. 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 33.000,00 € als Rückstellung erfasst.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14	8
Technische Mitarbeiter	9	3
Hausmeister	1	
	24	11

Außerdem wurden durchschnittlich eine Auszubildende, 41 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 14.890,00 €.

5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

	2021	2020	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen	48.492,58 €	67.186,10 €	Forderungen aus Vermietung
	7.805,68 €	104.440,00 €	Forderungen aus Verkaufsgrund
	3.334,99 €	2.060,19 €	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
	5.366,68 €	65.733,07 €	Guthaben bei Kreditinstituten
	64.999,93 €	239.419,36 €	
Verbindlichkeiten	39.001.871,15 €	39.673.404,38 €	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
	411.570,93 €	610.995,50 €	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
	153.968,35 €	154.309,32 €	Erhaltene Anzahlungen
	438,02 €	2.517,43 €	Verbindlichkeiten aus Vermietung
	163.691,11 €	307.408,54 €	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
	208.943,80 €	285.376,60 €	Sonstige Verbindlichkeiten
	39.940.483,36 €	41.034.011,77 €	

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

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognose, Chancen- und Risikobericht“.

9. Gewinnverwendungsbeschluss

Der Jahresabschluss wurde nach teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.631.873,56 € ab. Gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages wurde bei Aufstellung des Jahresabschlusses der nach Abzug der auszuschüttenden Dividende in Höhe von 43.680,00 € verbleibende Betrag 2021 in Höhe von 2.588.193,56 € der Bauerneuerungsrücklage zugewiesen. Dem liegt ein Beschluss des Aufsichtsrats zugrunde.

10. Mitglieder der Geschäftsführung

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

11. Mitglieder des Aufsichtsrates



Joachim Walter
Vorsitzender
Landrat des Landkreises
Tübingen



Michael Bulander
stellvertretender Vorsitzender
Oberbürgermeister der
Stadt Mössingen



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



Boris Palmer
stellvertretender Vorsitzender
Oberbürgermeister der
Universitätsstadt Tübingen



Uwe Ganzenmüller
Bürgermeister der
Gemeinde Bodelshausen



Thomas Hölsch
Bürgermeister der
Gemeinde Dußlingen



Bernd Haug
Bürgermeister der
Gemeinde Kirchentellinsfurt



Egon Betz
Bürgermeister der
Gemeinde Nehren



Thomas Engesser
Bürgermeister der
Gemeinde Dettenhausen

Tübingen, den 03. Mai 2022

Die Geschäftsführung

Matthias Sacher

Werner Walz





Lagebericht 2021

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

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ. Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 %

zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, dass die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Ab-

gabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen immer noch günstig bei knapp einem Prozent bei 10jähriger Zinsfestschrei-



bung. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20 bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis

2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

2.1 Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit weiteren Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Wohnungsbestand und Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2021 umfasste der eigene Mietbestand der Gesellschaft 2.250 Mietwohnungen, 42 Pflegeplätze, 51 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 164.762,00 m². *

Das Ziel der nachhaltigen Vermietung von Wohnungen, die den heutigen Ansprüchen der Mieter gerecht werden, konnte auch im Jahr 2021 weiterverfolgt werden.

Im Berichtsjahr sind Mieter aus 132 Wohnungen ausgezogen (Vj. 180), was einer Fluktuationsrate von 5,87 % (Vj. 7,97 %) entspricht.

Die durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete für Wohneinheiten beträgt im Unternehmensdurchschnitt zum 31.12.2021 7,39 €/m², was einer Steigerung von 1,93 % gegenüber dem Vorjahr (7,25 €/m²) entspricht. Bei nicht preisgebundenen Wohnungen liegt sie bei 7,59 €/m² Wohnfläche (+ 2,02 %) und beim preisgebundenen Wohnungsbestand bei 6,82 €/m² Wohnfläche (+ 1,94 %). Neben den durchgeführten Mietanpassungen bei Mieterwechseln trugen die Mieterhöhungen nach der Modernisierung von Wohnungen, eine allgemeine Mieterhöhung nach dem BGB für einen Teilbestand und die Erstvermietungs-mieten der neuen Wohnungen zur moderaten Steigerung bei.

2.2.2 Bautätigkeit

In der Oberwiesenstraße in Bodelshausen konnte im Berichtsjahr mit dem Bau von zwei Mehrfamilienhäusern begonnen werden. Es entstehen insgesamt

20 Mietwohnungen, aufgeteilt in zwei Mehrfamilienhäuser. 10 Mietwohnungen werden im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms errichtet; die anderen 10 Wohnungen werden frei finanziert.

Ebenfalls konnte in der Tübinger Str. 8 in Dettenhausen mit den Bauarbeiten begonnen werden. In zentraler Lage entsteht ein Gebäude mit Tiefgarage, 15 geförderten Mietwohnungen (LWFPr) und einer Arztpraxis.

Der im Jahr 2020 erworbene Haldenweg 2+4 in Kirchentellinsfurt mit 8 Mietwohnungen wurde im Hochsommer 2021 abgerissen und die bauvorbereitenden Maßnahmen wurden eingeleitet. Mit der Errichtung von 12, im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms geförderten Mietwohnungen, konnte im Frühjahr 2022 begonnen werden.

Der Ersatzneubau in der Seestraße 17 in Tübingen-Pfrondorf mit 5 Mietwohnungen schreitet weiter voran.

Das Neubauvorhaben in der Wilhelm-Hauff-Straße 3 in Mössingen konnte zum Ende des Berichtsjahres fertiggestellt werden und 5 der 6 Eigentumswohnungen konnten noch vor Weihnachten an die neuen Eigentümer übergeben werden. Die letzte Wohnung wurde Anfang 2022 übergeben.

Die Bauarbeiten in der Saint-Clau-de-Straße 29, 31, 33 in Rottenburg a. N. gehen weiter voran. Im Frühjahr 2022 wurde die Kellerdecke errichtet. Insgesamt entstehen dort 35 Mietwohnungen, davon 19 im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms mit Mietpreis- und Belegungsbindung und 16 frei finanzierte Mietwohnungen.

Die Bebauung des Grundstücks Tübinger Straße 35 (Gartencarré) in Ofterdingen schreitet ebenfalls weiter voran. 8 geförderte Wohnungen (LWFPr), 7 frei finanzierte Wohnungen und eine Tagespflege mit 13 TG-Stellplätzen und vier Außenstellplätzen werden in 2022 fertiggestellt.

Von der im Jahr 2017 fertiggestellten Wohnanlage Bachgasse 1 in Bodelshausen wurden zwei zum Verkauf vorgesehene Gewerbeeinheiten im Berichtsjahr verkauft.

Ebenfalls wurde eine Wohnung in der Erasmusstraße in Rottenburg a. N., ein Reihenhaus in der Erlenstraße 2 in Dußlingen, eine Wohnung in der Marktstraße 5 in Hirrlingen, sowie drei gewerbliche Einheiten in der Doblerstraße 13 – 17 in Tübingen aus dem Bestand verkauft.

Zudem konnten noch 6 TG-Stellplätze in der Sternbergstraße/Reutlinger Straße in Kirchentellinsfurt verkauft und übergeben werden.

Die Modernisierungsmaßnahme in Kirchentellinsfurt, Peter-Imhoff-Straße 36 konnte abgeschlossen werden. Die 24 Bestandswohnungen wurden von Grund auf saniert. Durch Optimierung der Grundrisse entstanden dabei vier zusätzliche Wohnungen. Die modernisierten neuwertigen, öffentlich geför-



derte 28 Mietwohnungen konnten alle vermietet werden.

Im zweiten Quartal des Berichtsjahrs konnten in der Niethammerstraße 7+9 in Tübingen die 12 modernisierten Mietwohnungen und die beiden durch Dachgeschossaufstockung neu entstandenen Mietwohnungen neu bezogen werden.

Umfassende Modernisierungsmaßnahmen in Tübingen, Haydnweg 6,8 (16 Wohnungen und bauliche Erweiterung um 4 Wohnungen), Rottenburg a. N. Mechthildstraße 1 (17 Wohnungen zuzüglich 3 Wohnungen durch Dachgeschossausbau) gingen weiter voran und konnten in der ersten Jahreshälfte 2022 neu bezogen werden.

Die umfassende Modernisierung der Gottlieb-Daimler-Str. 23 in Dettenhausen (34 Wohnungen und durch Grundrissoptimierung Erweiterung um 3 Wohnungen) geht weiter planmäßig voran.

2.2.3 Wohnungsfremdverwaltung

Die Verwaltung von Wohnungseigentum sowie die Komplettverwaltung von Mehrfamilienhäusern gehören zum Dienstleistungsangebot der Gesellschaft. Insgesamt werden zum Jahresende 557 fremde Wohnungen (Vj. 610), 61 gewerbliche Einheiten, 405 Garagen und 302 Pkw-Stellplätze verwaltet. Die Wirtschaftspläne und die Verwaltungsabrechnungen wurden ordnungsgemäß erstellt und die Eigentümerversammlungen fristgerecht durchgeführt.

2.2.4 Personalsituation

Im Jahr 2021 waren durchschnittlich 35 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, darunter 24 Vollzeitkräfte und 11 Teilzeitkräfte. Zudem hat die Gesellschaft eine Auszubildende, 41 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

Die Umsatzerlöse sind im Wesentlichen durch deutlich geringere Umsätze im Bauträgergeschäft im Jahr 2021 um insgesamt 10,22 Mio. € gesunken. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich aufgrund der Mietanpassungen nach Modernisierungen, Neuvermietungen, einer allgemeinen Mieterhöhung nach dem BGB für einen Teilbestand und der Vollauswirkung von Fertigstellungen aus dem Vorjahr um 0,36 Mio. € auf 19,85 Mio. € erhöht. Die Umsatzerlöse aus der Bauträgertätigkeit sind durch deutlich weniger verkaufte Neubauwohnungen von 13,09 Mio. € auf 2,56 Mio. € gesunken. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit sind um 1 T€ gestiegen.

Aus dem Verkauf von Grundstücken wurde ein Ergebnis (Überschuss) von 0,26 Mio. € (Vorjahr 1,46 Mio. €) erzielt.

Neben den Investitionstätigkeiten für die Bestandssanierung wurden für die laufende Instandhaltung im Berichtsjahr 4,70 Mio. € (Vj. 4,94 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 im Jahr 2021 3,37 Mio. € (Vj. 3,67 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von 1,43 Mio. € auf 1,97 Mio. € gestiegen. Zu dieser Erhöhungen tragen insbesondere diverse Verkäufe aus dem



Anlagevermögen in Höhe von 0,86 Mio. € sowie die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,78 Mio. € bei.

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 5,747 Mio. € (Vorjahr: 5,401 Mio. €) vorgenommen. Trotz gestiegener Darlehensverbindlichkeiten konnte aufgrund der positiven Finanzierungssituation im Berichtsjahr der Zinsaufwand erneut insgesamt um 0,18 Mio. € erneut reduziert werden.

Der erzielte Jahresüberschuss beläuft sich auf 2.631.873,56 € und liegt damit über dem Ergebnis des Vorjahres (2.493.192,89 €). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 2021 5,77 % (Vj. 5,80 %).

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

2.3.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Jahres 2021 ist um 4,56 Mio. € auf 184,16 Mio. € gestiegen. Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist im Wesentlichen mit langfristigem Kapital finanziert.

Das Anlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch eigene Neubauinvestitionen (5,65 Mio. €) und durch Modernisierungsinvestitionen (5,77 Mio. €), denen insbesondere Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 5,73 Mio. € entgegenstehen. Im Ergebnis stieg das Anlagevermögen um 8 Mio. € auf 172,78

Mio. €, was einer Anlagenintensität von 93,82 % (Vj. 91,75 %) entspricht und typisch für im Wesentlichen bestandsverwaltende Wohnungsunternehmen ist. Die Erhöhung der Anlagenintensität ist im Wesentlichen auf die höheren Investitionen im Anlagevermögen zurückzuführen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2.588.193,56 €. Es umfasst einen Anteil von 24,75 % der Bilanzsumme (Vj. 23,94 %).

Die Erhöhung der Eigenkapitalquote resultiert aus dem erneut hohen Jahresüberschuss und dem gleichzeitig leichten Rückgang der Investitionstätigkeit, insbesondere aus dem Bauträgergeschäft im Umlaufvermögen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern wurden wegen der weiterhin hohen Investitionen insgesamt um 2,61 Mio. € erhöht. Den Kreditneuaufnahmen für die langfristige Objektfinanzierung in Höhe von 7,23 Mio. € stehen Tilgungen in Höhe von 5,62 Mio. € (planmäßig sowie außerplanmäßig, inkl. KfW-Tilgungszuschüsse) gegenüber. Die kurzfristigen Kredite gegenüber Kreditinstituten (Eurokredite) sind um 1,00 Mio. € höher belastet als im Vorjahr.

Die Kosten der Neubautätigkeit in eigener Bauherrschaft sind im Vergleich zum Vorjahr um 0,90 Mio. € auf 8,14 Mio. € gesunken.

Die Investitionen in den Wohnungsbestand sind eine Kernaufgabe der Gesellschaft. Sie sichern die Attraktivität und damit die Vermietbarkeit der Wohnungen. Im Jahr 2021 wurden 4,70 Mio. € (Vj. 4,94 Mio. €) für die laufende Instandhaltung aufgewendet. Davon

betreffen 0,84 Mio. € Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung. Zudem wurden 5,77 Mio. € (Vj. 5,38 Mio. €) in die Generalsanierung investiert. Diese Investitionen in den eigenen Bestand entsprechen einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von 63,57 je m² Wohn- und Nutzfläche gegenüber 62,40 € je m² Wohn- und Nutzfläche im Vorjahr.

Die Gesamtinvestitionen umfassen 18,75 Mio. € (einschließlich Bauträgertätigkeit) und liegen um rund 0,61 Mio. € unter denen des Vorjahres. Da die Aufträge zum großen Teil an Unternehmen und Handwerksbetriebe in der Region erteilt werden, leistet die Gesellschaft damit einen erheblichen Beitrag für die Wirtschaft und das Handwerk in unserer Region. Bestritten werden die Investitionen über Eigenmittel und Fremdfinanzierungsmittel, die an den Kapitalmärkten durch die Gesellschaft beschaffbar sind. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug 7,59 Mio. € (Vorjahr: 14,77 Mio. €), aus der Investitionstätigkeit - 11,32 Mio. € (Vorjahr: -10,61 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit 0,06 Mio. € (Vorjahr: - 2,03 Mio. €). Der Cashflow 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 30,38 Mio. € (Vorjahr: 17,50 Mio.€).

Für die fertigen und unfertigen Bauvorhaben einschließlich der Generalsanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen aus Bauverträgen finanzielle Verpflichtungen für das aktuelle Geschäftsjahr in Höhe von 27,75 Mio. €. Weiterhin wurden nicht bilanzierte Grundstückskaufverträge

mit einem Volumen von 2,44 Mio. € abgeschlossen.

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

2.3.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Für die Steuerung der Gesellschaft sind folgende Leistungsindikatoren von Bedeutung:

Finanzielle Leistungsindikatoren		2021	2020	2019	2018	2017
Durchschnittliche mtl. Sollmiete der Wohnungen	€/m²	7,39	7,25	7,25	6,99	6,90
Eigenkapitalquote	%	24,7	23,9	22,5	21,1	21,4
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,3	2,4	3,2	2,5	2,7
Eigenkapitalrentabilität	%	5,8	5,8	9,5	6,0	5,9
Gebäudeerhaltungs-koeffizient (p.a.)	€/m²	63,57	62,40	48,52	46,40	41,72
Mietwert		10,1	10,4	10,5	10,0	9,6
Betriebs- und Heizkosten (p.m.)	€/m²	2,48	2,15	2,15	2,21	2,10
Fremdkapitalzins (p.m)	€/m²	0,76	0,85	0,93	1,06	1,12

2.4. Prognose, Chancen- und Risikobericht

2.4.1 Prognosebericht

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

Wohnungsmarkts eingeflossen. Nach Einschätzung der Geschäftsführung wird sich das Umfeld der geschäftlichen Betätigung und Entwicklung des Unternehmens in den Jahren 2022 und 2023 voraussichtlich 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 größeren Schwankungen unterliegen. Wir erwarten aber, dass die Nachfragesituation sich aufgrund des zwischenzeitlich zwar stark gestiegenen, aber historisch betrachtet niedrigen Zinsniveaus kurz- bis mittelfristig weiterhin stabil bleiben wird.

Weiter gestiegene energetische sowie baurechtliche Anforderungen an den Wohnungsneubau und knappe Baukapazitäten belasten die Investitionskosten für Wohnungsneubauinterventionen derzeit enorm. Durch die Einstufung

der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) von der Europäischen Kommission als beihilfefrei, wird eine stärkere Inanspruchnahme von Einzelmaßnahmen, bspw. Austausch von alten Heizanlagen, erwartet. Auch für das Kerngeschäft der Bestandsbewirtschaftung erwartet die Gesellschaft im Jahr 2022 eine weiterhin stabile Nachfrage.

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

Für das Bauträgergeschäft werden im laufenden Geschäftsjahr keine Fertigstellungen erwartet, so dass die Kreisbaugesellschaft derzeit keinen Umsatz aus diesem Bereich einplant.

Für die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wird ein Anstieg um 1,03 Mio. € erwartet. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung von diversen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, aus der Teilauflösung diverser Zuschüsse (Förderprogramm Wohnraum für Flüchtlinge, Umwandlung Förderdarlehen), aus der ganzjährigen Auswirkung von Fertigstellungen des Berichtsjahres, aus deutlich höheren Betriebskostenabrechnungen sowie aus der Wiedervermietungen im Rahmen der natürlichen Fluktuation. Weiterhin wurde zu Jahresbeginn eine Mietanpassung bei den Gewerbeeinheiten durchgeführt. Beim Leerstand wird davon ausgegangen, dass es zu einer Reduzierung der Erlösschmälerungen im Vergleich zum Jahresende 2021 kommen wird, da einige Modernisierungsmaßnahmen im

laufenden Geschäftsjahr abgeschlossen werden können und im Gegenzug weniger neue Modernisierungsmaßnahmen beginnen werden. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand werden mit 0,45 Mio. € eingeplant (Vorjahr 0,57 Mio. €). Für die laufenden Instandhaltungsarbeiten sind für das Jahr 2022 3,36 Mio. € eingeplant.

Den gestiegenen Kosten im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen begegnet die Gesellschaft durch die flexible Steuerung und Ausführung von geplanten Instandhaltungsmaßnahmen. Diese werden laufend überwacht und kontrolliert. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen werden durch die Fertigstellung von Sanierungsmaßnahmen KfW-Tilgungszuschüsse in Höhe von 0,49 Mio. € erwartet. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden mit 0,95 Mio. € eingeplant und liegen damit auf dem Niveau des Berichtsjahres.

Die Auswirkungen der aktuell andauernden Corona Pandemie wurden hinsichtlich zu erwartender Verzögerungen bei den Baugenehmigungen und einer reduzierten Baugeschwindigkeit infolge anhaltender Lieferengpässe angemessen berücksichtigt. Dabei wird eine sukzessive Entspannung der pandemiebedingten Effekte ab der Jahresmitte 2022 unterstellt. Eine längerfristige Fortsetzung der pandemiebedingten direkten oder mittelbaren Beeinträchtigungen oder gar eine Verschlechterung der allgemeinen Gesundheitssituation kann sich negativ auf die Baurechtschaffung, die Bauaktivitäten und damit auf die Umsatz- und Ertragsprognose der Gesellschaft auswirken. Im Februar 2022 hat Russland in der Ostukraine gelegene Territorien einseitig als unabhängige Staaten anerkannt und das Staatsge-

biet der Ukraine militärisch angegriffen. Die Europäische Union, die NATO, die USA sowie weitere Staaten haben daraufhin massive und nachhaltige wirtschaftliche Sanktionen gegenüber Russland beschlossen. Die konkreten Auswirkungen dieses Konflikts auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und Europa, das Zinsniveau, sowie auf die Energie- und Rohstoffpreise und Verfügbarkeiten sind derzeit nicht abschließend abzuschätzen. Risiken aus dieser Entwicklung auch für die prognostizierte Geschäftsentwicklung sind trotz eines weiter positiven Umfelds für Wohnimmobilien nicht auszuschließen. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Auf Basis der unterstellten Annahmen und unter angemessener Berücksichtigung der aktuellen Unsicherheiten erwarten wir für das Geschäftsjahr 2022 ein Ergebnis mit einem Jahresüberschuss von 2,00 Mio. € bis 2,20 Mio. €.

2.4.2 Chancen- und Risikobericht

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

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

Ein wichtiger Bestandteil der Risikosteuerung ist der regelmäßige Planungsprozess, der sich im Wesentlichen über den Mittelfristzeitraum erstreckt. Das laufende Berichtswesen (monatlich) stellt dabei einen weiteren zentralen Aspekt der Risikosteuerung dar. So werden monatlich bei allen Plankennziffern die Ist- den Ziel-Größen gegenübergestellt. Darüber hinaus werden unterjährige Prognosefortschreibungen erstellt, um Abweichungen vom Wirtschaftsplan frühzeitig auszumachen und steuernd eingreifen zu können. Eventuell notwendige Veränderungen werden danach eingeleitet und sind darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Bei umfangreichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden Machbarkeitsberechnungen, sogenannte VoFi-Rechnungen, erstellt. Hierbei liegt ein Augenmerk auf der Cash-flow-Entwicklung des Objektes.

Für die zukünftige Preisentwicklung werden auch weiterhin Angebot und Nachfrage nach Wohnraum maßgeblich sein. Es ist davon auszugehen, dass die Rahmenbedingungen hinsichtlich Angebot (nur leicht steigenden Fertigstellungszahlen) und Nachfrage (anhaltend hoher Zuzug nach Deutschland vor allem in die Städte und Verdichtungsräume, Zunahme von Single-Haushalten) weiterhin bestehen bleiben. Es wird jedoch mittel- bis langfristig nicht mehr nur den einfachen Nachfrageüberhang von Wohnungen geben. Die Individualisierung der Nachfrage wird das Angebot zwingen, darauf einzugehen.

Hierbei werden der Anpassungsbedarf für die alternde Bevölkerung sowie die Integration von Migranten eine wichtige Rolle spielen. Im 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 weiterhin starke Nachfrage nach Handwerksunternehmen, die Probleme bei der (Bau-) Materialbeschaffung, explodierende Energiepreise und die daraus resultierenden Schwierigkeiten bei den Kapazitäten können zu weiteren Steigerungen der geplanten Kosten, aber auch zu Terminverzögerungen führen. Die nach wie vor bestehenden coronabedingten Betriebsschließungen sowie die durch den russischen Angriffskrieg ausgelösten geopolitischen Rahmenbedingungen führen weltweit zu einer Verknappung von Rohstoffen und steigenden Energiepreisen, die auch für den Bau von Wohnungen benötigt werden. Der Mangel an Rohstoffen sowie die derzeitige Entwicklung der Energiepreise wird auch die Baupreise kurz- bis mittelfristig teilweise weiterhin deutlich belasten. Weiterhin steigen durch entsprechende Maßnahmen der Bundes- und Landespolitik die Anforderungen an die Energieeffizienz der Gebäude stetig an. Auch bei gewissenhafter Projektauswahl kann nicht ausgeschlossen werden, dass ganze Objekte oder einzelne Wohnungen auf dem Markt keine Nachfrage erzielen. Die Gesellschaft verfolgt grundsätzlich die Strategie, dass mit dem Bau erst dann begonnen wird, wenn eine festgelegte objektbezogene Vermarktungsquote erreicht ist. Dadurch wird das Risiko der Nachfrage für die verbleibenden Einheiten deutlich reduziert. Ein mangelnder

Erfolg im Bauträgergeschäft könnte sich somit negativ auf die Ertragssituation und den Cashflow auswirken. Die Marktentwicklungen werden laufend überwacht und bewertet, daraus können sich wesentliche Risiken ergeben. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, werden alle Abteilungen regelmäßig dafür sensibilisiert, Entwicklungen in ihrem Arbeitsbereich genau zu beobachten und Veränderungen zeitnah an die Geschäftsleitung weiterzugeben.

Aufgrund der positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den letzten Jahren konnte sich die Gesellschaft durch die hohe Nachfrage nach Wohneigentum und dem niedrigen Zinsniveau weiterhin positiv entwickeln. Die Zinsen für Anlageprodukte verharren auch aufgrund der wirtschaftlichen Folgen der Pandemie auf einem äußerst niedrigen Niveau und unterstreichen, dass festverzinsliche Anlagen für Investoren, die einen attraktiven laufenden Ertrag suchen, eine nicht attraktive Anlageklasse sind. Dies wird zu einer weiterhin stabilen Nachfrage nach Wohnimmobilien führen. Es besteht daher nach wie vor die Chance auch in Zukunft positive Ergebnisse mit dem Bauträgergeschäft zu erzielen. Mögliche Chancen zur Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sehen wir zudem weiterhin bei der Zunahme unserer Mieterträge durch die laufenden und projektierten Neubauten. Der wachsenden Nachfrage im Bereich des „bezahlbaren“ Wohnens, in dem die Gesellschaft tätig ist, steht kaum neues Angebot gegenüber. Bei regulatorischen Maßnahmen durch die Politik auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft (z. B. Mietpreisbremse, Mietendeckel, Erhöhung der Grundsteuer, CO2-Umlage, Wegfall der KfW-Förderung für KfW-Effizienzhaus-Stufe 40) sind mögliche Veränderungen kurzfristig zu untersuchen und

ggf. Gegenmaßnahmen zu entwickeln. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Gesellschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die Gesellschaft plant die Einführung einer neuen Software zur Erfassung und Bewertung sämtlicher Objekte auf ihren äußeren Gebäudezustand sowie den Zustand der gemeinschaftlichen Räume, Flächen und Einrichtungen innerhalb der Gebäude (technisch). Daraus soll sich ein Maßnahmenprogramm, insbesondere vor dem Hintergrund der CO2-Bilanzierung, entwickeln.

Den sich in einer Marktsituation mit hoher Nachfrage und steigenden Preisen bietenden Chancen stehen marktübliche Risiken gegenüber, die die Gesellschaft über ein Risikomanagementsystem, dessen Bestandteile Planungs-, Genehmigungs- und Berichterstattungssysteme sind, überwacht. Ziel ist hierbei Risiken aufzudecken, zu überwachen und durch geeignete Maßnahmen zu steuern. Dennoch bestehen Risiken darin, wenn der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen der unterschiedlichen Personen- und Haushaltgruppen 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. Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und alleinerziehenden Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können weitere Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien trägt im Jahr 2022 voraussichtlich mit 1,82 Mio. € zu den Mietererlösen bei. Hier besteht das Risiko, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses nicht

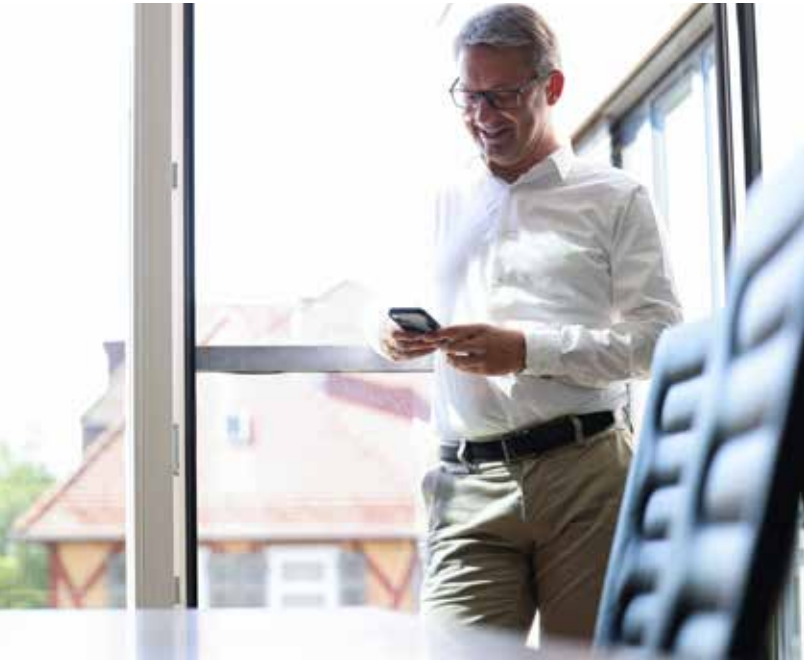
nahtlos ein Anschlussmieter gefunden werden kann oder die Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist. Das Leerstandsrisiko wird für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bei den aktuell vermieteten Gewerbebeeinheiten aufgrund der derzeitigen Nutzer als gering angesehen.

Schon seit Jahren prägt der Fachkräftemangel den Arbeitsmarkt entscheidend. Durch verschiedene Einflussfaktoren wie den demografischen Wandel, die Globalisierung und auch die Digitalisierung verändern sich die Anforderungen an potenzielle Mitarbeitende dynamisch. Die Nachwuchsförderung ist ein zentrales Thema im Recruiting, um die mittel und langfristigen Personalbedarfe adäquat besetzen zu können. Um zukünftig das Wissenstransfermanagement nachhaltig sicherzustellen und zu optimieren, wurde verstärkt auf den Baustein der Nachwuchsförderung gesetzt. Die Gesellschaft beschäftigt derzeit zwei Auszubildende im Berufsbild „Immobilienkauffrau/-kaufmann, zum 01.09.2022 kommen zwei weitere Auszubildende hinzu.

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

Die Liquidität des Unternehmens wird laufend überwacht und ist durch dauerhafte Erlöse aus allen Geschäftsbereichen gegeben. Insbesondere durch die in der Hausbewirtschaftung auf den Mietverträgen beruhenden festen Zahlungskonditionen sind die Risiken aus Zahlungsstromschwankungen als gering anzusehen. Zudem stehen Kreditlinien seitens der Banken zur Verfügung. Die aktuell zur Verfügung stehenden Kreditlinien in Höhe von 24,60 Mio. €, können bei Bedarf durch vorhandene Angebote verschiedener Banken kurzfristig erhöht werden.

Der Bereich Informationstechnik (IT) und Verarbeitung von elektronischen Daten (EDV) können durch Störungen, Ausfälle und Manipulation der IT-Systeme sowie unautorisierte Zugriffe auf die Unternehmens-IT die Geschäftsabläufe der Gesellschaft erheblich beeinträchtigt werden. Um diesem Risiko zu begegnen, werden ausschließlich am Markt etablierte Software, die einen hohen Sicherheitsstandard bieten, genutzt. Den seit dem 25. Mai 2016 gestiegenen Anforderungen an die Datensicherheit durch die EU-Daten-





schutz-Grundverordnung, die ab dem 25. Mai 2018 fehlende Sicherungen unter Strafe stellt, wird mit entsprechenden Maßnahmen, technisch-organisatorischen Regelungen, beispielsweise Schulungen der Mitarbeiter, und Vereinbarungen (externe Datenschutzbeauftragte) begegnet. Zudem sorgen spezialisierte externe IT-Dienstleister im Rahmen von Betriebs-, Wartungs- und Administrationsverträgen für ein möglichst reibungsloses Funktionieren aller IT-Anwendungen. Die Gesellschaft arbeitet derzeit mit dem ERP-Systemanbieter an einer digitalen Agenda und sieht in der weiteren Digitalisierung die Chance, Verwaltungsabläufe effizienter zu gestalten und dadurch den Verwaltungsaufwand dauerhaft zu senken. Die Anwendung der einheitlichen ERP-Verwaltungssoftware Wodis Sigma seit dem Geschäftsjahr 2019 hat die Basis für die einheitliche Erfassung aller Mieter- und Objektdaten geschaffen und garantiert die Grundlage für ein zeitnahes und umfassendes Reporting und Controlling aller Immobilienaktivitäten.

Insgesamt ergab sich in der Gesamtbeurteilung der Chancen- und Risikosituation für die Kreisbaugesellschaft im Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zum

Vorjahr eine veränderte makroökonomische Lage. Diese ist zum einen auf die Materialpreissteigerungen und Lieferengpässe zurückzuführen, die mit den internationalen, inflationären Tendenzen in Verbindung stehen. Diese Entwicklungen gilt es intensiv und engmaschig weiter zu verfolgen und soweit möglich den daraus möglicherweise entstehenden wirtschaftlichen Projekteffekten durch adäquate Maßnahmen Rechnung tragen. Weiterhin wird eine Veränderung der allgemeinen Erwartung der zukünftigen Zinsentwicklung wahrgenommen, sodass ein weiter leicht steigendes Zinsniveau im Jahr 2022 entgegen unserer aktuellen Einschätzung nicht auszuschließen ist. Es ist davon auszugehen, dass dies mittelfristig in einem Umfang stattfinden wird, der sich nicht gravierend auf die Gesellschaft auswirkt.

Der Ausblick für 2022 berücksichtigt alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft beeinflussen könnten. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts ist nicht abschließend einschätzbar, welche

Auswirkungen die weitere Entwicklung der Covid-19 Pandemie sowie der Ukraine-Krieg auf die wirtschaftliche Lage allgemein und auf die für Gesellschaft relevanten Märkte haben wird. Der Einmarsch der russischen Streitkräfte in die Ukraine stellt ein einschneidendes Ereignis dar, das zusammen mit den verhängten Sanktionen auch in der nationalen und internationalen Wirtschaft ganz deutliche Spuren hinterlassen wird. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage muss daher ausgegangen werden. Zuverlässige Einschätzungen der Auswirkungen sind derzeit nicht möglich. Bei einer Rezession und ganz deutlich steigenden Energiekosten muss mit einem Anstieg der Mietaufschläge gerechnet werden. Es sind zwar keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, jedoch kann es zu einer negativen Beeinflussung des zukünftigen Geschäftsverlaufs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft kommen.

Tübingen, den 23. Mai 2022

**Kreisbaugesellschaft
Tübingen mbH**

Geschäftsführung

 Matthias Sacher
 Werner Walz

Wiedervergabe des **Bestätigungsvermerks**

An die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Tübingen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Tübingen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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





Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die 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.

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

Stuttgart, 1. Juli 2022

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


gez. Antoniak,
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 Sanierungsprogramm 2021-2024

und berichtete über die laufenden Neubaumaßnahmen.

Folgende Beschlüsse wurden bezüglich der Neubaumaßnahmen in den Sitzungen gefasst:

Mössingen Schlegel-Areal

- Erwerb eines Grundstücks und Errichtung von 7 Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen, Eigentumswohnungen sowie Gewerbeflächen.

Mössingen, Falltorstraße 3

- Der Aufsichtsrat lehnt den Erwerb des bebauten Grundstücks Falltorstraße 3 ab.

Pliezhausen, Haldenstraße

- Erwerb eines Grundstücks und Errichtung eines Gebäudes mit 21 barrierearmen Eigentumswohnungen für Senioren.

Pliezhausen, Tübinger Straße

- Erwerb eines Grundstücks und Errichtung eines Gebäudes mit 24 Wohnungen mit bezahlbaren Mieten für den Eigenbestand.

Ofterdingen, Hinter der Mühle

- Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Quartiersentwicklung auf einem ca. drei Hektar großen Grundstück mit der Realisierung von Miet- und Eigentumswohnungen.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunterneh-

men e.V., Stuttgart, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2021, sowie das Rechnungswesen, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Auftragsgemäß wurde auch die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz und der Makler- und Bauträgerverordnung vorgenommen.

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

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Beitrag zum positiven Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 und ihren Einsatz im Interesse, zum Wohl und Nutzen der Gesellschaft.

Tübingen, den 23. August 2022

Vorsitzender des Aufsichtsrates


Joachim Walter
Landrat



Nachruf auf **Rosmarie Franz**

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH trauert um ihre
ehemalige und langjährige Mitarbeiterin

Rosmarie Franz (geb. Scheck)
*** 17.08.1952 † 21.06.2022**

Rosmarie Franz war von 1996 bis 2015 eine geschätzte Mitarbeiterin im Sekretariat bei der Kreisbaugesellschaft Tübingen. Geschäftsführung und Team der Kreisbau werden Frau Franz ein ehrendes Andenken bewahren.

*Joachim Walter, Landrat und Vorsitzender des Aufsichtsrats,
Matthias Sacher, hauptamtlicher Geschäftsführer und
Werner Walz, nebenamtlicher Geschäftsführer*



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

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

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

gedruckt auf FSC®-lizenziertem Papier aus
nachhaltiger Forstwirtschaft

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

Platzhalter: FSC-Logo

Platzhalter: bvdn.