



2023

GESCHÄFTSBERICHT
KREISBAUTÜBINGEN

Die Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum ist der Kernauftrag der Kreisbaugesellschaft Tübingen. Darum investiert das kommunale Wohnbauunternehmen kontinuierlich in den Neubau sowie in die Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestands.

Darüber hinaus erfüllt die Kreisbau zahlreiche wichtige Funktionen für den Landkreis Tübingen, beispielsweise durch die Schaffung von Gewerbeflächen für ganz verschiedene Nutzungsbereiche oder die Bereitstellung von Infrastruktur. Zudem ist die Kreisbau ein wichtiger strategischer Partner der Stadt, um die Energiebilanz im Gebäudesektor nachhaltig zu verbessern.

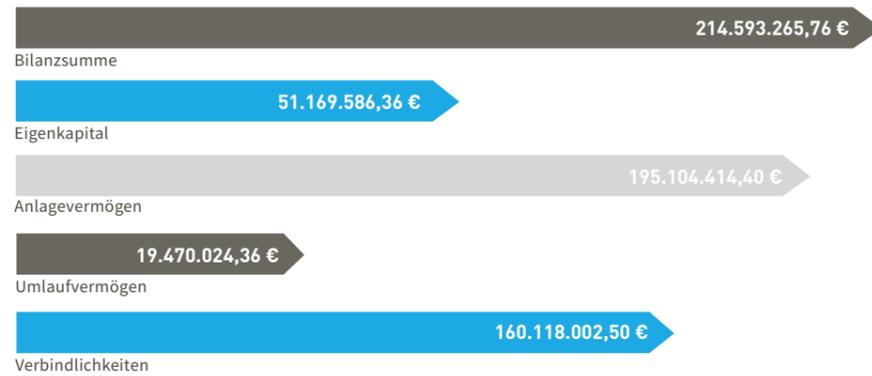


„Auch in wirtschaftlich angespannten Zeiten mit ihren Herausforderungen in der Bau- und Kreditwirtschaft, werden wir unserem Auftrag, bezahlbaren Wohnraum im Landkreis Tübingen anzubieten, weiterhin nachkommen. Als Partner der Kommunen werden wir diese Aufgabe gemeinschaftlich meistern.“

Matthias Sacher,
Vorsitzender der Geschäftsführung Kreisbaugesellschaft Tübingen

DIE KREISBAU	06	JAHRESABSCHLUSS 2023	44
Zahlen und Fakten	06	Aktiva	45
Übersicht Bauleistungen	08	Passiva	46
Standorte	09	Gewinn- und Verlustrechnung	48
Organigramm	10	Anhang	50
Bericht der Geschäftsführung	12	Lagebericht	60
		Wiedervergabe des Bestätigungsvermerks	72
RÜCKBLICK	14	Bericht des Aufsichtsrats	76
Fertiggestellte Neubauprojekte	16		
Fertiggestellte Sanierungsmaßnahmen	24		
AUSBLICK	26		
Projekte im Bau	26		
Projekte in Planung	34		
Fertiggestellte Heizungssanierungen	40		
Investitionen in die Zukunft	42		

UNTERNEHMENSZAHLEN



PERSONALSITUATION

- 1 Hauptamtlicher Geschäftsführer
- 1 Nebenamtlicher Geschäftsführer
- 22 Mitarbeiter in Vollzeit
- 13 Mitarbeiter in Teilzeit
- 3 Auszubildende

WOHNUNGSBESTAND



WOHNUNGSFREMDFERWALTUNG



MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

- Joachim Walter, Vorsitzender
Landrat des Landkreises Tübingen
- Michael Bulander, stellvertretender Vorsitzender
Oberbürgermeister der Stadt Mössingen
- Hans Lamparter, stellvertretender Vorsitzender
Vorstandsvorsitzender der Kreissparkasse Tübingen
- Boris Palmer, stellvertretender Vorsitzender
Oberbürgermeister der Universitätsstadt Tübingen



MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

- Matthias Sacher, Vorsitzender der Geschäftsführung
- Werner Walz, Geschäftsführung

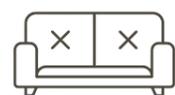
MITGLIEDSCHAFTEN

- 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
- Initiative Wohnen.2050 e.V., Frankfurt am Main

- Bernd Haug
Bürgermeister der Gemeinde Kirchentellinsfurt
- Thomas Hölsch
Bürgermeister der Gemeinde Dußlingen
- Florian King
Bürgermeister der Gemeinde Bodelshausen
- Thomas Engesser
Bürgermeister der Gemeinde Dettenhausen
- Egon Betz
Bürgermeister der Gemeinde Nehren

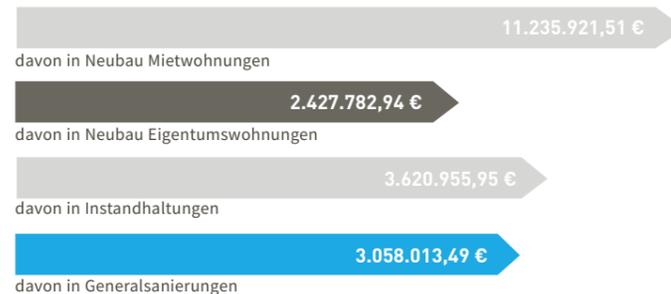
20.342.673,89 €

Investitionsvolumen



38,59 €/m² Wohn-/Nutzfläche

Gebäudeerhaltungskoeffizient



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

Standorte der Wohn- und Gewerbeeinheiten der Kreisbau Tübingen



Geschäftsführung



Matthias Sacher
Vorsitzender der
Geschäftsführung



Werner Walz
Geschäftsführung

Rechnungswesen



Eren Kaya
Prokurist



Daniela Mertin

Baukosten- controlling



Nicole Petrowsky



Veronika Fellerhoff

Unternehmens- kommunikation



Sabrina von Lucke
Assistenz der
Geschäftsführung



Alexandra Steinhilber
Sekretariat

Mietbetreuung



Meik Hilpert
Teamleiter



Katharina Heiningner



Yvonne Millinger



Karin Däuber



Diamatina Katz



Jens Pätzold



Tanja Köhler



Hilal Tosun

Eigentum



Elisabeth Klaiber
Teamleiterin



Antje Baur



Greta Hess



Susann Geyer



Iris Reiß-Ruckgaber



**Stefanie
Gerbershagen-Seibold**

Projektentwicklung



Philipp Dworschak

Sondereigentum



Diamatina Katz

Bauen und Bestands- entwicklung



Karl-Heinz Fritz
Teamleiter



Holger Fleisch
stv. Teamleiter



Katja Schmitt-Saymali



Leonie Rall



Simon Baiker



Selina Schwedhelm



Monika Ankele

Empfang und Haustechnik



Sabrina Dutschke



Alexander Millinger

Auszubildende



Beyza Özcan



Jule Fries



Mira Nolte

Organigramm der Kreisbau Tübingen

Stand: 31.12.2023

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 2023 wieder erfolgreich und gemeinschaftlich gelungen. Und dies, obwohl sich die Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft im Jahresverlauf bereits deutlich verschlechtert haben. Neben dem bereits bekannten Fachkräftemangel, erschweren der Anstieg der Kapitalmarktzinsen, die Inflation und die deutlich gestiegenen Baukosten den Neubau und die Sanierung des Bestandes. Eine Entspannung in der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank ist derzeit nicht absehbar. Die Veränderung der bundespolitischen Förderstruktur und die Einführung des Gebäudeenergiegesetzes haben für zusätzliche Verunsicherung in der Bauwirtschaft gesorgt. Die Zahl der Fertigstellungen ist im Vergleich zu den Vorjahren deutlich zurückgegangen, auch in den Folgejahren zeichnet sich eine Konsolidierung bei den Genehmigungen für Neubauvorhaben ab. Gleichwohl ist der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für mittlere und untere Einkommensschichten im Landkreis Tübingen unverändert hoch.

Hervorheben möchten wir auch dieses Jahr wieder unsere langjährigen Mieter, 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, die die Gesellschaft begleiten, beraten und überwachen. 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 Kommunen für die sehr gute Zusammenarbeit und das entgegengebrachte Vertrauen.

Tübingen, 27. Mai 2024

Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

Geschäftsführung


Matthias Sacher


Werner Walz



Neubau- und Sanierungsprojekte sichern Wohnraumversorgung im Landkreis

Die Kreisbau realisiert zahlreiche Projekte und trotz der Krise auf dem Markt

Die Kreisbaugesellschaft begegnet der immensen Wohnraumnachfrage im Landkreis Tübingen mit Taten: Um dem Ungleichgewicht zwischen hoher Nachfrage einerseits und einem überschaubaren Wohnraumangebot auf der anderen Seite entgegenzuwirken, investierte das kommunale Wohnbauunternehmen im Berichtsjahr 2023 rund 20,3 Millionen Euro in die Schaffung von neuem und in die Modernisierung von bestehendem Wohnraum.

Dabei sorgt eine kluge Planung der Projekte mit einem Mix von kleinen, mittleren und größeren Wohneinheiten und die Konzeption aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen für eine ausgewogene soziale Durchmischung der Bewohnerschaft. „Die Zusammenstellung der Bewohner ist ein wesentliches Kriterium für ein gelungenes soziales Miteinander in den Wohnquartieren“, sagt der Vorsitzende des Aufsichtsrats der Kreisbaugesellschaft Tübingen, Landrat Joachim Walter. „Es ist ein großes Anliegen der Kreisbau – und so etwas wie ihr Markenkern, Wohnraum zu schaffen, in dem man sich wohl und im wahrsten Sinne des Wortes zu Hause fühlt.“ Zahlreiche Gewerbeeinheiten tragen durch ihr Angebot in der Grundversorgung und die wohnortnahe Infrastruktur zur Lebensqualität in den Quartieren bei und ergänzen das breite Angebotsportfolio der Kreisbaugesellschaft mit ihren über 2300 selbst bewirtschafteten Mietwohnungen.

RÜCKBLICK 2023

BAUFERTIGSTELLUNGEN

BODELSHAUSEN OBERWIESENSTRASSE 1 UND 3

PROJEKTbeschreibung

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen hat in Bodelshausen im Gebiet Oberwiesen I zwei benachbarte Grundstücke erworben. Auf der größeren der beiden Flächen wurden im Mai 2023 zwei Gebäude mit 20 neuen Mietwohnungen fertiggestellt.

Diese wurden zur Hälfte innerhalb des öffentlich geförderten Wohnungsbaus realisiert, die andere Hälfte wurde frei finanziert. Die seit November 2021 errichteten Neubauten sind mit Luftwärmepumpen als Heizquelle ausgestattet und gemäß dem Effizienzhaus 55 konzipiert worden. Das heißt ihre Bewirtschaftung ist mit 55 Prozent der Primärenergie möglich, die ein entsprechendes Referenzgebäude der KfW benötigt.

Der Bau von zwei Doppelhaushälften, die auf dem zweiten Grundstück geplant sind, wurden aufgrund der veränderten Marktlage vorerst zurückgestellt.

PLANUNG

Planungswerkstatt Dietz-Kirelli, Hildrizhausen

BAULEITUNG

Laichinger Heimerdinger Ingenieurgesellschaft GbR, Dußlingen



Baubeginn
November 2021



Wohneinheiten
20 Mietwohnungen
(öffentlich gefördert
und frei finanziert)



Gewerbeeinheiten
0



Heizungsart
Luftwärmepumpe
pro Gebäude



Wohn-/Nutzfläche
1.596 m²



Fertigstellung
Mai 2023



DETTENHAUSEN TÜBINGER STRASSE 8

PROJEKTbeschreibung

Zwischen der ersten Projektidee und der Realisierung der insgesamt 15 Wohneinheiten in der Tübinger Straße 8 in Dettenhausen lagen fast zehn Jahre. Im Oktober 2023 waren die von der Kreisbaugesellschaft Tübingen in Dettenhausen neu erstellten 15 Wohnungen bezugsfertig.

Der Spatenstich erfolgte im September 2021 während der Coronapandemie. Die Baukosten, insbesondere für Stahl, sind dabei geradezu explodiert. Dazu kamen hygienische Auflagen, Handwerkerangel und geologische Herausforderungen. Neben den 15 öffentlich geförderten Wohneinheiten entstand im Erdgeschoss eine große Gewerbefläche für eine Zahnarztpraxis.

Eine Tiefgarage, gestaltete Außenanlagen und ein Spielplatz ergänzen das Gebäude, das nach dem Energieeffizienzstandard KfW-55 erstellt und an das Fernwärmenetz angeschlossen ist. Aufgrund der Landeswohnraumförderung können die Mieten deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten werden.

PLANUNG

Planungswerkstatt Dietz-Kirelli, Hildrizhausen

BAULEITUNG

Laichinger Heimerdinger Ingenieurgesellschaft GbR, Dußlingen



Baubeginn
September 2021



Wohneinheiten
15 (öffentlich
gefördert)



Gewerbeflächen
1 Zahnarztpraxis



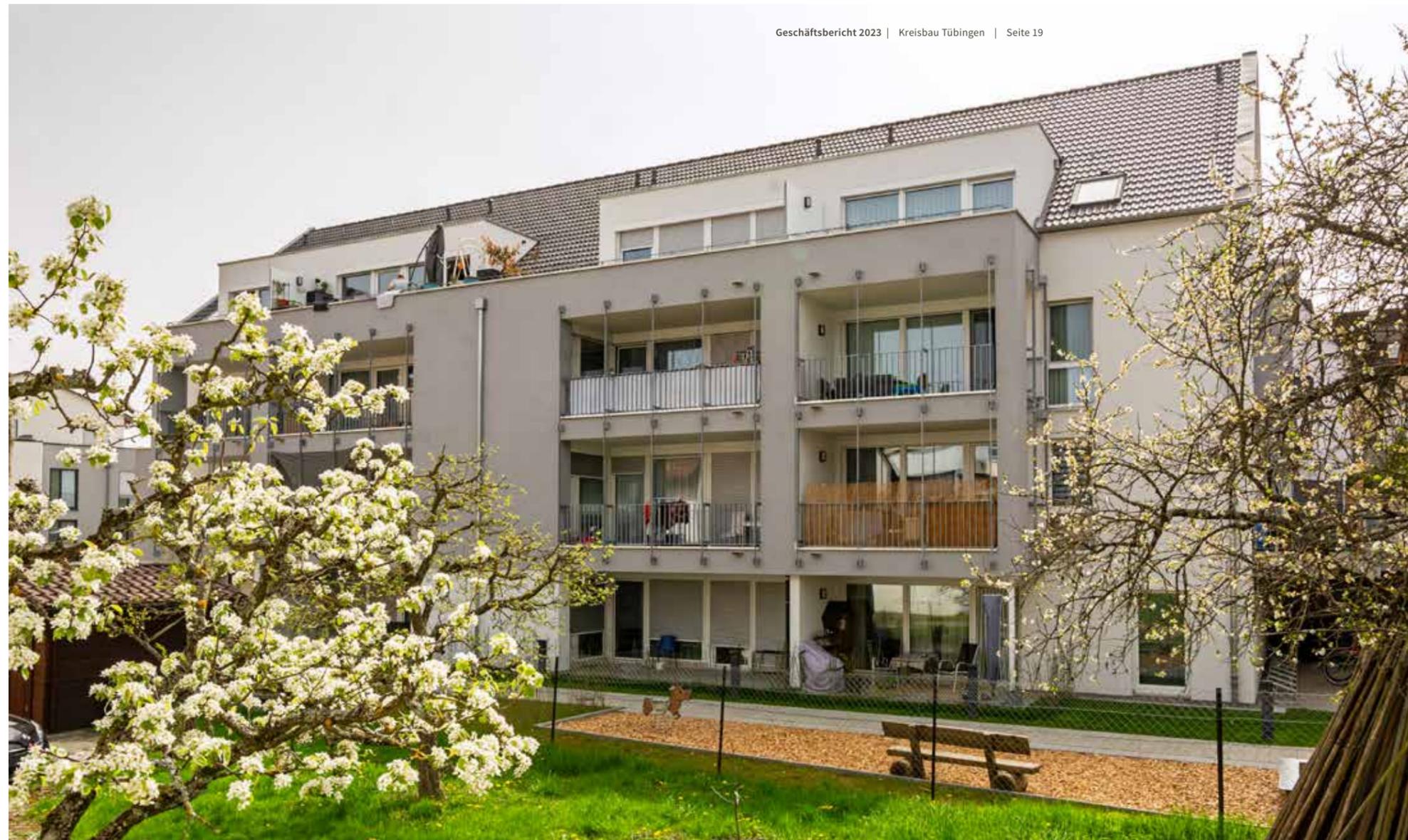
Heizungsart
Fernwärme



Wohn-/Nutzfläche
1.146 m² (Wohnen
992,5 + Gewerbe
152,90)



Fertigstellung
Oktober 2023





KIRCHENTELLINSFURT HALDENWEG 2

PROJEKTbeschreibung

In Kirchentellinsfurt hat die Kreisbaugesellschaft Tübingen im September 2023 einen Neubau mit zwölf geförderten Wohnungen seiner Bestimmung übergeben. Das Vorgängergebäude im Haldenweg 2 und 4 wurde zurückgebaut, sodass mit den Baumaßnahmen im Februar 2022 begonnen werden konnte.

Der Beginn des Projekts fiel mitten in die Coronapandemie, was die Rahmenbedingungen erschwert hat. Für die Förderung des Bauvorhabens wurden Landesmittel in Anspruch genommen. Die Kreisbaugesellschaft hat sich daher verpflichtet, die Mieten deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichswerte zu deckeln. Durch die Planung auf KfW-55-Standard werden die gesetzlichen Vorgaben zur Energieeffizienz vom Neubau übererfüllt. Wirtschaftlich benachteiligte Bürgerinnen und Bürger können die Wohnungen gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins beziehen.

Eine Besonderheit ist der neu gestaltete Spielplatz im Rotländerweg, auf dem es viele attraktive Spielgeräte wie ein neues Wasserspielgerät, eine große Rutsche, eine Slagline, ein großer Sandkasten und eine Vogelnechtschaukel gibt. Der Zugang zu dem Spielplatz auf dem Hanggelände ist überdies barrierefrei.

Die Kosten für die Spielplatzsanierung betragen 50.000 €. Davon übernahm die Kreissparkasse Tübingen 5.000 € in Form einer Spende und die Kreisbaugesellschaft Tübingen schoss weitere 9.000 € hinzu.

PLANUNG

Hähmig Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mdB, Tübingen

BAULEITUNG

Ernst2Architekten AG, Tübingen



Baubeginn
Februar 2022



Gewerbeeinheiten
0



Heizungsart
Pellets



Wohneinheiten
12 (öffentlich
gefördert)



Wohn-/Nutzfläche
914,91 m²



Fertigstellung
September 2023

ROTTENBURG

SAINT-CLAUDE-STRASSE 29, 31 UND 33

PROJEKTbeschreibung

In neu errichteten Häusern in der Saint-Claude-Straße in Rottenburg wurden im August 2023 insgesamt 35 Mietwohnungen planungsgemäß fertiggestellt. Damit wurde ein langjähriges Großprojekt der Kreisbaugesellschaft abgeschlossen.

Im Herbst 2021 fiel der Startschuss für den viergeschossigen Neubau sowie ein sechsgeschossiges Punkthaus mit kleineren und größeren Wohnungen von zwei bis zu fünf Zimmern. Dabei setzte die Kreisbau Tübingen auf eine Mischung aus 16 frei finanzierten sowie 19 öffentlich geförderten Wohnungen. Für diese ist die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins notwendig. Mit dem Einbau von Personenaufzügen wurde ein barrierefreier Zugang für Bewohner aller Altersgruppen ermöglicht. Zudem stehen 35 Tiefgaragen- und zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Die ökologisch orientierte Ausrichtung der Gebäude nach KfW-55-Standard wird durch den Einsatz eines nahegelegenen Blockheizkraftwerks der Stadtwerke Rottenburg abgerundet.

PLANUNG & GESTALTERISCHE OBERBAULEITUNG:

Hähmig Gemmeke Architekten BDA
Partnerschaft mdB, Tübingen

GENERALUNTERNEHMER

Moser GmbH & Co. KG, NL Stuttgart



Baubeginn
Herbst 2021



Gewerbeeinheiten
0



Wohnfläche
2.719 m²



Heizungsart
Blockheizkraftwerk/
Nahwärmenetz der
Stadtwerke
Rottenburg



Fertigstellung
August 2023



Wohneinheiten
35 (16 frei finan-
ziert, 19 öffentlich
gefördert)

HEIZUNGSSANIERUNG AN ZAHLREICHEN STANDORTEN

Kreisbau leistet nachhaltigen Beitrag ZUM KLIMASCHUTZ

KOHLENDIOXID-EMISSIONEN SIND BEKANNTERMASSEN EINER DER GRÖSSTEN TREIBER DES KLIMAWANDELS. UM EINEN NACHHALTIGEN BEITRAG ZUM KLIMASCHUTZ ZU LEISTEN, HAT DIE KREISBAU-GESELLSCHAFT SCHON VOR LÄNGEREM ENTSCHEIDEN, DIE HEIZUNGSANLAGEN IN DEN BESTANDS-GEBÄUDEN ENTSPRECHEND UMZURÜSTEN UND DADURCH DIE KLIMASCHÄDLICHEN CO₂-EMISSIONEN ZU REDUZIEREN.

ROTTENBURG

In den Häusern Berliner Straße 24 und 26 in Rottenburg, die bislang ebenfalls mit Gasheizungen ausgestattet waren, wurden Hybridheizungen eingebaut, die aus einer Luft-Wasser-Wärmepumpe kombiniert mit einem Gas-Spitzenlastkessel bestehen.

Rottenburg, Berliner Str. 24 und 26:

- ▶ 12 WE (je 6 Wohneinheiten)
- ▶ Bisher: Gasheizung, je Gebäude
- ▶ Neu: Hybridheizung Luft-Wasser-Wärmepumpe kombiniert mit Gas-Spitzenlastkessel, je Gebäude
- ▶ Baukosten ca. 260.000 Euro
- ▶ Förderung noch ausstehend, erwartet wird eine Förderung von ca. 80.000 Euro



KIRCHENTELLINSFURT, HALDENWEG 9

Kirchentellinsfurt, Haldenweg 9:

- ▶ 4 Wohneinheiten
- ▶ Bisher: Gasheizung
- ▶ Neu: Pelletanlage
- ▶ Baukosten ca. 84.000 Euro
- ▶ Fördermitte in Höhe von ca. 25.000 Euro erwartet



MÖSSINGEN

In der Mössinger Butzenbadstraße 113 wird die bisherige Gasheizung durch eine Pelletanlage ersetzt, die alle vier Gebäude des Objekts Butzenbadstraße/Weidenstraße mit Wärme versorgen wird. Das Pelletlager wurde in zwei neu erstellten Fertigteilgaragen untergebracht.



Mössingen, Butzenbadstraße 113, 115 und Weidenstraße 32 und 34:

- ▶ 32 Wohneinheiten
- ▶ Bisher: Gasheizung in Butzenbadstr. 113 für alle 4 Gebäude
- ▶ Neu: Pelletanlage in Butzenbadstr. 113 für alle 4 Gebäude mit neuem Pelletlager (2x Fertigteil-Garage)
- ▶ Baukosten ca. 430.000 Euro
- ▶ Öffentliche Förderung von ca. 43.000 Euro.

Mössingen, Albert-Schweitzer-Straße 22 und 24:

- ▶ 18 Wohneinheiten
- ▶ Bisher: Gasheizung (33 Jahre alt)
- ▶ Neu: Gasheizung mit PV-Anlage auf Dachfläche
- ▶ Baukosten ca. 120.000 Euro

DETTENHAUSEN

Bisher wurden die Häuser in der Sudetenstr. 3, 5, 7, 9, 10 und 10/1 sowie 12 von je eigenen Gaskesseln aus beheizt. Nun wurden sie an das Fernwärmenetz angeschlossen, indem die Stadtwerke Tübingen Fernwärmeleitungen in jedes Gebäude verlegt hat.

Dettenhausen, Sudetenstr. 3, 5, 7, 9, 10, 10/1 und 12 sowie Steinstr. 8, 8/1, 10, 10/1, 16 und 16/1 und Wasenstr. 7, 7/1, 9 und 9/1

- ▶ 1. Bauabschnitt: Jahresbeginn 2023 Steinstraße und Wasenstraße mit gesamt 45 Wohneinheiten
- ▶ 2. Bauabschnitt: Jahresende 2023 Sudetenstraßen mit gesamt 34 Wohneinheiten
- ▶ Bisher: Gasheizungen je Gebäude
- ▶ Neu: In den Straßen wurden durch die Stadtwerke Tübingen Fernwärmeleitungen verlegt. Jedes Gebäude ist an das Fernwärmenetz angeschlossen worden. Die Stadtwerke Tübingen haben dazu die Fernwärmehausanschlüsse erstellt. In den Gebäuden wurden jeweils zentrale Fernwärmeübergabestationen eingebaut.
- ▶ Angefallene Kosten:
 1. Bauabschnitt: ca. 131.000 Euro
 2. Bauabschnitt: ca. 247.000 Euro



▶ Förderung:

- Förderung für 1. Bauabschnitt bereits erhalten in Höhe von 39.367 Euro
- Förderung für 2. Bauabschnitt noch ausstehend. Erwartet wird eine Förderung in Höhe von ca. 99.000 Euro

AUSBLICK 2024

PROJEKTE IM BAU

TÜBINGEN

CHRISTOPHSTRASSE 36 UND 38

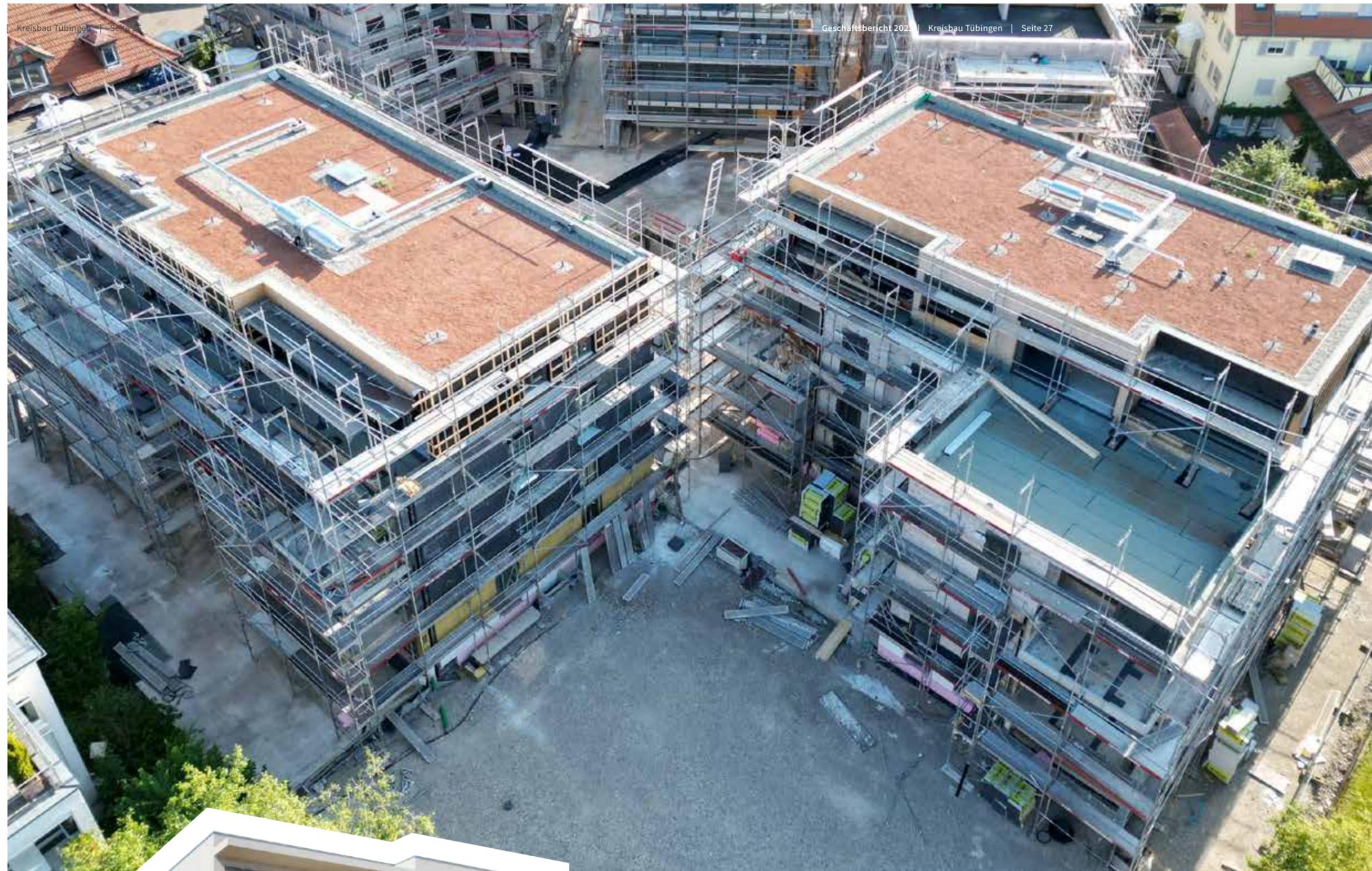
PROJEKTbeschreibung

Auf dem knapp 4.400 Quadratmeter großen, ehemaligen Verlagsareal in der Christophstraße 36 und 38 baut die Kreisbaugesellschaft 23 Eigentums- und Mietwohnungen.

Integriert ins Bestandsquartier, entstehen im Auftrag der Kreisbau zwei von insgesamt fünf Wohn- und Geschäftshäusern, die mit den Gebäuden der anderen Bauherren durch einen gemeinsam gestalteten Innenhof und eine Tiefgarage verbunden sind. In Kooperation mit dem früheren Grundstückseigentümer und einer Baugruppe wurde im Sommer 2022 mit einer Quartiersentwicklung begonnen, die einen Beitrag zum familien- und seniorengerechten Wohnen im Stadtgebiet leisten soll. Dabei sollen verschiedene Wohnungsgrößen unterschiedlichen Nutzergruppen ein neues Zuhause bieten. Neben Barrierefreiheit und gut erreichbarer Nahversorgung spielte der Aspekt der Nachhaltigkeit bei den Planungen eine zentrale Rolle. Daher werden alle Gebäude gemäß Energieeffizienzstandard KfW-55 errichtet und an die Fernwärme angeschlossen. Seit März 2024 ist der Rohbau abgeschlossen. Voraussichtlich ab Februar 2025 können die Wohnungen in der Tübinger Südstadt bezogen werden.

PLANUNG & BAULEITUNG

a+r Architekten GmbH, Tübingen



Baubeginn
Sommer 2022



Wohneinheiten
23 Miet- und Eigen-
tumswohnungen



Fertigstellung
voraussichtlich
Februar 2025



Gewerbeeinheiten
0



Wohnfläche
1.863 m²



Heizungsart
Fernwärme

DUSSLINGEN

ROBERT-WÖRNER-STRASSE 32

PROJEKTBECHREIBUNG

Auf einem etwa 1000 Quadratmeter großen Grundstück im Zentrum von Dußlingen errichtet die Kreisbau 13 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Zwei der insgesamt vier Gebäudeetagen sind barrierearm erreichbar und bieten somit Bewohnern jeder Generation ein komfortables Zuhause.

Der Baubeginn erfolgte im September 2022. Nachdem der Rohbau im Herbst 2023 abgeschlossen wurde, konnten die Wohnungen anschließend innen ausgebaut und im Juni 2024 fertiggestellt werden. Um die Wohnungen später möglichst kostengünstig anbieten zu können, wurde auf eine Tiefgarage sowie den Einbau eines Aufzugs verzichtet. Dank der öffentlichen Förderung liegen die Mietpreise bis zu 33% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten.

Mit der Planung der Neubauten gemäß dem KfW-55-Standard beweist die Kreisbaugesellschaft, dass ihr der nachhaltige Betrieb der Gebäude ein wichtiges Anliegen ist. Als Heizquelle dient eine Wärmepumpe in Verbindung mit Gas-Spitzenlast-Kessel.

PLANUNG & BAULEITUNG

Haefele Architekten, Tübingen



Baubeginn
September 2022



Gewerbeeinheiten
0



Wohneinheiten
13 (öffentlich
gefördert)



Heizungsart
Wärmepumpe mit
Gas-Spitzenlast-
Kessel



Wohn-/Nutzfläche
791 m²



Fertigstellung
Juni 2024





MÖSSINGEN
HÖFGASSE 7

PROJEKTBECHREIBUNG

Auf einem unbebauten Grundstück in der Mössinger Höfgasse 7 hat die Kreisbau im Februar 2024 eine Container-Anlage zur Unterbringung von Geflüchteten errichtet und an den Landkreis Tübingen übergeben.

Hier sollen rund 20 geflüchtete Menschen vorübergehenden Wohnraum finden. Auf dem benachbarten Grundstück in der Höfgasse 9 betreibt die Kreisbaugesellschaft gemeinsam mit der Diakonie bereits eine Seniorenwohnanlage. Im Vorfeld der Maßnahmen wurden die Anwohner im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Mössinger Rathaus von der Stadtverwaltung und der Kreisbaugesellschaft über die Planungen informiert.

Die Wohncontainer wurden von einer Tübinger Firma übernommen und um vier neue Sanitärräume ergänzt. Zudem wurden ein Spielplatz mit Nestschaukel und Fahrradstellplätze angelegt.

PLANUNG UND BAULEITUNG

Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH



Baubeginn
September 2023



Gewerbeeinheiten
0



Unterbringung
von 20 Geflüchteten



Heizungsart
Gastherme



Wohn-/Nutzfläche
287,8 m²



Fertigstellung
Februar 2024



PLIEZHAUSEN JUCHTENSTRASSE 33 UND 35

PROJEKTbeschreibung

Im Rahmen einer umfangreichen Kernsanierung wird das Bestandsobjekt Juchtenstraße 33 und 35 in Pliezhausen für die Zukunft ertüchtigt. Darüber hinaus baut die Kreisbau Tübingen dort sechs zusätzliche Wohnungen, um die hohe Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen.

Im Rahmen einer neuen Grundrissaufteilung wird das Objekt nach der Fertigstellung im Frühjahr 2025, dann 18 statt wie bislang zwölf Wohneinheiten umfassen. Die Gebäude erhalten eine Dachgeschossaufstockung in Holzrahmenbauweise; einzelne Wohnungen werden zudem alters- und behindertenfreundlich umgestaltet. Gleichzeitig werden sämtliche Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen erneuert und damit im Rahmen des Förderprogramms „Energieeffizient Sanieren“ als KfW-Effizienzhaus 55 für einen nachhaltigen Betrieb umgerüstet. Ein weiterer Bestandteil des ökologischen Konzepts ist die kontrollierte Wohnraumbelüftung zum Feuchteschutz und zur Vermeidung von Schimmelpilzbildung.

PLANUNG & BAULEITUNG

Schwille Architektenpartnerschaft mbB, Reutlingen



Baubeginn
September 2023



Wohneinheiten
18



Gewerbeeinheiten
0



Heizungsart
Pellets

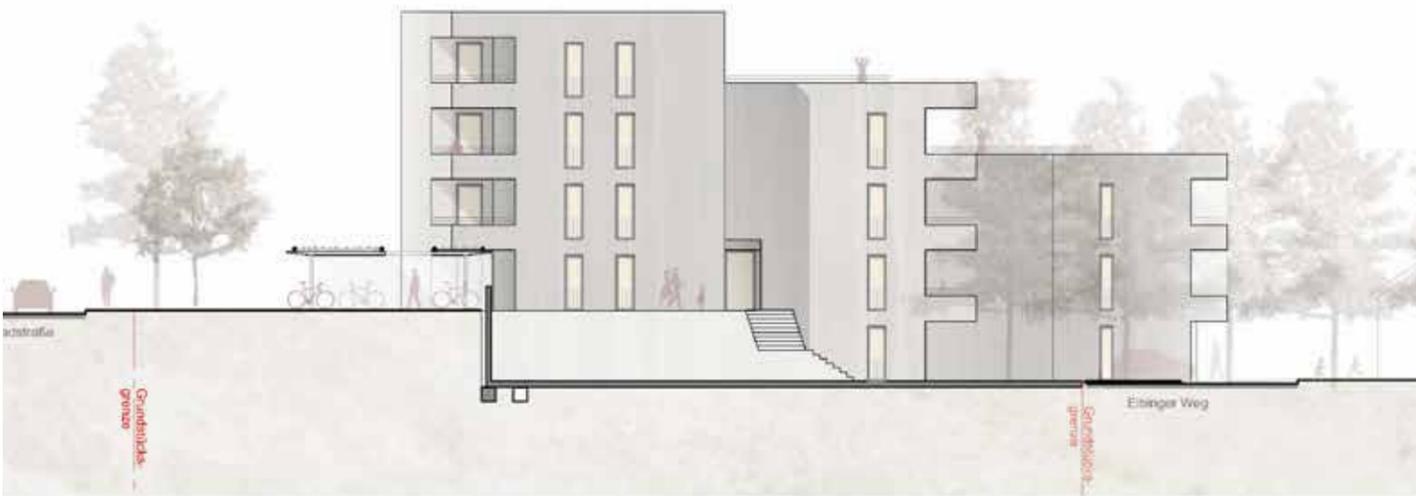


Wohnfläche
alt 977 m²
neu 1.241 m²



Fertigstellung
voraussichtlich
Frühjahr 2025

PROJEKTE IN PLANUNG



MÖSSINGEN

BUTZENBADSTRASSE, STOTZENHOF

PROJEKTbeschreibung

Auf dem ehemaligen Gelände des Stotzenhofs in Mössingen plant die Kreisbaugesellschaft Tübingen den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 21 Mietwohnungen mit insgesamt knapp 1500 Quadratmetern.

Das Objekt ist entsprechend der Topographie des Areals von Norden nach Süden in drei abgestuften Gebäudeteilen geplant. Auf Grundlage des Entwurfs wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

Aufgrund der Entwicklung des Immobilienmarkts und unter Berücksichtigung der Zinsentwicklung sowie der gestiegenen Baukosten wurde dieses Projekt zunächst zurückgestellt. Sobald sich eine Stabilisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abzeichnet, wird es realisiert. Alle Wohneinheiten werden öffentlich gefördert.

PLANUNG & BAULEITUNG

a+r Architekten GmbH, Tübingen



Baubeginn
noch nicht bekannt



Wohneinheiten
21 Mietwohnungen



Wohnfläche
ca. 1.500 m²



Fertigstellung
noch nicht bekannt



PLIEZHAUSEN HALDENSTRASSE 1, 3 UND 5

PROJEKTbeschreibung

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

Der Baubeginn ist für Frühjahr 2025 vorgesehen. Im Rahmen des Neubauprojekts wird eine Wohnfläche von mehr als 1.300 Quadratmetern geschaffen.

PLANUNG & BAULEITUNG

Behnisch Architekten, Villingen-Schwenningen



Baubeginn
voraussichtlich
2. Quartal 2025



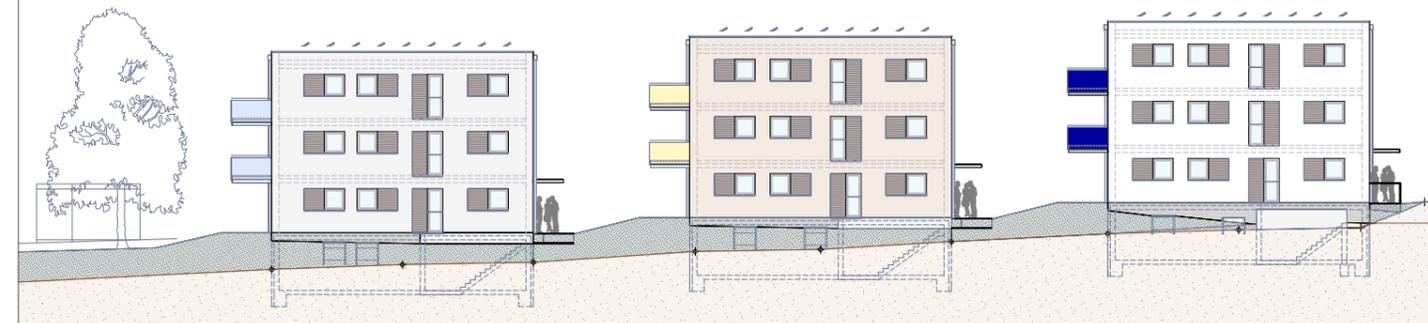
Fertigstellung
voraussichtlich
2. Quartal 2027



Wohnfläche
ca. 1.332 m²



Wohneinheiten
20 Mietwohnungen



OFTERDINGEN HINTER HÖFEN 3-7

PROJEKTbeschreibung

In Oftringen plant die Kreisbaugesellschaft ein längerfristiges Bauprojekt, das im Dezember 2024 beginnt. Auf den drei Grundstücken Silberstraße 11 sowie Goethestraße 9 und 10, die sich bereits im Besitz der Kreisbau befinden, sollen drei Mehrfamilienhäuser entstehen.

Nach den Entwürfen sind drei dreigeschossige Gebäude mit insgesamt 27 Wohnungen und 1.800 Quadratmetern Wohnfläche geplant. Die Gebäude werden teilunterkellert (Tiefparterre) und auf dem Areal 44 Außenstellplätze vorgesehen. Nach Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

PLANUNG

Hönle Architektenpartnerschaft, Rottenburg a.N.

GENERALUNTERNEHMER

Moser GmbH & Co. KG, NL Stuttgart



Baubeginn
Dezember 2024



Wohneinheiten
27



Wohnfläche
1.876 m²



Fertigstellung
noch nicht bekannt



Haus A - Silberstraße 11



Haus B - Goethestraße 10



Haus C - Goethestraße 9

NEHREN IM ILGENGÄRTLE (IM GÄRTLE)

PROJEKTbeschreibung

Auf einem Grundstückensemble in Nehren, das ebenfalls bereits der Kreisbaugesellschaft Tübingen gehört, sollen in den kommenden Jahren mehrere neue Mehrfamilienhäuser entstehen, in denen in Summe 41 Wohnungen realisiert werden. Geplant ist ein Gebäudeensemble, das um einen gemeinsamen Innenhof angelegt wird.

Aktuell befinden sich auf den Flurstücken Im Ilgengärtle 9 und 11 sowie im Lindenweg 2, 4 und 6 noch fünf Vier-Familien-Häuser, die nach einer Nutzungszeit von jeweils rund 80 Jahren jedoch nicht mehr modernisiert werden können. An deren Stelle sollen Neubauten Ersatz schaffen und komfortablen und energieeffizienten Wohnraum bieten, was mit der Gemeindeverwaltung entsprechend abgestimmt wurde.

PLANUNG & BAULEITUNG

Denninger Architekten, Mössingen



Baubeginn
noch nicht bekannt



Wohneinheiten
41



Wohnfläche
2.994 m²



Fertigstellung
noch nicht bekannt



TÜBINGEN
WEIDENWEG 14-20

MASSNAHMEN

Die Kreisbaugesellschaft plant in den kommenden Jahren eine groß angelegte Sanierungsmaßnahme der Bestandsgebäude Weidenweg 14-20 in Tübingen, um diese technisch und energetisch auf den Stand der Zeit zu bringen.

Derzeit gibt es in den Häusern 71 Wohnungen mit insgesamt 5.600 Quadratmetern Wohnfläche. Ziel des Vorhabens ist neben der energetischen Sanierung die Erweiterung auf 83 Wohnung mit über 6.500 Quadratmetern durch eine Aufstockung des Dachgeschosses.

Zudem soll der Wohnkomplex nach Fertigstellung der Modernisierungsarbeiten durch den Einbau von Aufzügen komplett barrierefrei sein.

PLANUNG

Hönle Architektenpartnerschaft,
Rottenburg a. N.



Wohnfläche
alt: 5.607 m²
(71 Wohneinheiten)
neu: 6.511 m²
(83 Wohneinheiten)



Fertigstellung
noch nicht bekannt



Baubeginn
noch nicht bekannt



Wohneinheiten
83 Mietwohnungen



BODELSHAUSEN
ROSSBERGSTRASSE 2-16 / TECKSTRASSE 1-7

MASSNAHMEN

Ab Frühjahr 2025 werden in Bodelshausen die vier Mehrfamilienhäuser in der Rossbergstraße 2-16 sowie in der Teckstraße 1-7 modernisiert und energetisch saniert. Die Maßnahme sollen bis zum Sommer 2026 komplett abgeschlossen sein.

Energetische Sanierungsmaßnahmen sind in den insgesamt 64 Wohneinheiten teilweise schon erfolgt, so in den Objekten Rossbergstraße 2, 4, 6 und 8 sowie in der Teckstraße 1 und 3. Hier folgt im nächsten Schritt die Innenmodernisierung.

In den Häusern Rossbergstraße 10, 12, 14 und 16 sowie in der Teckstraße 5 und 7 werden die Gebäudehüllen vollständig energetisch saniert und die Bad- und Strangsanieung ebenfalls komplett vorgenommen. Zudem sollen die Wohnungen Vorstellbalkone erhalten.

PLANUNG & BAULEITUNG

B&O Bau Baden-Württemberg GmbH



Baubeginn
Frühjahr 2025



Wohnfläche
4.942,8 m²



Fertigstellung
voraussichtlich-
Frühjahr/Sommer
2026



Wohneinheiten
64

ABGESCHLOSSENE HEIZUNGSSANIERUNGEN

2024

ROTTENBURG Allensteiner Str. 2-7

Die Gebäude in der Allensteiner Straße 2, 4 und 6 in Rottenburg wurden bisher mit Gas beheizt. Nun wird im Haus Nr. 2 eine Pelletheizung installiert, die sowohl die Häuser Nr. 4 und 6 als auch die Gebäude Nr. 3, 5 und 7 über eine Nahwärmeleitung mitversorgt.



- ▶ 36 Wohneinheiten
- ▶ alt: Gasheizung in Gebäude Nr. 2 für Gebäude Nr. 2, 4 und 6 und Gasheizung in Gebäude Nr. 5 für Gebäude Nr. 3, 5 und 7
- ▶ Neu: Pelletheizung in Gebäude Nr. 2, die das Gebäude Nr. 4 und 6 mitversorgt und Gebäude Nr. 3, 5 und 7 über eine Nahwärmeleitung mitversorgt
- ▶ Im Trockenraum in Gebäude Nr. 4 wird in Holzständerbauweise ein Pelletlager gebaut.
- ▶ Baukosten ca. 370.000€ brutto



PLIEZHAUSEN Wilhelmstr. 49, 51 und 53

- ▶ 6 Wohneinheiten
- ▶ Alt: Ölheizung in Gebäude 49 und Ölheizung in Gebäude 51 für 51 und 53
- ▶ Neu: Pelletheizung in Gebäude 51 mit Pelletlager in ehemaligem Öltankraum. Über Nahwärmeleitung Gebäude 49 mit angeschlossen
- ▶ Baukosten ca. 166.000 € brutto

Wilhelmstr. 50 und 52



- ▶ 8 Wohneinheiten
- ▶ Alt: Ölheizung je Gebäude
- ▶ Neu: Pelletanlage mit Pelletlager in Gebäude Nr. 50, die über Nahwärmeleitung Nr. 52 mitversorgt wird
- ▶ Baukosten ca. 188.000 € brutto

Uhlandstr. 25

- ▶ 4 Wohneinheiten
- ▶ Alt: Ölheizung
- ▶ Neu: Pelletanlage
- ▶ Baukosten ca. 112.000 € brutto



OFTERDINGEN Hafnerstr. 22 und 24

- ▶ 16 Wohneinheiten
- ▶ Alt: Gasheizung
- ▶ Neu: Hybridheizung Wärmepumpe Gas-Spitzenlast
- ▶ Vorläufig geschätzte Baukosten ca. 223.000 €
- ▶ Ausführung: Herbst 2024

GEPLANTE HEIZUNGSSANIERUNGEN

2025

KIRCHENTELLINSFURT Peter-Imhoff-Str. 16 und 18

- ▶ 12 Wohneinheiten
- ▶ Alt: Gas
- ▶ Neu: geplant Wärmepumpe, wird derzeit geprüft ob möglich aufgrund räumlicher und schalltechnischer Einschränkungen bezüglich der Aufstellung
- ▶ Vorläufig geschätzte Kosten ca. 185.000 €

MÖSSINGEN Höfgasse 9

- ▶ 27 Wohneinheiten
- ▶ Alt: Gas
- ▶ Neu: noch keine Variantenentscheidung
- ▶ Vorläufig für die Budgetplanung geschätzte Kosten von 330.000€

TÜBINGEN Metzgergasse 13

- ▶ 7 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit
- ▶ Alt: Gas dezentral, d.h. Gasetagenheizungen
- ▶ Neu: Fernwärme, Übergabestationen je Wohnung an Stelle der alten Gasetagenheizungen
- ▶ Vorläufig geschätzte Baukosten ca. 230.000 € brutto

2026

DUSSLINGEN Gebiet Maltshach

- ▶ 19 Gebäude mit gesamt 85 Wohneinheiten
- ▶ Alt: Gas und Öl
- ▶ Neu: Anschluss an Nahwärmenetz der Gemeinde Dußlingen
- ▶ Zur Höhe der Baukosten kann noch keine Aussage getroffen werden

TÜBINGEN Primus-Truber-Str. 54 und 56, Roßbergstr. 55

- ▶ 27 Wohneinheiten
- ▶ Alt: Gas
- ▶ Neu: Anschluss an Fernwärmenetz der Stadtwerke Tübingen
- ▶ Zur Höhe der Baukosten kann noch keine Aussage getroffen werden

HEIZUNGSSANIERUNGEN MIT NOCH UNBEKANNTEM AUSFÜHRUNGSJAHR:

- ▶ Kirchentellinsfurt, Neue Steige 110
- ▶ Mössingen, Butzenbadstr. 49 und 51
- ▶ Mössingen, Fichtenstr. 12 und 14

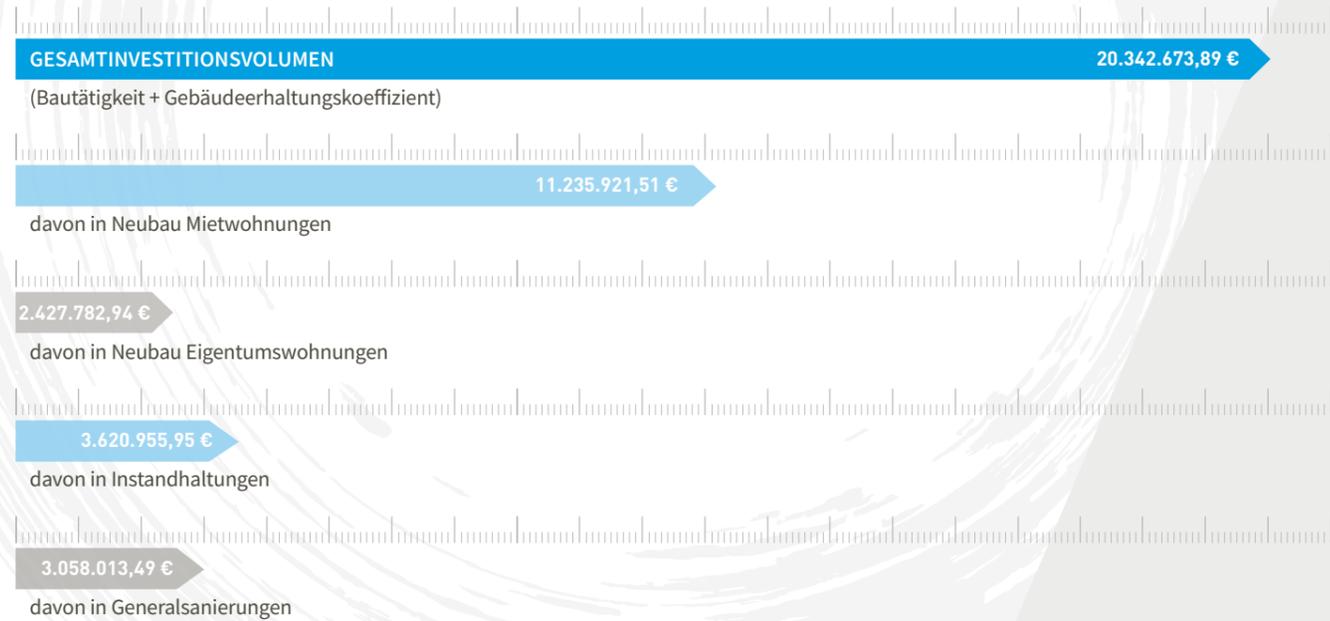


INVESTITIONEN IN DIE ZUKUNFT

DIE SCHAFFUNG VON NEUEM WOHNRAUM BEI GLEICHZEITIGEM ERHALT DES BESTANDS IST EINE DER VORDINGLICHSTEN SOZIALEN AUFGABEN UNSERER ZEIT. DIES VERLANGT INSBESONDERE VON KOMMUNALEN WOHNUNGSBAUUNTERNEHMEN EINE NACHHALTIGE HAUSHALTPOLITIK MIT EINEM AUSGEWOGENEN INVESTITIONSPROGRAMM. DIE KREISBAUGESELLSCHAFT TÜBINGEN LEISTET DAMIT EINEN WESENTLICHEN BEITRAG, UM DIE NACHFRAGE VON KOMFORTABLEM UND ZUGLEICH BEZAHLBAREM WOHNRAUM IN DEN KOMMUNEN DES LANDKREISES ZU BEFRIEDIGEN.

Durch den Neubau zahlreicher öffentlich geförderter Wohnungen erfüllt die Kreisbau ihren Auftrag, Wohnraum für alle Einkommenschichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Im Geschäftsjahr 2023 hat das Unternehmen 13,6 Millionen Euro in den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen investiert. Für die Sanierung und Modernisierung des Immobilienbestands wurden im gleichen Zeitraum zusätzlich rund 6,7 Millionen Euro aufgewendet. Dies leistet wiederum einen Beitrag für einen energieeffizienten Betrieb der Objekte der Kreisbaugesellschaft.

INVESTITIONSVOLUMEN DES GESCHÄFTSJAHR 2023



DIE GESCHÄFTSJAHRE 2013 BIS 2023 IM ÜBERBLICK

ENTWICKLUNG GESAMTINVESTITIONSVOLUMEN



ENTWICKLUNG BILANZSUMME



ENTWICKLUNG JAHRESÜBERSCHUSS





Jahresabschluss 2023

Weitsichtige Geschäftspolitik und nachhaltige Planung sichern Zukunft der Kreisbaugesellschaft

Durch die gezielte Schaffung neuer Miet- und Eigentumswohnungen und die Bewirtschaftung eines Eigenbestands von 2.362 Wohneinheiten ist die Kreisbaugesellschaft ein zentraler Wohnraumanbieter im Landkreis Tübingen. Die sehr guten Kennzahlen der Bilanz im Geschäftsjahr 2023 bilden in einer ökonomisch durchaus angespannten Marktlage die Basis, um auch weiterhin Investitionen in den Erhalt und die Erweiterung des Immobilienbestand im Landkreis zu tätigen.

„Durch eine weitsichtige Geschäftspolitik der vergangenen Jahre ist es gelungen, eine solide wirtschaftliche Grundlage für die Zukunft der Kreisbau zu schaffen“, betont Matthias Sacher, Geschäftsführer der Kreisbaugesellschaft Tübingen. „Die aktuellen Rahmenbedingungen auf dem Finanz- und dem Immobilienmarkt bergen gleichermaßen auch Herausforderungen, denen wir weiterhin mit einer abwägenden Geschäftspolitik und Konsolidierungsmaßnahmen begegnen. Die Anforderungen an einen energieeffizienten Gebäudebestand bei zugleich steigenden Energiepreisen verlangen eine nachhaltige Unternehmensstrategie. Diese in alle Arbeitsfelder und Prozesse zu implementieren, vom Sanierungsprogramm über Neubauprojekte bis hin zu sozialen Fragestellungen, wird eine der wichtigsten Aufgaben für die nächsten Jahre sein.“

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

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		11.135,00	22.165,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	161.751.402,42		136.797.405,87
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.646.728,14		26.407.642,04
Grundstücke ohne Bauten	2.357.631,00		2.357.631,00
Bauten auf fremden Grundstücken	330.854,00		595.540,00
Technische Anlagen	292.958,00		361.004,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	320.830,00		331.103,00
Anlagen im Bau	2.597.166,11		17.732.574,82
Bauvorbereitungskosten	1.795.709,73		1.572.765,81
Geleistete Anzahlungen	0,00	195.093.279,40	48.551,46
Anlagevermögen insgesamt		195.104.414,40	186.226.383,00

UMLAUFVERMÖGEN

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	214.612,07		380.114,35
Bauvorbereitungskosten	230.741,38		278.706,18
Grundstücke mit unfertigen Bauten	7.590.667,77		5.209.332,44
Erhaltene Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke	-1.371.600,00		0,00
Grundstücke mit fertigen Bauten	340.831,52		340.831,52
Unfertige Leistungen	5.756.149,97		5.467.729,35
Andere Vorräte	388.158,91		444.430,16
Geleistete Anzahlungen	595.215,30	13.744.776,92	566.325,55
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	374.257,60		108.695,15
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	182.014,83		213.020,30
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.684,32		18.069,41
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.317,16		38.079,57
Sonstige Vermögensgegenstände	4.171.214,21	4.739.488,12	4.456.964,16
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	985.759,32	985.759,32	1.125.078,51

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Geldbeschaffungskosten	18.817,00		25.670,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10,00	18.827,00	10,00
Bilanzsumme		214.593.265,76	204.899.439,65

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

EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital		1.092.000,00	1.092.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	546.000,00		546.000,00
Bauerneuerungsrücklage	39.514.372,33		36.899.343,65
Andere Gewinnrücklagen	9.973.534,03	50.033.906,36	9.973.534,03
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.658.708,68		3.022.344,24
Einstellungen in Rücklagen	-2.615.028,68	43.680,00	-2.978.664,24
Eigenkapital insgesamt		51.169.586,36	48.554.557,68

RÜCKSTELLUNGEN

Steuerrückstellungen	188.900,00		55.888,00
Sonstige Rückstellungen	1.333.782,94	1.522.682,94	1.780.301,00

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	147.569.665,98		141.290.934,34
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	786.909,97		821.672,20
Erhaltene Anzahlungen	5.772.519,21		4.785.644,77
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.228.297,76		2.934.827,53
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.657.863,25		2.459.110,41
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00		17.610,93
Sonstige Verbindlichkeiten	102.746,33	160.118.002,50	173.659,84
davon aus Steuern:	102.746,33 € (Vorjahr 168.174,41 €)		

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

		1.782.993,96	2.025.232,95
Bilanzsumme		214.593.265,76	204.899.439,65

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.847.982,17		21.252.066,00
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		784.487,68
c) aus Betreuungstätigkeit	161.000,26		317.139,50
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	200.447,70	23.209.430,13	262.112,50
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		2.621.791,15	4.199.641,00
Andere aktivierte Eigenleistungen		140.820,00	204.810,00
Sonstige betriebliche Erträge		958.834,74	1.027.299,43
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.311.096,81		8.990.919,39
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.531.882,77		4.414.306,43
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.653,11	11.849.632,69	44.657,65
		15.081.243,33	14.597.672,64
ROHERGEBNIS			
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.987.316,90		1.901.671,94
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	516.589,90	2.503.906,80	484.553,86
davon für Altersversorgung	154.207,26 €		
(Vorjahr 145.938,68 €)			
Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.928.368,04	5.658.683,96
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.166.070,21	1.119.184,73
Erträge aus Beteiligungen	11.068,09	11.068,09	16.100,17
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26,22	26,22	31,16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.067.773,73	1.694.854,84
Steuern vom Einkommen und Ertrag		355.539,56	323.215,13
		3.070.679,30	3.431.639,51
ERGEBNIS NACH STEUERN			
Sonstige Steuern		411.970,62	409.295,27
		2.658.708,68	3.022.344,24
JAHRESÜBERSCHUSS			
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Bauerneuerungsrücklage		2.615.028,68	2.978.664,24
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 2023 wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) erstellt. Gemäß Gesellschaftsvertrag wurden die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften beachtet.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten An-

schaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten einschließlich der Modernisierungskosten umfassen neben den Fremdkosten Eigenleistungen in Form von Architekten- und Bauverwaltungsleistungen. Erhaltene Baukosten-/ Tilgungszuschüsse wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

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

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

Für das Verwaltungsgebäude und die Mietwohngebäude, die grundlegend saniert und modernisiert wurden, ist ab dem neuen Nutzungsbeginn die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre festgelegt worden. Garagen werden bis 1991 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Danach werden die fertiggestellten Garagen und Geschäftsbauten mit 3 bzw. 4 % und die Außenanlagen der Geschäftsbauten mit 10% abgeschrieben.

Die Abschreibung bei dem Wohngebäude auf fremden Grundstück (Wilhelm-Keil-Str. 44 – 48, Tübingen), werden entsprechend der geplanten Nutzungsdauer mit 10 % vorgenommen.

Die technischen Anlagen werden mit 5 % abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde linear entsprechend den steuerrechtlichen Tabellen abgeschrieben. Im Jahr des Zugangs wurde zeitanteilig abgeschrieben. Für Geringwertige Wirtschaftsgüter (Anschaffungskosten zwischen 250,00 € und 1.000,00 € netto/ bei Anschaffung vor dem 01.01.2018 zwischen 150,00 € und 1.000,00 €) wird jeweils im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet. Dieser Sammelposten wird jährlich mit 20 % abgeschrieben. Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten unter 250,00 € netto werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe aufwandswirksam berücksichtigt.

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 erhaltenen Anzahlungen aus den Wohnungsverkäufen aus dem Projekt „Tübingen, Christophstr. 30, 32“ wurden offen von den Vorräten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten“ in Höhe von insgesamt 1.371.600,00 € abgesetzt (§ 268 Abs. 5 Satz 2 HGB).

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

Die Forderungen aus der Vermietung wurden bei erkennbaren Risiken über Einzel- sowie Pauschalwertberichtigungen zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Öl- und Pelletvorräten erfolgt anhand FiFo-Methode (First in – First out).

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 La-

tenzen, von dem Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht

C. Erläuterung zu den Bilanzposten

1. Tilgungszuschüsse in Höhe von 900.000,00 € (Vorjahr 3.056.760,00 €) wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.
2. Außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung wurden bei diversen Bauvorbereitungskosten im Anlagevermögen sowie Umlaufvermögen in Höhe von insgesamt 154.476,14 € gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen. Die außerplanmäßige Abschreibung der Bauvorbereitungskosten im Bereich des Umlaufvermögens in Höhe von 77.741,04 €, wird in der Gewinn- und Verlustrechnung bei den Bestandsveränderungen ausgewiesen.
3. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält 5.756.149,97 € (Vorjahr 5.467.729,35 €) 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 514.893,63 € (Vorjahr 489.551,05 €) vor.
6. Die in den Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen

	2023	2022	Klassifizierung
Verbindlichkeiten	0,00 €	17.610,93 €	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	36.899.343,65	2.615.028,68	39.514.372,33
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 | 390.000,00 € |
| Rückstellung für noch anfallende Kosten aus der Verwaltungsabrechnung | 371.282,94 € |
| Rückstellung für evtl. anfallende Schadenersatzverpflichtungen | 461.500,00 € |
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 Siche- rung
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	147.569.665,98 (141.290.934,34)	12.470.853,84 (7.476.582,48)	25.165.491,89 (24.367.332,71)	109.933.320,25 (109.447.019,15)	147.069.665,98 (140.790.934,34)	*GPR/B
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	786.909,97 (821.672,20)	37.556,16 (37.046,72)	146.607,93 (144.338,91)	602.745,88 (640.286,57)	740.487,63 (773.639,68)	GPR
Erhaltene Anzahlungen**	5.772.519,21 (4.785.644,77)	5.772.519,21 (4.785.644,77)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.228.297,76 (2.934.827,53)	154.494,11 (73.853,89)		3.073.803,65 (2.860.973,64)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.657.863,25 (2.459.110,41)	2.416.024,93 (2.232.480,17)	241.838,32 (226.630,24)			
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0,00 (17.610,93)	0,00 (17.610,93)				
Sonstige Verbindlichkeiten	102.746,33 (173.659,84)	102.746,33 (173.659,84)	25.553.938,14 (24.738.301,86)			
Gesamtbetrag	160.118.002,50 (152.483.460,02)	20.954.194,58 (14.796.878,80)	25.553.938,14 (24.738.301,86)	113.609.869,78 (112.948.279,36)	147.810.153,61 (141.564.574,02)	

* GPR=Grundpfandrecht = 118.515.333,93 €, B=Bürgschaften von Gesellschaftern = 27.054.332,05 €

** zur Verrechnung anstehend

10. ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (€) 01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres (€)	Abgänge (€)	Umbuchungen (+/-) (€)	Zuschreibungen (€)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten (€) 31.12.2023	Abschreibungen (Kumuliert) 01.01.2023	Abschreibung Geschäftsjahr (€)	Zugänge des Geschäftsjahres (€)	Abgänge (€)	Umbuchungen (+/-) (€)	Zuschreibungen (€)	Abschreibungen (Kumuliert) 31.12.2023	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
Immaterielle Vermögensgegenstände	208.782,69	6.414,74				215.197,43	186.617,69	17.444,74					204.062,43	11.135,00	22.165,00
Sachanlagen															
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	220.165.375,25	3.254.596,33		26.259.199,95		249.679.171,53	83.367.969,38	4.559.799,73					87.927.769,11	161.751.402,42	136.797.405,87
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.024.525,52	74.531,24				35.099.056,76	8.616.883,48	835.445,14					9.452.328,62	25.646.728,14	26.407.642,04
Grundstücke ohne Bauten	2.357.631,00					2.357.631,00								2.357.631,00	2.357.631,00
Bauten auf fremden Grundstücken	2.646.854,37					2.646.854,37	2.051.314,37	264.686,00					2.316.000,37	330.854,00	595.540,00
Technische Anlagen	1.360.778,01					1.360.778,01	999.774,01	68.046,00					1.067.820,01	292.958,00	361.004,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.252.012,59	95.938,33	55.554,14			1.292.396,78	920.909,59	106.211,33		55.554,14			971.566,78	320.830,00	331.103,00
Anlagen im Bau	17.732.574,82	10.909.737,50		-26.045.146,21		2.597.166,11	0,00						0,00	2.597.166,11	17.732.574,82
Bauvorbereitungskosten	1.653.037,52	299.679,02				1.952.716,54	80.271,71	76.735,10					157.006,81	1.795.709,73	1.572.765,81
Geleistete Anzahlungen	48.551,46			-48.551,46		0,00	0,00						0,00	0,00	48.551,46
	282.241.340,54	14.634.482,42	55.554,14	165.502,28		296.985.771,10	96.037.122,54	5.910.923,30	0,00	55.554,14	0,00		101.892.491,70	195.093.279,40	186.204.218,00
Anlagevermögen insgesamt	282.450.123,23	14.640.897,16	55.554,14	165.502,28	*	297.200.968,53	96.223.740,23	5.928.368,04	0,00	55.554,14	0,00		102.096.554,13	195.104.414,40	186.226.383,00

* 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 der Auflösung von Rückstellungen	86.670,89 €
Schadenersatzerstattungen	164.000,00 €

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind enthalten:

Abschreibungen auf Mietforderungen	78.842,80 €
Zuführung pauschale Wertberichtigung	42.100,00 €

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Erstattungen für Körperschaftsteuern für Vorperioden in Höhe von 3.421,05 € enthalten. Weiterhin wurden bei den Gewerbesteuerverbindlichkeiten für Vorperioden 17.197,10 € zugeführt.

In der Position „Veränderung des Bestandes an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen“ sind enthalten:

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten	77.741,04 €
---	-------------

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

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen Bauvorbereitungskosten	76.735,10 €
---	-------------

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 6.510.753,88 € (Vorjahr 7.340.353,88 €).

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 31.12.2023 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 13.490.000,00 €. Demgegenüber stehen zum Bilanzstichtag abgeschlossene Kreditverträge (nicht valutiert) in Höhe von 3.757.355,00 € sowie noch nicht abgerufene Kaufpreistraten aus zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Bauträgerkaufverträgen in Höhe von rd. 3.200.400,00 €.

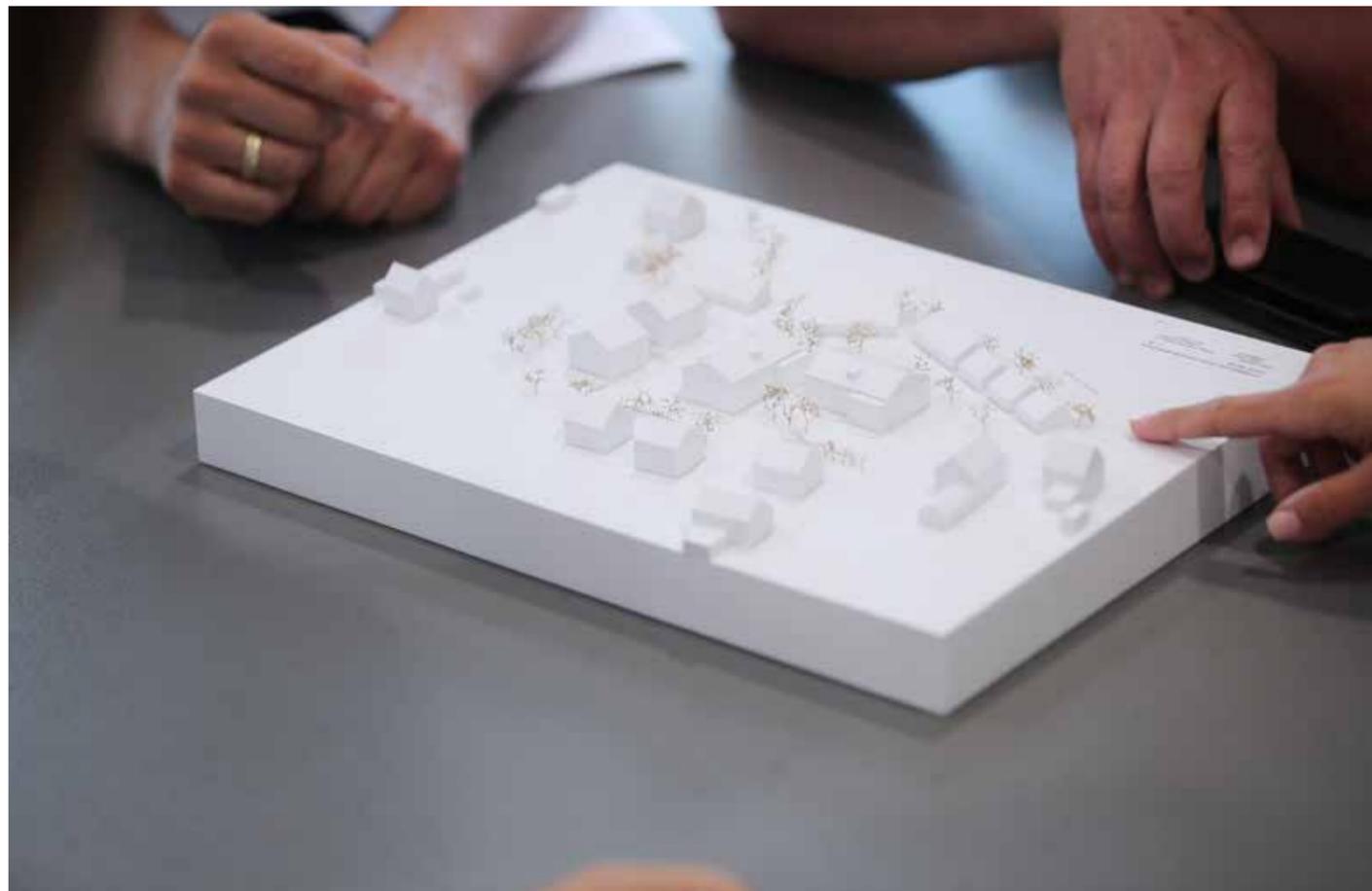
Zum Bilanzstichtag bestehen aus einem Projektvertrag zur Implementierung der digitalen Agenda mit dem bestehenden ERP-System finanzielle Verpflichtungen von rd. 50.000,00 €. Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2023 insgesamt rd. 15.100,00 €.

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 40.000,00 € als Rückstellung erfasst.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	16	10
Technische Mitarbeiter	5	3
Hausmeister	1	
	22	13

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende, 33 nebenberufliche Hauswarte sowie 6 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

	2023	2022	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen	116.778,91 €	58.627,83 €	Forderungen aus Vermietung
	0,00 €	0,00 €	Forderungen aus Verkaufsgrund
	1.995,13 €	15.577,41 €	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
	30.847,28 €	51.570,19 €	Guthaben bei Kreditinstituten
	149.621,32 €	125.775,43 €	
Verbindlichkeiten	36.728.130,45 €	36.402.351,51 €	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
	373.237,26 €	392.506,85 €	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
	344.236,46 €	196.230,00 €	Erhaltene Anzahlungen
	5.851,06 €	14.006,34 €	Verbindlichkeiten aus Vermietung
	119.097,05 €	86.692,02 €	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
	50.478,10 €	136.227,90 €	Sonstige Verbindlichkeiten
	37.621.030,38 €	37.228.014,62 €	

6. Im Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden 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 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.658.708,68 € ab. Gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages wurde bei Aufstellung des Jahresabschlusses der nach Abzug der auszuschüttenden Dividende in Höhe von 43.680,00 € verbleibende Betrag 2023 in Höhe von 2.615.028,68 € 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



Hans Lamparter
stellvertretender Vorsitzender
Vorstand der Kreissparkasse
Tübingen



Boris Palmer
stellvertretender Vorsitzender
Oberbürgermeister der
Universitätsstadt Tübingen



Bernd Haug
Bürgermeister der
Gemeinde Kirchentellinsfurt



Thomas Hölsch
Bürgermeister der
Gemeinde Dußlingen



Florian King
Bürgermeister der Gemeinde
Bodelshausen



Thomas Engesser
Bürgermeister der
Gemeinde Dettenhausen



Egon Betz
Bürgermeister der
Gemeinde Nehren

Tübingen, den 10. April 2024

Die Geschäftsführung


Matthias Sacher


Werner Walz

Lagebericht 2023

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Rahmenbedingungen

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherungen einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.4 Billionen € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen

unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt.

Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.



Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

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 Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

2.2. Geschäftsverlauf

2.2.1. Wohnungsbestand und Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2023 umfasste der eigene Mietbestand der Gesellschaft 2.362 Mietwohnungen in 379 Gebäuden, 899 Garagen, Stellplätze und TG-Plätze, 42 Pflegeplätze, 49 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 173.065,27 m².

Das Ziel der nachhaltigen Vermietung von Wohnungen, die den heutigen Ansprüchen der Mieter und den Vorgaben

eines klimaneutralen Bestandes ab 2040 gerecht werden, konnte auch im Jahr 2023 weiterverfolgt werden. Im Berichtsjahr sind Mieter aus 166 Wohnungen ausgezogen, was einer Fluktuationsrate von 7,09 % (Vorjahr 6,58 %) entspricht. Hierin enthalten sind allerdings 60 Auszüge aus Objekten des Landratsamtes Tübingen für die Flüchtlingsunterbringung. Bereinigt ergibt sich somit einer Fluktuationsquote von 5,81 %. Insgesamt wurden knapp 80 Erstvermietungen bei fertiggestellten Neubauwohnungen durchgeführt.

Die durchschnittliche monatliche Netto-Kaltemiete für Wohneinheiten beträgt im Unternehmensdurchschnitt zum 31.12.2023 7,76 €/m², was einer Steigerung von 2,37 % gegenüber dem Vorjahr (7,58 €/m²) entspricht.

Bei nicht preisgebundenen Wohnungen liegt sie bei 8,06 €/m² Wohnfläche (+2,81 %) und beim preisgebundenen Wohnungsbestand bei 7,00 €/m² Wohnfläche (+2,04 %). Neben den durchgeführten Mietanpassungen bei Mieterwechseln trugen die Mieterhöhungen nach der Modernisierung von Wohnungen und die überdurchschnittlichen Erstvermietungsrenten der neuen Wohnungen zur moderaten Steigerung bei.

2.2.2. Bautätigkeit

In der Oberwiesenstraße in Bodelshausen wurden zwei Mehrfamilienhäuser im Mai 2023 fertiggestellt und planmäßig bezogen. Es sind insgesamt 20 Mietwohnungen, aufgeteilt in zwei Mehrfamilienhäuser entstanden. Davon sind zehn Mietwohnungen im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms gefördert worden. Die anderen zehn Wohnungen sind frei finanziert.

Der Neubau in der Tübinger Str. 8

in Dettenhausen wurde im Herbst 2023 fertiggestellt und an die Mieter übergeben. In zentraler Lage ist ein Gebäude mit Tiefgarage und 15 öffentlich-geförderten Mietwohnungen (Landeswohnraumförderung Baden-Württemberg) und einer Gewerbeeinheit entstanden.

Der Bezug der Gewerbeeinheit (Arztpraxis) hat sich auf den Winter 2023 verschoben. Die ursprünglichen Vertragspartner der GbR sind vom Mietvertrag zurückgetreten. Ein neuer Betreiber wurde gefunden, allerdings verschob sich der Bezug auf Juli 2024. Die entgangene Miete seit Vertragsbeginn wurden von den bisherigen Vertragspartnern gezahlt.

Im Spätsommer wurde der Haldenweg 2 in Kirchentellinsfurt mit 12 Mietwohnungen planmäßig bezogen.

Die Bauarbeiten in der Saint-Claude-Straße 29, 31, 33 in Rottenburg a. N. wurden im Juli 2023 abgeschlossen. Insgesamt sind 35 Mietwohnungen, davon 19 im Rahmen des Landeswohnraumförderprogramms mit Mietpreis- und Belegungsbindung und 16 frei finanzierte Mietwohnungen entstanden. Die Vermietung erfolgte planmäßig zur Fertigstellung.

Die Neubauvorhaben in Dußlingen in der „Robert-Wörner-Straße“ waren im Innenausbau und lagen im Zeit- und Kostenplan. Fertigstellung der Mietwohnungen ist im Frühsommer 2024 geplant.

Der Neubau der 33 Eigentumswohnungen in Tübingen „Christophstraße“ ist im Zeitplan, allerdings ist der Kauf der Wohnungen durch die geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutlich erschwert. Das Bauvorhaben liegt im Kosten- und Zeitplan, während der Verkaufsstand deutlich hinter

den Erwartungen liegt. Die Fertigstellung ist im Januar 2025 geplant.

Die energetische Sanierungsmaßnahme in der „Juchtlstraße“ in Pliezhausen wurde 2023 begonnen. Die veranschlagten Kosten für die Generalsanierung plus Gebäudeaufstockung liegen deutlich über den kalkulierten Kosten. Die Fertigstellung ist Mitte 2025 geplant.

2.2.3. Wohnungsfremdverwaltung

Die Verwaltung von Wohnungseigentum sowie die Komplettverwaltung von Mehrfamilienhäusern gehören zum Dienstleistungsangebot der Gesellschaft. Insgesamt werden zum Jahresende 568 fremde Wohnungen (Vorjahr 551), 59 gewerbliche Einheiten, 415 Garagen und 334 Pkw-Stellplätze verwaltet. Die Wirtschaftspläne und die Verwaltungsabrechnungen wurden ordnungsgemäß erstellt und die Eigentümerversammlungen fristgerecht durchgeführt.

2.2.4. Personalsituation

Im Jahr 2023 waren 35 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, darunter 22 Vollzeitkräfte und 13 Teilzeitkräfte. Zudem hat die Gesellschaft drei Auszubildende, 39 nebenberufliche Hauswarte sowie sechs geringfügige kaufmännische Mitarbeiter beschäftigt.

Die Geschäftsführung war mit der positiven Geschäftsentwicklung insgesamt zufrieden.

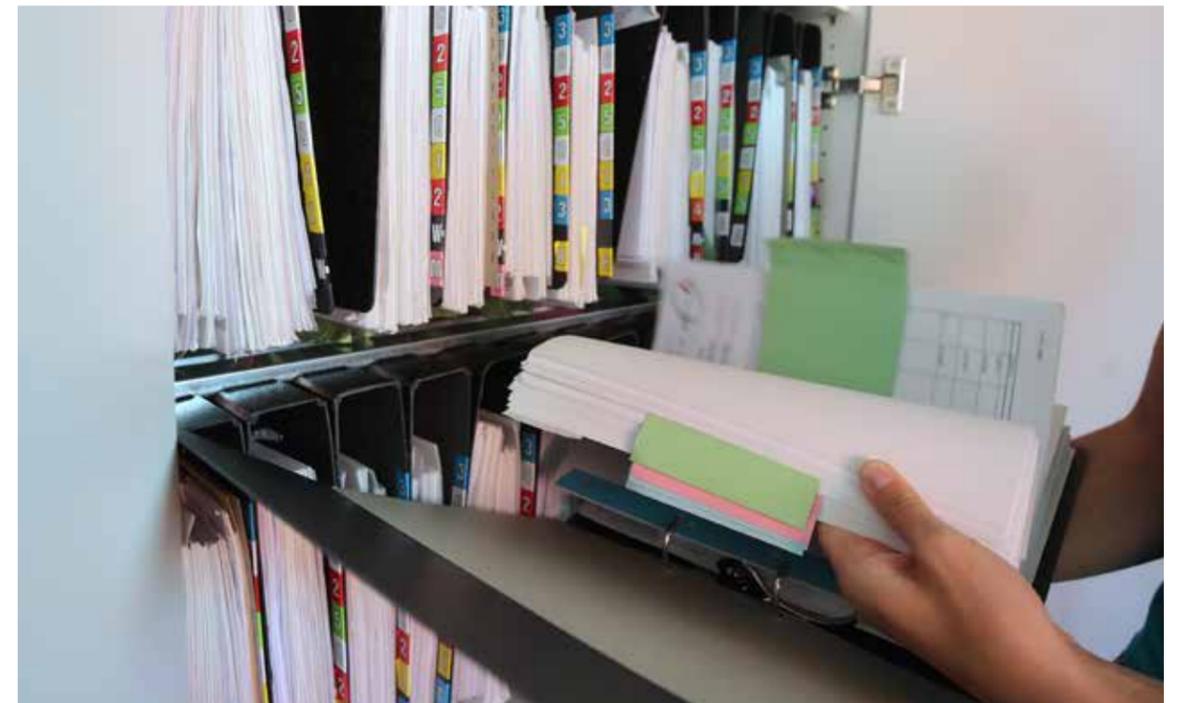
2.3. Lage der Gesellschaft

2.3.1. Ertragslage

Im Bauträgergeschäft wurden in Jahr 2023 keine abgegrenzten Umsatzerlöse erzielt. Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich aufgrund der Mietanpassungen nach Modernisierungen und Neuvermietungen und den gestiegenen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen um insgesamt 1,59 Mio. €

auf 22,84 Mio. € erhöht. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit sind ebenfalls um 156.139,00 T€ auf 161.000,00 Euro gesunken. Neben den Investitionstätigkeiten für die Bestandssanierung wurden für die laufende Instandhaltung im Berichtsjahr 3,05 Mio. € (Vorjahr 3,47 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 2023 insgesamt 3,66 Mio. € (Vorjahr 3,51 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von 1,02 Mio. € auf 0,95 Mio. € gesunken. Bei einem stetigen Anstieg der Anschaffungs- und Herstellkosten aufgrund der im Rahmen der Modernisierungen zu aktivierenden Kosten sowie der Neubaugänge wurden im Berichtsjahr laufende Abschreibungen (inkl. der



außerplanmäßige Abschreibungen i. H. v. 77,74 T €) in Höhe von 5,92 Mio. € (Vorjahr: 5,65 Mio. €) vorgenommen. Durch gestiegene und zusätzliche Darlehensverbindlichkeiten und die gestiegenen Zinsen, auch bei Prolongationen, nahm im Berichtsjahr der Zinsaufwand um 373 T € zu. Der erzielte Jahresüberschuss beläuft sich auf 2.658.708,68 € und liegt damit unter dem Ergebnis des Vorjahres (3.022.344,24 €). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 2023 knapp 5,2 % (Vorjahr 6,22 %).

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

2.3.2. Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Jahres 2023 ist um 9,69 Mio. € auf 214.593.265,76 Mio. € gestiegen. Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist im Wesentlichen mit langfristigem Kapital finanziert.

Das Anlagevermögen erhöhte sich leicht durch eigene Neubau- und

Modernisierungsinvestitionen, denen insbesondere Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 5,39 Mio. € entgegenstehen. Im Ergebnis stieg das Anlagevermögen um 8,87 Mio. € auf 195,10 Mio. €, was einer Anlagenintensität von 90,91% (Vorjahr 90,89 %) entspricht und für klassisch bestandsverwaltende Wohnungsunternehmen eine solide und übliche Kenngröße ist.

Die Umlaufintensität ist durch den Rückgang von Bauträgermaßnahmen auf dem Vorjahresniveau von 9,10 % geblieben (Vorjahr 9,07 %).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2.615.029,00 €. Es umfasst einen Anteil von 23,84 % der Bilanzsumme (Vorjahr 23,70 %).

Der leichte Anstieg der Eigenkapitalquote resultiert aus dem deutlichen Zugang der Bilanzsumme auf 214 Mio. € (+9,69 Mio. € ggü. Vorjahr). 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. Mit der Fertigstellung von insgesamt vier Bauvorhaben wurden insgesamt 26,25 Mio. € bei den Neubauten und 3,50 Mio. € bei der Bestandssanierung in die Sachanlagen umgebucht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind wegen der starken Investitionstätigkeit insgesamt um 6,27 Mio. € angestiegen. Den Kreditneuaufnahmen für die langfristige Objektfinanzierung in Höhe von 13,92 Mio. € stehen Tilgungen in Höhe von 7,68 Mio. € (planmäßig sowie außerplanmäßig, inkl. KfW-Tilgungszuschüsse) gegenüber. Die kurzfristigen Kredite gegenüber Kreditinstituten (Eurokredite) stehen bei 4,5 Mio. €. Die nachhaltigen Investitionen in den Wohnungsbestand sind eine Kernaufgabe der Gesellschaft. Sie sichern die Attraktivität und damit die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen. Im Jahr 2023 wurden 3,62 Mio. € (Vorjahr 3,47 Mio. €) für die laufende Instandhaltung aufgewendet. Davon betreffen

0,39 Mio. € Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung. Zudem wurden 3,47 Mio. € (Vorjahr 3,50 Mio. €) in die Generalsanierung investiert. Diese Investitionen in den eigenen Bestand entsprechen einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von 38,59 je m² Wohn- und Nutzfläche gegenüber 42,93 € je m² Wohn- und Nutzfläche im Vorjahr.

Die Gesamtinvestitionen umfassen 20,34 Mio. € (einschließlich Bauträger-tätigkeit) und liegen um rund 4,06 Mio. € unter denen des Vorjahres. Da die Aufträge zum großen Teil an Unternehmen und Handwerksbetriebe in der Region erteilt werden, leistet die Gesellschaft damit einen erheblichen Beitrag für die Wirtschaft und das Handwerk in unserer Region. Bestritten werden die Investitionen über Eigenmittel und Fremdfinanzierungsmittel, die an den Kapitalmärkten durch die Gesellschaft beschaffbar sind.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug 8,46 Mio. € (Vorjahr: 2,58 Mio. €), aus der Investitionstätigkeit -14,50 Mio. € (Vorjahr: -18,63 Mio. €) und aus der Finanzierungstätigkeit 2,90 Mio. € (Vorjahr: 16,22 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 12,76 Mio. € (Vorjahr: 23,41 Mio. €). An unfertigen Leistungen bestehen finanzielle Verpflichtungen für das aktuelle Geschäftsjahr in Höhe von 5,75 Mio. € (Vorjahr 5,46 Mio. €).

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:

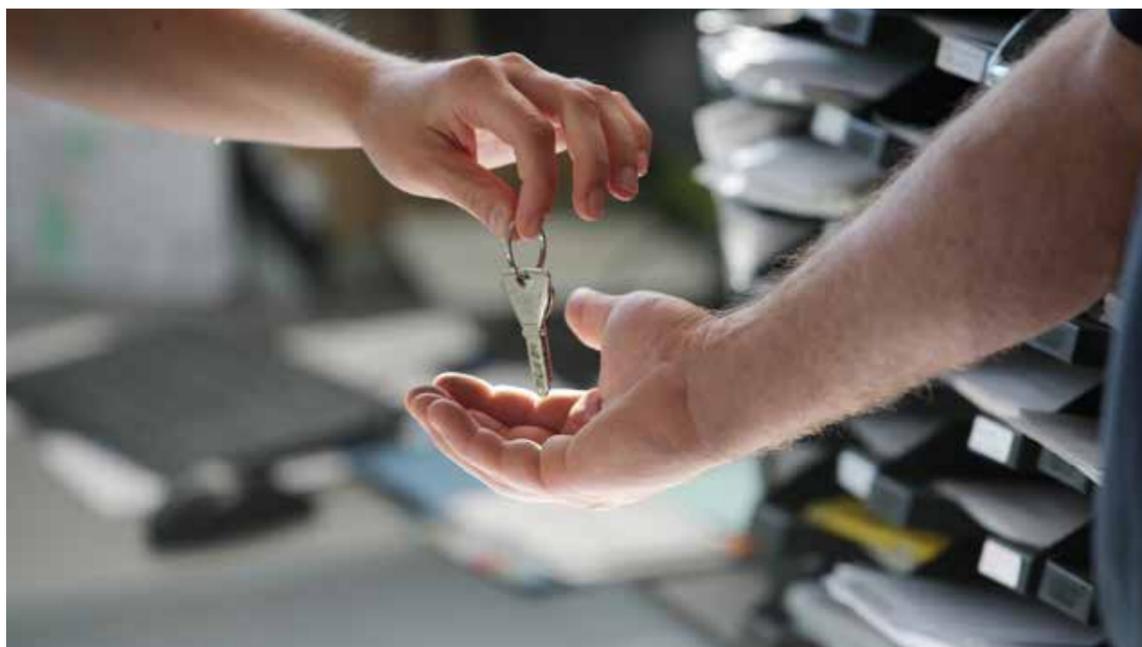
Finanzielle Leistungsindikatoren		2023	2022	2021	2020	2019
Durchschnittliche mtl. Sollmiete der Wohnungen	€/m ²	7,76	7,58	7,39	7,25	7,25
Eigenkapitalquote	%	23,8	23,7	24,7	23,9	22,5
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,2	2,3	2,3	2,4	3,2
Eigenkapitalrentabilität	%	5,2	6,2	5,8	5,8	9,5
Gebäudeerhaltungskoeffizient (p.a.)	€/m ²	38,59	42,93	63,57	62,40	48,52
Betriebs- und Heizkosten (p.m.)	€/m ²	2,90	2,93	2,48	2,15	2,15
Fremdkapitalzins (p.m)	€/m ²	0,88	0,78	0,76	0,85	0,93

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 wohnungswirtschaftliche 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 nächsten Jahren noch deutlicher bemerkbar machen. Die überdurchschnittlichen Materialpreiserhöhungen im Zuge der Coronapandemie und in Folge des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine sind mittlerweile gebremst und stagnierten auf hohem Niveau. Die Veränderungen am Energiemarkt haben ebenfalls zu deutlich gestiegenen Kosten in der Energieversorgung für Mieter und Unternehmen geführt. Auch die Inflationsentwicklung ist auf hohem Niveau gebremst und wird sich auf alle Bereiche der Wirtschaft weiterhin negativ auswirken. Die dynamische Zinsentwicklung hat sich auf dem Niveau von 3 bis 4 % eingependelt, es ist davon auszugehen, dass die Zinsentwicklung eher eine seitliche Entwicklung nimmt. Die hohen Baukosten in Verbindung mit den stabilen Bauzinsen von 3 bis 4 % und der geringen Fördermittelquote, wirken sich unmittelbar auf bevorstehende oder bereits geplante Bauprojekte aus. Die Geschäftspolitik wird den gesellschaftsvertraglichen Auftrag weiterhin umsetzen, um breite Schichten der Bevölkerung mit





Wohnraum zu angemessenen Preisen durch gedämpfte Mieten zu versorgen. Das Wachstum des Bestandes durch Neubau wird allerdings deutlich schwieriger, da die Neubauvorhaben im Mietwohnungsbestand durch die gestiegenen Baukosten und die gestiegenen Kapitalmarktzinsen nicht mehr wirtschaftlich herzustellen sind. Auch der Neubau von Eigentumswohnungen ist derzeit wirtschaftlich nicht möglich, da trotz hoher Nachfrage, viele Erwerber die Finanzierung der deutlich gestiegenen Kaufpreise nicht finanzieren können.

Die Geschäftsführung geht, trotz der schwierigen Rahmenbedingungen, auch im Jahr 2024 durch bereits in Vorjahren begonnene Maßnahmen weiterhin von einer positiven, aber im Vergleich zu den Vorjahren gedämpften Gesamtentwicklung für die Gesellschaft aus. Die stabilen Erträge aus der Hausbewirtschaftung gilt es für die Zukunft zu sichern. Die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft werden, sofern sich die Rahmenbedingungen nicht signifikant verbessern, in Zukunft deutlich niedriger ausfallen bzw. können sogar

das Ergebnis negativ beeinflussen. Wir erwarten, dass die Nachfragesituation auf dem Käufermarkt sich aufgrund des zwischenzeitlich sehr stark gestiegenen Zinsniveaus und der noch hohen Baukosten weiterhin zurückgehen wird. Projektierte Bauträgerprojekte wurden im zurückliegenden Geschäftsjahr zurückgestellt bzw. in Vorhaben für Bestandsobjekte umgewandelt.

Weiter gestiegene energetische sowie baurechtliche Anforderungen an den Wohnungsneubau und knappe Baukapazitäten belasten die Investitionskosten für Wohnungsneubauprojekte weiterhin enorm.

Die geplante Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 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, wovon die Gesellschaft Gebrauch macht. Auch

für das Kerngeschäft, u.a. bedingt durch den weiterhin hohen Zuzug von Fachkräften in den Landkreis, den Zuzug von Geflüchteten aus Krisengebieten, der Bestandsbewirtschaftung erwartet die Gesellschaft im Jahr 2024 eine weiterhin stabile Nachfrage. Die Gesellschaft geht davon aus, dass auf dem Wohnungsmarkt auch zukünftig ein regionaler 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 „Schlossblick“ (teilweise), Dußlingen „Maltschachstraße“, Kirchentellinsfurt „Martinshaus“, Gomaringen „Hechinger Straße“, Mössingen „Stotzenhof“ und Pliezhausen „Tübinger Straße“ gestoppt bzw. überplant.

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 1,59 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.

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 1,16 Mio. € eingeplant und liegen damit auf dem Niveau des Berichtsjahres (1,11 Mio. €). Beim Zinsaufwand wird ein Anstieg der Aufwendungen auf 2,06 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 wurden durchschnittlich ca. 38,59 € pro qm in Instandhaltungen und Modernisierungen investiert.

Der seit nun über zwei Jahren dauernde Angriffskrieg von Russland auf das Staatsgebiet der Ukraine wirkt

sich immer stärker auf die europäische politische und fiskalische Stabilität aus. Eine Auswirkung dieses Konflikts auf Europa, ist der Zinsanstieg der EZB sowie der starke Anstieg der Energie- und Rohstoffpreise. Dies hat 2023 zu einer Kosteninflation in Verbindung mit einem deutlichen Leitzinsanstieg geführt. Die Auswirkungen haben zwischenzeitlich den Immobilienmarkt erreicht und führen zu einem Einbruch bei der Neubautätigkeit und einer deutlichen Zurückhaltung bei Erwerbern von Immobilien für die Eigennutzung und Kapitalanlegern. Auf veränderte negative Rahmenbedingungen, insbesondere Kosteninflation und Zinserhöhung der Fremdfinanzierungen, hat die Gesellschaft mit einer Umsteuerung beim Neubau reagiert. Es ist trotz der prognostizierten positiven Entwicklung auch im Jahr 2024 auch mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Auf Basis der unterstellten Annahmen und unter angemessener Berücksichtigung der aktuellen Unsicherheiten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2023 ein Ergebnis mit einem Jahresüberschuss von 2,458 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 (Vollständiger Finanzplan) mit unterschiedlichen Annahmen - auch hinsichtlich der langfristigen Zinskonditionen -, 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 Bauträgergeschäft 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 Bauträgergeschäft könnte sich somit negativ auf die Ertragssituation und den Cashflow auswirken. Die Marktentwicklungen werden laufend überwacht und bewertet, daraus können sich wesentliche Risiken ergeben. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, werden alle Abteilungen regelmäßig dafür sensibilisiert, Entwicklungen in ihrem Arbeitsbereich

genau zu beobachten und Veränderungen zeitnah an die Geschäftsleitung weiterzugeben. Um mögliche Risiken zu vermeiden, wurden die derzeit in Planung befindlichen Projekte für das Bauträgergeschäft, 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 Bauträgergeschäfts 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 Gebäudesektor 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) ein. 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 Ein-Personen- 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 niedrigem Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien trug im Jahr 2023 mit 1,85 Mio. € zu den Erlösen aus Verpachtung 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 Risiko für Leerstand wird für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bei den aktuell vermieteten Gewerbeeinheiten aufgrund der derzeitigen Nutzer eher als gering angesehen. Neue Gewerbeobjekte werden aktuell nicht geplant.

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 bzw. Immobilienfachwirt“.

Die Neubesetzung von Personalstellen ist im Berichtsjahr deutlich schwieriger geworden. Die Qualität, Quantität und Eignung der Bewerbungen haben deutlich nachgelassen. Die Mitarbeiterfluktuation hat durch altersbedingtes Ausscheiden und die Verschlechterung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutlich zugenommen. Für die Nachbesetzung von offenen Stellen ist es deutlich schwerer geworden qualifiziertes Personal zu finden.

Zinsänderungsrisiken

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Bankverbindlich-



keiten 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 mittlerweile deutlich höhere Anforderungen an das Liquiditätsmanagement als in der Vergangenheit. 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 12,76 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. Die Aareon Deutschland GmbH bietet bereits ein Update der ERP-Verwaltungssoftware WodisSigma auf das cloudbasierte WodisYuneo an. Die Umstellung wurde im Berichtsjahr zurückgestellt und erfolgt erst zum September 2025.

Compliance-Risiken

Unser Verhaltenscodex, der rechtskonformes Handeln vorschreibt und definiert, ist für alle Mitarbeitende 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 Mitarbeitenden 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. Laut Statistischen Bundesamt vom 23.05.2024 „fiel das Ergebnis in 2023 mit 294.400 Wohnungen besser aus als erwartet. Viele der Fertigstellungen dürften aber noch auf die Genehmigungen von 2022 mit besseren Finanzierungsbedingungen zurückzuführen sein“ (Statistisches Bundesamt: Haufe News vom 23.05.2024).

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. Damit wird auch der Nachfragedruck nach Wohnraum im Geschäftsbereich der Vermietung weiterhin bestehen bleiben. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen wird sich positiv auf die Belegung der Wohnungen 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, stehen kaum neue Angebote gegenüber.

Der Einbruch der Neubauaktivitäten seit Mitte 2023 und die gleichzeitig gestiegenen energetischen Anforderungen (GEG) auf allen politischen Ebenen an älteren Bestandsimmobilien kann den Nachfragedruck nach vergleichbar günstigen 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 2024 eingeführten Software (Mevivo Eco), 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 und helfen und dazu beitragen, dass Forstmanagement zu entlasten.

Gesamtaussage zur Risiko- und Chancensituation

Insgesamt ergab sich in der Gesamtbeurteilung der Chancen- und Risikosituation für die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr eine veränderte makroökonomische Lage. Diese ist zum einen auf die Materialpreisteigerungen und Kapazitätsengpässen 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 2024 entgegen 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 2024 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

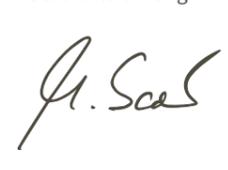
ist, auf die wirtschaftliche Lage allgemein und auf die für Gesellschaft relevanten Märkte haben wird. Eine weitere Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist seit vergangenem Jahr deutlich eingetreten. Die Stimmung der Gesamt- und Volkswirtschaft ist insgesamt deutlich schlechter als in den Vorjahren. Zuverlässige Einschätzungen der Auswirkungen sind aber derzeit nicht möglich. Erst bei einer länger anhaltenden Rezession muss mit einem Anstieg der Mietausfälle 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 2024

Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

Geschäftsführung



Matthias Sacher



Werner Walz

Wiedervergabe des BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023, der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Tübingen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers“

An die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Tübingen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Tübingen, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als

Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

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

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

pulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 Aufstellung 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 Bestätigungsvermerk 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie,

auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Gesamtdarstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben

sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

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

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

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

Stuttgart, 9. August 2024

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

Bauer
Wirtschaftsprüfer





Bericht des AUFSICHTSRATS

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

Wirtschaftliche, finanzielle und organisatorische Fragen von besonderer Bedeutung wurden in zwei gemeinsamen Sitzungen intensiv beraten und die nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat förderte, beriet und überwachte die Geschäftsführer und überzeugte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Detailliert wurde über die Weiterführung der aktuellen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen berichtet. In den Sitzungen gab die Geschäftsführung einen ausführlichen Bericht zum Sanierungsprogramm 2021 – 2024 und berichtete über die laufenden Neubaumaßnahmen. Die veränderten Rahmenbedingungen in der Bau- und Kreditwirtschaft sowie die Veränderungen öffentlicher Fördermittel und deren Auswirkungen auf die regionale Immobilienentwicklung wurde umfassend erörtert und die weitere Vorgehensweise bei den einzelnen Neubauprojekten und Projektentwicklungen beschlossen.

Folgende Beschlüsse wurden für die Durchführung von Neubaumaßnahmen und Sanierungen gefasst:

- Energetische Sanierung und Aufstockung „Juchtlensraße“ in der Gemeinde Pliezhausen
- Neubau auf dem Bestandsgrundstück „Hinter Höfen, 3,5, 7“ in der Gemeinde Offerdingen
- Neubau von 20 Wohnungen in der „Haldenstraße 1“ in der Gemeinde Pliezhausen

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunterneh-

men e.V., Stuttgart, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2023, sowie das Rechnungswesen, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Auftragsgemäß wurde auch die Prüfung gemäss § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz und der Makler- und Bauträgerverordnung vorgenommen.

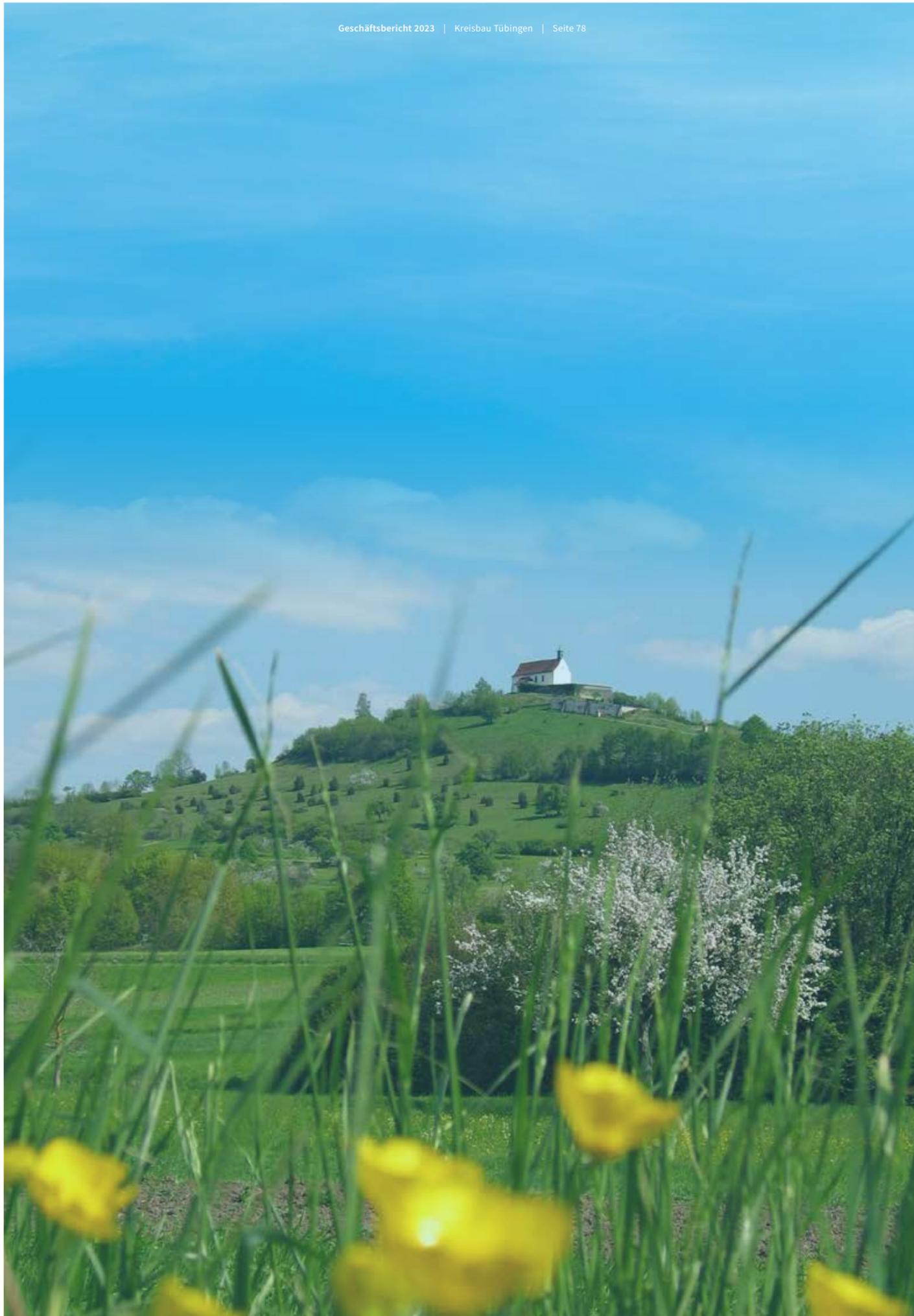
Im Berichtsjahr erfolgte die Wieder- bzw. Neubestellung des Aufsichtsrates sowie die Wahl des Vorsitzenden des Aufsichtsrates und dessen Stellvertreter. Die Mitglieder des Aufsichtsrates sowie dessen Vorsitz und Vertretung wurden von den Gesellschaftern erneut bestellt. Die Geschäftsführung hat die gestellten 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 2023 und ihren Einsatz im Interesse, zum Wohl und Nutzen der Gesellschaft.

Tübingen, den 27.05.2024

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Joachim Walter, Landrat



„Die Bereitstellung und Erneuerung von sicherem und bezahlbarem Wohnraum ist eine der wichtigsten Aufgaben unserer Zeit. Dabei kommt dem Thema Nachhaltigkeit immer besondere Bedeutung zu. Dem trägt die Kreisbau Rechnung, indem sie eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet hat.“

Matthias Sacher,
Vorsitzender der Geschäftsführung Kreisbaugesellschaft Tübingen



Konzeption, Redaktion und Realisierung:

PresseCompany GmbH
Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

Fotos:

Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Sabrina von Lucke,
Thomas Kiehl, www.fotosvonlucke.de, 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“

