



2022

GESCHÄFTSBERICHT
KREISBAUÜBINGEN

Die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum – das sind die Kernaufgaben der Kreisbau-gesellschaft 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.

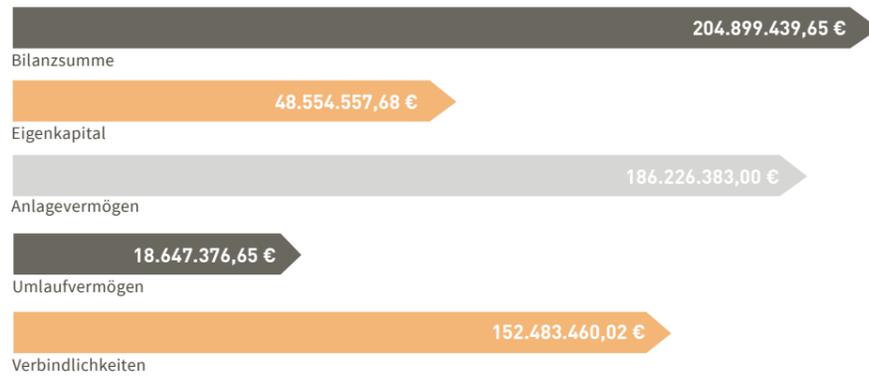


„Die Erfüllung unseres Geschäftszwecks, eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung im Landkreis Tübingen zu gewährleisten, birgt vielfältige Herausforderungen in sich, die nur gemeinschaftlich gemeistert werden können.“

Matthias Sacher,
Geschäftsführer Kreisbaugesellschaft Tübingen

DIE KREISBAU	06	JAHRESABSCHLUSS 2022	48
Zahlen und Fakten	06	Aktiva	50
Übersicht Bauleistungen	08	Passiva	51
Standorte	09	Gewinn- und Verlustrechnung	52
Organigramm	10	Anhang	54
Bericht der Geschäftsführung	12	Lagebericht	65
		Wiedervergabe des Bestätigungsvermerks	77
		Bericht des Aufsichtsrats	81
RÜCKBLICK	14		
Fertiggestellte Neubauprojekte	16		
Fertiggestellte Sanierungsmaßnahmen	22		
AUSBLICK	28		
Projekte im Bau	28		
Projekte in Planung	38		
Investitionen	46		

UNTERNEHMENSZAHLEN



PERSONALSITUATION



WOHNUNGSBESTAND

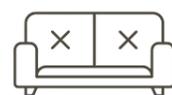


WOHNUNGSFREMDFERWALTUNG



24.407.629,41 €

Investitionsvolumen



42,93 €/m² Wohn-/Nutzfläche

Gebäudeerhaltungskoeffizient



MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Matthias Sacher, Geschäftsführer
Werner Walz, nebenamtlicher Geschäftsführer

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
- INITIATIVE2030 - live the goals, Wien

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Joachim Walter, Vorsitzender
Landrat des Landkreises Tübingen

Michael Bulander, stellvertretender Vorsitzender
Oberbürgermeister der Stadt Mössingen

Dr. Christoph Gögler, stellvertretender Vorsitzender
Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse Tübingen
(bis 31.12.2022)

Hans Lamparter, stellvertretender Vorsitzender
Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse Tübingen
(ab 01.01.2023)

Boris Palmer, stellvertretender Vorsitzender
Oberbürgermeister der Universitätsstadt Tübingen

Egon Betz
Bürgermeister der Gemeinde Nehren

Thomas Engesser
Bürgermeister der Gemeinde Dettenhausen

Uwe Ganzenmüller
Bürgermeister a.D. der Gemeinde Bodelshausen
(bis 19.10.2022)

Florian King
Bürgermeister der Gemeinde Bodelshausen
(ab 20.10.2022)

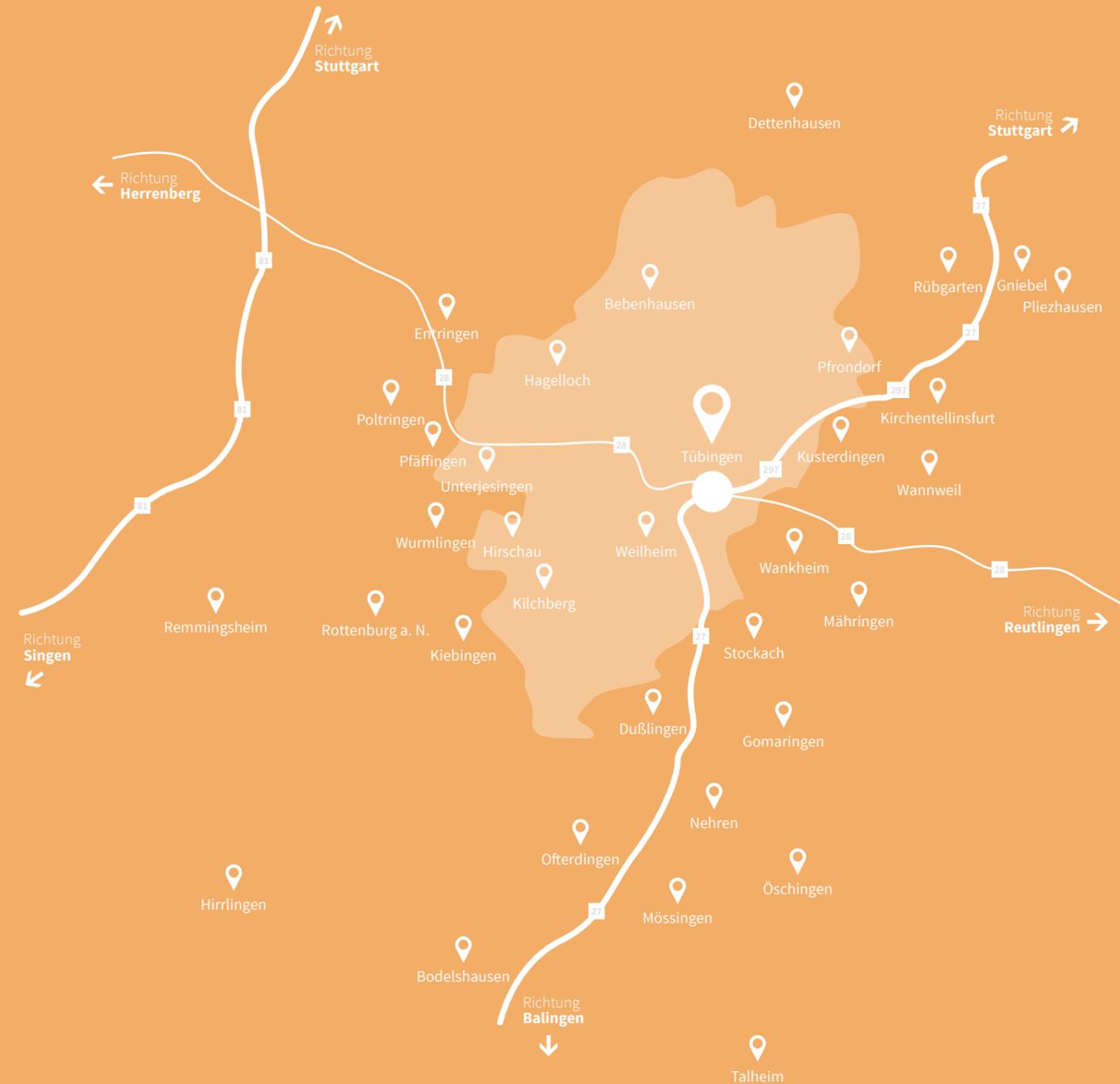
Bernd Haug
Bürgermeister der Gemeinde Kirchentellinsfurt

Thomas Hölsch
Bürgermeister der Gemeinde Dußlingen

**Bauleistungen bis 31.12.2022
in Wohn- und Gewerbeeinheiten**

	Betreuungsbau- ten	Eigentumswoh- nungen	Kaufeigenheime	Miet- wohnungen
Ammerbuch-Entringen		2		8
Ammerbuch-Pfäffingen	6			48
Ammerbuch-Poltringen			4	
Bodelshausen	54	6	12	267
Dettenhausen	58	79	65	166
Dußlingen	16	75	24	187
Gomaringen	5	27	12	5
Gomaringen-Stockach	1			8
Hirrlingen		2		4
Kirchentellinsfurt	37	34	36	174
Kusterdingen	1		1	
Kusterdingen-Mähringen			2	
Kusterdingen-Wankheim	4		35	6
Mössingen	21	42	11	546
Mössingen-Öschingen	12		6	13
Mössingen-Talheim				14
Nehren	12		1	83
Neustetten- Remmingsheim				16
Ofterdingen	2	6		51
Pliezhausen	4	25	11	50
Pliezhausen-Gniebel				1
Pliezhausen-Rübgarten	2			
Rottenburg a. N.	43	70	4	191
Rottenburg a. N.-Kiebingen			8	
Rottenburg a. N.-Wurm- lingen	7	12		6
Tübingen	177	178	306	392
Tübingen-Bebenhausen	6			
Tübingen-Hageloch	3			
Tübingen-Hirschau	5		4	42
Tübingen-Kilchberg	1			
Tübingen-Pfrondorf			8	40
Tübingen-Unterjesingen		19	2	33
Tübingen-Weilheim			5	7
Wannweil	1			
Gesamt	478	577	557	2358

*Standorte der
Wohn- und Gewerbeeinheiten
der Kreisbau Tübingen*



Organigramm der Kreisbau Tübingen

Stand: 31.12.2022

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)



Eren Kaya
Prokurist



Daniela Mertin



Werner Walz
Geschäftsführer
(nebenamtlich)



Yildiz Böcü



Nicole Petrowsky



Veronika Fellerhoff



Sabrina von Lucke
Assistenz
Geschäftsführung



Alexandra Steinhilber
Sekretariat

Rechnungswesen

Baukosten-
controlling

Unternehmens-
kommunikation

Mietbetreuung

Vertrieb

WEG-Verwaltung

Projektentwicklung

Bauen und Bestands-
entwicklung

Sondereigentums-
verwaltung

Empfang und
Haustechnik

Auszubildende



Meik Hilpert
Teamleiter



Katharina Heininger



Yvonne Millinger



Karin Däuber



Jens Pätzold



Tanja Köhler



Hilal Tosun



Elisabeth Klaiber
Teamleiterin



Greta Hess



**Iris Reiß-
Ruckgaber**



Diamatina Katz



Antje Baur



Susann Geyer



**Stefanie Gerbershagen-
Seibold**



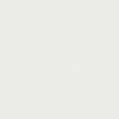
Philipp Dworschak
Teamleiter



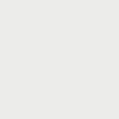
Sabrina Nassar



Benjamin Haap



Nathalie Bayer



Leonie Rall



Melanie Czepl



Karl-Heinz Fritz
Teamleiter



Holger Flaisch
stv. Teamleiter



Alexander Millinger



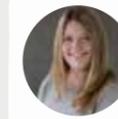
Nathalie Bayer



Leonie Rall



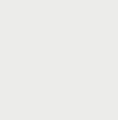
Melanie Czepl



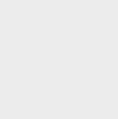
**Katja Schmitt-
Saymal**



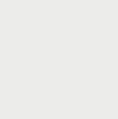
Elfriede Lind



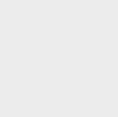
Alexander Millinger



Nathalie Bayer



Leonie Rall



Melanie Czepl



Alexandra Steinhilber



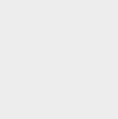
Elfriede Lind



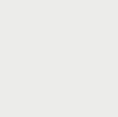
Alexander Millinger



Nathalie Bayer



Leonie Rall



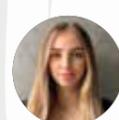
Melanie Czepl



Maximilian Perkuhn



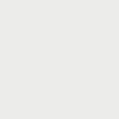
Beyza Özcan



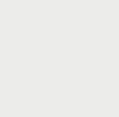
Jule Fries



Nathalie Bayer



Leonie Rall



Melanie Czepl



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 Aufgaben ist uns auch im Geschäftsjahr 2022 wieder erfolgreich und gemeinschaftlich gelungen. Und dies, obwohl sich die Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft im Jahresverlauf bereits deutlich verschlechtert haben. Neben dem bereits bekannten Fachkräftemangel, haben die Verfügbarkeit und die Preisentwicklung bei Baumaterialien den Neubau und die Sanierung beeinträchtigt. Im dritten Quartal zeichnete sich durch die Anhebungen des EZB-Leitzinses das Ende der langjährigen Nullzinsphase ab.

Die Veränderung der bundespolitischen Förderstruktur hat, bei gleichzeitigen Wunsch nach deutlich höherer Fertigstellungsquote, für zusätzliche Verunsicherung gesorgt. Zwar war die Zahl der Fertigstellung im Berichtsjahr noch stabil, aber für das Folgejahr zeichnet sich eine Konsolidierung bei Neubauvorhaben ab. Der Bedarf an Wohnraum ist im Landkreis Tübingen unverändert hoch. Der überraschende russische Angriffskrieg gegen die Ukraine im Februar 2022 hat kurzfristig eine neue Migrationswelle und einen zusätzlichen Bedarf an Wohnraum im ohnehin angespannten Mietwohnungsmarkt des Landkreises ausgelöst.

Hervorheben möchten wir auch unsere langjährigen Mieter und Eigentümer,

welche uns die Treue halten und vollstes Vertrauen in die Kreisbaugesellschaft Tübingen haben. Hier gilt Ihnen im Namen des gesamten Unternehmens unser besonderer Dank.

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

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

Tübingen, 06. September 2023

Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH
Geschäftsführung


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
November 2021



Wohneinheiten
20 Mietwohnungen
(öffentlich gefördert
und frei finanziert)



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- /
Nutzfläche
1.596 m²



Fertigstellung
Mai 2023



Heizungsart
Luft-Wärmepumpe

FERTIGGESTELLTE NEUBAUPROJEKTE

BODELSHAUSEN OBERWIESENSTRASSE 1 UND 3

PROJEKTbeschreibung

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen hat zwei Grundstücke in Bodelshausen erworben. Auf einem davon sind seit November 2021 in Summe 20 Mietwohnungen entstanden. Der Bau von zwei Doppelhaushälften, die auf dem zweiten Grundstück vorgesehen sind, wurde aufgrund der Marktveränderung zunächst zurückgestellt.

Von den im Mai 2023 fertiggestellten Mietwohnungen, die sich auf dem größeren der beiden Grundstücke befinden, ist die Hälfte im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert worden, die andere Hälfte ist frei finanziert. Die Neubauten sind nach KfW-55-Standard konzipiert, das heißt ihre Bewirtschaftung ist mit 55 Prozent der Energie möglich, die ein entsprechendes Referenzgebäude der KfW benötigt.

PLANUNG

Planungswerkstatt Dietz-Kirelli, Hildrizhausen

BAULEITUNG

Laichinger Heimerdinger Ingenieurgesellschaft GbR,
Dußlingen





Baubeginn
Sommer 2021



Wohneinheiten
15 Mietwohnungen
(8 öff. gefördert/
7 frei finanziert)



Gewerbeeinheiten
Tagespflege



Wohn- / Nutzfläche
1.230 m²



Fertigstellung
Juli 2022



Heizungsart
Pellet

OFTERDINGEN

TÜBINGER STRASSE 35

PROJEKTbeschreibung

In der Tübinger Straße in Ofterdingen hat die Kreisbau Tübingen 15 neue Mietwohnungen fertiggestellt, von denen acht als öffentlich geförderte Einheiten an wirtschaftlich schwächer gestellte Haushalte vermietet werden. Die übrigen sieben Wohnungen sind im frei finanzierten Wohnungsbau entstanden. Zusätzlich wurde in dem Neubau auch eine Gewerbeeinheit mit einer Tagespflege untergebracht.

Mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 1.230 Quadratmetern ist das langgezogene und vierstöckige Gebäude auf dem Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei realisiert worden. 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 wird ein energieeffizienter Gebäudebetrieb gewährleistet. 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.

PLANUNG

Eble Messerschmidt Partner, Tübingen

BAULEITUNG

Denninger Architekten, Mössingen





PFRONDORF SEESTRASSE 17

PROJEKTbeschreibung

In Pfrondorf hat die Kreisbau Tübingen seit Frühling 2021 ein neues Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten errichtet. Je zwei 2- und 3-Zimmer-Wohnungen stehen für Singles, Paare und junge Familien bereit, während eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss Raum für eine größere Familie bietet.

Anstelle des im Vorfeld der Baumaßnahmen zurückgebauten Bestandsgebäudes hat die Kreisbau damit hochwertigen Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen geschaffen. 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.

PLANUNG

Hönle Architektenpartnerschaft, Rottenburg a.N.

BAULEITUNG

Hönle Architektenpartnerschaft, Rottenburg a.N.



Baubeginn
Mai 2021



Wohneinheiten
5 Mietwohnungen



Gewerbeeinheiten
0



Wohn-/Nutzfläche
398 m²



Fertigstellung
November 2022



Heizungsart
Pellet

FERTIGGESTELLTE SANIERUNGSMASSNAHMEN

DETTENHAUSEN GOTTLIEB-DAIMLER-STRASSE 23

PROJEKTbeschreibung

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

Im Zuge der Maßnahmen wurden unter anderem die Grundrisse der derzeit 34 Wohnungen optimiert. Dadurch wurden drei neue Wohnungen geschaffen. Deshalb ist auch die vorhandene Wohnfläche leicht angestiegen. Zudem wurde die Energieeffizienz des Baus auf den neuesten Stand gebracht. Nach Abschluss der Sanierung erfüllt das Gebäude den KfW Energie-Effizienzhaus Standard 55.

PLANUNG

Hönle Architektenpartnerschaft, Rottenburg a. N.

BAULEITUNG

Hönle Architektenpartnerschaft, Rottenburg a. N.



Baubeginn
Juni 2020



Wohneinheiten
37 Mietwohnungen



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- /
Nutzfläche
alt: ca. 2.625 m²,
neu: ca. 2.680 m²



Fertigstellung
Dezember 2022



Heizungsart
Wärmepumpe und
Gas-Brennwert-Kessel





Baubeginn
Juni 2019



Wohneinheiten
20 Mietwohnungen



Gewerbeeinheiten
1 Jugendcafé



Wohn- / Nutzfläche
alt: ca. 1.463 m²,
neu: ca. 1.794 m²



Fertigstellung
April 2022



Heizungsart
Fernwärme

ROTTENBURG MECHTHILDSTRASSE 1

PROJEKTbeschreibung

Nach einer rund dreijährigen Sanierungsphase hat die Kreisbau Tübingen eine umfangreiche Sanierungsmaßnahme in der Rottenburger Mechthildstraße erfolgreich abgeschlossen. Im Zuge des Vorhabens ist es gelungen, die energetische Optimierung der Gebäudesubstanz mit einer Erweiterung des Wohnraumangebots zu verbinden.

Durch die Aufstockung der obersten Etage konnte die Anzahl der Wohnungen von 17 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.

PLANUNG

Hönle Architektenpartnerschaft, Rottenburg a. N.

BAULEITUNG

Hönle Architektenpartnerschaft, Rottenburg a. N.

TÜBINGEN
HAYDNWEG 6 UND 8

PROJEKTbeschreibung

Im Rahmen einer knapp dreijährigen Sanierungsmaßnahme hat die Kreisbau Tübingen ein Mehrfamilienhaus im Tübinger Haydnweg für die Zukunft ertüchtigt. Wie bei allen Modernisierungsprojekten der Kreisbau standen auch bei diesem Projekt die energetische Optimierung der Gebäudesubstanz sowie die Erweiterung des Wohnraumangebots im Fokus.

Durch die Aufstockung der obersten Etage konnte die Anzahl der Wohnungen von 16 auf 20 erhöht werden. Sämtliche Wohnungen erhielten neue Fenster, Türen, Bodenbeläge sowie eine zeitgemäße Elektro- und Sanitärtechnik, wodurch das Gebäude künftig den KfW Standard 55 erfüllt. Durch die Nachrüstung einer Aufzugsanlage sind die Wohnungen nun schwellenlos erreichbar.

PLANUNG

Hönle Architektenpartnerschaft, Rottenburg a. N.

BAULEITUNG

Hönle Architektenpartnerschaft, Rottenburg a. N.



Baubeginn
September 2019



Wohneinheiten
20 Mietwohnungen



Gewerbeeinheiten
0



Wohn-/Nutzfläche
alt: ca. 1.268 m²,
neu: ca. 1.590 m²



Fertigstellung
Februar 2022



Heizungsart
Fernwärme



Baubeginn
Sommer 2021



Wohneinheiten
15 Mietwohnungen
(öffentlich geför-
dert)



Gewerbeeinheiten
1 Zahnarztpraxis



Wohn- /
Nutzfläche
1.146 m²



Fertigstellung
Oktober 2023



Heizungsart
Fernwärme

PROJEKTE IM BAU

DETTENHAUSEN TÜBINGER STRASSE 8

PROJEKTbeschreibung

In Dettenhausen errichtet die Kreisbaugesellschaft Tübingen 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.

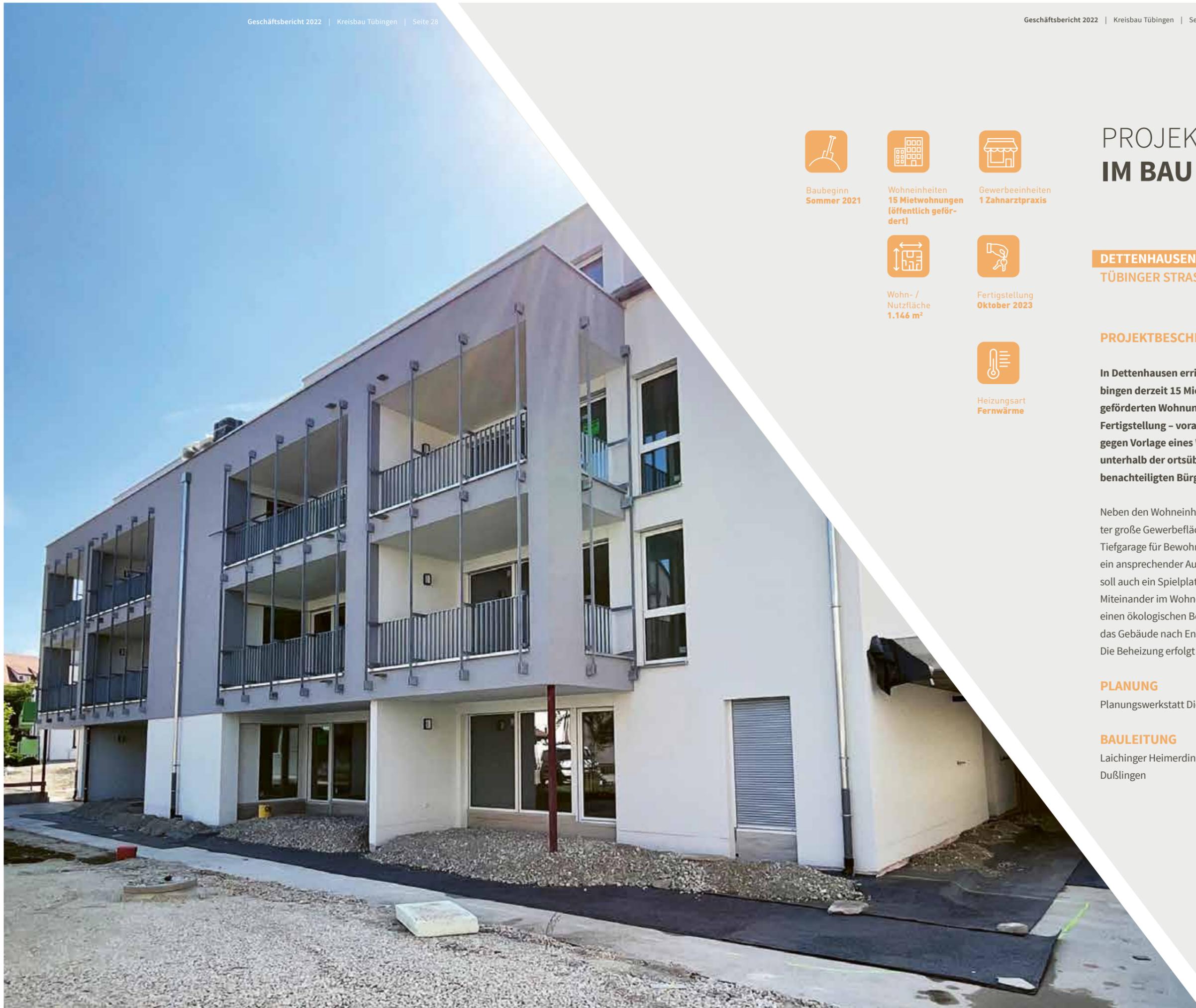
Neben den Wohneinheiten wird auch eine 160 Quadratmeter große Gewerbefläche für eine Zahnarztpraxis und eine Tiefgarage für Bewohner entstehen. Ebenfalls vorgesehen ist ein ansprechender Ausbau der Außenanlagen. In diesem Zuge soll auch ein Spielplatz entstehen, der das gemeinschaftliche Miteinander im Wohnquartier zusätzlich fördern soll. Um einen ökologischen Betrieb des Neubaus zu ermöglichen, ist das Gebäude nach Energieeffizienzstandard KfW-55 konzipiert. Die Beheizung erfolgt mittels Fernwärme.

PLANUNG

Planungswerkstatt Dietz-Kirelli, Hildrizhausen

BAULEITUNG

Laichinger Heimerding Ingenieurgesellschaft GbR,
Dußlingen



ROTTENBURG

**SAINT-CLAUDE-STRASSE 29,
31 UND 33**

PROJEKTbeschreibung

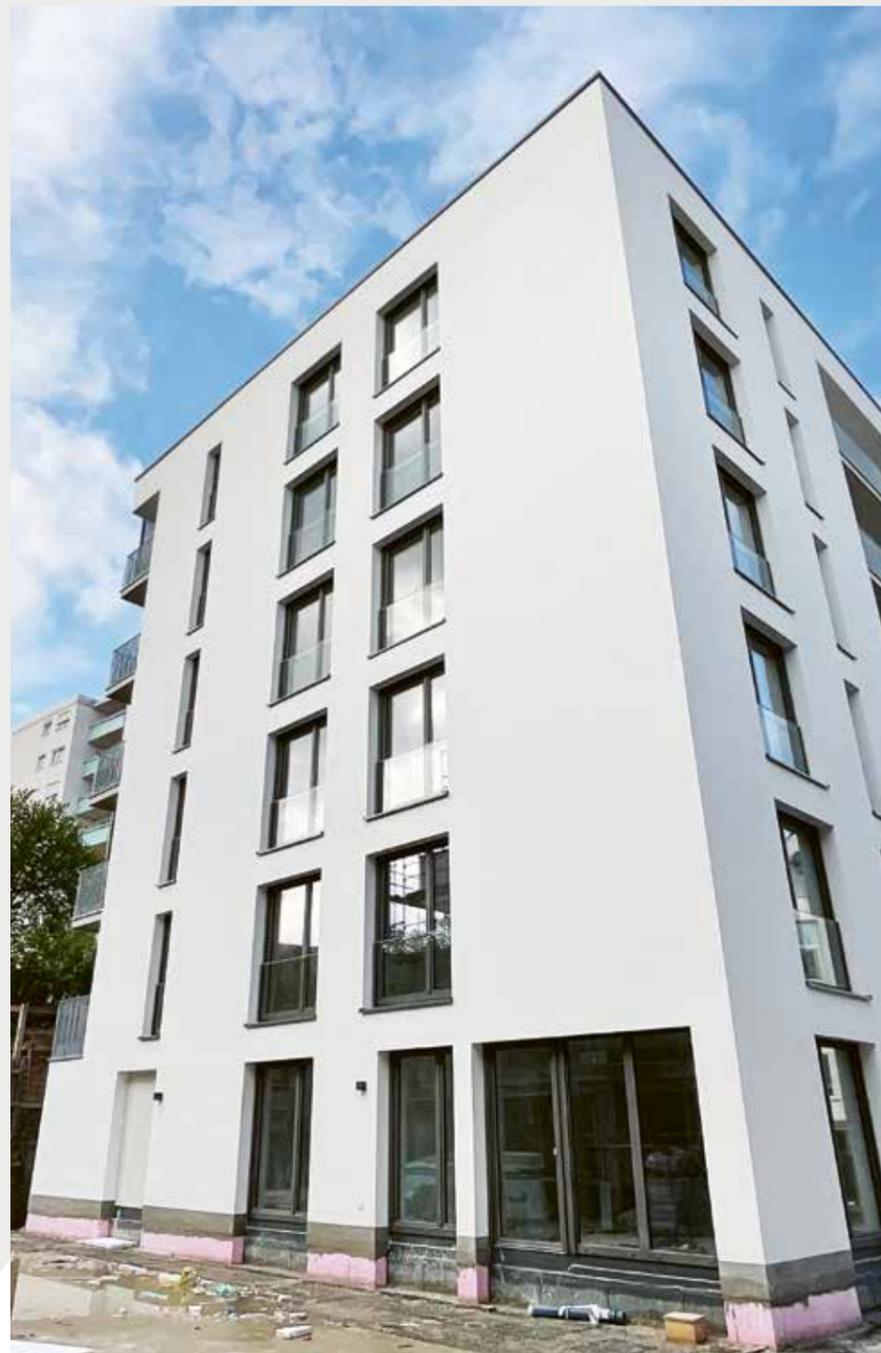
Im Herbst 2021 fiel der Startschuss für ein weiteres ambitioniertes Bauprojekt der Kreisbau Tübingen: Bis zum Sommer 2023 entstehen in der Saint-Claude-Straße in Rottenburg am Neckar ein viergeschossiger Neubau sowie ein sechsgeschossiges Punkthaus, die mit 19 öffentlich geförderten und 16 frei finanzierten 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 2- bis zu 5-Zimmer-Wohnungen ist schon vor Beginn der Vermietungsphase 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 & BAULEITUNG

Hähnig Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mdB,
Tübingen



Baubeginn
Herbst 2021



Wohneinheiten
35 Mietwohnungen
(16 frei finanziert,
19 öffentlich
gefördert)



Gewerbeeinheiten
0



Wohn-/Nutzfläche
2.719 m²



Fertigstellung
August 2023



Heizungsart
Blockheizkraftwerk



Baubeginn
Frühling 2022



Wohneinheiten
12 Mietwohnungen



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- / Nutzfläche
887 m²



Fertigstellung
September 2023



Heizungsart
Pellets

KIRCHENTELLINSFURT HALDENWEG 2

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 rund 915 Quadratmeter Wohnfläche.

Gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins werden nach der voraussichtlichen Fertigstellung im September 2023 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. Aus den Hausnummern 2 und 4 des Bestandsgebäudes wird zukünftig nur noch Hausnummer 2, da der Neubau nur noch einen Hauseingang hat.

PLANUNG

Hähnig Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mdB, Tübingen

BAULEITUNG

Ernst² Architekten AG, Tübingen



Baubeginn
Sommer 2022



Wohneinheiten
23 Miet- und Eigen-
tumswohnungen



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- / Nutzfläche
1.863 m²



Fertigstellung
voraussichtlich
Dezember 2024



Heizungsart
Fernwärme



TÜBINGEN

CHRISTOPHSTRASSE 32, 36 & 38

PROJEKTbeschreibung

Auf dem ehemaligen Verlagsgelände „Mohr-Siebeck“ entstehen bis 2024 insgesamt fünf neue Wohn- und Geschäftshäuser. In Kooperation mit dem früheren Grundstückseigentümer und einer Baugruppe wurde im Sommer 2022 eine gemeinsame Quartiersentwicklung in der Tübinger Südstadt begonnen.

Das neue Stadtquartier in unmittelbarer Nachbarschaft zum Landestheater Tübingen soll durch die Konversion einen Beitrag zum familien- und seniorengerechten Wohnen im Stadtgebiet leisten. Dabei bieten verschiedene Wohnungsgrößen den unterschiedlichen Nutzergruppen ein Zuhause im neuen Quartier. Die Bauten werden im Energieeffizienzstandard KfW-55 errichtet.

PLANUNG & BAULEITUNG

a+r Architekten GmbH, Tübingen



DUSSLINGEN

ROBERT-WÖRNER-STRASSE 32

PROJEKTbeschreibung

Auf einem etwa 1.000 m² großen, innerörtlich liegenden Grundstück in Dußlingen errichtet die Kreisbaugesellschaft Tübingen derzeit 13 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Der Baubeginn erfolgte im September 2022.

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 & BAULEITUNG

Haefele Architekten, Tübingen



					
Baubeginn September 2022	Wohneinheiten 13 Mietwohnungen (öffentlich gefördert)	Gewerbeeinheiten 0	Wohn-/Nutzfläche 791 m²	Fertigstellung voraussichtlich Frühsommer 2024	Heizungsart Wärmepumpe mit Gastherme



**AKTUELLE
SANIERUNGEN**

PLIEZHAUSEN

JUCHTLLENSTRASSE 33 UND 35

PROJEKTbeschreibung



Baubeginn
Juli 2023



Wohneinheiten
18 Mietwohnungen



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- / Nutzfläche
**alt: 977 m²,
neu: 1.241 m²**

Im Rahmen einer umfangreichen Kernsanierung wird das Bestandsobjekt Juchtlstraße 33 und 35 in Pliezhausen für die Zukunft ertüchtigt. Darüber hinaus schafft die Kreisbau Tübingen dort 6 zusätzliche Wohnungen, um der hohen Nachfrage am Markt besser gerecht werden zu können.

Aufgrund der neuen Wohnungsaufteilung – statt 12 wird das Objekt nach Fertigstellung 18 Wohneinheiten umfassen – werden verschiedene Bauteile abgebrochen oder ergänzt. Zusätzlich werden sämtliche Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen erneuert. Die Gebäude erhalten eine Dachgeschossaufstockung in Holzrahmenbauweise. Einzelne Wohnungen sollen im Zuge dessen auch alters- und behindertenfreundlich gestaltet werden.

Die Wohngebäude werden entsprechend den Vorgaben der Förderrichtlinien im Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren“ als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet. Ein weiterer Bestandteil des ökologischen Konzepts ist die kontrollierte Wohnraumbelüftung zum Feuchteschutz und zur Vermeidung von Schimmelpilzbildung.



Fertigstellung
November 2024



Heizungsart
Pellets

PLANUNG & BAULEITUNG

Schwille Architektenpartnerschaft mbB, Reutling

PROJEKTE IN PLANUNG



MÖSSINGEN STOTZENHOF

PROJEKTbeschreibung

Auf dem ehemaligen Gelände des Stotzenhofs in Mössingen plant die Kreisbau Tübingen den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 21 Mietwohnungen und einer Tiefgarage. Mindestens ein Viertel der Einheiten sollen als öffentlich geförderte, der Rest als frei finanzierte Wohnungen realisiert werden.

Entsprechend dem Grundstück erhebt sich auch das Wohngebäude von Norden nach Süden in drei abgestuften Gebäudeteilen. Auf Grundlage des Entwurfs wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Aufgrund der aktuellen Marktlage und unter Berücksichtigung der Zinsentwicklung und der gestiegenen Baukosten hat die Kreisbau Tübingen dieses Projekt zunächst zurückgestellt, wird es aber weiterverfolgen, sobald sich eine Stabilisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abzeichnet.

PLANUNG & BAULEITUNG

a+r Architekten GmbH, Tübingen



Baubeginn
noch nicht bekannt



Wohneinheiten
21 Mietwohnungen



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- / Nutzfläche
1.500 m²



Fertigstellung
noch nicht bekannt



Heizungsart
noch nicht bekannt

PLIEZHAUSEN HALDENSTRASSE 1

PROJEKTbeschreibung

Auf dem Grundstück des ehemaligen Kindergartens in Pliezhausen plant die Kreisbaugesellschaft Tübingen, bis voraussichtlich Mitte 2027 drei baugleiche, freistehende Wohngebäude mit insgesamt 20 Eigentumswohnungen zu errichten.

Im Rahmen des Neubauprojekts wird eine Wohnfläche von mehr als 1.300 Quadratmetern geschaffen. Nach der Fertigstellung soll ein modernes Compactparker-System des Herstellers StoPa den Bewohnern aller Wohneinheiten überdachte Pkw-Stellflächen bieten.

PLANUNG & BAULEITUNG

Behnisch Architekten, Villingen-Schwenningen



Baubeginn
voraussichtlich
2. Quartal 2025



Wohneinheiten
20 Eigentumswohnungen



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- / Nutzfläche
ca. 1.332 m²



Fertigstellung
voraussichtlich
2. Quartal 2027



Heizungsart
Wärmepumpe



PLIEZHAUSEN TÜBINGER STRASSE 81

PROJEKTbeschreibung

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 Wohnebenen 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 errichtet werden.

PLANUNG

URBAN 3, Stuttgart



Baubeginn
noch nicht bekannt



Wohneinheiten
28 Mietwohnungen
(14 frei finanziert,
14 öffentlich
gefördert)



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- / Nutzfläche
2.079 m²



Fertigstellung
noch nicht bekannt



Heizungsart
noch nicht bekannt



OFFERDINGEN HINTER HÖFEN 3-7

PROJEKTbeschreibung

Ein Projekt, dessen Realisierungsphase noch ein wenig weiter in der Zukunft liegt, befindet sich in Offerdingen. 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.

Für die Grundstücke hat das Büro Hönle Architekten einen Entwurf mit drei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 27 Wohnungen und 1.800 m² Wohnfläche erstellt. Die Gebäude sind teilunterkellert (Tiefparterre), die 44 notwendigen Stellplätze werden als Außenstellplätze vorgesehen. Nach Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung soll für den ausgewählten Entwurf ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden.

PLANUNG

Hönle Architektenpartnerschaft, Rottenburg a.N.



Baubeginn
noch nicht bekannt



Wohneinheiten
27 Mietwohnungen



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- / Nutzfläche
1.807 m²



Fertigstellung
noch nicht bekannt



Heizungsart
noch nicht bekannt

BODELSHAUSEN
LINDENSTRASSE 7

PROJEKTbeschreibung

In der Bodelshausener Lindenstraße wird die Kreisbaugesellschaft Tübingen in den kommenden Jahren ein Mehrfamilienhaus samt Arztpraxis realisieren, das in erster Linie älteren Menschen ein neues Zuhause bieten soll.

Auf dem dafür vorgesehenen Grundstück der Gemeinde Bodelshausen befindet sich aktuell ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten sowie eine Scheune. Vorübergehend wird das Wohnhaus zur Unterbringung von Geflüchteten genutzt. Aufgrund der schlechten Bausubstanz soll dieses jedoch perspektivisch rückgebaut werden. Der Ersatzneubau verfügt über eine ähnliche Kubatur wie die Bestandsbebauung. Die Topografie des Geländes wird genutzt, um Pkw-Stellplätze unter dem auskragenden Erdgeschoss herzustellen. Im Erdgeschoss entstehen ca. 200 m² Praxisfläche. Diese soll von einer Gemeinschaftspraxis genutzt werden. Über der Praxis entstehen acht Wohnungen, die über einen Aufzug barrierearm erreichbar sind.

PLANUNG

Danner Yildiz Architekten, Tübingen



Baubeginn
noch nicht bekannt



Wohneinheiten
8 Mietwohnungen



Gewerbeeinheiten
1 Arztpraxis



Wohn- / Nutzfläche
ca. 522 m²



Fertigstellung
noch nicht bekannt



Heizungsart
noch nicht bekannt



NEHREN
IM ILGENGÄRTLE

PROJEKTbeschreibung

Auf einem Grundstückensemble in Nehren, das sich bereits im Besitz der Kreisbaugesellschaft Tübingen befindet, soll in den kommenden Jahren mehrere neue Mehrfamilienhäuser entstehen, in denen in Summe 41 Wohnungen realisiert werden.

Auf den kreisbaueigenen Grundstücken Im Ilgengärtle 9 und 11 sowie im Lindenweg 2, 4 und 6 befinden sich derzeit noch fünf Vier-Familien-Häuser, die sich nach einer Nutzungszeit von jeweils rund 80 Jahren nicht mehr für die Modernisierung eignen. An deren Stelle sollen Ersatzneubauten entstehen, die bereits im Bebauungsplanänderungsverfahren mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt wurden. Geplant ist ein Gebäudeensemble, das einen gemeinsamen Innenhof erhalten soll.

PLANUNG

Denninger Architekten, Mössingen



Baubeginn
noch nicht bekannt



Wohneinheiten
41 Wohnungen



Gewerbeeinheiten
0



Wohn- / Nutzfläche
ca. 2.994 m²



Fertigstellung
noch nicht bekannt



Heizungsart
noch nicht bekannt

MÖSSINGEN
HÖFGASSE 7

PROJEKTbeschreibung

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen wird in den kommenden Monaten erneut in der Mössinger Höfgasse aktiv: Im Rahmen eines neuen Bauabschnitts soll das Ensemble Höfgasse 9 erweitert werden, um dort die übergangsweise Unterbringung geflüchteter Menschen zu ermöglichen.

Zu diesem Zweck werden bis Ende des Jahres Wohncontainer auf dem Grundstück aufgestellt. Die Kreisbau wird die Fläche an das Landratsamt vermieten. Die Wohncontainer wird die Kreisbau von der Firma Cerona übernehmen, die diese bislang als Bürocontainer genutzt hatte. Um die notwendigen Sanitärräume anbieten zu können, sollen außerdem vier neue Sanitärcontainer dazugekauft werden. Die Belegung ist auf maximal 27 Personen ausgelegt.

PLANUNG & BAULEITUNG

Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Tübingen



Baubeginn
September 2023



Wohneinheiten
1 (Unterkunft für
Geflüchtete)



Gewerbeeinheiten
0



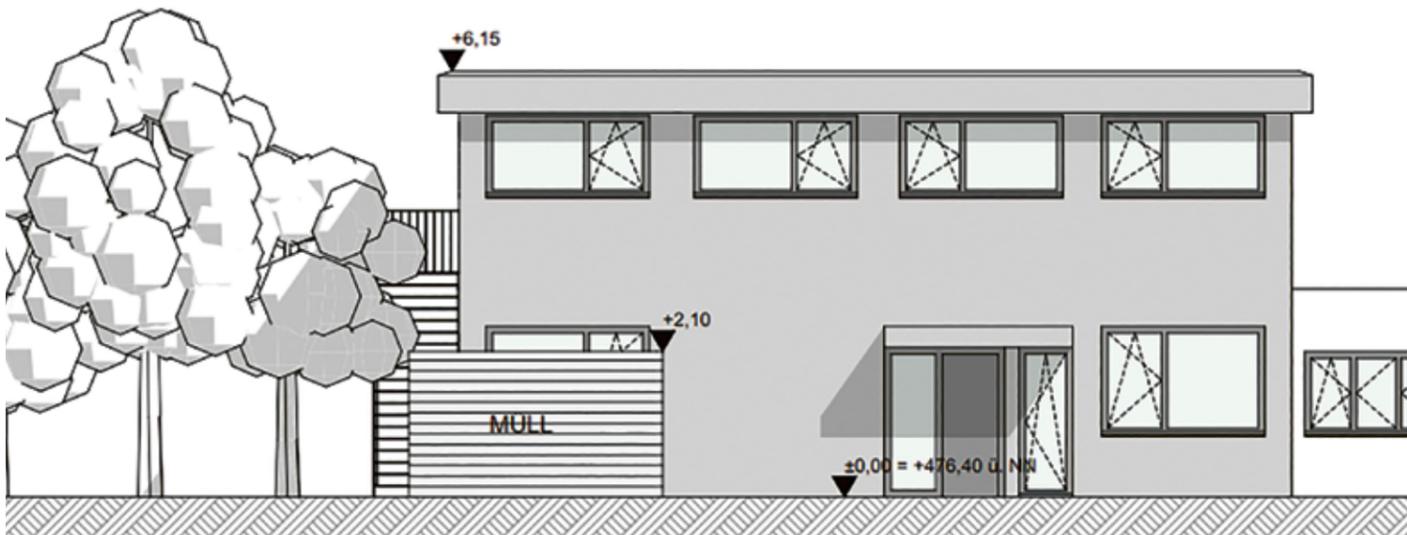
Wohn- / Nutzfläche
ca. 260 m²



Fertigstellung
Dezember 2023



Heizungsart
noch nicht bekannt



GEPLANTE
SANIERUNGEN

TÜBINGEN
WEIDENWEG 14-20

PROJEKTbeschreibung

Im Rahmen einer groß angelegten Sanierungsmaßnahme wird die Kreisbaugesellschaft Tübingen in den kommenden Jahren den Gebäudestrang Weidenweg 14-20 in Tübingen technisch und energetisch auf Vordermann bringen.

Die Bestandsbauten beherbergen derzeit 71 Wohnungen mit insgesamt 5.600 m² Wohnfläche. Ziel des Vorhabens ist nicht nur, die vorhandenen Wohnungen energetisch zu sanieren, sondern auch durch Aufstockung des Dachgeschosses neue Wohnungen zu erstellen. So wird der Wohnkomplex nach Fertigstellung künftig 83 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 6510 m² beherbergen, die allesamt barrierefrei mittels Aufzug erreichbar sind.

PLANUNG & BAULEITUNG

Hönle Architektenpartnerschaft,
Rottenburg a. N.



Baubeginn
noch nicht bekannt



Wohneinheiten
83 Wohnungen



Gewerbeeinheiten
0



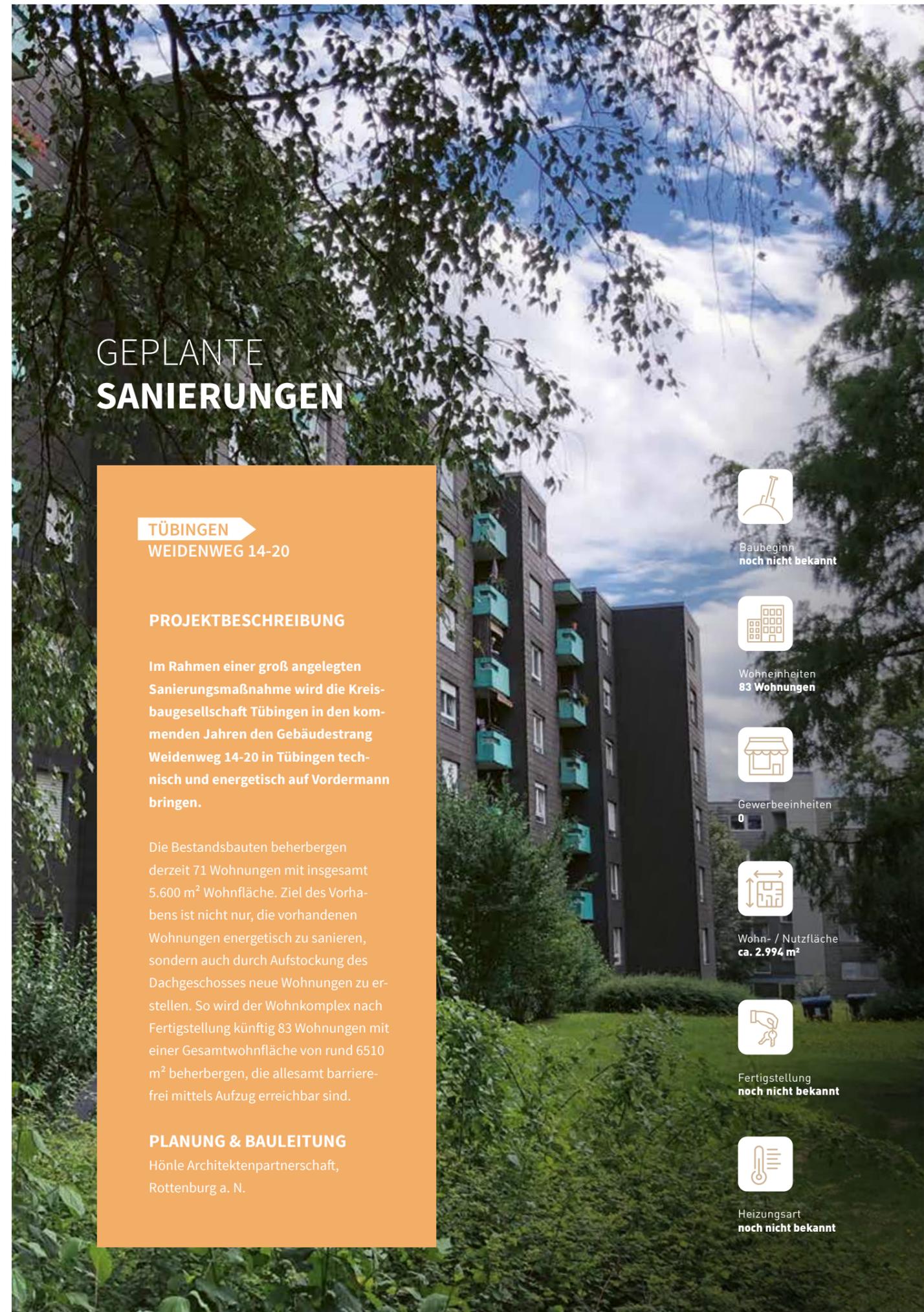
Wohn- / Nutzfläche
ca. 2.994 m²



Fertigstellung
noch nicht bekannt



Heizungsart
noch nicht bekannt



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 2022 hat die Kreisbau Investitionen in Höhe von rund 17,2 Millionen Euro für den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen aufgewendet. In die Sanierung und Modernisierung des Bestands flossen dabei zusätzlich knapp 7,2 Millionen Euro.

INVESTITIONSVOLUMEN DES GESCHÄFTSJAHRS 2022

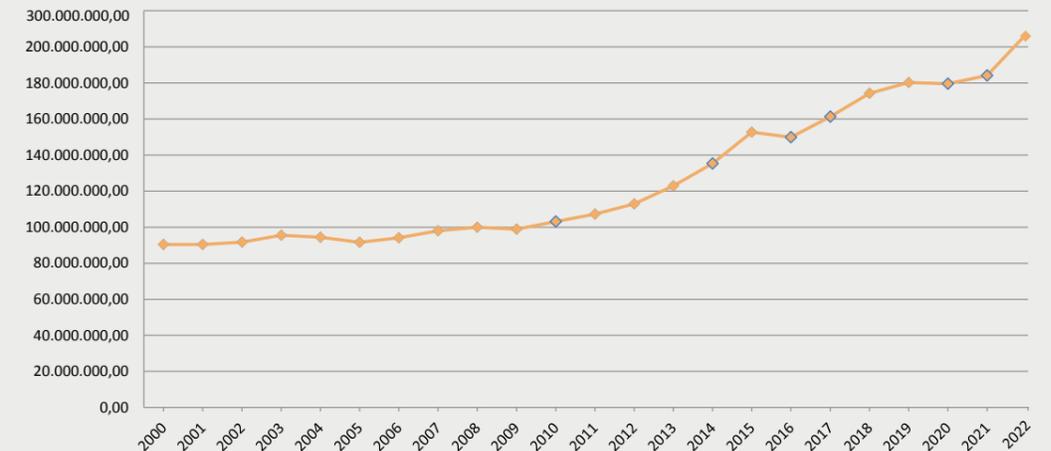


DIE GESCHÄFTSJAHRE 2000 BIS 2022 IM ÜBERBLICK

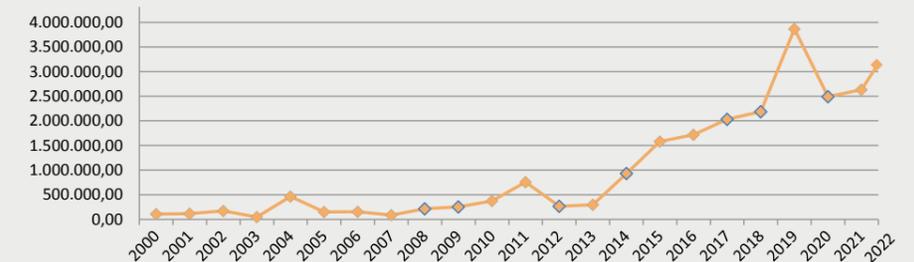
ENTWICKLUNG GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN



ENTWICKLUNG BILANZSUMME



ENTWICKLUNG JAHRESÜBERSCHUSS





Jahresabschluss 2022

Weitsichtige Geschäftspolitik als gute Basis für die Zukunft

Durch die gezielte Schaffung neuer Miet- und Eigentumswohnungen und die Bewirtschaftung eines Eigenbestands von nahezu 2.300 Wohneinheiten ist die Kreisbaugesellschaft Tübingen ein zentraler Wohnraumgeber des Landkreises. Die trotz des wirtschaftlich anspruchsvollen Umfelds erfolgreichen Bilanzzahlen des Geschäftsjahres 2022 bilden dabei die ökonomische Basis, um auch weiterhin Investitionen in den örtlichen Immobilienbestand sowie die neu errichteten Wohnungen im Landkreis tätigen zu können.

„Durch unsere weitsichtige Geschäftspolitik der vergangenen Jahre ist es uns gelungen, eine solide wirtschaftliche Grundlage zu erarbeiten“, 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		22.165,00	33.672,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	136.797.405,87		131.454.858,80
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.407.642,04		27.311.201,91
Grundstücke ohne Bauten	2.357.631,00		2.751.256,20
Bauten auf fremden Grundstücken	595.540,00		860.226,00
Technische Anlagen	361.004,00		429.050,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	331.103,00		289.267,00
Anlagen im Bau	17.732.574,82		8.174.739,41
Bauvorbereitungskosten	1.572.765,81		1.470.888,09
Geleistete Anzahlungen	48.551,46	186.204.218,00	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		186.226.383,00	172.775.159,41

UMLAUFVERMÖGEN

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	380.114,35		380.114,35
Bauvorbereitungskosten	278.706,18		573.018,00
Grundstücke mit unfertigen Bauten	5.209.332,44		1.486.156,61
Grundstücke mit fertigen Bauten	340.831,52		340.831,52
Unfertige Leistungen	5.467.729,35		4.696.952,36
Andere Vorräte	444.430,16		295.657,33
Geleistete Anzahlungen	566.325,55	12.687.469,55	546.212,28
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	108.695,15		142.823,74
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	213.020,30		684.263,95
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	18.069,41		7.105,95
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.079,57		69.474,35
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	4.456.964,16	4.834.828,59	1.690.241,10
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.125.078,51	1.125.078,51	436.379,54

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Geldbeschaffungskosten	25.670,00		32.544,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10,00	25.680,00	10,00
Bilanzsumme		204.899.439,65	184.156.944,49

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

EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital		1.092.000,00	1.092.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	546.000,00		546.000,00
Bauerneuerungsrücklage	36.899.343,65		33.920.679,41
Andere Gewinnrücklagen	9.973.534,03	47.418.877,68	9.973.534,03
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.022.344,24		2.631.873,56
Einstellungen in Rücklagen	-2.978.664,24	43.680,00	-2.588.193,56
Eigenkapital insgesamt		48.554.557,68	45.575.893,44

RÜCKSTELLUNGEN

Steuerrückstellungen	55.888,00		107.600,00
Sonstige Rückstellungen	1.780.301,00	1.836.189,00	1.944.229,00

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	141.290.934,34		122.795.672,78
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	821.672,20		856.015,68
Erhaltene Anzahlungen	4.785.644,77		5.016.320,42
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.934.827,53		2.829.610,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.459.110,41		2.680.972,88
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	17.610,93		10.760,95
Sonstige Verbindlichkeiten	173.659,84	152.483.460,02	223.409,19
davon aus Steuern:	168.174,41 €		
	(Vorjahr 223.409,19 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	0,00 €		
	(Vorjahr 0,00 €)		

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

		2.025.232,95	2.116.459,89
Bilanzsumme		204.899.439,65	184.156.944,49

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.252.066,00		19.846.713,19
b) aus Verkauf von Grundstücken	784.487,68		2.555.859,06
c) aus Betreuungstätigkeit	317.139,50		154.704,58
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	262.112,50	22.615.805,68	242.893,20
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		4.199.641,00	525.302,04
Andere aktivierte Eigenleistungen		204.810,00	128.380,00
Sonstige betrieblichen Erträge		1.027.299,43	1.968.579,33
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.990.919,39		9.262.840,60
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.414.306,43		2.188.843,43
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	44.657,65	13.449.883,47	138.978,25
		14.597.672,64	13.831.769,12
ROHERGEBNIS			
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.901.671,94		1.944.691,68
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	484.553,86	2.386.225,80	508.176,61
davon für Altersversorgung 145.938,68 € (Vorjahr 153.452,82 €)			
Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.658.683,96	5.745.738,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.119.184,73	916.659,18
Erträge aus Beteiligungen	16.100,17	16.100,17	5.620,57
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	31,16	31,16	44.630,92
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.694.854,84	1.634.806,27
Steuern vom Einkommen und Ertrag		323.215,13	88.020,06
		3.431.639,51	3.043.927,92
ERGEBNIS NACH STEUERN			
Sonstige Steuern		409.295,27	412.054,36
		3.022.344,24	2.631.873,56
JAHRESÜBERSCHUSS			
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Bauerneuerungsrücklage		2.978.664,24	2.588.193,56
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 2022 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 Anschaf-

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

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

nutzungsdauer 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.

Die geleisteten Anzahlungen im Umlaufvermögen sowie die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit den Nominalwerten angesetzt.

Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten zu Anschaffungs- oder 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 Eigentumübergangs.

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

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

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 3.056.760,00 € (Vorjahr 915.400,00 €) wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.
2. Außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung wurden bei diversen Bauvorbereitungskosten im Anlagevermögen in Höhe von insgesamt 80.271,71 € gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen.
3. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält 5.467.729,35 € (Vorjahr 4.560.983,35 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.



4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.
5. Forderungen von einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr liegen unter der Bilanzposition „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 489.551,05 € (Vorjahr 453.737,83 €) vor.
6. Die in den Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen

	2022	2021	Klassifizierung
Verbindlichkeiten	17.610,93 €	10.760,95 €	Sonstige Verbindlichkeiten

7. Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres (€)	Einstellung aus dem Jahresüberschuß des Geschäftsjahres (€)	Bestand am Ende des Geschäftsjahres (€)
a) Gesellschaftsvertragliche Rücklage	546.000,00		546.000,00
b) Bauerneuerungsrücklage	33.920.679,41	2.978.664,24	36.899.343,65
c) Andere Gewinnrücklagen	9.973.534,03		9.973.534,03

8. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Beträge mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
- | | |
|---|--------------|
| Rückstellung für unterlassene Instandhaltung | 821.000,00 € |
| Rückstellung für noch anfallende Kosten aus der Verwaltungsabrechnung | 390.701,00 € |
| Rückstellung für evtl. anfallende Schadenersatzverpflichtungen | 413.600,00 € |
9. 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 EURO	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	141.290.934,34 (122.795.672,78)	7.476.582,48 (6.869.582,47)	24.367.332,71 (21.272.879,49)	109.447.019,15 (94.653.210,82)	140.790.934,34 (122.295.672,78)	*GPR/B
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	821.672,20 (856.015,68)	37.046,72 (36.613,14)	144.338,91 (142.188,60)	640.286,57 (677.213,94)	773.639,68 (806.381,01)	GPR
Erhaltene Anzahlungen**	4.785.644,77 (5.016.320,42)	4.785.644,77 (5.016.320,42)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.934.827,53 (2.829.610,26)	73.853,89 (92.683,82)		2.860.973,64 (2.736.926,44)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.459.110,41 (2.680.972,88)	2.232.480,17 (2.382.157,66)	226.630,24 (298.815,22)			
Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern	17.610,93 (10.760,95)	17.610,93 (10.760,95)				
Sonstige Verbindlichkeiten	173.659,84 (223.409,19)	173.659,84 (223.409,19)				
Gesamtbetrag	152.483.460,02 (134.412.762,16)	14.796.878,80 (14.631.527,65)	24.738.301,86 (21.713.883,31)	112.948.279,36 (98.067.351,20)	141.564.574,02 (123.102.053,79)	

* GPR=Grundpfandrecht = 112.391.008,78 €, B=Bürgschaften von Gesellschaftern = 28.399.925,56 €

** zur Verrechnung anstehend

10. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (€) 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres (€)	Abgänge (€)	Umbuchungen (+/-) (€)	Zuschreibungen (€)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (€) 31.12.2022	Abschreibungen (Kumuliert) 01.01.2022	Abschreibung Geschäftsjahr (€)	Zugänge des Geschäftsjahres (€)	Abgänge (€)	Umbuchungen (+/-) (€)	Zuschreibungen (€)	Abschreibungen (Kumuliert) 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
Immaterielle Vermögensgegenstände	203.367,81	5.414,88				208.782,69	169.695,81	16.921,88					186.617,69	22.165,00	33.672,00
Sachanlagen															
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	210.632.523,76	3.740.593,21	6.954,09	5.799.212,37		220.165.375,25	79.177.664,96	4.190.304,42					83.367.969,38	136.797.405,87	131.454.858,80
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.143.535,88	388.584,71	507.595,07			35.024.525,52	7.832.333,97	925.327,42		140.777,91			8.616.883,48	26.407.642,04	27.311.201,91
Grundstücke ohne Bauten	2.751.256,20			-393.625,20		2.357.631,00								2.357.631,00	2.751.256,20
Bauten auf fremden Grundstücken	2.646.854,37					2.646.854,37	1.786.628,37	264.686,00					2.051.314,37	595.540,00	860.226,00
Technische Anlagen	1.360.778,01					1.360.778,01	931.728,01	68.046,00					999.774,01	361.004,00	429.050,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.097.050,06	154.962,53				1.252.012,59	807.783,06	113.126,53					920.909,59	331.103,00	289.267,00
Anlagen im Bau	8.174.739,41	14.686.610,61		-5.128.775,20		17.732.574,82	0,00						0,00	17.732.574,82	8.174.739,41
Bauvorbereitungskosten	1.470.888,09	458.961,40		-276.811,97		1.653.037,52	0,00	80.271,71					80.271,71	1.572.765,81	1.470.888,09
Geleistete Anzahlungen	0,00	48.551,46				48.551,46	0,00						0,00	48.551,46	0,00
	263.277.625,78	19.478.263,92	514.549,16	0,00		282.241.340,54	90.536.138,37	5.641.762,08	0,00	140.777,91	0,00		96.037.122,54	186.204.218,00	172.741.487,41
Anlagevermögen insgesamt	263.480.993,59	19.483.678,80	514.549,16	0,00*		282.450.123,23	90.705.834,18	5.658.683,96	0,00	140.777,91	0,00		96.223.740,23	186.226.383,00	172.775.159,41

* Der Saldo aus den Umbuchungen betrifft diverse Umbuchungen aus dem Umlaufvermögen.

D. Erläuterung zu den GuV-Posten

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind enthalten:

Erträge aus Verkäufen von Anlagegütern	279.939,72 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	119.683,12 €

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind enthalten:

Abschreibungen auf Mietforderungen	119.675,42 €
------------------------------------	--------------

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Erstattungen für Körperschaftsteuern für Vorperioden in Höhe von 17.782,76 € enthalten. Weiterhin wurden bei den Gewerbesteuerverbindlichkeiten für Vorperioden 28.627,90 € zugeführt.

In der Position „Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen“ sind enthalten:

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen Bauvorbereitungskosten	80.271,71 €
---	-------------

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 7.340.353,88 € (Vorjahr 14.047.353,88 €).

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 31.12.2022 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 20.450.000,00 €. Weiterhin wurden nicht bilanzierte Grundstückskaufverträge mit einem Volumen von 103.500,00 € (davon 103.500,00 € an Gesellschafter) abgeschlossen. Demgegenüber stehen zum Bilanzstichtag abgeschlossene Kreditverträge (nicht valutiert) in Höhe von 11.406.400,00 €.

Für die Nutzung des neu eingeführten ERP-Systems mit einer Restlaufzeit zum Bilanzstichtag von 12 Monaten fallen Gebühren in Höhe von insgesamt ca. 93.000,00 € (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. 50.000,00 €. Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2022 insgesamt rd. 29.900,00 €.

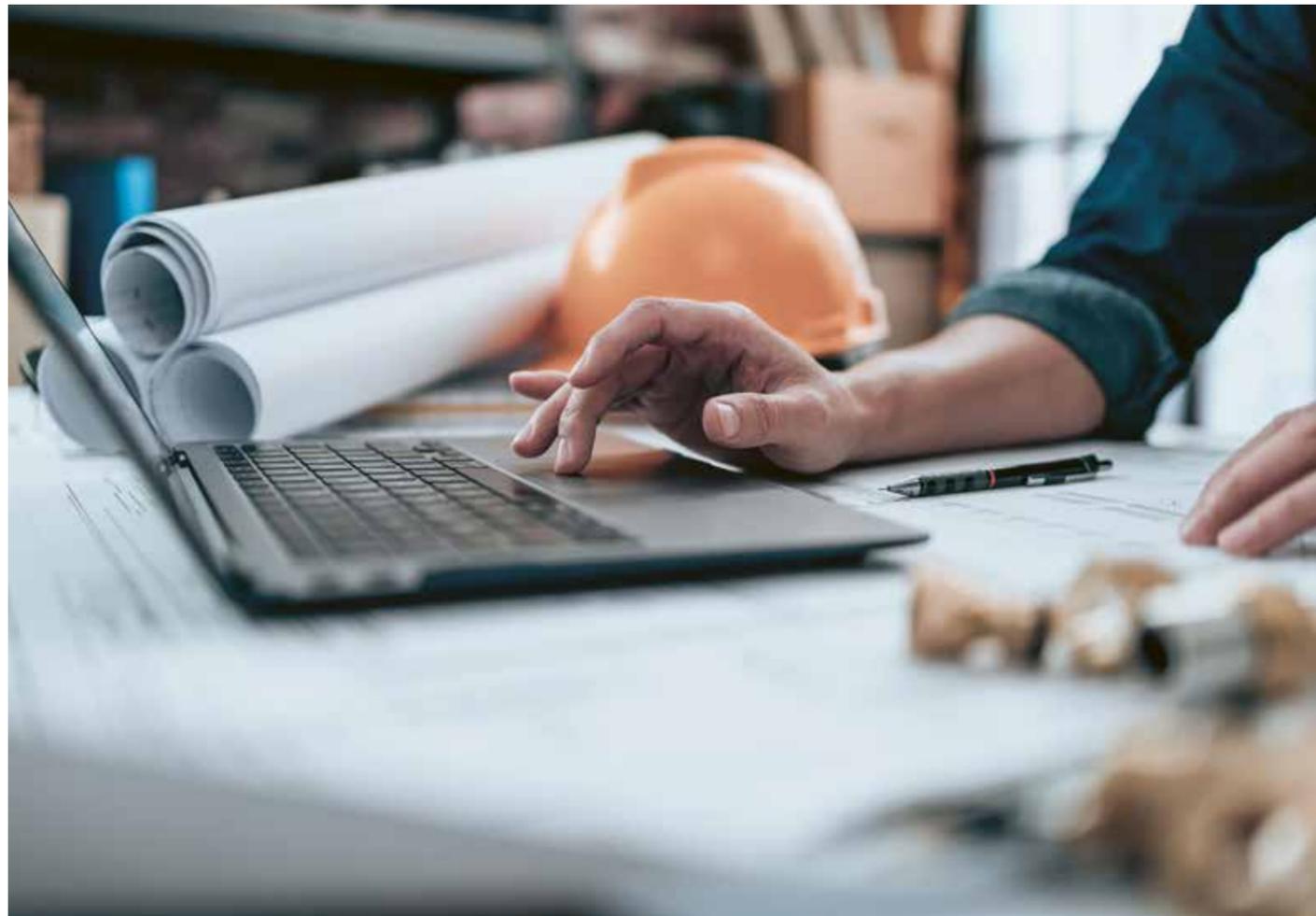
Neben den dargelegten Haftungsverhältnissen und sonstigen finanziellen Verpflichtungen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.

3. Für Abschlussprüfungs- sowie sonstige Leistungen (MaBV-Prüfung) des Abschlussprüfers wurden für das abgelaufene Geschäftsjahr insgesamt 38.000,00 € als Rückstellung erfasst.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	9
Technische Mitarbeiter	6	4
Hausmeister	1	
	20	13

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende, 39 nebenberufliche Hauswarte sowie 4 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

	2022	2021	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen	58.627,83 €	48.492,58 €	Forderungen aus Vermietung
	0,00 €	7.805,68 €	Forderungen aus Verkaufsgrund.
	15.577,41 €	3.334,99 €	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
	51.570,19 €	5.366,68 €	Guthaben bei Kreditinstituten
	125.775,43 €	64.999,93 €	
Verbindlichkeiten	36.402.351,51 €	39.001.871,15 €	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
	392.506,85 €	411.570,93 €	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
	196.230,00 €	153.968,35 €	Erhaltene Anzahlungen
	14.006,34 €	438,02 €	Verbindlichkeiten aus Vermietung
	86.692,02 €	163.691,11 €	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
	136.227,90 €	208.943,80 €	Sonstige Verbindlichkeiten
	37.228.014,62 €	39.940.483,36 €	

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

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

9. Gewinnverwendungsbeschluss

Der Jahresabschluss wurde nach teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.022.344,24 € ab. Gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages wurde bei Aufstellung des Jahresabschlusses der nach Abzug der auszuschüttenden Dividende in Höhe von 43.680,00 € verbleibende Betrag 2022 in Höhe von 2.978.664,24 € der Bauerneuerungsrücklage zugewiesen. Dem liegt ein Beschluss des Aufsichtsrats zugrunde.



10. Mitglieder der Geschäftsführung

Matthias Sacher, 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
stellvertretender Vorsitzender
Direktor der Kreissparkasse
Tübingen (bis 31.12.2022)



Hans Lamparter
stellvertretender Vorsitzender
Vorstand der Kreissparkasse
Tübingen (ab 01.01.2023)



Boris Palmer
stellvertretender Vorsitzender
Oberbürgermeister der
Universitätsstadt Tübingen



Uwe Ganzenmüller
Bürgermeister a.D. der
Gemeinde Bodelshausen
(bis 19.10.2022)



Florian King
Bürgermeister der Gemeinde
Bodelshausen
(ab 20.10.2022)



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 27. Mai 2023

Die Geschäftsführung

Matthias Sacher

Werner Walz



Lagebericht 2022

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

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmit-

telpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw.

zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen.



Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

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

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich durch den Überfall Russlands auf die Ukraine im Frühjahr 2022 nochmals deutlich verschlechtert. Der Überfall führte, in einer durch die Corona-Pandemie gestörten Liefer- und Wertschöpfungskette, zu einer zusätzlichen Verknappung an Rohstoffen, mit der Folge starker Preiserhöhungen und damit weltweit einem Anstieg der Inflationsraten. Insbesondere die Unsicherheit der Energieversorgung ließ die Preise für Energie deutlich ansteigen. Durch den Anstieg der Inflationsraten hoben die Notenbanken den Leitzins

in einer sehr kurzen Zeit deutlich an, so dass die für die Wohnungswirtschaft so wichtigen Fremdkapitalzinsen sich erheblich erhöht haben. Die grundsätzlichen Rahmenbedingungen haben sich jedoch für die Gesellschaft nicht verändert, der Wohnungsbestand ist faktisch vollvermietet und sichert damit sichere und konstante zukünftige Einnahmen. Die allgemeine Wohnungsknappheit, insbesondere in Ballungszentren und deren Speckgürtel, sorgen für eine unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die politischen Neubauziele werden nach Einschätzung der aktuellen Bauantragszahlen auch auf absehbare Zeit nicht zu erfüllen sein und für zusätzliche Knappheit sorgen, so dass das operative Geschäft auf einem soliden Fundament steht. Es ist jedoch mit weiteren Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, nochmals verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Wohnungsbestand und Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2022 umfasste der eigene Mietbestand der Gesellschaft 2.280 Mietwohnungen, 42 Pflegeplätze, 48 gewerbliche Einheiten mit einer

Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 166.688,87 m².

Das Ziel der nachhaltigen Vermietung von Wohnungen, die den heutigen Ansprüchen der Mieter gerecht werden, konnte auch im Jahr 2022 weiterverfolgt werden.

Im Berichtsjahr sind Mieter aus 150 Wohnungen ausgezogen (Vj. 132), was einer Fluktuationsrate von 6,58 % (Vj. 5,87 %) entspricht.

Die durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete für Wohneinheiten beträgt im Unternehmensdurchschnitt zum 31.12.2022 7,58 €/m², was einer Steigerung von 2,57 % gegenüber dem Vorjahr (7,39 €/m²) entspricht. Bei nicht preisgebundenen Wohnungen liegt sie bei 7,84 €/m² Wohnfläche (+3,29 %) und beim preisgebundenen Wohnungsbestand bei 6,86 €/m² Wohnfläche (+0,59 %). Neben den durchgeführten Mietanpassungen bei Mieterwechseln trugen die Mieterhöhungen nach der Modernisierung von Wohnungen und die Erstvermietungs-mieten der neuen Wohnungen zur moderaten Steigerung bei.

2.2.2 Bautätigkeit

In der Oberwiesenstraße in Bodelshausen ist der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern seit 2021 so weit vorangeschritten, dass die Wohnungen ab Mai 2023 bezogen werden. Es entstanden insgesamt 20 Mietwohnungen, aufgeteilt in zwei Mehrfamilienhäuser. 10 Mietwohnungen wurden im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms errichtet; die anderen 10 Wohnungen wurden frei finanziert.

Der Neubau in der Tübinger Str. 8 in Dettenhausen schreitet weiter voran.

In zentraler Lage entsteht ein Gebäude mit Tiefgarage, 15 geförderten Mietwohnungen (LWFPr) und einer Arztpraxis. Der Bezug ist auf Herbst 2023 avisiert.

Der im Jahr 2020 erworbene Haldenweg 2+4 in Kirchentellinsfurt mit 8 Mietwohnungen wurde im Hochsommer 2021 abgerissen. Mit dem Neubau konnte im Frühjahr 2022 begonnen werden und schreitet kontinuierlich voran.

Der Ersatzneubau in der Seestraße 17 in Tübingen-Pfrondorf mit 5 Mietwohnungen konnte im Herbst des Berichtsjahres von den neuen Mietern bezogen werden.

Die Bauarbeiten in der Saint-Clau- de-Straße 29, 31, 33 in Rottenburg a. N. gehen weiter voran, so dass der Bezug der ersten Wohnungen im Juli 2023 erfolgen wird. Insgesamt entstehen dort 35 Mietwohnungen, davon 19 im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms mit Mietpreis- und Bele-

gungsbindung und 16 frei finanzierte Mietwohnungen.

Der Neubau in der Tübinger Straße 35 (Gartencarré) in Ofterdingen konnte im Sommer 2022 bezogen werden. Es wurden 8 geförderte Wohnungen (LWF-Pr), 7 freifinanzierte Wohnungen, eine Tagespflege mit 13 TG-Stellplätzen und vier Außenstellplätzen realisiert.

In dem im Jahr 2019 fertiggestellten Wohn- und Geschäftshaus in der Bahnhofstraße 21 in Gomaringen konnte im Geschäftsjahr noch eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss verkauft werden. Weiterhin konnten zwei Gewerbeeinheiten in der Doblerstraße in Tübingen aus dem Anlagevermögen verkauft werden.

Ebenfalls wurde noch eine Wohnung in der Wilhelm-Hauff-Straße 3 in Dußlingen an den Eigentümer übergeben.

Die umfassenden 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) und Dettenhausen, Gottlieb-Daimler-Str. 23 (34 Wohnungen und durch Grundrissoptimierung Erweiterung um 3 Wohnungen) konnten im Berichtsjahr fertiggestellt und bezogen werden.

2.2.3 Wohnungsfremdverwaltung

Die Verwaltung von Wohnungseigentum sowie die Komplettverwaltung von Mehrfamilienhäusern gehören zum Dienstleistungsangebot der Gesellschaft. Insgesamt werden zum Jahresende 551 fremde Wohnungen (Vj. 557), 56 gewerbliche Einheiten, 424 Garagen und 305 Pkw-Stellplätze verwaltet. Die Wirtschaftspläne und die Verwaltungsabrechnungen wurden ordnungsgemäß erstellt und die Eigentümerversammlungen fristgerecht durchgeführt.



2.2.4 Personalsituation

Im Jahr 2022 waren durchschnittlich 33 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, darunter 20 Vollzeitkräfte und 13 Teilzeitkräfte. Zudem hat die Gesellschaft zwei Auszubildende, 39 nebenberufliche Hauswarte sowie 4 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 durch etwas geringere Umsätze im Baurägergeschäft im Jahr 2022 um insgesamt 0,18 Mio. € gesunken. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich aufgrund der Mietanpassungen nach Modernisierungen und Neuvermietungen und der erhöhten Betriebs- und Heizkostenabrechnungen um insgesamt 1,41 Mio. € auf 21,25 Mio.

€ erhöht. Die Umsatzerlöse aus der Baurägerfähigkeit sind durch deutlich weniger verkaufte Neubauwohnungen von 2,56 Mio. € auf 0,78 Mio. € gesunken. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit sind um 162 T€ gestiegen.

Aus dem Verkauf von Grundstücken wurde ein Ergebnis (Fehlbetrag) von 0,09 Mio. € (Vorjahr 0,26 Mio. € - Überschuss) erzielt. Der Fehlbetrag resultiert insbesondere aus der Erhöhung einer Rückstellung eines in den Vorjahren abgeschlossenen Bauprojektes (laufendes Beweissicherungsverfahren).

Neben den Investitionstätigkeiten für die Bestandssanierung wurden für die laufende Instandhaltung im Berichtsjahr 3,48 Mio. € (Vj. 4,70 Mio. €) aufgewendet. Bei der Budgetierung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsmittel folgt die Gesellschaft individuellen Portfoliostrategien und berücksichtigt dabei die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen. Die Gemeinkosten (Personal- und Sachkosten) betragen im Jahr 2022 3,51 Mio. € (Vj. 3,37 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von 1,97 Mio. € auf 1,03 Mio. € gesunken. Die Reduzierung zum Vorjahr resultiert aus einer ungewöhnlich hohen Auflösung von Rückstellungen für Verkaufsgrundstücke aus dem Vorjahr.

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 (inkl. außerplanmäßige Abschreibungen i. H. v. 80,3 T€) in Höhe von 5,658 Mio. € (Vorjahr: 5,746 Mio. €) vorgenommen. Durch gestiegene Darlehensverbindlichkeiten und die gestiegenen Zinsen, auch bei Prolongationen, nahm im Berichtsjahr der Zinsaufwand um 60 T€ zu.

Der erzielte Jahresüberschuss beläuft sich auf 3.022.344,24 € und liegt damit über dem Ergebnis des Vorjahres (2.631.873,56 €). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 2022 6,22 % (Vj. 5,77 %).

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

2.3.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Jahres 2022 ist um 20,74 Mio. € auf 204,90 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 (15,38 Mio. €) und durch Modernisierungsinvestitionen (3,68 Mio. €), denen insbesondere Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 5,64 Mio. € entgegenstehen. Im Ergebnis stieg das Anlagevermögen um 13,45 Mio. € auf 186,23 Mio. €, was einer Anlagenintensität von 90,89 % (Vj. 93,82 %) entspricht und typisch für im Wesentlichen bestandsverwaltende Wohnungsunternehmen ist. Der Rückgang der Anlagenintensität ist im Wesentlichen auf die zugegangenen Kosten im Umlaufvermögen, insb. bei den Grundstücken mit unfertigen Bauten (+3,72 Mio. € ggü. Vj.) und den sonstigen Vermögensgegenständen (+2,77 Mio. € ggü. Vj.) zurückzuführen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2.978.664,24 €. Es umfasst einen Anteil von 23,70 % der Bilanzsumme (Vj. 24,75 %).

Der Rückgang der Eigenkapitalquote resultiert aus dem deutlichen Zugang der Bilanzsumme auf 204,90 Mio. € (+20,74 Mio. € ggü. Vj.). Der Zugang der Bilanzsumme ist im Wesentlichen auf die Investitionen im Anlagevermögen zurückzuführen. Gleichzeitig führte der

Beginn eines Bauprojektes im Umlaufvermögen auch zu einer Erhöhung der Kosten im Umlaufvermögen. Die Kosten der Neubautätigkeit in eigener Bauherrschaft sind im Vergleich zum Vorjahr um 9,10 Mio. € auf 17,24 Mio. € gestiegen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind wegen der starken Investitionstätigkeit insgesamt um 18,46 Mio. € angestiegen. Den Kreditneuaufnahmen für die langfristige Objektfinanzierung in Höhe von 25,05 Mio. € stehen Tilgungen in Höhe von 6,59 Mio. € (planmäßig sowie außerplanmäßig, inkl. KfW-Tilgungszuschüsse) gegenüber. Die kurzfristigen Kredite gegenüber Kreditinstituten (Eurokredite) stehen unverändert bei 1,50 Mio. €.

Die Investitionen in den Wohnungsbestand sind eine Kernaufgabe der Gesellschaft. Sie sichern die Attraktivität und damit die Vermietbarkeit der Wohnungen. Im Jahr 2022 wurden 3,48 Mio. € (Vj. 4,70 Mio. €) für die laufende Instandhaltung aufgewendet. Davon betreffen 0,82 Mio. € Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung. Zudem wurden 3,68 Mio. € (Vj. 5,77 Mio. €) in die Generalsanierung investiert. Diese Investitionen in den eigenen Bestand entsprechen einem Gebäudeerhaltungskoeffizienten gegenüber 63,57 € je m² Wohn- und Nutzfläche im Vorjahr.

Die Gesamtinvestitionen umfassen 24,41 Mio. € (einschließlich Baurägerfähigkeit) und liegen um rund 5,66 Mio. € über 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 2,58 Mio. € (Vorjahr: 7,59 Mio. €), aus der Investitionstätigkeit -18,63 Mio. € (Vorjahr: -11,32 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit 16,22 Mio. € (Vorjahr: 0,06 Mio. €). Der Cashflow war im Berichtsjahr durch die hohen Investitionen und der damit verbundenen Finanzierungstätigkeit geprägt.

Zum Bilanzstichtag betrug die zur Verfügung stehende und nicht genutzte Kreditlinie 23,41 Mio. € (Vorjahr: 30,38 Mio. €).

Für die fertigen und unfertigen Bauvorhaben einschließlich der Generalsanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen aus Bauverträgen finanzielle Verpflichtungen für das aktuelle Geschäftsjahr in Höhe von 20,45 Mio. €. Weiterhin wurden nicht bilanzierte Grundstückskaufverträge mit einem Volumen von 0,10 Mio. € (davon 0,10 Mio. € an Gesellschafter) 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		2022	2021	2020	2019	2018
Durchschnittliche mtl. Sollmiete der Wohnungen	€/m ²	7,58	7,39	7,25	7,25	6,99
Eigenkapitalquote	%	23,7	24,7	23,9	22,5	21,1
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,3	2,3	2,4	3,2	2,5
Eigenkapitalrentabilität	%	6,2	5,8	5,8	9,5	6,0
Gebäudeerhaltungs-koeffizient (p.a.)	€/m ²	42,93	63,57	62,40	48,52	46,40
Mietwert		10,0	10,1	10,4	10,5	10,0
Betriebs- und Heizkosten (p.m.)	€/m ²	2,93	2,48	2,15	2,15	2,21
Fremdkapitalzins (p.m)	€/m ²	0,78	0,76	0,85	0,93	1,06

2.4. Prognose, Chancen- und Risikobericht

2.4.1 Prognosebericht

Die Prognosen stützen sich zum einen auf aktuelle Einschätzungen externer Institutionen, dazu zählen insbesondere Wirtschaftsforschungsinstitute, Banken (insb. L-Bank) sowie woh-

nungswirtschaftliche Untersuchungen der zahlreichen Immobilienverbände. Diese Erkenntnisse werden auf die eigenen Prognosen übertragen, so dass darauf die Planungsinstrumente mit den abgeleiteten Unternehmensplanungen (Wirtschafts- und Finanzpläne) basieren. 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 vor allem im Bereich der Neubautätigkeit in den Jahren 2023 und 2024 deutlich bemerkbar machen. Es ist davon auszugehen, dass die durch die Ukraine-Krise ausgelösten Preissteigerungen sich deutlich auf die Gesellschaft und deren Kundinnen und Kunden auswirken wird. Die deutlich gestiegenen Kosten auf dem Energiemarkt werden sich negativ auf die Nebenkosten auswirken, weiterhin wird die gestiegene und derzeit hoch verbleibende Inflationsrate sich auf alle Bereiche der Wirtschaft negativ auswirken. Die Geschäftsführung geht zudem von weiterhin hohen Baukosten in Verbindung mit hohen Bauzinsen und der

geringen Fördermittel aus, so dass sich dies unmittelbar auf bevorstehende oder bereits geplante Bauprojekte auswirken wird. Die Geschäftspolitik wird dennoch weiterhin am gesellschaftsvertraglichen Auftrag ausgerichtet sein, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Preisen zu versorgen.

Die Geschäftsführung geht, trotz der schwierigen Rahmenbedingungen, auch in 2023 durch bereits in Vorjahren begonnene Maßnahmen 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 sehr stark gestiegenen Zinsniveaus verschlechtern wird. Projektierte Bauträgerprojekte werden daher nur bei Erreichen und Beurkundung einer Mindestvermarktungsquote von 50% begonnen.

Weiter gestiegene energetische sowie baurechtliche Anforderungen an den Wohnungsneubau und knappe Baukapazitäten belasten die Investitionskosten für Wohnungsneubauinvestitionen weiterhin enorm. Die geplante Novelle des Gebäudeenergiegesetzes mit den damit verbundenen Vorgaben zur Beheizung wird die Gesellschaft zusätzlich belasten. Durch die Einstufung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) von der Europäischen Kommission als beihilfefrei, können jedoch für den Austausch von alten Heizanlagen über Einzelmaßnahmen Fördermittel in Anspruch genommen werden. Auch für das Kerngeschäft, u.a. bedingt durch den weiterhin hohen

Zuzug von Geflüchteten aus Krisengebieten, der Bestandsbewirtschaftung erwartet die Gesellschaft im Jahr 2023 eine weiterhin stabile Nachfrage. Die Gesellschaft geht davon aus, dass auf dem Wohnungsmarkt auch zukünftig ein Nachfrageüberhang bestehen wird.

Zur Sicherung der zukünftigen Liquidität und aufgrund des volatilen Marktumfelds haben wir die derzeit fertig geplanten und in der Projektierung befindlichen Neubaumaßnahmen in Ammerbuch (teilweise), Bodelshausen, Dußlingen, Kirchentellinsfurt, Gomaringen, Mössingen, Ofterdingen, Pliezhausen und Tübingen gestoppt.

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

Für die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wird ein Anstieg um 2,08 Mio. € erwartet. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung von diversen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, aus der ganzjährigen Auswirkung von Fertigstellungen (Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen) des Berichtsjahres, aus deutlich höheren Betriebs- und Heizkostenabrechnungen in Folge der Energiekrise sowie aus der Wiedervermietungen im Rahmen der natürlichen Fluktuation. Beim Leerstand wird davon ausgegangen, dass es zu einem ähnlichen Ertragsausfall im Vergleich zum Jahresende 2022 kommen wird, da aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen weniger neue Modernisierungsmaßnahmen begonnen werden. Die Erlösschmälerungen wegen Leerstand werden mit 0,47 Mio. € eingeplant (Vorjahr 0,47 Mio. €). Für die laufenden Instandhaltungsarbeiten

ten sind für das Jahr 2022 3,19 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 keine Sondererlöse erwartet und sind daher mit 0,10 Mio. € eingeplant. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden mit 1,05 Mio. € eingeplant und liegen damit auf dem Niveau des Berichtsjahres (1,12 Mio. €). Beim Zinsaufwand wird ein Anstieg der Aufwendungen auf 2,13 Mio. € erwartet, so dass im Vergleich zum Berichtsjahr ein Anstieg um 0,44 Mio. € zu verzeichnen sein wird.

Die Gesellschaft nimmt Investitionen zur Qualitätssicherung, Wertsteigerung und Erhöhung der Energieeffizienz ihres Portfolios vor. Im Geschäftsjahr 2023 soll mit durchschnittlich ca. 35,00 € pro qm in Instandhaltungen und Modernisierungen investiert werden.

Seit Februar 2022 führt Russland auf dem Staatsgebiet der Ukraine einen Angriffskrieg. Die Europäische Union, die NATO, die USA sowie weitere Staaten haben daraufhin massive und nachhaltige wirtschaftliche Sanktionen gegenüber Russland beschlossen. Nach und nach werden Lücken geschlossen und weitere Sanktionen verhängt. Die Auswirkungen dieses Konflikts auf die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und Europa, das Zinsniveau, sowie auf die Energie- und Rohstoffpreise und Verfügbarkeiten werden auch im Prognosejahr zu einer weiterhin hohen Kosteninflation und damit einhergehendem hohem Zinsniveau führen.

Weitere Risiken aus dieser Entwicklung auch für die prognostizierte Geschäftsentwicklung sind trotz eines weiter positiven und intakten Umfelds für Wohnimmobilien nicht auszuschließen. Auf veränderte negative Rahmenbedingungen, insbesondere Kosteninflation und Zinserhöhung der Fremdfinanzierungen, hat die Gesellschaft mit einer Umsteuerung des Geschäftes reagiert. Es ist trotz der prognostizierten positiven Entwicklung in 2023 auch 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 2023 ein Ergebnis mit einem Jahresüberschuss von 2,30 Mio. € bis 2,50 Mio. €.

2.4.2 Chancen- und Risikobericht

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.

Ein wichtiger Bestandteil der Risikosteuerung ist der regelmäßige Planungsprozess, der sich im Wesentlichen über den Mittelfristzeitraum erstreckt und mehreren Szenarien

unterliegt. 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 mit unterschiedlichen Annahmen - auch hinsichtlich der langfristigen Zinskonventionen-, erstellt. Hierbei liegt ein Augenmerk auf der Cashflow-Entwicklung des Objektes.

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

Markt-, Immobilien- und Vertriebsrisiken

Für die zukünftige Preisentwicklung werden auch weiterhin Angebot und Nachfrage nach Wohnraum maßgeblich sein. Es ist davon auszugehen, dass die Rahmenbedingungen hinsichtlich des Angebots (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 Baurärgeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Durch sorgfältige Auswahl der Bauprojekte und einer frühen Vermarktung mit entsprechender Vermarktungsquote als Zielkennzahl versucht die Gesellschaft dieses Risiko zu minimieren. Dadurch wird das Risiko der Nachfrage für die verbleibenden Einheiten deutlich reduziert. Kosten und Termine werden laufend überwacht. Die weiterhin starke Nachfrage nach Handwerksunternehmen, die Probleme bei der Personalbeschaffung, hohe Energiepreise und die daraus resultierenden Schwierigkeiten bei den Kapazitäten können zu weiteren Steigerungen der geplanten Kosten, aber auch zu Terminverzögerungen führen. Weiterhin steigen durch entsprechende Maßnahmen der Bundes- und Landespolitik (GEG-Novelle) 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. Ein mangelnder Erfolg im Baurärgeschäft 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. Um mögliche Risiken zu vermeiden, wurden die derzeit in Planung befindlichen Projekte für das Baurärgeschäft bis auf eine Ausnahme bereits bis auf weiteres gestoppt. Die Zinsen für Anlageprodukte sind im Rahmen der Anhebung der Leitzinsen durch die Notenbanken nun wieder attraktiver und stellen aus Sicht des Investors eine attraktive Anlageklasse und Alternative dar. Dies wird ebenfalls zu einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnimmobilien aus dem Geschäftsbereich des Baurärgeschäfts führen.

Bei regulatorischen Maßnahmen durch die Politik auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft (z. B. Mietpreisbremse, Mietendeckel, Erhöhung der Grundsteuer, CO₂-Umlage, weitere Einschränkungen und Kürzungen der KfW-Förderung) sind mögliche Veränderungen kurzfristig zu untersuchen und ggf. Gegenmaßnahmen zu entwickeln. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäu-

desektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Gesellschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die Gesellschaft führt aktuell eine neue 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.

Portfolio- und Bewirtschaftungsrisiken

Den sich in einer Marktsituation mit hoher Nachfrage und steigenden Preisen bietenden Chancen stehen marktübliche Risiken gegenüber, die die Gesellschaft über ein Risikomanagementsystem, dessen Bestandteile Planungs-, Genehmigungs- und Berichterstattungssysteme sind, überwacht. Ziel ist hierbei Risiken aufzudecken, zu überwachen und durch geeignete Maßnahmen zu steuern. Dennoch bestehen Risiken

darin, wenn der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen der unterschiedlichen Personen- und Haushaltsgruppen nicht mehr entspricht. Negative Auswirkungen könnten sich auch durch Veränderungen bei den Mietern z. B. durch Arbeitslosigkeit, durch Änderungen im Sozialgefüge, bspw. durch eine länger anhaltende Rezession 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.

Durch die gesetzliche Deckelung der Energiepreise sind die Mietnebenkosten zumindest kurzfristig gesichert, so dass hier keine weiteren Steigerungen prognostiziert werden müssen. Sollte der Trend zu steigenden Energiepreisen danach wieder anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einzelpersonen- 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 2023 voraussichtlich mit 1,88 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 Gewerbeeinheiten aufgrund der derzeitigen Nutzer als gering angesehen.

Personalrisiken

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 drei Auszubildende im Berufsbild „Immobilienkauffrau/-kaufmann“.

Zinsänderungsrisiken

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 Gesellschaft hält stets Liquiditätsreserven in ausreichender Höhe vor. Um die Fremdkapitalquote weiter zu reduzieren, wurden bei Prolongationen die Tilgungsraten in der Regel erhöht. Dem aktuellen Marktumfeld mit steigenden Zinsen trägt die Gesellschaft zudem durch ein laufendes Monitoring der Kapitalmarktentwicklung Rechnung und berücksichtigt die zu erwartenden Zinsänderungen im Rahmen der Wirtschaftsplanung und des Risikomanagements.

Liquiditätsrisiken

Die aktuellen Rahmenbedingungen stellen hohe Anforderungen an das Liquiditätsmanagement. Neben operativen unterjährigen Liquiditätsplanungen ist auch die mehrjährige, strategische Liquiditätsplanung ein wichtiger Baustein des Risikomanagements der Gesellschaft. 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 23,40 Mio. €, können bei Bedarf durch vorhandene Angebote verschiedener Banken kurzfristig erhöht werden.

IT-Risiken

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-Datenschutz-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.

Compliance-Risiken

Unser Verhaltenscodex, der rechtskonformes Handeln vorschreibt und definiert, ist für alle Mitarbeiter*innen innerhalb der Gesellschaft gültig und bindend. Es besteht das Risiko, dass sich einzelne Mitarbeiter*innen nicht an diesen Codex halten und entsprechende Imageschäden und Verluste für die Gesellschaft entstehen. Jede/r neue Mitarbeiter*in bekommt die Verhaltensrichtlinien bei Arbeitsantritt ausgehändigt und verpflichtet sich, diese zu befolgen. Zudem werden die Mitarbeiter*innen regelmäßig auf Compliance-Risiken hingewiesen. Es besteht eine Unterschriftenregelung, die eine Zweitunterschrift und eine Plausibilitätskontrolle nach dem Vier-Augen-Prinzip verlangt. Die notwendige Hierarchiestufe des Unterzeichnenden ist vom Wert der Rechnung bzw. des zu erteilenden Auftrags abhängig und steigt entsprechend.

Chancenbericht

Trotz zunehmender Knappheit bezahlbaren Wohnraums, aktuell verstärkt durch die zurückgehende Neubauaktivitäten und auch weiterhin starke Zuwanderung, führen die Unsicherheiten an den Finanzmärkten zu einer hohen Investitionsrückhaltung. Angesichts der teilweise erheblichen Wohnungsknappheit ist jedoch nur von einem temporären Verzicht auf Investitionen auszugehen.

Die gestiegenen Material- und Personalkosten, die gestiegenen Finanzierungskosten und die hohen energetischen Anforderungen an den Neubau sowie Gebäudesanierungen haben die Preise steigen lassen und zu Projektstornierungen oder -verzögerungen geführt. Damit werden die von der Bundesregierung avisierten 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr nicht erreicht werden. Nach Schätzungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wird sich die Anzahl Neubauten im Jahr 2023 nur auf 242.000 Wohnungen und im Jahr 2024 auf 214.000 Wohnungen belaufen. Damit wird auch der Nachfragedruck nach Wohnraum im Geschäftsbereich der Vermietung weiterhin bestehen bleiben und könnte sich positiv auf die Gesellschaft auswirken. Daher sehen wir mögliche Chancen zur Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bei der Zunahme unserer Mieterträge durch die laufenden und auch geplanten Neubauten. Der wachsenden Nachfrage im Bereich des „bezahlbaren“ Wohnens, in dem die Gesellschaft tätig ist, steht kaum neues Angebot gegenüber.

Der aktuelle Einbruch der Neubauaktivitäten und die gleichzeitig steigenden energetischen Anforderungen auf allen



politischen Ebenen an älteren Bestandimmobilien kann möglicherweise den Nachfragedruck nach Kaufimmobilien im Neubau wieder erhöhen, so dass die Gesellschaft, dann unter den aktuellen Rahmenbedingungen, mittelfristig und in ausgewählten Lagen die Chance sieht positive Erträge auch aus dem Bereich des Bauträgergeschäfts zu erwirtschaften. In der aktuellen Phase werden keine weiteren Bauträgermaßnahmen verfolgt.

Die Herausforderungen, die sich insbesondere für die Wohnungswirtschaft aus dem deutschen Klimaschutzgesetz ergeben, bieten auch erhebliche Chancen für die Gesellschaft. Die Gesellschaft ist mit ihrem Gebäudebestand im energetischen Bereich optimal aufgestellt, so dass die Herausforderung mit Unterstützung der im Sommer 2023 einzuführenden Software, auch unter Heranziehung des Netzwerks aus dem Bereich des Handwerks angegangen werden kann. Die geplante Einführung eines Sozialmanagements im Bereich der Bestandsbewirtschaftung soll zudem Beiträge der Mieter durch verantwortungsvolles Handeln unterstützen.

Gesamtaussage zur Risiko- und Chancensituation

Insgesamt ergab sich in der Gesamtbeurteilung der Chancen- und Risikosituation für die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr eine veränderte makroökonomische Lage. Diese ist zum einen auf die Materialpreissteigerungen und Kapazitätsengpässe beim Personal zurückzuführen,

die zusätzlich mit den internationalen, inflationären Bewegungen 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 2023 entgegen unserer aktuellen Einschätzung nicht auszuschließen ist. Es ist davon auszugehen, dass dies mittelfristig in einem Umfang stattfinden wird, der sich, auch aufgrund der bestehenden unterschiedlichen Zinsbindungsfristen ohne besondere Klumpenrisiken, nicht gravierend auf die Gesellschaft auswirkt.

Der Ausblick für 2023 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 Inflation, die im Wesentlichen aus dem Ukraine-Krieg entstanden ist, auf die wirtschaftliche Lage allgemein und auf die für Gesellschaft relevanten Märkte haben wird. Eine weitere Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage kann daher nicht ausgeschlossen werden. Zuverlässige Einschätzungen der Auswirkungen sind derzeit nicht möglich. Bei einer länger anhaltenden Rezession muss mit einem Anstieg der Mietausfäl-

le 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.

Die aufgeführten Chancen bieten über den zugrunde liegenden Prognosezeitraum hinaus auch Möglichkeiten für die Gesellschaft. Besonders die Thematiken Digitalisierung/ Automatisierung und Klimaneutralität (u.a. energetische Sanierung, Ausbau und Einsatz grüner Energie) werden mittel- und langfristig auch als Chance angesehen. Sofern sich zusätzlich zu den prognostizierten Entwicklungen Chancen ergeben oder diese schneller als erwartet eintreten sollten, könnte dies positive Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Tübingen, den 27. Mai 2023

**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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 Unsicher-

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

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

mögens-, 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, 6. Juli 2023

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:

**Bodelshausen,
Lindenstraße 7**

- Erwerb eines Grundstücks, sofern wirtschaftlich darstellbar dort barrierearme Pflegewohnungen und Arztpraxen errichtet werden können.

**Nehren, Im Illgengärtle 9+11,
Lindenweg 2, 4, 6**

- und Errichtung von 6 Gebäuden mit insgesamt 44 Wohneinheiten.



**Mössingen,
Stotzenhof**

- Prüfung der Wirtschaftlichkeit auf dem 2.443 m² großen Areal, ein Gebäude mit 21 öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen und einer Tiefgarage zu realisieren.

**Ammerbuch-Altingen,
Böblinger Straße**

- Prüfung der Wirtschaftlichkeit ein 2.066 m² großes Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus, mit 16-18 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit zu bebauen.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2022, sowie das Rechnungswesen, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

- Auftragsgemäß wurde auch die Prüfung gemäss § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz und der Makler- und Bauträgerverordnung vorgenommen.

Herr Uwe Ganzenmüller legte sein Mandat als Aufsichtsrat nach der Aufsichtsratssitzung am 20.10.2022 nieder. Der neue Bürgermeister der Gemeinde Bodelshausen, Herr Florian King, wurde in der anschließenden Gesellschafterversammlung einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.

Herr Dr. Christoph Gögler, der zum 31.12.2022 als Sparkassendirektor der Kreissparkasse Tübingen ausschied, erklärte ebenfalls, dass er zu selbem Datum sein Mandat als Aufsichtsrat aufgibt. Herr Hans Lamparter, ab 01.01.2023 neu gewählter Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse Tübingen, wird in der anschließenden Gesellschafterversammlung ebenfalls einstimmig ab dem 01.01.2023 in den Aufsichtsrat gewählt.

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 2022 und ihren Einsatz im Interesse, zum Wohl und Nutzen der Gesellschaft.

Tübingen, den 27.07.2023

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Joachim Walter, Landrat

„Die Anforderungen eines immer energieeffizienteren Gebäudebestands bei gleichzeitig ansteigenden Rohstoff- und Entwicklungskosten mit der Erwartungshaltung einer – insbesondere inschwierigen wirtschaftlichen Zeiten – auch weiterhin bezahlbaren Wohnraumpolitik in Einklang zu bringen, wird eine der herausforderndsten Aufgaben für die Projektentwicklungen der nächsten Jahre werden.“

Matthias Sacher,
Geschäftsführer Kreisbaugesellschaft Tübingen



Konzeption, Inhalt & Realisierung:
PresseCompany GmbH
Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

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

