



GESCHÄFTS- BERICHT 2024

inklusive
NACHHALTIGKEITSREPORT

Kreisbaugesellschaft
Tübingen mbH





INHALTSVERZEICHNIS

DIE KREISBAU	04
Vorwort	04
Zahlen und Fakten	06
Mitarbeitende der Kreisbau Tübingen	08
Anteile der Gesellschafter	10
BAUPROJEKTE	11
Baufertigstellungen	12
Projekte im Bau	16
Projekte in Planung	20
Prämiertes Objekt	22
Investitionen in die Zukunft	24
NACHHALTIGKEITSREPORT	27
Strategie	28
Prozessmanagement	30
Umwelt	31
Gesellschaft	36
JAHRESABSCHLUSS 2024	39
Aktiva	40
Passiva	41
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang	43
Lagebericht	53
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	63
Bericht des Aufsichtsrats	66

KREISBAUGESELLSCHAFT TÜBINGEN

VORWORT

Die Voraussetzungen zur Schaffung von wirtschaftlichem und zugleich sozialverträglichem Wohnraum und dessen Bewirtschaftung wurden in den vergangenen Jahren immer komplexer. Dennoch konnten wir unseren Auftrag, im Landkreis Tübingen eine sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu gewährleisten, auch im Geschäftsjahr 2024 erfolgreich erfüllen. In enger Partnerschaft mit den Kommunen ist uns die Bewältigung der vielfältigen Herausforderungen gelungen.

Die Rahmenbedingungen waren für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft auch 2024 nicht günstig. Zwar hat sich die Lage am Kapitalmarkt etwas entspannt, doch erschweren energiepolitische Vorgaben, der Fachkräftemangel, lange und aufwendige Genehmigungsverfahren sowie die nach wie vor hohen Baukosten den Neubau und die Sanierung unseres Bestandes. Dennoch ist es der Kreisbaugesellschaft gelungen, wesentliche Projekte voranzubringen. Somit trägt die Kreisbau einen entscheidenden Teil zur Wohnraumversorgung, insbesondere von mittleren und unteren Einkommensschichten im Landkreis Tübingen bei. Im Neubausegment entstehen mit dem Projekt „Hinter Höfen“ in Ofterdingen 27 öffentlich geförderte Mietwohnungen. Gleichzeitig bereiten wir mehrere Bauvorhaben für die kommenden Jahre vor, wie etwa das Projekt „Im Ilgengärtle“ in Nehren, bei dem anstelle von fünf überalterten Bestandsgebäuden moderner und energieeffizienter Wohnraum für insgesamt 41 Haushalte entstehen soll. Ein weiterer Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit lag und liegt in der konsequenten Umsetzung unseres Sanierungsprogramms. Durch die energetische Sanierung unserer älteren Wohnungsbestände wird ein wirksamer Beitrag auf dem Weg zur Klimaneutralität geleistet.

Auch in diesem Jahr möchten wir unseren langjährigen Mieterinnen und Mietern ausdrücklich danken. Ihre Verbundenheit mit der Kreisbaugesellschaft Tübingen und ihr Vertrauen in unsere Arbeit sind ein wertvoller Rückhalt für unser tägliches Handeln. Ebenso sprechen wir dem Aufsichtsrat und den Gesellschaftern unseren herzlichen Dank aus. Sie begleiten und unterstützen die Gesellschaft beratend und kontrollierend, und leisten mit ihrer Mitwirkung einen wichtigen Beitrag zur strategischen Ausrichtung. Die Sitzungen des Aufsichtsrates sowie die Gesellschafterversammlung fanden im Berichtsjahr ordnungsgemäß statt. Unter der Leitung von Herrn Landrat Joachim Walter stand uns der Aufsichtsrat dabei jederzeit konstruktiv und verlässlich zur Seite. Auch durch die Bereitstellung von Baugrundstücken und ihre Impulse bei städtebaulichen Themen prägen die Gesellschafter aktiv unsere Geschäftspolitik mit.

Für die vertrauensvolle und partnerschaftliche Zusammenarbeit danken wir darüber hinaus unseren Geschäftspartnern, den zuständigen Behörden und allen kommunalen Vertretern.

Tübingen, 31. Juli 2025

Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

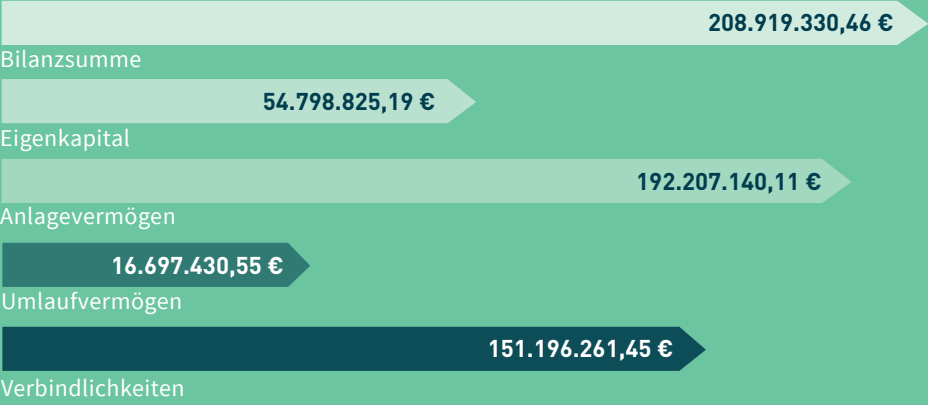
Geschäftsführung


Matthias Sacher

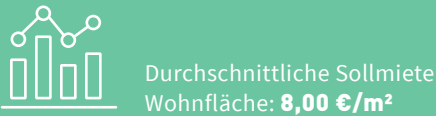
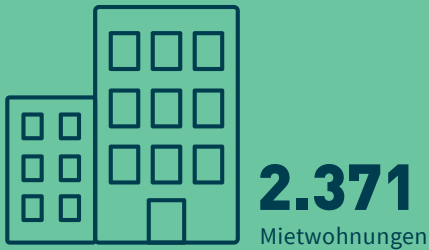

Werner Walz



Unternehmenszahlen



Wohnungsbestand



10.897.250,03 €
Investitionsvolumen



26,38 €/m² Wohn-/Nutzfläche
Gebäudeerhaltungskoeffizient



Personalsituation (durchschnittlich)

- 1 Hauptamtlicher Geschäftsführer
- 1 Hauptamtlicher Geschäftsführer in Teilzeit
- 19 Mitarbeiter in Vollzeit
- 11 Mitarbeiter in Teilzeit
- 3 Auszubildende

Wohnungsfremdverwaltung



535
Eigentumswohnungen



55
Gewerbliche Einheiten

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Matthias Sacher, Vorsitzender der Geschäftsführung
Werner Walz, Geschäftsführer (in Teilzeit)

MITGLIEDSCHAFTEN

- vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart
- Vereinigung Baden-Württembergischer Kommunaler 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

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

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

Auszubildende



Werner Walz
Geschäftsführung

Mira Nolte



Dennis Schwarz



Jennifer Mühl



Simon Baiker



Selina Schwedhelm



Monika Ankele



Katarina Bilkic

Stand 31.12.2024

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

BAU
PROJEKTE

- BAUFERTIGSTELLUNGEN
- PROJEKTE IM BAU
- PROJEKTE IN PLANUNG
- PRÄMIERTES OBJEKT
- INVESTITIONEN IN DIE ZUKUNFT



BAUFERTIGSTELLUNGEN

TÜBINGEN

CHRISTOPHSTRASSE 36 UND 38

PROJEKTbeschreibung

Mit der Bezugsfertigstellung im Juli 2025 hat die Kreisbaugesellschaft ein anspruchsvolles Neubauprojekt im Süden Tübingens erfolgreich abgeschlossen. Auf dem rund 4.400 Quadratmeter großen, ehemaligen Verlagsareal entstanden in der Christophstraße 36 und 38 insgesamt 23 Miet- und Eigentumswohnungen. Die Kreisbau realisierte zwei von insgesamt fünf Wohn- und Geschäftshäusern innerhalb eines gemeinsamen Quartierskonzepts.

Das Projekt ist Teil einer kooperativen Quartiersentwicklung, die in enger Abstimmung mit dem früheren Grundstückseigentümer sowie einer Baugruppe entstand. Die Gebäude der Kreisbau liegen im rückversetzten Bereich des Grundstücks und sind über eine gemeinsam genutzte Tiefgarage und einen gestalteten Innenhof mit den weiteren Neubauten der Nachbarn verbunden.

Neben der Schaffung von barrierefreien, familien- und seniorengerechten Wohnungen stand bei der Planung auch die Nachhaltigkeit im Vordergrund: Alle Gebäude wurden im KfW-Energieeffizienzstandard 55 errichtet und an das Tübinger Fernwärmenetz angeschlossen.

Ursprünglich als reine Bauträgermaßnahme geplant, hat die Kreisbau angesichts der angespannten Marktlage flexibel reagiert und einen Teil der Wohneinheiten zur Vermietung angeboten. Acht Wohnungen wurden vermietet und 15 verkauft. Insgesamt umfasst das Bauvorhaben 1.863 Quadratmeter Wohnfläche.

Der Projektverlauf war durch mehrere externe Einflüsse geprägt, die eine besondere Herausforderung für Planung und Ausführung darstellten. Durch die Corona-Pandemie, Materialengpässe, gestiegene Baupreise verzögerten sich einzelne Bauabschnitte. Die Realisierung der gesamten Außenanlagen des Quartiers ist für das vierte Quartal 2025 vorgesehen.

PLANUNG & BAULEITUNG

a+r Architekten GmbH, Tübingen, beauftragt mit Leistungsphase 1-9



Baubeginn
August 2022



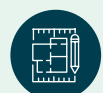
Fertigstellung
Juli 2025



Heizungsart
Fernwärme



Wohneinheiten
8 Miet- und
15 Eigentums-
wohnungen



Wohn-/Nutzfläche
1.863 m²





BAUFERTIGSTELLUNGEN

PLIEZHAUSEN

JUCHTENSTRASSE 33 UND 35

PROJEKTbeschreibung

Nach knapp zwei Jahren Bauzeit wurde die umfassende Sanierung und Erweiterung der Wohngebäude in der Juchtenstraße 33 und 35 erfolgreich abgeschlossen. Die ursprünglich zwölf Wohnungen wurden vollständig kernsaniert und im Zuge einer Neuaufteilung des Grundrisses sowie einer Aufstockung in Holzrahmenbauweise um sechs weitere Wohneinheiten ergänzt. Damit stehen künftig 18 moderne und energetisch optimierte Wohnungen zur Verfügung – darunter mehrere alters- und behindertenfreundlich gestaltete Einheiten.

Die Umsetzung erforderte die vollständige Entmietung der Gebäude. Neben einer vollständigen Erneuerung der Sanitär-, Heizungs- und Elektroinstallationen wurden die Gebäude energetisch zukunftsfähig aufgestellt. Sie erfüllen nun den KfW-Effizienzhausstandard 55 und werden über eine Pelletheizung versorgt. Ein integriertes Lüftungssystem sorgt für Feuchteschutz und beugt Schimmelbildung vor.

Durch Rückbauarbeiten und die aufwendigen Rohbauarbeiten verlängerte sich die Bauzeit gegenüber der ursprünglichen Planung. Die Wohnungen sind seit August/September 2025 bezugsfertig. Die Fertigstellung der Außenanlagen ist in diesem Jahr vorgesehen. Auf dem Dach werden Photovoltaikanlagen installiert, die mit einem Mieterstrommodell betrieben werden. Dies trägt zu mehr Energieeffizienz und zur Senkung der Nebenkosten bei.

PLANUNG & BAULEITUNG

Schwille Architektenpartnerschaft mbB, Reutlingen



Baubeginn
September 2023



Fertigstellung
August/September
2025



Heizungsart
Pellets



Wohneinheiten
18



Wohn-/Nutzfläche
alt 977 m²
neu 1.241 m²

PROJEKTE IM BAU

BODELSHAUSEN

ROSSBERGSTRASSE 2-16 UND TECKSTRASSE 1-7

PROJEKTbeschreibung

In Bodelshausen schreitet die umfassende Sanierung der Wohnanlagen in der Roßbergstraße und Teckstraße planmäßig voran. Seit Februar 2025 modernisiert die Kreisbaugesellschaft Tübingen insgesamt 64 Wohnungen in vier Mehrfamilienhäusern im bewohnten Zustand. Die Maßnahme ist in vier Bauabschnitte gegliedert und soll Anfang 2026 abgeschlossen sein.

Die Sanierungsarbeiten in Bauabschnitt 1 (Roßbergstr. 14+16 und Teckstr. 7) und Bauabschnitt 2 (Roßbergstr. 10+12 und Teckstr. 5) umfassen neben der vollständigen Erneuerung der Gebäudehüllen auch die Dämmung von Dach, Fassade und Kellerdecken sowie den Austausch der Fenster. In diesen beiden Bauabschnitten sowie in den Bauabschnitten 3 (Roßbergstr. 6+8 und Teckstr. 3) und 4 (Roßbergstr. 2+4 und Teckstr. 1) erfolgen zudem Strangsaniierungen inklusive einer Modernisierung der Bäder. Die Gebäude erhalten ebenso neue Vorstellbalkone.

Vor allem die energetische Ertüchtigung war der Kreisbau bei der Sanierung wichtig: Künftig erfolgt die Wärmeversorgung über moderne Wärmepumpentechnik. Aufgrund fehlender Netzkapazitäten musste dafür eine zusätzliche Trafostation errichtet werden. Ziel ist es, den Energieverbrauch und die Betriebskosten der Mieter dauerhaft zu senken und gleichzeitig die CO₂-Emissionen deutlich zu reduzieren.

Da die Arbeiten im bewohnten Zustand durchgeführt werden, können die über 100 Mieter während der Bauzeit in ihren Wohnungen bleiben und sparen sich einen aufwendigen Umzug. Um den Ablauf so reibungslos wie möglich zu gestalten, fand vor Beginn der Maßnahme eine Informationsveranstaltung für die Bewohner statt, bei der Fragen geklärt und individuelle Wünsche, etwa zur Badezimmereinrichtung, aufgenommen wurden. Auf den Dachflächen werden Photovoltaikanlagen installiert und mit einem Mieterstrommodell betrieben.

PLANUNG & BAULEITUNG

B&O Bau Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart



Baubeginn
Februar 2025



Fertigstellung
**voraussichtlich
Jan./Feb. 2026**



Heizungsart
Wärmepumpe



Wohneinheiten
64



Wohn-/Nutzfläche
4.942,8 m²



Im Rahmen der energetischen Sanierung werden auch die Bäder komplett modernisiert und durch die Zusammenlegung mit den bislang getrennten Toiletten deutlich geräumiger.





Drohnenbilder www.fotosvonlucke.de



PROJEKTE IM BAU

OFTERDINGEN HINTER HÖFEN 3-7

PROJEKTbeschreibung

In Ofterdingen entsteht ein neues Wohnquartier mit insgesamt 27 Mietwohnungen. Auf den Grundstücken Silcherstraße 11 sowie Goethestraße 9 und 10 werden aktuell drei moderne, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit rund 1.930 Quadratmetern Wohnfläche errichtet.

Nach Abriss des letzten Bestandsgebäudes im Dezember 2024 erfolgte der Spatenstich am 20. Mai 2025. Die geplante Fertigstellung ist für Ende 2026 vorgesehen.

Aus vormals zwölf Wohnungen entstehen nun auf dem gleichen Areal 27 neue, energieeffiziente Wohneinheiten. Alle drei Gebäude werden teilunterkellert. Zudem entstehen 44 Außenstellplätze für die künftigen Bewohner. Die neue Wohnbebauung wird nach KfW-55-Standard errichtet und über eine Wärmepumpe mit Energie versorgt. Der erhöhte Strombedarf erfordert die Einrichtung einer zusätzlichen Trafostation. Auf den Dachflächen der drei Gebäude werden Photovoltaik-Anlagen installiert, die mit einem Mieterstrommodell betrieben werden und zur Steigerung der Energieeffizienz der Häuser beitragen.

Ein besonderes Augenmerk gilt dem alten Nussbaum auf dem Grundstück. Dieser soll idealerweise erhalten bleiben.

PLANUNG

Hönle Architektenpartnerschaft, Rottenburg a.N.
(bis Leistungsphase 4)

GENERALUNTERNEHMER

Moser GmbH & Co. KG, NL Stuttgart
(ab Leistungsphase 5)



Baubeginn
Mai 2025



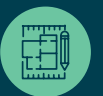
Fertigstellung
voraussichtlich
Nov. 2026



Heizungsart
Wärmepumpe



Wohneinheiten
27



Wohn-/Nutzfläche
1.926 m²



PROJEKTE IN PLANUNG

**GEPLANTE
BAUKOSTEN**
voraussichtlich
10 Mio. Euro

NEHREN IM ILGENGÄRTLE (IM GÄRTLE)

PROJEKTbeschreibung

In Nehren plant die Kreisbaugesellschaft Tübingen den **Neubau mehrerer Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 41 Wohnungen und rund 2.990 Quadratmetern Wohnfläche. Die Gebäude sollen um einen gemeinschaftlich gestalteten Innenbereich angeordnet werden und modernen, energieeffizienten Wohnraum schaffen.**

Der Neubau ersetzt fünf bestehende Vierfamilienhäuser in der Straße Im Ilgengärtle 9 und 11 sowie im Lindenweg 2, 4 und 6. Diese Gebäude stammen aus den 1940er-Jahren und weisen nach einer Nutzungsdauer von rund 80 Jahren einen erheblichen baulichen und energetischen Sanierungsbedarf auf, der eine zeitgemäße Modernisierung wirtschaftlich nicht mehr möglich macht.

Die Entwicklung des Quartiers wurde im Austausch mit der Gemeindeverwaltung abgestimmt. Der Baubeginn ist für das zweite Quartal 2026 geplant, die Fertigstellung der neuen Wohnanlage ist für das erste Quartal 2028 vorgesehen.

PLANUNG

Denninger Architekten, Mössingen (bis Leistungsphase 4)

GENERALUNTERNEHMER

Geiger Schlüsselfertigbau, Stuttgart / Herrenberg (ab Leistungsphase 5)



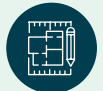
Baubeginn
voraussichtlich
2. Quartal 2026



Fertigstellung
voraussichtlich
1. Quartal 2028



Wohneinheiten
41



Wohn-/Nutzfläche
2.994 m²



Heizungsart
**Nahwärmenetz
mit Pelletheizung
und Gasspitzen-
lastkessel**



PRÄMIERTES OBJEKT

LANDESARCHITEKTENKAMMER ZEICHNET BAUPROJEKT „TÜBINGER REGAL“ FÜR BEISPIELHAFTES BAUEN AUS

Das als „Tübinger Regal“ bekannte Gebäude im Heuberger-Tor-Weg 3 ist ein Wohnhaus für Geflüchtete und Studierende. Das Preisgericht bezeichnet das aus recycelten Baustoffen erstellte Mehrfamilienhaus als „beispielgebend für Architektur und Stadtgestaltung sowie für das Wohlbefinden und das Zusammenleben von Menschen“.

Eine siebenköpfige Jury wählte aus insgesamt 105 Wettbewerbseinreichungen 23 Objekte aus. Bei der Entscheidung der Preisrichter waren insbesondere die äußere Gestaltung, die Proportion und innere Raumkonzeption des Baukörpers, die Verwendung der Baustoffe sowie die Berücksichtigung des städtebaulichen Kontexts und der Umwelt ausschlaggebend. Die Auszeichnung gilt daher den Bauherren und Planern gleichermaßen.

Das vom Tübinger Architekturbüro Danner Yildiz Architekten GmbH und dem Studio Schwitalla aus Berlin geplante Modellprojekt soll als integrative Unterbringung für Geflüchtete und Studierende dienen. Langfristig soll in den 2-4-Zimmerwohnungen und Mikro-Apartments auf vier Geschossen bezahlbares, ökologisches Wohnen für ca. 50 Personen ermöglicht werden.

Die offenen Treppen und Laubengänge begünstigen Begegnung und Kommunikation unter den Bewohnerinnen und Bewohnern. Besonders an der Bauausführung ist neben dem Stahlbeton-Regal, das die wesentlichen Installationen beherbergt, die nichttragende Außenfassade, die aus Holz und recycelten Ziegeln gefertigt wurde. Die Gestaltung der Außenbereiche übernahm das Büro Stefan Fromm Landschaftsarchitekten aus Dettenhausen.

Die Geschäftsführer der Tübinger Kreisbaugesellschaft, Matthias Sacher und Werner Walz zeigen sich über den Anklang des Bauprojekts „Tübinger Regal“ stolz: „Wir freuen uns sehr über die Prämierung unseres Objekts durch die Landesarchitektenkammer. Dies unterstreicht die hohe architektonische Qualität und würdigt zugleich die Bedeutung sozial integrativen Bauens. Dies zu berücksichtigen und in ökologischer Bauweise umzusetzen, war uns als Bauherren ein wichtiges Anliegen.“

Im Rahmen der Preisverleihung am 12. November 2025 erhält die Kreisbaugesellschaft Tübingen eine Plakette sowie eine Urkunde.



INVESTITIONEN IN DIE ZUKUNFT

Die Schaffung von neuem Wohnraum bei gleichzeitigem Erhalt des Bestands ist eine der vordringlichsten sozialen Aufgaben unserer Zeit. Dies verlangt insbesondere von kommunalen Wohnungsbauunternehmen eine nachhaltige Haushaltspolitik 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.

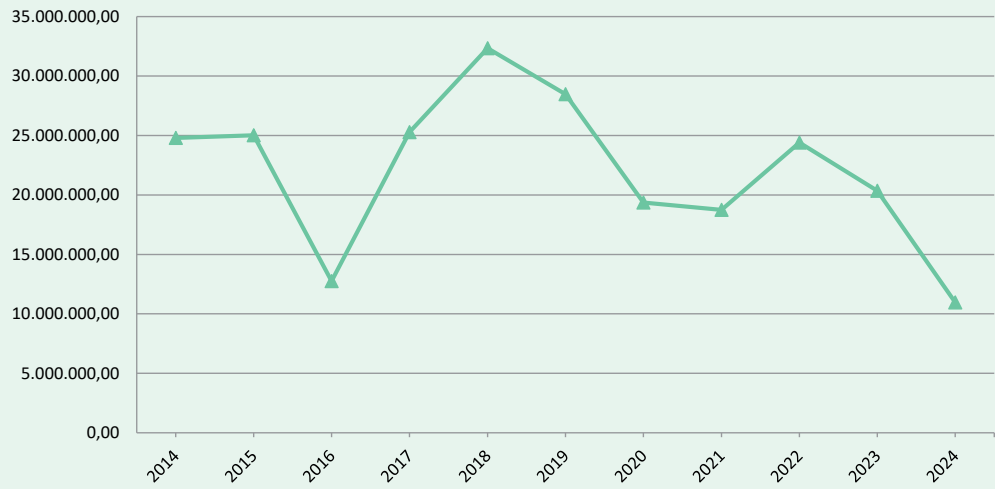
Durch den Neubau zahlreicher öffentlich geförderter Wohnungen erfüllt die Kreisbau ihren Auftrag, Wohnraum für alle Einkommensschichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Im Geschäftsjahr 2024 hat das Unternehmen 5,1 Millionen € in den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen investiert. Für die Sanierung und Modernisierung des Immobilienbestands wurden im gleichen Zeitraum zusätzlich rund 4,6 Millionen € aufgewendet. Dies leistet wiederum einen Beitrag für einen energieeffizienten Betrieb der Objekte der Kreisbaugesellschaft.

Investitionsvolumen des Geschäftsjahrs 2024

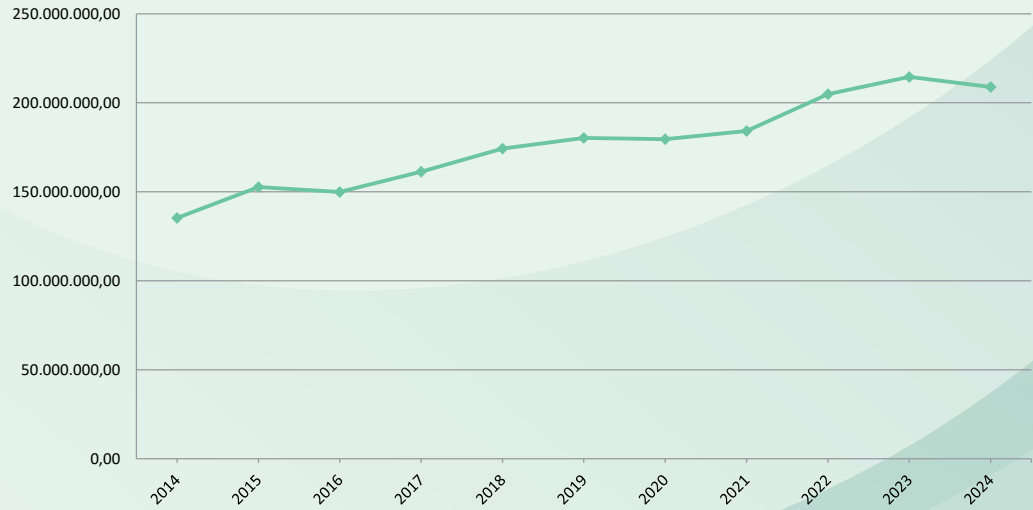


Die Geschäftsjahre 2014 bis 2024 im Überblick

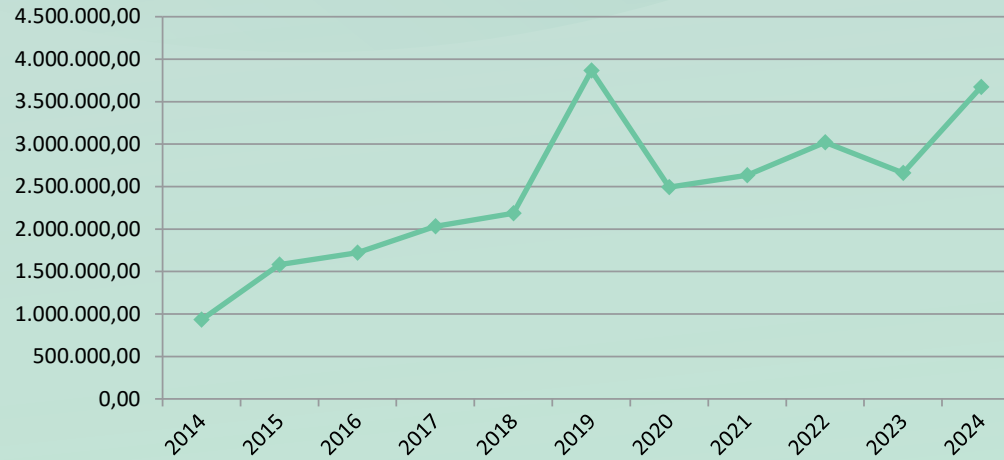
Entwicklung Gesamtinvestitionsvolumen



Entwicklung Bilanzsumme



Entwicklung Jahresüberschuss



NACHHALTIGKEITS- REPORT

STRATEGIE
PROZESSMANAGEMENT
UMWELT
GESELLSCHAFT



STRATEGIE

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH hat als kommunales Wohnungsbauunternehmen den zentralen Auftrag, im Landkreis Tübingen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern. Mit ihren knapp 2.400 Mietwohnungen trägt sie eine besondere Verantwortung für die Gestaltung und Entwicklung der baulich verdichteten Lebensräume.

Um dies auch weiterhin zu gewährleisten, achtet die Kreisbau auf die nachhaltige Errichtung und energieeffiziente Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände. Der Erweiterung und der Erhalt des Wohnungsbestandes bei gleichzeitiger Umsetzung der Vorgaben zur Klimaneutralität bis zum Jahr 2040 ist eine große Herausforderung für das Unternehmen. Der Aspekt der Nachhaltigkeit ist daher in der Unternehmensstrategie der Kreisbaugesellschaft Tübingen fest verankert und in eine eigene Nachhaltigkeitsstrategie gefasst.

Daneben werden die operativen Geschäftsprozesse regelmäßig an den spezifischen Anforderungen der Nachhaltigkeit gemessen, bewertet und angepasst. Die Kreisbaugesellschaft Tübingen tut dies unter besonderer Berücksichtigung der Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen, der Global Reporting Initiative (GRI) sowie der Corporate Sustainable Reporting Directive (CSRD) der Europäischen Union.

Um die Nachhaltigkeitsstrategie umzusetzen, deren Einhaltung zu überprüfen und sie weiterzuentwickeln, wurde im Unternehmen eine eigene Stabsstelle für Nachhaltigkeitsmanagement eingerichtet, die direkt der Geschäftsführung zugeordnet ist. Einmal im Jahr erfolgt eine umfangreiche Berichterstattung der Geschäftsführung und der Belegschaft über Erfolge und Problemstellungen bei der Erreichung der Nachhaltigkeitsziele.

Der Fokus des Nachhaltigkeitsmanagements liegt dabei auf den folgenden Maßnahmen:

- Bereitstellung von Wohnraum für Menschen mit geringem bis mittlerem Einkommen
- Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Energieeffizienz und Reduzierung von CO₂-Emissionen
- Nachverdichtungskonzepte
- Realisierung von energieeinsparenden Quartierskonzepten
- Ausbau der Nahwärmenetze sowohl für Neubauquartiere als auch Anschluss von Bestandsgebäuden
- Heizungssanierungsprogramme
- Aufstockungen bzw. Dachausbauten und Grundrissoptimierungen
- Digitalisierungsmaßnahmen
- Unterstützung regionaler Partnerunternehmen durch regelmäßige Beauftragung
- Regelmäßiges Controlling der Kostenentwicklung der Baumaßnahmen
- Jährliche Erstellung eines Verbrauchs- und Emissionsmonitorings anhand der Software mevisoECO

Zu den wesentlichen Aspekten der Nachhaltigkeit gehört außerdem ein sozial ausgewogenes Mietenentwicklungskonzept. Die Mieten der Kreisbau-Bestände befinden sich in der Regel im gesamten Landkreis Tübingen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten von 8,17 Euro pro m². Mit durchschnittlich 8,16 Euro pro m² liegen diese sogar im angespannten Wohnungsmarkt der Universitätsstadt Tübingen weit unter dem lokalen Mietspiegel. Mit ihrer über 80-jährigen Unternehmensgeschichte verbindet die Kreisbaugesellschaft wirtschaftliches Handeln mit sozialer und ökologischer Verantwortung und setzt Nachhaltigkeitsziele in allen Unternehmensbereichen um.

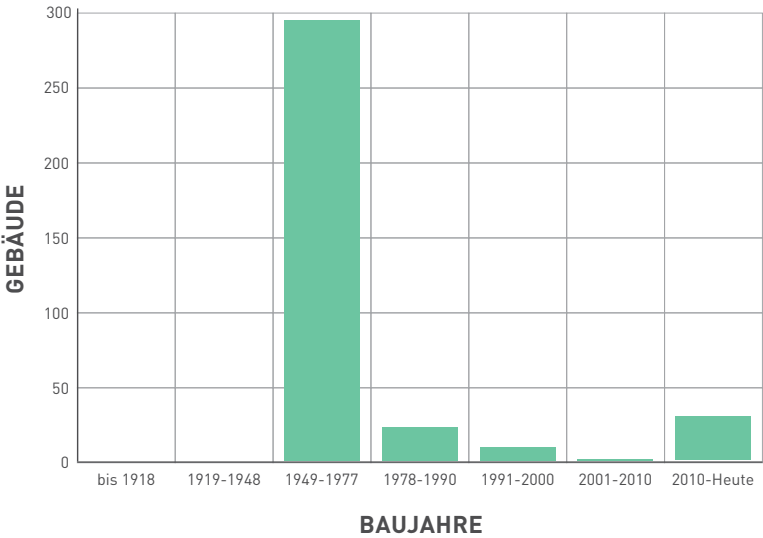
GEBÄUDEPORTFOLIO

Übersicht der Liegenschaften

Das Gebäudeportfolio ermöglicht eine schnelle Objektinformation zu sämtlichen Bestandsgebäuden, deren Baujahren und Wohneinheiten.

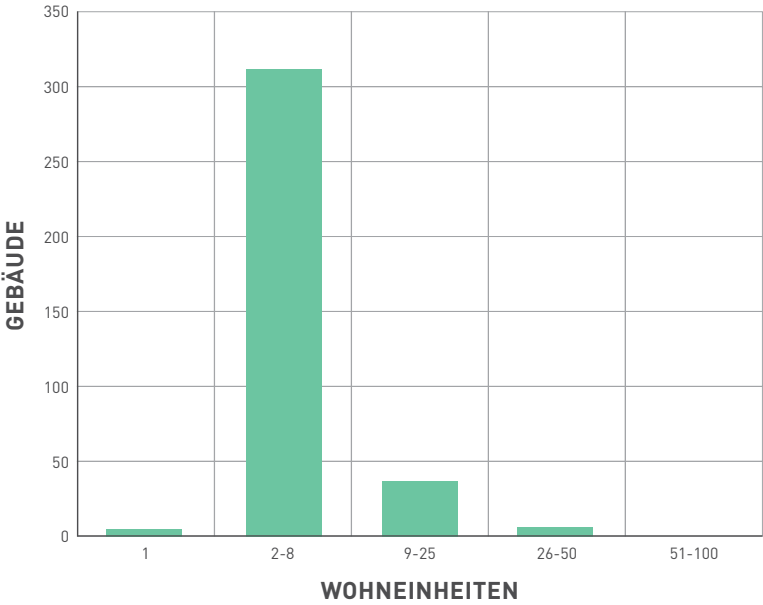
	Gebäude	Anteil
bis 1918	0	0,0%
1919 - 1948	0	0,0%
1949 - 1977	290	80,8%
1978 - 1990	22	6,1%
1991 - 2000	14	3,9%
2001 - 2010	1	0,3%
2010 - Heute	32	8,9%

Die Tabelle und das Diagramm zeigen die Anzahl der Gebäude und deren Anteil nach den Baujahren.



	Gebäude	Anteil
1 WE	4	1,1%
2-8 WE	308	85,8%
9-25 WE	41	11,4%
26-50 WE	6	1,7%
51-100 WE	0	0,0%

Die Tabelle und das Diagramm zeigen die Anzahl und den Anteil der Gebäude bezogen auf ihre Größe in Wohneinheiten (WE).



8,17
Euro/m²

durchschnittliche
Netto-Kaltmiete
unserer Wohnungen
im Landkreis Tübingen



85,8%

der Gebäude
haben 2 bis 8
Wohneinheiten

PROZESSMANAGEMENT

Die klare Fokussierung auf nachhaltiges Wirtschaften soll in die täglichen Abläufe eingebettet und Schritt für Schritt auf die gesamte Wertschöpfungskette ausgeweitet werden.

Das interne Controlling übernimmt dabei die Rolle eines zentralen Instruments zur Planung, Steuerung und Berichterstattung. Unternehmensintern sind alle Mitarbeitenden durch die bestehende Compliance-Regelung auf regelkonforme Abläufe bei sämtlichen Vergaben und Beauftragungen verpflichtet.

Durch die langjährige und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit regionalen Partnern und Dienstleistern soll sichergestellt werden, dass soziale und ökologische Standards bei der Auftragsvergabe eingehalten und entsprechende Nachweise zu Prozessen, Produktion und Lieferketten vorgelegt werden. Für die Darstellung der Leistungsindikatoren verwendet die Kreisbau Tübingen die vom GdW erarbeiteten Kennzahlen für die „Nachhaltigkeitsberichtserstattung in der Wohnungswirtschaft“:

Ökonomische Indikatoren:

- Eigenkapitalrentabilität
- Fremdkapitalrentabilität
- Gesamtkapitalrentabilität
- Gebäudeerhaltungskoeffizient
- Neubauquote

Ökologische Indikatoren:

- Reduzierung des Primärenergiebedarfs
- Reduzierung der Treibhausgasemissionen
- Anteil regenerativer Energien für Strom, Wasser und Heizung
- Verwendung recycelter bzw. nachwachsender Baustoffe

Soziale Indikatoren:

- Vermietungsstand bzw. Leerstandsquote
- Mieterfluktuation
- Durchschnitts-Mietpreis im Bestand (im Vergleich zum Mietspiegel)
- Betriebskostenquote
- Anzahl barrierearmer bzw. -freier Wohnungen
- Anzahl geförderter Wohnungen

GESAMTENERGIEVERBRAUCH

	2021	2022		2023	
Energieverbrauch ⁽¹⁾	17.428,7	17.298,2	-0,7%	17.826,2	3,1%
Bezugsgröße Mietfläche ⁽²⁾	115,6	113,7	-1,6%	112,9	-0,7%
Heizenergie ⁽²⁾	78,2	81,1	3,6%	77,3	-4,7%
Warmwasserenergie ⁽²⁾	35,9	31,2	-13,1%	34,0	9,0%
Allgemeinstromverbrauch ⁽²⁾	1,4	1,4	-2,2%	1,6	18,5%
Hilfstromverbrauch ⁽²⁾	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Bezugsgröße Wohneinheit ⁽³⁾	7.972,9	7.841,4	-1,6%	7.832,2	-0,1%
Heizenergie ⁽⁴⁾	5.398,2	5.593,7	3,6%	5.359,3	-4,2%
Warmwasserenergie ⁽⁴⁾	2.476,8	2.152,1	-13,1%	2.358,9	9,6%
Allgemeinstromverbrauch ⁽⁴⁾	97,9	95,7	-2,2%	114,1	19,2%
(1) MWh (2) kWh/m² (3) kWh/WE (4) kWh/WE					

Die Tabelle zeigt den heizwertbezogenen und klimabereinigten Gesamtenergieverbrauch für Wärme- (Heiz- und Warmwasserenergie) und Strom (ohne Mieterstrom). Die Entwicklung wird anhand aufeinanderfolgender Abrechnungsperioden dargestellt, einschließlich der prozentualen Veränderung. Die dargestellten Zahlen zeigen den heizwertbezogenen und klimabereinigten Energieverbrauch des Immobilienbestandes, aufgeschlüsselt nach den wesentlichen Verbrauchsbereichen, sowohl absolut als auch in Relation zur Mietfläche und den Wohneinheiten.

UMWELT

Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen werden stets mit dem Ziel der Senkung des Energieverbrauchs ausgeführt. Sowohl im Wohnungsneubau als auch im Sanierungsbereich forciert die Kreisbau konsequent den Ausbau erneuerbarer Energien und setzt auf eine adäquate Wärmeversorgung. Die Kreisbau Tübingen betreibt Nahwärmenetze, die ebenfalls zur Wärmeversorgung des angrenzenden Bestands genutzt werden. Bei vorhandener Infrastruktur wird eine Versorgung über ein Fernwärmenetz erreicht. Ebenso werden Hybridheizungen und Wärmepumpen, Gasthermen sowie Pelletheizungen bei entsprechenden Rahmenbedingungen umgesetzt.

Es ist das erklärte Ziel der Kreisbau, innerhalb der nächsten Jahre alle verbliebenen Ölheizungen durch Heizungsanlagen auszutauschen, die mit regenerativen Energien betrieben werden. Dabei greift die sie neben Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen unter anderem auch auf Pelletheizungen und Photovoltaiksysteme zurück. Bereits seit 2006 überprüft das Unternehmen systematisch, welche Dächer für die Nutzung von Photovoltaik-Anlagen infrage kommen. Da sich der Wohnungsbestand über den gesamten Landkreis Tübingen verteilt, wird angestrebt, innerhalb zusammenhängender Quartiere eigene Nahwärmenetze aufzubauen oder Kooperationen mit örtlichen Nah- und Fernwärmebetreibern zu schließen. Darüber hinaus werden Mieterinnen und Mieter in

Kooperation mit der Agentur für Klimaschutz Kreis Tübingen gGmbH beim Energiesparen unterstützt. Auf die individuellen Haushaltsverbräuche der Mieterinnen und Mieter hat die Kreisbau keinen direkten Einfluss. Mit Aufklärungsarbeit und Unterstützungsangeboten möchte die Kreisbaugesellschaft zu einem bewussteren Umgang mit natürlichen Ressourcen sowie zur Reduzierung von Energieverbrauch und Abfall anregen.

Bei Neubauprojekten wird besonders auf die Minimierung von Flächenverbrauch und Bodenversiegelung geachtet. Gleichzeitig sollen im Rahmen von Sanierungen zusätzliche Wohnflächen durch Aufstockungen oder Erweiterungen bestehender Gebäude geschaffen werden.

Auch bei der Auswahl der Baustoffe wird auf nachwachsende bzw. ressourcenschonende Materialien Wert gelegt. In den Außenbereichen der Objekte der Kreisbaugesellschaft wird auf extensive und biodiverse Begrünung geachtet. Außerdem werden die meisten Dächer von Neubauobjekten oder nach Sanierungsmaßnahmen begrünt.

	2021	2022	2023
CO ₂ e-Strom/WE	37,95	37,03	44,64
CO ₂ e-Wärme/WE	972,34	921,81	902,32

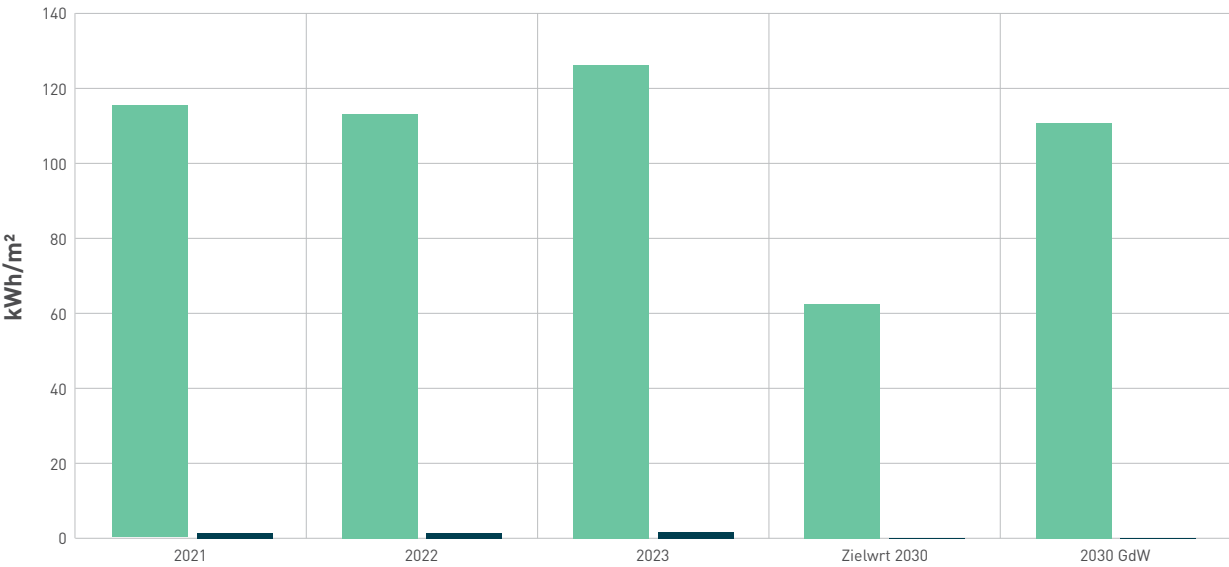
Die Entwicklung der klimabereinigten CO₂-Emissionen bei Strom und Wärme im Verlauf der letzten drei Abrechnungsperioden in Bezug auf die Wohneinheiten.



ENTWICKLUNG ENERGIEVERBRAUCH

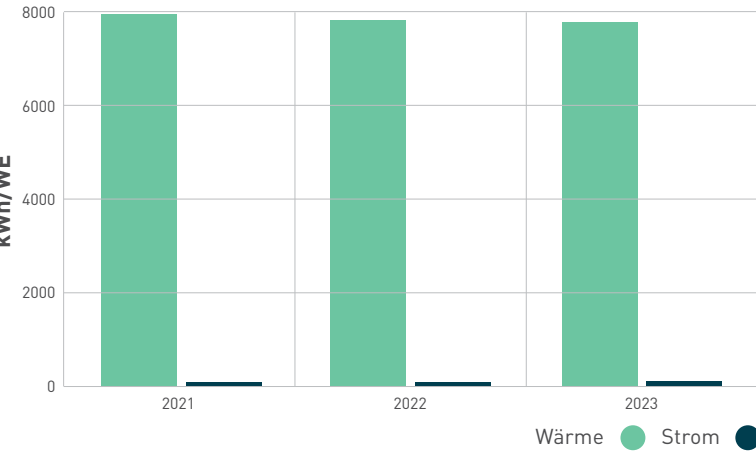
Wärme und Strom

	2021	2022	2023	2030 GEG	2030 GdW
Strom [kWh/m²]	1,42	1,39	1,64	0,00	0,00
Wärme [kWh/m²]	114,15	112,29	125,25	62,00	110,00



Die Tabelle und das Diagramm zeigen den jährlichen heizwertbezogenen und klimabereinigten Wärme- (Heiz- und Warmwasserenergie) und Stromverbrauch (ohne Mieterstrom) pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Daten zeigen die Energieeinsparungen der letzten drei Jahre.

	2021	2022	2023
Strom [kWh/WE]	97,90	95,72	114,08
Wärme [kWh/WE]	7.874,96	7.745,71	7.718,18



Die Tabelle und Diagramm zeigen den jährlichen Wärme- (Heiz- und Warmwasserenergie) und Stromverbrauch (ohne Mieterstrom) pro Wohneinheit. Die Daten zeigen die Energieeinsparungen der letzten drei Jahre.

Wärme ● Strom ●

-42,1%

Reduzierung des
Wärmeverbrauchs im Vergleich
zur Benchmark 1990

-2,3%

Reduzierung des Wärmever-
brauchs pro Wohneinheit

AUFTEILUNG DER ENERGIETRÄGER

Energieverbrauch und Heizungsarten

Energieträger	2021	2022		2023	
Erdgas [%]	50,8	48,6	-2,1%	44,1	-4,6%
Heizöl [%]	5,3	5,0	-0,3%	5,0	-0,0%
Kohle [%]	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Holz/Pellets [%]	26,4	30,1	3,6%	32,8	2,7%
Biogene Brennstoffe [%]	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Fernwärme [%]	16,0	14,2	-1,8%	15,5	1,3%
Erdwärme, Geothermie, Solarthermie, Umgebungswärme, Wasserstoff [%]	0,6	1,0	0,4%	1,3	0,4%
Strom [%]	0,9	1,1	0,2%	1,3	0,2%
Sonstige [%]	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0%

Anteil des Wärmeverbrauchs pro Energieträger im gesamten Gebäudeportfolio.

WIE HOCH IST DER ENERGIEVERBRAUCH IM PORTFOLIO PRO ENERGIETRÄGER?

ENERGIEVERBRAUCH IM PORTFOLIO [MWH/JAHR]

Erdgas: 7.743,3
Heizöl: 872,5
Kohle: 0,0
Holz / Pellets: 5.764,5
Biogene Brennstoffe: 0,0
Fernwärme: 2.727,4
Erdwärme, Geothermie, Solarthermie, Umgebungswärme, Wasserstoff: 232,3
Strom: 226,5

Der aktuelle Energieverbrauch im Gebäudeportfolio wird in Megawattstunden pro Jahr angezeigt und gemäß dem Energieträger aufgeführt.

WIE VIELE GEBÄUDE HABEN WELCHEN ENERGIETRÄGER?

HEIZUNGSARTENVERTEILUNG IM PORTFOLIO [ANZAHL GEBÄUDE]

Erdgas: 167
Heizöl: 25
Kohle: 0
Holz / Pellets: 119
Biogene Brennstoffe: 0
Fernwärme: 55
Erdwärme, Geothermie, Solarthermie, Umgebungswärme, Wasserstoff: 6
Strom: 2

Anzahl der Gebäude, in welchen der jeweilige Energieträger verwendet wird.

Energieeinspeisung und Verkauf	2021	2022	2023
Netzeinspeisung und sonstige Nutzung [MWh]	493,1	545,7 +10,7 %	535,5 -1,9 %

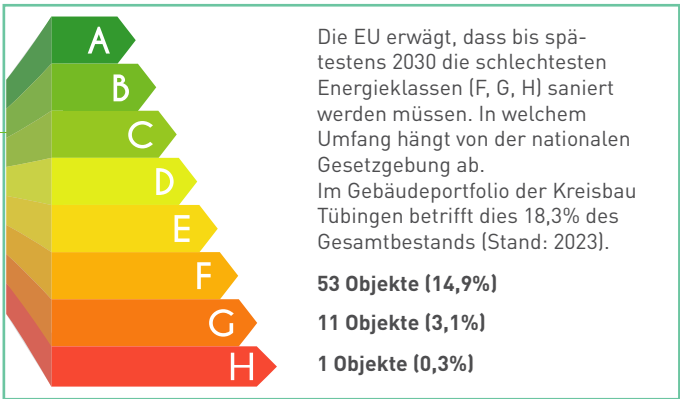
Die Netzeinspeisung von Strom in MWh.

ENERGIEEFFIZIENZKLASSEN

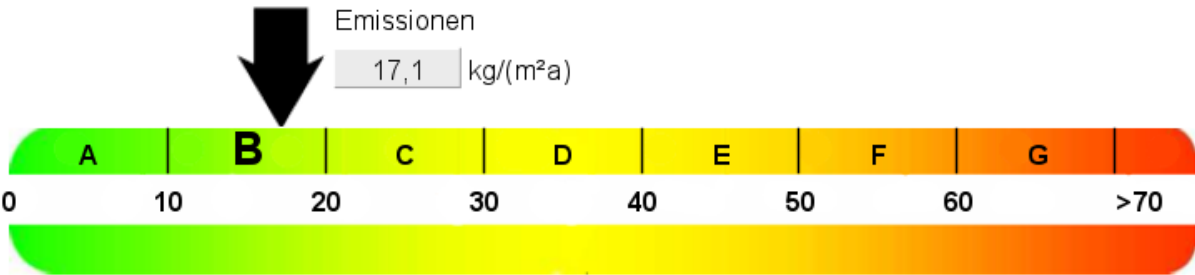
des Gebäudeportfolios

	2021		2022		2023	
Objekte	348		350		357	
Wohneinheiten (WE)	2.186		2.206		2.276	
Nutzfläche [m²]	154.308		155.973		162.816	
Energieklasse [kWh/m²] mit den zugeordneten Objekten [Anzahl] [%]						
A+ (<30)	1	0,3%	2	0,6%	3	0,8%
A (30-50)	2	0,6%	1	0,3%	2	0,6%
B (50-75)	13	3,8%	17	4,9%	28	7,9%
C (75-100)	87	25,1%	87	25,0%	101	28,5%
D (100-130)	104	30,1%	113	32,5%	105	29,6%
E (130-160)	81	23,4%	71	20,4%	51	14,4%
F (160-200)	48	13,9%	48	13,8%	53	14,9%
G (200-250)	7	2,0%	6	1,7%	11	3,1%
H (>250)	3	0,9%	3	0,9%	1	0,3%

Die Tabelle und das Diagramm stellen die Anzahl und den prozentualen Anteil der Objekte in den Energieeffizienzklassen während der letzten drei Abrechnungsperioden dar. Die Energieeffizienzklassen sind gemäß der EU-Richtlinie aus dem Jahr 2023 kategorisiert. Die Tabelle bietet zudem einen Überblick über die Entwicklung des Portfolios hinsichtlich der Objekt- und Wohneinheiten sowie der Nutzfläche.



CO₂ VERBRAUCHSEFFIZIENZKLASSE (°C)



Die Grafik zeigt den temperaturbereinigten, durchschnittlichen Emissionswert des Portfolios in Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter und Jahr. Für die Ermittlung der Emissionen wird der temperaturbereinigte Energieverbrauch (°C) des Portfolios mit energieträgerspezifischen CO₂-Äquivalenten nach den Vorgaben der GdW Arbeitshilfe 85 berechnet.

KLIMARELEVANTE EMISSIONEN

Zur Erfassung und Auswertung der Treibhausgasemissionen kommt eine spezielle Energieeffizienzsoftware (mevivoECO) zum Einsatz. Damit wird der CO₂-Ausstoß aller Immobilien berechnet und mit den Vorjahreswerten verglichen, um Einsparmöglichkeiten aufzudecken. Im Berichtsjahr betrug die CO₂-Intensität des gesamten Gebäudebestands der Kreisbaugesellschaft Tübingen 17,1 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter und Jahr.

Die Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien – und hier vor allem die Bereitstellung von Warmwasser, Strom und Energie für Heizung und die Abfallbeseitigung – stellt den Hauptverursacher von Emissionen dar. Daher versucht die Kreisbaugesellschaft durch bauliche und technische Maßnahmen sukzessive die Einsparung von CO₂-Emissionen in ihren Gebäuden zu erzielen.

Hierzu wird rund alle vier Jahre ein Sanierungsprogramm aufgelegt, das Modernisierungen und energetische Sanierungen aller Bestandsgebäude vorsieht, die älter als 40 Jahre sind. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Defossilisierung der sogenannten Worst-Performance-Buildings (Energieklassen F–H). Die Investitionen

werden strategisch gestreut, um eine kontinuierliche Dekarbonisierung des gesamten Gebäudebestandes zu erreichen und eine verträgliche Energieklasse für den Wohnungsbestand insgesamt sicherzustellen. Rund 80 Prozent der Wohnungen sind bereits für die Zukunft ertüchtigt. Im Ergebnis haben die Sanierungen dazu beigetragen, den CO₂-Ausstoß um etwa 70 Prozent zu reduzieren.

EMISSIONSKENNZAHLEN



WAS SIND EMISSIONSKENNZAHLEN?
Sie geben die jährlichen Gesamtemissionen von Treibhausgasen (in Tonnen CO₂-Äquivalenten) an.



CO₂-ÄQUIVALENTE?
CO₂-Äquivalente (CO₂e) sind eine Masseinheit zur Vereinheitlichung der Klimawirkung der unterschiedlichen Treibhausgase.

	2021	2022		2023	
Emissionen Gesamtbestand ⁽¹⁾	2.208,5	2.115,2	-4,2%	2.155,3	1,9%
Bezugsgröße Mietfläche ⁽²⁾	14,6	13,9	-5,1%	13,7	-1,8%
Heizenergie ⁽²⁾	9,2	9,5	3,0%	8,8	-7,4%
Warmwasserenergie ⁽²⁾	4,6	3,9	-20,6%	4,2	8,8%
Allgemeinstromverbrauch ⁽²⁾	0,6	0,5	-2,4%	0,6	19,9%
Bezugsgröße Wohneinheit ⁽³⁾	1.010,3	958,8	-5,1%	947,0	-1,2%
Heizenergie ⁽³⁾	709,5	717,1	1,1%	677,1	-5,6%
Warmwasserenergie ⁽³⁾	262,9	204,7	-22,1%	225,3	10,0%
Allgemeinstromverbrauch ⁽³⁾	37,9	37,0	-2,4%	44,6	20,6%

(1) tCO₂e (2) kgCO₂e/m² (3) kgCO₂e/WE

Reduzierung der CO₂-Emissionen in Tonnen CO₂e in den letzten drei Abrechnungsperioden und die Abnahme in Prozent pro Mietfläche und Wohneinheiten des gesamten Gebäudeportfolios.

-6,3%

Reduktion der CO₂-Emissionen pro Wohneinheit

-2,3%

Reduzierung der CO₂-Emissionen im Gesamtbestand

-6,9%

Reduktion der CO₂-Emissionen pro Mietfläche

GESELLSCHAFT

Die Mitarbeitenden tragen die Verantwortung für die Integrität und das Ansehen des Unternehmens. Daher verpflichten sie sich, nach den Prinzipien Ehrlichkeit und Fairness miteinander umzugehen. Grundlage hierfür ist ein Verhaltenskodex, der die zentralen Werte, Regeln und Handlungsgrundsätze beschreibt und das tägliche Miteinander prägt. Ziel ist es, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das von gegenseitigem Respekt, Vertrauen und Verantwortungsbewusstsein getragen wird.

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen fördert und sichert Chancengleichheit und duldet keinerlei Form der Diskriminierung, insbesondere aus Gründen der Rasse, der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, des Alters, der sexuellen Identität, der Religion, der Weltanschauung oder wegen einer Behinderung. In der Geschäftsstelle der Kreisbaugesellschaft sind alle Arbeitsplätze barrierearm eingerichtet, allerdings ist im Berichtsjahr keine Person mit Schwerbehinderten-Status im Unternehmen tätig.

Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden in der Ausübung ihrer Tätigkeit gleichermaßen gefördert und geschätzt. Unabhängig ihres Geschlechts werden alle Mitarbeitenden in ihrer Entwicklung gefördert und entsprechend ihren Qualifikationen und Fähigkeiten eingesetzt. Die Auswahl der Bewerberinnen und Bewerber erfolgt geschlechtsneutral, wobei ausschließlich die persönlichen Kenntnisse und Erfahrungen im Vordergrund stehen. Der Fort- und Weiterbildung der Mitarbeitenden wird von der Unternehmensleitung daher hohe Priorität beigemessen. Die Kreisbaugesellschaft unterstützt ihre Mitarbeitenden in ihrer beruflichen Weiterentwicklung und ermöglicht die Teilnahme an fachlichen Weiterbildungsmaßnahmen. Zudem dienen jährliche Mitarbeitergespräche als partnerschaftlicher Austausch, um in offener Form über Entwicklungsmöglichkeiten und Zusammenarbeit zu sprechen.

Die Kreisbaugesellschaft bietet vielfältige Arbeitszeitmodelle an und geht damit flexibel auf die Bedürfnisse ihrer Mitarbeitenden ein. Ausgehend von einer festgelegten Kernarbeitszeit gilt für alle Beschäftigten ein Gleitzeitmodell. Für eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist das mobile Arbeiten ein entscheidendes Förderinstrument.

Die Verbesserung der regionalen Infrastruktur im Landkreis Tübingen ist ein großes Anliegen der Kreisbaugesellschaft. Als Unternehmen mit regionaler Verbundenheit gestaltet die Kreisbau ihr gesellschaftliches Umfeld aktiv mit und sieht sich auch in der sozialen Verantwortung, mit bezahlbarem Wohnraum und der städtebaulichen Entwicklung einen Beitrag zur wirtschaftlichen Stabilität in der Region zu leisten. Bei allen Bauprojekten orientiert sich die Kreisbau an den gesellschaftlichen Belangen.

Im Rahmen ihrer sozialen Aufgaben hat die Kreisbaugesellschaft in enger Abstimmung mit den Kommunen als Gesellschafter Unterkünfte für geflüchtete Menschen errichtet, erstmals 2015/16 sowie im Jahr 2022/23. Zudem hat die Kreisbau fünf Pflege- bzw. Altenpflegeheime mit insgesamt 42 Pflegeeinheiten gebaut und an Betreiber verpachtet. Mehrere Kindertagesstätten in Bauträgerschaft sowie die Klinik und das Ärztehaus des Landesgesundheitszentrums in Mössingen als Gebäudeeigentümerin errichtet. Ein weiterer karitativer Beitrag ist die Spendenbereitschaft der Kreisbaugesellschaft Tübingen. So hat sie im Berichtszeitraum Schulen, lokale Vereine und soziale Einrichtungen mit großzügigen Spenden unterstützt.

COMPLIANCE-REGELUNGEN

Die Kreisbau Tübingen beteiligt sich grundsätzlich weder an Lobbyarbeit, noch unterhält sie Mitgliedschaften in politischen Organisationen oder tätigt Spenden an politische Parteien oder Politiker. Ebenfalls wird keine politische Einflussnahme verfolgt.

Die Kreisbaugesellschaft ist Mitglied in folgenden Organisationen:

- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW)
- Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw)
- Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen (KoWo)
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (vhw)



- Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V. (VDIV)
- Freundeskreis Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen e.V.
- Geislinger Konvention
- Initiative Wohnen.2050

Die Unterzeichnung der Compliance-Regelungen durch die Mitarbeitenden ist nicht nur eine individuelle Vereinbarung, sondern bildet die Grundlage für ein gemeinsames Verständnis der gesamten Belegschaft.

Zur Förderung von Integrität und Fairness wurde von der Geschäftsführung die Dienstanweisung Compliance erstellt. Diese soll Rahmenbedingungen schaffen, um Korruption und ähnlichen Gesetzesverstößen vorzubeugen. Mit der Einführung der Compliance-Regelungen, des Verhaltenskodexes sowie internen Arbeitsanweisungen wurden Leitlinien geschaffen, die von allen Mitarbeitenden regelgetreues Verhalten, die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen sowie die Unterbindung von Korruption und Rechtsverstößen einfordern.

Es sind keine Fälle von Korruptionsverhalten im Unternehmen bekannt und es liegen auch keine Verdachtsmomente vor. Um Verstöße gegen intern geltende Grundsätze zu vermeiden, sind die Mitarbeitenden angehalten, Verträge und Vereinbarungen gewissenhaft zu prüfen, diese in Zusammenarbeit mit mindestens einer weiteren adäquaten Person im Vier-Augen-Prinzip zu kontrollieren und nachträgliche Änderungen zu dokumentieren.

HINWEISE:

Dieser Nachhaltigkeitsreport ist nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Die Grundlage der Energieverbrauchs- und Emissionszahlen bildet der mittels der Software „mevivoECO“ der wowiconsult GmbH, Mühlhausen i.T., erstellte Nachhaltigkeitsreport für das Berichtsjahr 2023. (Datenabweichungen sind möglich).



HIER GEHT'S
ZUM AUSFÜHRLICHEN
NACHHALTIGKEITS-
BERICHT 2023



JAHRES ABSCHLUSS

BILANZ

ANHANG

LAGEBERICHT

WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

BERICHT DES AUFSICHTSRATS



Aktiva	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
--------	-------------------	--	-------------

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		17.032,00	11.135,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	161.352.619,23		161.751.402,42
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.819.984,14		25.646.728,14
Grundstücke ohne Bauten	2.357.631,00		2.357.631,00
Bauten auf fremden Grundstücken	66.168,00		330.854,00
Technische Anlagen	224.912,00		292.958,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	217.918,00		320.830,00
Anlagen im Bau	0,00		2.597.166,11
Bauvorbereitungskosten	3.150.875,74		1.795.709,73
Geleistete Anzahlungen	0,00	192.190.108,11	0,00
Anlagevermögen insgesamt		192.207.140,11	195.104.414,40

UMLAUFVERMÖGEN

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	214.612,07		214.612,07
Bauvorbereitungskosten	230.741,38		230.741,38
Grundstücke mit unfertigen Bauten	10.953.489,13		7.590.667,77
Grundstücke mit fertigen Bauten	328.767,15		340.831,52
Unfertige Leistungen	5.974.511,40		5.756.149,97
Andere Vorräte	258.870,22		388.158,91
Geleistete Anzahlungen	603.542,08		595.215,30
Erhaltene Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke	-7.541.792,77	11.022.740,66	-1.371.600,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	288.557,79		374.257,60
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	93.644,84		182.014,83
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		8.684,32
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.442,06		3.317,16
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	25.161,81		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.002.743,11	2.416.549,61	4.171.214,21
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.258.140,28	3.258.140,28	985.759,32

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Geldbeschaffungskosten	11.964,00		18.817,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.795,80	14.759,80	10,00
Bilanzsumme		208.919.330,46	214.593.265,76

Passiva	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
---------	-------------------	--	-------------

EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital		1.092.000,00	1.092.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	546.000,00	53.663.145,19	546.000,00
Bauerneuerungsrücklage	43.143.611,16		39.514.372,33
Andere Gewinnrücklagen	9.973.534,03		9.973.534,03
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.672.918,83		2.658.708,68
Einstellungen in Rücklagen	-3.629.238,83	43.680,00	-2.615.028,68
Eigenkapital insgesamt		54.798.825,19	51.169.586,36

RÜCKSTELLUNGEN

Steuerrückstellungen	191.224,00	1.363.316,64	188.900,00
Sonstige Rückstellungen	1.172.092,64		1.333.782,94

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	139.746.837,78		147.569.665,98
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	752.921,21		786.909,97
Erhaltene Anzahlungen	6.067.811,10		5.772.519,21
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.344.756,34		3.228.297,76
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.079.006,37		2.657.863,25
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	52.938,46	151.196.261,45	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	151.990,19		102.746,33
davon aus Steuern:	102.279,30 € (Vorjahr 102.746,33 €)		

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

		1.560.927,18	1.782.993,96
Bilanzsumme		208.919.330,46	214.593.265,76

Gewinn- und Verlustrechnung

Geschäftsjahr (€)

Vorjahr (€)

UMSATZERLÖSE			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	23.882.068,49	24.214.116,15	22.847.982,17
b) aus Verkauf von Grundstücken	20.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	151.329,56		161.000,26
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	160.718,10		200.447,70
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.569.118,42	2.621.791,15
Andere aktivierte Eigenleistungen		31.020,00	140.820,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.105.186,45	958.834,74
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			9.311.096,81
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	8.635.793,76		
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.438.424,00		
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	0,00		
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	12.074.217,76	5.950,86
		16.845.223,26	15.081.243,33
ROHERGEBNIS			
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.997.827,98	2.519.237,91	1.987.316,90
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	521.409,93		516.589,90
davon für Altersversorgung 153.297,78 € (Vorjahr 154.207,96 €)			
Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.353.979,28	5.928.368,04
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.120.402,56	1.166.070,21
Erträge aus Beteiligungen	9.053,61	9.053,61	11.068,09
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.755,10	2.755,10	26,22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.290.651,28	2.067.773,73
Steuern vom Einkommen und Ertrag		483.035,52	355.539,56
		4.089.725,42	3.070.679,30
ERGEBNIS NACH STEUERN			
Sonstige Steuern		416.806,59	411.970,62
		3.672.918,83	2.658.708,68
JAHRESÜBERSCHUSS			
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Bauerneuerungsrücklage		3.629.238,83	2.615.028,68
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 2024 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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Nach den zum 01.01.2024 in Kraft getretenen Änderungen durch das JAbschlWUV sind in der Gewinn- und Verlustrechnung die Aufwendungen für Betreuungstätigkeit gesondert auszuweisen. Bisher erfolgte kein gesonderter Ausweis, sondern unter den Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen. Die Vorjahresausweise wurden an die Neuregelung angepasst.

B. Bilanzierungs-und Bewertungsmethoden

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden mit den Anschaffungskosten vermindert um lineare Abschreibungen (bei einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 4 Jahren) angesetzt. Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten einschließlich der Modernisierungskosten umfassen neben den Fremdkosten Eigenleistungen in Form von Architekten- und Bauverwaltungsleistungen. Erhaltene Baukosten- / Tilgungszuschüsse wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten abgesetzt.

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen wegen dauernder Wertminderung bisher angefallener Planungsleistungen unter der Bilanzposition in Höhe von 31.418,34 € (Vorjahr 76.735,10 €) 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 7.541.792,77 € 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 29,5%. Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen, von dem Aktivierungswahlrech nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht.

C. Erläuterung zu den Bilanzposten

- 1. Tilgungszuschüsse in Höhe von 1.266.200,00 € (Vorjahr 900.000,00 €) wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.
- 2. Außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung wurden bei diversen Bauvorbereitungskosten im Anlagevermögen in Höhe von insgesamt 31.418,34 € gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen.
- 3. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält 5.974.511,40 € (Vorjahr 5.756.149,97 €) 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 551.126,59 € (Vorjahr 514.893,63 €) vor.

6. Die in den Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen:

	2024	2023	Klassifizierung
Forderungen	25.161,81 €	0,00 €	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten	52.938,46 €	0,00 €	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	39.514.372,33	3.629.238,83	43.143.611,16
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	136.000,00 €
Rückstellung für noch anfallende Kosten aus der Verwaltungsabrechnung	439.192,64 €
Rückstellung für evtl. anfallende Schadenersatzverpflichtungen	473.900,00 €

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



Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlich- keiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
(in Klammer Vorjahreswerte)	EURO	unter 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	Art der Siche- rung
Verbindlichkei- ten gegenüber Kreditinstituten	139.746.837,78 (147.569.665,98)	6.985.831,11 (12.470.853,84)	26.392.686,19 (25.165.491,89)	106.369.649,02 (109.933.320,25)	139.246.837,78 (147.069.665,98)	*GPR/B
Verbindlichkei- ten gegenüber anderen Kreditgebern	752.921,21 (786.909,97)	39.362,42 (37.556,16)	148.850,84 (146.607,93)	564.707,95 (602.745,88)	708.117,13 (740.487,63)	GPR
Erhaltene Anzahlungen**	6.067.811,10 (5.772.519,21)	6.067.811,10 (5.772.519,21)				
Verbindlich- keiten aus Vermietung	3.344.756,34 (3.228.297,76)	221.962,70 (154.494,11)		3.122.793,64 (3.073.803,65)		
Verbindlich- keiten aus Lieferungen und Leistungen	1.079.006,37 (2.657.863,25)	960.143,28 (2.416.024,93)	118.863,09 (241.838,32)			
Verbindlich- keiten gegenüber Gesellschaftern	52.938,46 (0,00)	52.938,46 (0,00)				
Sonstige Verbindlich- keiten	151.990,19 (102.746,33)	151.990,19 (102.746,33)				
Gesamtbetrag	151.196.261,45 (160.118.002,50)	14.480.039,26 (20.954.194,58)	26.660.400,12 (25.553.938,14)	110.057.150,61 (113.609.869,78)	139.954.954,91 (147.810.153,61)	

* GPR=Grundpfandrecht = 113.559.420,53 €, B=Bürgschaften von Gesellschaftern = 25.688.745,79 €
** zur Verrechnung anstehend

D. Erläuterung zu den GuV-Posten

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

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	8.749,20 €
Schadenersatzerstattungen	186.685,03 €
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	90.605,63 €

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind enthalten:

Abschreibungen auf Miet- und sonstige Forderungen	101.386,72 €
Verluste aus Abgängen von Restbuchwerten AV (Abriss)	70.703,09 €

In den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind Erträge für Körperschaftsteuern (19.583,81 €) sowie Gewerbeertragssteuern (21.587,00 €) für Vorperioden enthalten.

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

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen Bauvorbereitungskosten	31.418,34 €
---	-------------

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 4.033.000,00 € (Vorjahr 6.510.753,88 €).

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 31.12.2024 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 12.715.000,00 €. Demgegenüber stehen zum Bilanzstichtag abgeschlossene Kreditverträge (nicht valutiert) in Höhe von 4.260.505,00 € sowie noch nicht abgerufene Kaufpreistraten aus zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Bauträgerkaufverträgen in Höhe von rd. 1.757.500,00 €.

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 2024 insgesamt rd. 64.000,00 €.

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 36.000,00 € als Rückstellung erfasst.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	8
Technische Mitarbeiter	4	3
Hausmeister	2	
	19	11

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende, 34 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

	2024	2023	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen	108.486,29 €	116.778,91 €	Forderungen aus Vermietung
	0,00 €	0,00 €	Forderungen aus Verkaufsgrund
	3.698,35 €	1.995,13 €	Sonstige Vermögensgegenstände
	106.727,39 €	30.847,28 €	Guthaben bei Kreditinstituten
	218.912,03 €	149.621,32 €	
Verbindlichkeiten	33.035.075,38 €	36.728.130,45 €	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
	308.824,86 €	373.237,26 €	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
	350.389,96 €	344.236,46 €	Erhaltene Anzahlungen
	4.406,75 €	5.851,06 €	Verbindlichkeiten aus Vermietung
	35.934,36 €	119.097,05 €	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
	103.783,00 €	50.478,10 €	Sonstige Verbindlichkeiten
	33.838.414,31 €	37.621.030,38 €	

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 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.672.918,83 € ab. Gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages wurde bei Aufstellung des Jahresabschlusses der nach Abzug der auszuschüttenden Dividende in Höhe von 43.680,00 € verbleibende Betrag 2024 in Höhe von 3.629.238,83 € der Bauerneuerungsrücklage zugewiesen. Dem liegt ein Beschluss des Aufsichtsrats zugrunde.

10. Mitglieder der Geschäftsführung

Matthias Sacher, Vorsitzender der Geschäftsführung
Werner Walz, Geschäftsführer (in Teilzeit)

11. Mitglieder des Aufsichtsrates



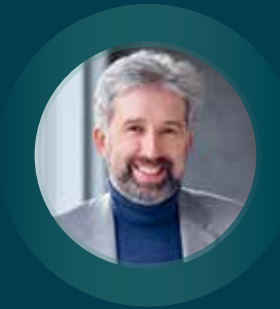
Joachim Walter
Vorsitzender
Landrat des Landkreises
Tübingen



Hans Lamparter
stellvertretender Vorsitzender
Vorstand der Kreissparkasse
Tübingen



Michael Bulander
stellvertretender Vorsitzender
Oberbürgermeister der
Stadt Mössingen



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 09. April 2025

Die Geschäftsführung

Matthias Sacher

Werner Walz

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten (€) 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres (€)	Abgänge	Umbuch- ungen (+/-) (€)	Zuschrei- bungen (€)	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten (€) 31.12.2024	Abschreib- ungen (Kumuliert) 01.01.2024		Abschreibung Geschäftsjahr (€)	Zugänge des Geschäftsjahres (€)	Abgänge	Umbuch- ungen (+/-) (€)	Zuschrei- bungen (€)	Abschrei- bungen (Kumuliert) 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
Immaterielle Vermögens- gegenstände	215.197,43	12.324,03				227.521,46	204.062,43		6.427,03					210.489,46	17.032,00	11.135,00
Sachanlagen																
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	249.679.171,53	889.860,40	294.821,92	3.839.857,57		254.114.067,58	87.927.769,11		5.059.273,16		225.593,92			92.761.448,35	161.352.619,23	161.751.402,42
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.099.056,76	8.633,79				35.107.690,55	9.452.328,62		835.377,79					10.287.706,41	24.819.984,14	25.646.728,14
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	2.316.000,37		264.686,00					2.580.686,37	66.168,00	330.854,00
Technische Anlagen	1.360.778,01					1.360.778,01	1.067.820,01		68.046,00					1.135.866,01	224.912,00	292.958,00
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	1.292.396,78	9.582,96	43.504,91			1.258.474,83	971.566,78		88.750,96		19.760,91			1.040.556,83	217.918,00	320.830,00
Anlagen im Bau	2.597.166,11	1.242.691,46		-3.839.857,57		0,00	0,00							0,00	0,00	2.597.166,11
Bauvor- bereitungs- kosten	1.952.716,54	1.386.584,35				3.339.300,89	157.006,81		31.418,34					188.425,15	3.150.875,74	1.795.709,73
Geleistete Anzahlungen	0,00					0,00	0,00							0,00	0,00	0,00
	296.985.771,10	3.537.352,96	338.326,83	0,00		300.184.797,23	101.892.491,70		6.347.552,25	0,00	245.354,83	0,00		107.994.689,12	192.190.108,11	195.093.279,40
Anlagevermögen insgesamt	297.200.968,53	3.549.676,99	338.326,83	0,00		300.412.318,69	102.096.554,13		6.353.979,28	0,00	245.354,83	0,00		108.205.178,58	192.207.140,11	195.104.414,40



2024

Lagebericht 2024

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, der Landkreis Tübingen und die Gemeinde Pliezhausen aus dem Landkreis Reutlingen.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Ha-

mas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund,

Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Wohnungsbestand und Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2024 umfasste der eigene Mietbestand der Gesellschaft 2.371 Mietwohnungen in 381 Gebäuden, 895 Garagen, Stellplätze und TG-Plätze, 42 Pflegeplätze, 48 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 174.137,21 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 2024 weiterverfolgt werden.

Im Berichtsjahr sind Mieter aus 149 Wohnungen ausgezogen, was einer

Fluktuationsrate von 6,4 % (Vorjahr 7,09 %) entspricht. Insgesamt wurden in der Robert-Wörner-Straße, Dußlingen 13 Wohnungen fertiggestellt und erstmals vermietet.

Die durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete für Wohneinheiten beträgt im Unternehmensdurchschnitt zum 31.12.2024 8,00 €/m², was einer Steigerung von 3,09 % gegenüber dem Vorjahr (7,76 €/m²) entspricht. Bei nicht preisgebundenen Wohnungen liegt sie bei 8,19 €/m² Wohnfläche (+1,58 %) und beim preisgebundenen Wohnungsbestand bei 7,12 €/m² Wohnfläche (+1,67 %). Neben den durchgeführten Mietanpassungen bei Mieterwechseln trugen die Mieterhöhungen mit der Erstvermietung der neuen Wohnungen zur moderaten Steigerung bei.

2.2.2 Bautätigkeit

Im März 2024 wurden gebraucht erworbene Büromodule, die als Wohnraum für bis zu 20 geflüchteten Personen umgebaut und erweitert wurden, bezugsfertig. Der Wohnraum in der Höfgasse in Mössingen wurde langfristig vom Landkreis Tübingen angemietet. Das Neubauvorhaben in der Robert-Wörner-Straße in Dußlingen wurden ein Mehrfamilienhaus wie geplant im Frühsommer fertiggestellt und planmäßig bezogen. Es sind insgesamt 13 Mietwohnungen und 15 PKW-Stellplätze entstanden. Diese 13 Wohnungen sind öffentlich gefördert worden.

Im Spätsommer wurde mit dem Umbau des Gebäudes in der Hauptstraße in Neustetten-Remmingsheim begonnen. Die bisher bestehende Gewerbeeinheit wird in zwei Mietwohnungen umgebaut.

Der Neubau der 33 Eigentumswohnungen in Tübingen „Christophstraße“ hat sich durch einen verzögerten Bauablauf zeitlich verzögert.

Die verschlechterte wirtschaftliche Lage, mit deutlich gestiegenen Zinsen führte nicht zu dem schnellen Verkauf der höherpreisigen Wohnungen. Von den insgesamt 23 Wohnungen werden acht in das Anlagevermögen zur Vermietung übernommen. Das Bauvorhaben für die Wohnungen liegt im Kostenplan. Allerdings nicht der angestrebte Verkaufsstand, da noch acht Wohnungen nicht veräußert wurden. Die Kostenentwicklung der gemeinsamen Tiefgarage, welche die Kreisbau als Generalübernehmer für die Baubeteiligten errichtet hat, hat sich von den Baukosten fast verdoppelt. Die Miteigentümer sind hier zur Abnahme verpflichtet, wohingegen sich die Kreisbau zur Offenlegung der Baukosten verpflichtet hat. Die Fertigstellung ist im Juli 2025 geplant.

Die energetische Sanierungsmaßnahme und Gebäudeaufstockung in der „Juchtlensstraße“ in Pliezhausen wurde 2023 begonnen. Diese Maßnahme schritt im Jahr 2024 weiter voran. Die veranschlagten Kosten für die Generalsanierung plus Gebäudeaufstockung liegen über den kalkulierten Kosten. Die Fertigstellung ist im Juli 2025 geplant.

Für das Jahr 2025 ist eine Sanierung mit dem Generalunternehmer B&O Bau Baden-Württemberg in Bodelshausen geplant. Die Sanierung wird im bewohnten Zustand und umfasst die Modernisierung der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) um eine energetische Verbesserung zu erreichen. Das Quartier befindet sich in der Roßbergstraße 2 – 16 / Teckstraße 1 – 7. Die Maßnahmen umfassen eine vollständige Sanierung der Gebäudehülle, Dämmung von Fassade, Dach und Kellerdecke, sowie den Austausch von Fenstern.

Durch den Rückbau der Gebäude in Ofterdingen, „Hinter Höfen“ kann durch eine Flächensanierung eine bessere

bauliche Ausnutzung des Bestandsgrundstückes erreicht werden. Bisher gab es im Bestand „Hinter Höfen“ 12 Wohneinheiten, durch die Umsetzung dieser Maßnahme ändert sich auch der Straßen Titel und wird künftig Goethestraße heißen. In der Goethestraße sind es dann anstatt bisher 12 Wohneinheiten insgesamt 27 Wohneinheiten.

Ebenfalls in der Planung befindet sich das Bauvorhaben in Nehren „Illegengärtle“. Hier wird ebenfalls durch den Rückbau und die bessere bauliche Ausnutzung mehr Wohneinheiten geschaffen. Bisher waren es 20 Wohneinheiten nach Umsetzung sollen es dann 41 Wohneinheiten sein.

In Pliezhausen wurden die Planungen für den Neubau von 20 öffentlich geförderten Mietwohnungen in der Haldenstraße vorangetrieben. Das Grundstück soll im Jahr 2025 erworben werden.

2.2.3 Wohnungsfremdverwaltung

Die Verwaltung von Wohnungseigentum sowie die Komplettverwaltung von Mehrfamilienhäusern gehören zum Dienstleistungsangebot der Gesellschaft. Insgesamt werden zum Jahresende 535 fremde Wohnungen (Vorjahr 568), 50 gewerbliche Einheiten, 377 Garagen und 328 Pkw-Stellplätze verwaltet. Die Wirtschaftspläne und die Verwaltungsabrechnungen wurden ordnungsgemäß erstellt und die Eigentümerversammlungen fristgerecht durchgeführt.

2.2.4 Personalsituation

Im Jahr 2024 waren zum Stichtag 31.12.2024 insgesamt 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, darunter 19 Vollzeitkräfte und 11 Teilzeitkräfte. Zudem hat die Gesellschaft drei Auszubildende, 34 nebenberufliche Hauswarte sowie sechs

geringfügige kaufmännische Mitarbeiter beschäftigt.

Die Geschäftsführung war mit der positiven Geschäftsentwicklung insgesamt sehr zufrieden.

2.3 Lage der Gesellschaft

2.3.1 Ertragslage

Im Bauträgergeschäft wurden in Jahr 2024 kaum abzugrenzende Umsatzerlöse erzielt. Zahlungen aus dem Bauträgergeschäft resultieren aus den Kaufpreisanforderungen der Christophstraße 36 und 38 in Tübingen. Das Gesamtvolumen der angeforderten Kaufpreiskraten lag im Geschäftsjahr 2024 bei 5,72 Mio. €. Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich aufgrund der Mietanpassungen nach Modernisierungen und Neuvermietungen und den gestiegenen Betriebs- und Heizkostenabrechnungen um insgesamt 1,03 Mio. € auf 23,9 Mio. € erhöht. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit sind auf 151.329,00 T€ gesunken (Vorjahr 161.000€).

Neben den Investitionstätigkeiten für die Bestandssanierung wurden für die laufende Instandhaltung im Berichtsjahr 1,76 Mio. € (Vorjahr 3,05 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 2024 insgesamt 3,64 Mio. € (Vorjahr 3,66 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von 0,95 Mio. € auf 1,10 Mio. € gestiegen.

Bei einem stetigen Anstieg der Anschaffungs- und Herstellkosten aufgrund der im Rahmen der Modernisie-

rungen zu aktivierenden Kosten sowie der Neubaugänge wurden im Berichtsjahr laufende Abschreibungen (inkl. der außerplanmäßige Abschreibungen i. H. v. 31,42 T €) in Höhe von 6,35 Mio. € (Vorjahr 5,92 Mio. €) vorgenommen. Durch gestiegene und zusätzliche Darlehensverbindlichkeiten und die gestiegenen Zinsen, auch bei Prolongationen, nahm im Berichtsjahr der Zinsaufwand um 223 T € zu.

Der erzielte Jahresüberschuss beläuft sich auf 3.672.918,83 € und liegt damit über dem Ergebnis des Vorjahres (2.658.708,68 €). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 2024 gute 6,7 % (Vorjahr 5,20 %).

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

2.3.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Jahres 2024 ist um 5,673 Mio. € auf 208.919.330,46 € zurück gegangen. Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist im Wesentlichen mit langfristigem Kapital finanziert.

Das Anlagevermögen verringert sich leicht, durch eine umsichtige Herangehensweise und in den Neubau sowie die Modernisierung wurde moderat investiert. Die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen sind in diesem Geschäftsjahr 5,89 Mio. €. Im Ergebnis ist das Anlagevermögen um 2,90 Mio. € auf 192,21 Mio. € wertmäßig gesunken, die Anlagenintensität ist jedoch zum Vorjahr gestiegen auf 92,00% (Vorjahr 90,91 %), dies ist für klassisch bestandsverwaltende Wohnungsunternehmen eine solide und übliche Kenngröße ist.

Die Umlaufintensität ist durch den Rückgang von Bauträgermaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr um 2,77 Mio. € gesunken, das Umlaufvermögen liegt

bei 16,697 Mio. € und liegt unter dem Vorjahresniveau bei 7,99 % (Vorjahr 9,07 %).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 3.629.238,83 €. Es umfasst einen Anteil von 26,23 % der Bilanzsumme (Vorjahr 23,84 %).

Der Anstieg der Eigenkapitalquote resultiert aus dem Rückgang der Bilanzsumme auf 208 Mio. € (./. 5,673 Mio. € ggü. Vorjahr) und der Zuführung zum Eigenkapital. Der Rückgang der Bilanzsumme ist im Wesentlichen auf die planmäßigen Abschreibungen im Anlagevermögen zurückzuführen. Gleichzeitig führte der Beginn eines Bauprojektes im Umlaufvermögen auch zu einer Erhöhung der Kosten im Umlaufvermögen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind wegen der vorsichtigen Investitionstätigkeit insgesamt um 7,86 Mio. € zurück gegangen. Den Kreditneuaufnahmen für die langfristige Objektfinanzierung in Höhe von 4,92 Mio. € stehen Tilgungen in Höhe von 8,75 Mio. € (planmäßig sowie außerplanmäßig, inkl. KfW-Tilgungszuschüsse) gegenüber. Die kurzfristigen Kredite gegenüber Kreditinstituten (Eurokredite) wurden um 4,0 Mio. € verringert, und stehen nun bei 0,5 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 2024 wurden 2,83 Mio. € (Vorjahr 3,62 Mio. €) für die laufende Instandhaltung aufgewendet. Davon betreffen 0,13 Mio. € Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung. Zudem wurden 1,76 Mio. € (Vorjahr 3,05 Mio. €) in die Generalsanierung investiert. Diese Investitionen in den eigenen Bestand entsprechen einem Gebäu-

deerhaltungskoeffizient von 26,38 je m² Wohn- und Nutzfläche gegenüber 38,59 € je m² Wohn- und Nutzfläche im Vorjahr.

Die Gesamtinvestitionen umfassen 10,90 Mio. € (einschließlich Bauträgertätigkeit) und liegen um rund 9,45 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.

2.3.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Für die Steuerung der Gesellschaft sind folgende Leistungsindikatoren von Bedeutung

Finanzielle Leistungsindikatoren		2024	2023	2022	2021	2020
Durchschnittliche mtl. Sollmiete der Wohnungen	€/m²	8,00	7,76	7,58	7,39	7,25
Eigenkapitalquote	%	26,2	23,8	23,7	24,7	23,9
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4
Eigenkapitalrentabilität	%	6,7	5,2	6,2	5,8	5,8
Gebäudeerhaltungskoeffizient (p.a.)	€/m²	26,38	38,59	42,93	63,57	62,40
Betriebs- und Heizkosten (p.m.)	€/m²	2,90	2,90	2,93	2,48	2,15
Fremdkapitalzins (p.m)	€/m²	0,92	0,88	0,78	0,76	0,85

2.4 Prognose, Chancen- und Risikobericht

2.4.1 Prognosebericht

Die Prognosen stützen sich zum einen auf aktuelle Einschätzungen externer Institutionen, dazu zählen insbesondere Wirtschafts-

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug 13.381,5 T€ (Vorjahr 8,46 Mio. €).

Zum Bilanzstichtag betrug die zur Verfügung stehende und nicht genutzte Kreditlinie 19,2 Mio. € (Vorjahr 12,76 Mio.€).

An unfertigen Leistungen bestehen finanzielle Verpflichtungen für das aktuelle Geschäftsjahr in Höhe von 5,97 Mio. € (Vorjahr 5,75 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.

forschungsinstitute, 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 Unternehmen im Kerngeschäft weiterhin positiv entwickeln. Die Vermietung der Bestandswohnungen ist aufgrund der hohen Nachfrage im Landkreis Tübingen an Mietwohnungen gesichert. Im Bereich des Neubaus von Mietwohnungen hängt die Neubautätigkeit vor allem von der Förderung durch Bund und Land sowie den energetischen Auflagen ab. Die Materialpreissteigerungen der letzten Jahre, die vergleichsweise hohen Finanzierungskosten, die baurechtlichen Auflagen und die fehlenden Fachkräfte im Bau- und Bauzusatzgewerbe machen sich negativ in den Fertigstellungszahlen bemerkbar. 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 Prei-

sen 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 2025 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 werden für die Zukunft abgesichert. Wir erwarten, dass die Nachfragesituation auf dem Käufermarkt sich aufgrund des zwischenzeitlich stabilen Zinsniveaus und der hohen Baukosten weiterhin zurückgehen wird. Projektierte Bauträgerprojekte wurden im zurückliegenden Geschäftsjahr zurückgestellt bzw. in Vorhaben für Bestandsobjekte umgewandelt.

Zur Sicherung der zukünftigen Liquidität und aufgrund des volatilen Marktumfelds wurden alle laufenden Projektentwicklung geprüft. Das geplante Neubauvorhaben „Ammerbuch, Schlossblick“ wurde aufgegeben. Das bereits von der Gemeinde erworbene Grundstück wurde rückabgewickelt und die bisherige Planung an einen anderen Investor veräußert. Das Projekt in Dußlingen „Maltschachstraße“ wird weiterverfolgt, ebenso die Vorhaben in Pliezhausen „Haldenstraße“ und in Mössingen „Stotzenhof“. Bei diesen Vorhaben werden ausschließlich

öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen. Die Vorhaben in Kirchentellinsfurt „Martinshaus“ und Gomaringen „Hechinger Straße“ werden vorerst zurückgestellt.

Für das Bauträgergeschäft wird im laufenden Geschäftsjahr die Fertigstellungen von 15 Eigentumswohnungen erwartet.

Für die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wird ein leichter Anstieg 0,4 Mio. € erwartet. Der Anstieg resultiert aus der Fertigstellung von diversen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, aus der ganzjährigen Auswirkung von Fertigstellungen (Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen) des Berichtsjahres, aus 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 höheren Ertragsausfall im Vergleich zum Jahresende 2024 kommen wird, aufgrund neuer Modernisierungsmaßnahmen begonnen wurden. Diese Modernisierungsmaßnahmen werden im bewohnten Zustand durchgeführt und die Mietminderungen schlagen sich auf die Erlösschmälerungen nieder.

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 0,50 Mio. € eingeplant. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden mit 1,37 Mio. € eingeplant und liegen damit leicht über dem Niveau des Berichtsjahres 2024 (1,12 Mio. €). Beim Zinsaufwand wird aufgrund steigen-

der Zinsen ein Anstieg der Aufwendungen auf 2,53 Mio. € erwartet, so dass im Vergleich zum Berichtsjahr ein Anstieg um 0,24 Mio. € zu verzeichnen sein wird.

Die Gesellschaft nimmt Investitionen zur Qualitätssicherung, Wertsteigerung und Erhöhung der Energieeffizienz ihres Portfolios vor. Im Geschäftsjahr 2024 wurden durchschnittlich ca. 26,38 € pro qm in Instandhaltungen und Modernisierungen investiert.

Der seit nun über drei Jahren dauernde Angriffskrieg von Russland auf das Staatsgebiet der Ukraine wirkt sich immer stärker auf die europäische politische und fiskalische Stabilität aus. Die Auswirkungen sind im Immobilienmarkt weiterhin zu spüren und führen zu einem Einbruch bei der Neubautätigkeit und einer deutlichen Zurückhaltung bei Erwerben 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 2025 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 2025 ein Ergebnis mit einem Jahresüberschuss von 2,505 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 Risikostrategie 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 Risikostrategie 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 Rück-

gang 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 niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Die Vermietung von Gewerbeimmobilien trug im Jahr 2024 mit 1,90 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 Anschluss-

vermietung 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 Neubesetzung 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 Mit-

tel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Dem mit den hohen Fremdmitteln einhergehenden Zinsänderungsrisiko wird durch eine breite Streuung der Zinsbindungsfristen begegnet. Die Gesellschaft hält stets Liquiditätsreserven in ausreichender Höhe vor. Um die Fremdkapitalquote weiter zu reduzieren, wurden bei Prolongationen die Tilgungsraten in der Regel erhöht. Dem aktuellen Marktumfeld mit steigenden Zinsen trägt die Gesellschaft zudem durch ein laufendes Monitoring der Kapitalmarktentwicklung Rechnung und berücksichtigt die zu erwartenden Zinsänderungen im Rahmen der Wirtschaftsplanung und des Risikomanagements.

Liquiditätsrisiken

Die aktuellen Rahmenbedingungen stellen 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 19,2 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 Oktober 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, führen die Unsicherheiten an den Finanzmärkten in Verbindung mit fehlenden öffentlichen Fördermitteln zu einer hohen Investitionsrückhaltung. Angesichts der teilweise erheblichen Wohnungsknappheit ist jedoch nur von einem temporären Verzicht auf Investitionen auszugehen. Laut Statistischen Bundesamt (Destatis) vom 22.05.2025 gab es im Berichtsjahr 2024 mit insgesamt 251.937 neue Wohnungen. Hier von kamen aus dem Jahr 2023 noch 18.475 Nachmeldung. Noch Ältere Nachmeldungen aus den Vorjahren werden mit 11.537 beziffert.

Die gestiegenen Material- und Personalkosten, die gestiegenen Finanzierungskosten und die hohen energetischen Anforderungen an den Neubau sowie Gebäudesanierungen haben viele Bauvorhaben unwirtschaftlich werden lassen und zu Projektstornierungen oder -verzögerungen geführt. Damit werden



die von der „alten“ 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. Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen wirkt sich im Gegenzug aber positiv auf die Belegung der Wohnungen aus. Dies bietet Chancen zur Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage durch die Zunahme von Mieterträgen durch die laufenden und auch geplanten Neubauten. Derzeit kann die stetig wachsende Nachfrage nach „bezahlbaren“ Wohnungen im Landkreis nicht befriedigend abgedeckt werden.

Der Einbruch der Neubauaktivitäten seit Mitte des Jahres 2023 und die gleichzeitig gestiegenen energetischen und gesetzlichen Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) wirkt sich insgesamt auf den Immobilienmarkt aus. Ältere Bestandsimmobilien verlieren deutlich an Attraktivität und Werthaltigkeit. Energetisch und technisch zeitgemäße Kaufimmobilien stehen deutlich höher im Kurs. Allerdings lassen sich in diesem Segment für die Zielgruppe Familie, Senioren die Immobilie nicht nachhaltig finanzieren. Die Gesellschaft prüft derzeit, ob die Möglichkeit besteht, mit einem standardisierten baulich reduzierten Haustyp insbesondere mittlere Einkommen mit Wohneigentum zu versorgen.

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. Mit der im Jahr 2026 geplanten Einführung eines Sozialmanagements im Bereich der Bestandsbewirtschaftung sollen Mieter im verantwortungsvollen Handeln unterstützt werden. Damit offene Forderungen aus Mietrückständen aktiv vermieden werden.

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 Materialpreisssteigerungen 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 2025 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 2025 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 ein-

schätzbar, 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 Mietaufälle 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, 23. Juni 2025

Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

Geschäftsführung

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

Wiedergabe des BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 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. Manipulationen 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 Hand-

lungen 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Stuttgart, 11. Juli 2025

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



Bericht des AUFSICHTSRATS

Im zurückliegenden Berichtsjahr wurde der Aufsichtsrat eingehend und umfassend über die Tätigkeit der Gesellschaft, über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens von der Geschäftsführung informiert.

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 Geschäftsführung und überzeugte sich von deren ordnungsgemäßen Handeln.

Detailliert wurde über die Umsetzung der laufenden Sanierungs- und Neubaumaßnahmen berichtet. In den Sitzungen gab die Geschäftsführung einen umfassenden Bericht zum Sanierungsprogramm 2022 – 2025 ab und berichtete fortlaufend über die aktuellen Neubaumaßnahmen. Die geänderten Rahmenbedingungen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und die regionalen Auswirkungen wurden ausführlich erörtert

und die weitere Vorgehensweise beschlossen.

Für das Neubauvorhaben in Ofterdingen „Hinter Höfen“ wurde der Beschluss zur Umsetzung von 27 öffentlich geförderten Mietwohnungen gefasst.

Für die energetischen Sanierungsmaßnahmen in Bodelshausen „Teck- und Roßbergstraße“ und in Tübingen „Waldhäuser-Ost“ wurden Durchführungsbeschlüsse gefasst.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024, sowie das Rechnungswesen, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Auftragsge-

mäß wurde die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundgesetz (HGrG) und der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) vorgenommen.

Im Berichtsjahr erfolgte die vorzeitige Wiederbestellung des Vorsitzenden der Geschäftsführung.

Die Geschäftsführung hat die gestellten Aufgaben ordnungsgemäß und gewissenhaft erfüllt, sie hat wirtschaftlich und verantwortungsbewusst gehandelt. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Beitrag zum positiven Ergebnis des Geschäftsjahres 2024 und ihren Einsatz im Interesse, zum Wohl und Nutzen der Gesellschaft.

Tübingen, 12.06.2025

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Joachim Walter, Landrat

Konzeption, Redaktion und Realisierung:
PresseCOMPANY GmbH
Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

Fotos:
Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH,
Thomas Kiehl, www.fotosvonlucke.de, getty images

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

gedruckt auf FSC®-lizenziertem Papier aus
nachhaltiger Forstwirtschaft

Platzhalter: FSC-Logo



KREISBAUTÜBINGEN

