GESCHÄFTS-BERICHT 2025

Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

KREISBAUTÜBINGEN

KREISBAUTÜBINGEN
Briefe
KREISBAUTÜBINGEN

INHALTS**VERZEICHNIS**

DIE KREISBAU

Vorwort 04
Zahlen und Fakten 05
Standorte der Kreisbau Tübingen 07
Anteile der Gesellschafter 08

BAUPROJEKTE

Baufertigstellungen 10
Projekte im Bau 11
Projekte in Planung 13
Heizungssanierungen 15
Investitionen in die Zukunft 17

AUS DEM UNTERNEHMEN

Wechsel im Aufsichtsrat 20
Immobilienmanagement 21
Objektbetreuung 22
Sozialberatung 23
Öffentlichkeitsarbeit 24

JAHRESABSCHLUSS 2024

Bilanz 27
Anhang 30
Lagebericht 38
Wiedergabe des Bestätigungsvermerks 48
Bericht des Aufsichtsrats 51

KREISBAUGESELLSCHAFT TÜBINGEN

VORWORT

Die Voraussetzungen für die Schaffung und Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum sind auch im Geschäftsjahr 2025 anspruchsvoll geblieben. Umso wichtiger ist es, auch unter schwierigen Rahmenbedingungen verlässlich zu handeln und gemeinsam mit den Kommunen zukunftsfähige Lösungen zu entwickeln. Mit rund 2.400 Wohnungen leistet die Kreisbaugesellschaft Tübingen einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung im Landkreis. Dabei gilt unser Augenmerk sowohl dem Neubau als auch der energetischen Sanierung und Modernisierung unserer Bestandsobjekte.

Im Geschäftsjahr 2025 konnten wir wichtige Vorhaben voranbringen: In Bodelshausen konnten wir die umfassende Sanierung von 64 Wohnungen abschließen – eine Maßnahme zur Steigerung der Wohnqualität sowie zur langfristigen Sicherung der Bestandsgebäude.

In Ofterdingen fiel der Startschuss für das Neubauprojekt Silcherstraße 11 sowie Goethestraße 9 und 10, bei dem 27 öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen. Auch das 2026 gestartete Projekt im Ilgengärtle 9 und 11 sowie im Lindenweg 2, 4 und 6 in Nehren steht beispielhaft für unsere Strategie: Anstelle von fünf überalterten Gebäuden entstehen 41 neu errichtete Wohnungen.

Durch die Nachverdichtung wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen und zugleich eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung ermöglicht. In Dußlingen steht eine besondere Premiere an: Hier soll 2027 erstmals der Serienhaustyp der Kreisbau als Pilotprojekt begonnen werden.

Bei allen baulichen und strategischen Entscheidungen stehen für uns die Menschen, die in unseren Wohnungen und Quartieren leben, im Mittelpunkt.

Daher gilt unser besonderer Dank zunächst auch unseren Mieterinnen und Mietern für ihre Verbundenheit und ihr Vertrauen. Ebenso danken wir dem Aufsichtsrat und unseren Gesellschaftern für ihre verlässliche und konstruktive Begleitung.

Im Jahr 2025 war diese Zusammenarbeit zugleich von einem personellen Wechsel geprägt: Nach dem Ausscheiden von Landrat Joachim Walter übernahm Landrat Dr. Hendrik Bednarz das Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden. Wir danken Herrn Joachim Walter, Landrat a.D., für die langjährige vertrauensvolle Begleitung der Kreisbaugesellschaft und freuen uns auf die konstruktive Zusammenarbeit mit Herrn Landrat Dr. Hendrik Bednarz.

Auch künftig werden wir unseren Weg konsequent fortsetzen und gemeinsam mit den Kommunen Verantwortung für eine lebenswerte Zukunft im Landkreis Tübingen übernehmen. Die Herausforderungen bleiben groß – ebenso aber unser Engagement und unser Anspruch, konkrete Lösungen für die Menschen vor Ort zu schaffen.

Tübingen, 31. Juli 2026

Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH
Geschäftsführung

Matthias Sacher

Werner Walz

Unternehmenszahlen

218.280.389,77 €
Bilanzsumme

58.125.731,24 €
Eigenkapital

202.065.588,79 €
Anlagevermögen

16.208.100,93 €
Umlaufvermögen

156.250.835,91 €
Verbindlichkeiten

Wohnungsbestand

1.021
Garagen

48
Gewerbliche Einheiten

2.388
Mietwohnungen

42
Pflegeeinheiten

175.042,42 m²
Wohn- und Nutzfläche gesamt

Durchschnittliche Sollmiete
Wohnfläche: **8,02 €/m²**

22.944.259,89 €
Investitionsvolumen

3.811.512,53 €
davon in Neubau Mietwohnungen

2.879.480,31 €
davon in Neubau Eigentumswohnungen

4.110.008,40 €
davon in Instandhaltungen

12.143.258,65 €
davon in Generalsanierungen

92,85 €/m² Wohn-/Nutzfläche
Gebäudeerhaltungskoeffizient

Personalsituation (durchschnittlich)

- **1** Hauptamtlicher Geschäftsführer
- **1** Hauptamtlicher Geschäftsführer in Teilzeit
- **22** Mitarbeiter in Vollzeit
- **6** Mitarbeiter in Teilzeit
- **3** Auszubildende

26,63 %
Eigenkapitalquote

Wohnungsfremdverwaltung

499
Eigentumswohnungen

50
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 (bis 31.12.2025)
Landrat des Landkreises Tübingen

Dr. Hendrik Bednarz, Vorsitzender (ab 01.01.2026)
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

Standorte der Wohn- und Gewerbeeinheiten **DER KREISBAU TÜBINGEN**

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
HEIZUNGSSANIERUNGEN
INVESTITIONEN IN DIE ZUKUNFT

BAUFERTIG**STELLUNGEN**

BODELSHAUSEN
ROSSBERGSTRASSE 2–16 UND TECKSTRASSE 1–7

PROJEKTBESCHREIBUNG

Die umfassende Sanierung der Wohnanlage in der Roßbergstraße und Teckstraße ist abgeschlossen. Seit Februar 2025 hat die Kreisbaugesellschaft Tübingen dort 64 Wohnungen in vier Mehrfamilienhäusern aus den Baujahren 1969 bis 1973 modernisiert. Nach Abschluss der Arbeiten in den Gebäuden Ende 2025 wurden 2026 die Außenanlagen und die Fassaden von zwei Gebäuden fertiggestellt.

Die Maßnahmen waren in vier Bauabschnitte unterteilt und umfasste neben der energetischen und brandschutztechnischen Sanierung auch die Modernisierung der Wohnungen. Dächer, Fassaden und Kellerdecken wurden gedämmt, Fenster ausgetauscht und sämtliche Leitungsstränge erneuert. Durch die Zusammenlegung der Bäder mit den zuvor getrennten Toiletten entstanden größere und damit altersgerechtere Badezimmer. Neue Vorstellbalkone ergänzen die Wohnungen. Nach Abschluss der Sanierung erreichen die Gebäude das KfW-55-Effizienzniveau.

Die Wärmeversorgung wurde auf Wärmepumpentechnik umgestellt. Da die vorhandenen Netzkapazitäten dafür nicht ausreichten, war die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Auf den Dachflächen wurden zudem Photovoltaikanlagen installiert. Es ist geplant, dass diese perspektivisch im Rahmen eines Mieterstrommodells betrieben werden können. Da die Sanierung ohne Entmietung erfolgte, konnten die Bewohnerinnen und Bewohner während der gesamten Bauzeit in ihren Wohnungen bleiben. Für die Dauer der Arbeiten stellte die Kreisbau unter anderem Sanitärcontainer bereit und übernahm deren tägliche Reinigung. Während der Eingriffe in die Heizungsanlagen wurden die Wohnungen mit alternativen Heizsystemen versorgt. Zudem erließ die Kreisbau der Mieterschaft zwei Monatswarmmieten. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt nach Abschluss der Maßnahme bei 8,93 Euro pro Quadratmeter. Die Hälfte der Wohnungen ist öffentlich gefördert.

PLANUNG & BAULEITUNG
B&O Bau Baden-Württemberg GmbH, Stuttgart

GESAMTKOSTEN
Die Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme belaufen sich auf knapp 10 Mio. Euro.

Baubeginn
Februar 2025

Fertigstellung Innenausbau
Dezember 2025

Fertigstellung Fassadenarbeiten und Außenanlagen
2026

Heizungsart
Wärmepumpe

Wohn-/Nutzfläche
4.942,8 m²

Wohneinheiten
32 der 64 Wohnungen öffentlich gefördert

durschnittliche Nettokaltmiete
8,93 €/m²

PROJEKTE **IM BAU**

NEHREN
IM ILGENGÄRTLE 9, 11 UND LINDENWEG 2, 4, 6

PROJEKTBESCHREIBUNG

Mit dem Spatenstich am 5. März 2026 hat die Kreisbaugesellschaft Tübingen den offiziellen Startschuss für das Neubauprojekt „Im Gärtle“ in Nehren gegeben. Auf den Grundstücken Im Ilgengärtle 9 und 11 sowie Lindenweg 2, 4 und 6 entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 41 öffentlich geförderten Mietwohnungen und rund 2.994 Quadratmetern Wohnfläche.

Für das Vorhaben wurden fünf Vierfamilienhäuser aus den 1940er-Jahren abgebrochen. Nach mehr als 80 Jahren Nutzung wiesen sie einen umfangreichen baulichen und energetischen Sanierungsbedarf auf und konnten nicht mehr wirtschaftlich modernisiert werden. Mit dem Ersatzneubau und einer Nachverdichtung steigt die Zahl der Wohnungen auf dem Areal von 20 auf 41.

Die drei Gebäude werden dreigeschossig und teilweise unterkellert ausgeführt. Zwischen ihnen entsteht ein gemeinschaftlich gestalteter Grünbereich. Vorgesehen sind außerdem zehn Tiefgaragenstellplätze und 34 Außenstellplätze.

Die Neubauten werden im KfW-55-Standard errichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Nahwärmenetz mit Pelletheizung und Gasspitzenlastkessel. Auf den Dachflächen wird eine Photovoltaikanlage installiert. Zudem musste eine Trafostation erstellt werden.

Für alle 41 Wohnungen gilt eine Förderbindung von 40 Jahren. Während dieses Zeitraums liegt die Miete 40 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt nach aktueller Planung 8,77 Euro pro Quadratmeter. Die Gesamtkosten, inklusive des Anteils für das Nahwärmenetz, belaufen sich voraussichtlich auf 13,3 Mio. Euro. Die Fertigstellung ist für Ende 2027 beziehungsweise Anfang 2028 vorgesehen.

PLANUNG & BAULEITUNG
Denninger Architekten, Mössingen,
bis Leistungsphase 4

GENERALUNTERNEHMER
Geiger Schlüsselfertigbau, Stuttgart/
Herrenberg, ab Leistungsphase 5

GESAMTKOSTEN
Die Gesamtkosten, inklusive des Anteils für das Nahwärmenetz, belaufen sich voraussichtlich auf 13,3 Mio. Euro.

Baubeginn
März 2026

Fertigstellung
voraussichtlich Ende 2027/ Anfang 2028

Heizungsart
Nahwärmenetz mit Pelletheizung und Gasspitzenlast-kessel

Wohn-/Nutzfläche
2.994 m²

Wohneinheiten
41 öffentlich geförderte Mietwohnungen

durschnittliche Nettokaltmiete
8,77 €/m²

Stellplätze
10 Tiefgaragen- und 34 Außenstellplätze

PROJEKTE **IM BAU**

OFTERDINGEN
SILCHERSTRASSE 11
UND GOETHESTRASSE 9, 10

PROJEKTBESCHREIBUNG

Im Januar 2026 feierte die Kreisbaugesellschaft Tübingen Richtfest für ihr Neubauprojekt „Hinter Höfen" in Ofterdingen. Damit waren der Rohbau und die Dacharbeiten der drei Mehrfamilienhäuser abgeschlossen. Auf den Grundstücken Silcherstraße 11 sowie Goethestraße 9 und 10 entstehen insgesamt 27 öffentlich geförderte Mietwohnungen mit rund 1.930 Quadratmetern Wohnfläche.

Nach dem Rückbau der zwölf Bestandswohnungen entstehen auf dem Areal 15 zusätzliche Wohnungen. Die drei Gebäude werden dreigeschossig und teilweise unterkellert ausgeführt. Ergänzend sind 44 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Auf den Bau einer Tiefgarage wurde verzichtet, da dies die Baukosten deutlich verteuert und sich damit auch auf die Höhe der Mieten ausgewirkt hätte. Der alte Nussbaum auf dem Grundstück bleibt erhalten.

Die Neubauten werden im KfW-55-Standard errichtet und über Wärmepumpen beheizt. Auf den Dachflächen wurden zudem Photovoltaikanlagen installiert. Es ist geplant, dass diese perspektivisch im Rahmen eines Mieterstrommodells betrieben werden können. Eine zusätzliche Trafostation stellt die für das Projekt benötigte elektrische Leistung bereit. Der Spatenstich erfolgte im Mai 2025, das Richtfest am 29. Januar 2026. Die Fassade ist fertiggestellt, die Vorstellbalkone sind montiert und der Estrich wurde bereits verlegt. Im Innenbereich laufen derzeit die Maler-, Tapezier- und Bodenbelagsarbeiten, anschließend werden die Außenanlagen fertiggestellt. Die Wohnungen sollen Ende 2026 bezugsfertig sein. Die durchschnittliche Nettokaltmiete der 27 Wohnungen beträgt nach aktueller Planung 8,79 Euro pro Quadratmeter.

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

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

GESAMTKOSTEN
Die voraussichtlichen Gesamtkosten belaufen sich auf rund 8 Mio. Euro.

Baubeginn
Mai 2025

Fertigstellung
voraussichtlich Ende 2026

Heizungsart
Wärmepumpe

Wohn-/Nutzfläche
rund 1.930 m²

Wohneinheiten
27 öffentlich geförderte Mietwohnungen

durchschnittliche Nettokaltmiete
8,79 €/m²

Stellplätze
44 Außenstellplätze

PROJEKTE **IN PLANUNG**

DUSSLINGEN

SERIENWOHNGEBÄUDE IN DER MALTSCHACHSTRASSE 1, 3, 5

Baubeginn
voraussichtlich 2027

Wohn-/Nutzfläche
rund 2.420 m²

Wohneinheiten
36 öffentlich geförderte Mietwohnungen

Stellplätze
36

Grundstücksfläche
rund 2.900 m²

PROJEKTBESCHREIBUNG

Mit dem Pilotprojekt in der Dußlinger Maltschachstraße kommt zum ersten Mal das von der Kreisbau eigens entwickelte Serienhaus zur Ausführung. Auf dem rund 2.900 Quadratmeter großen Bestandsgrundstück sollen drei baugleiche Gebäude mit insgesamt über 2.400 Quadratmeter Wohnfläche entstehen. Zu den 36 öffentlich geförderten Wohnungen sollen zudem 36 oberirdische Stellplätze errichtet werden.

Die drei- bis viergeschossigen Gebäude folgen der Topografie des Grundstücks. Grundlage für das Vorhaben ist die Änderung des Bebauungsplans, die der Gemeinderat Dußlingen mit dem Satzungsbeschluss vom 22. Mai 2026 verabschiedet hat. Ein artenschutzrechtliches Gutachten und ein Verkehrsgutachten wurden im Zuge der Planung bereits erstellt. Mit dem Projekt erprobt die Kreisbau einen Serienhaustyp, der künftig auch an weiteren Standorten eingesetzt werden kann. Wiederkehrende Bauteile und Planungsgrundlagen sollen dazu beitragen, Planungs- und Bauprozesse zu vereinfachen und die Kosten verlässlich zu kalkulieren. Ziel ist es, die Wohnungen zu einer Nettokaltmiete von weniger als 9 Euro pro Quadratmeter anzubieten.

Die Gebäude sind nach dem Effizienzhausstandard 40 geplant. Für das Vorhaben sollen je nach Verfügbarkeit Mittel aus der Landeswohnraumförderung sowie aus dem KfW-Programm „Klimafreundlicher Neubau“ genutzt werden.

Der Baubeginn ist für 2027 geplant.

GESAMTKOSTEN

Die voraussichtlichen Gesamtkosten belaufen sich auf rund 10 Mio. Euro.

PROJEKTE **IN PLANUNG**

PLIEZHAUSEN
HALDENSTRASSE 1, 3, 5

PROJEKTBESCHREIBUNG

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen plant in Pliezhausen den Bau von 20 Eigentumswohnungen im Rahmen einer Bauträgermaßnahme.

Auf einem rund 1.600 Quadratmeter großen Grundstück in der Haldenstraße sollen dafür gemäß Bebauungsplan für das Gebiet „Am Käppele" drei dreigeschossige Gebäude erstellt werden.

Dabei wird eine Wohnfläche von knapp 1.300 Quadratmetern geschaffen. Die planerischen Vorgaben sehen zudem vor, dass 24 oberirdische Stellplätze gebaut werden, wovon neun ins Erdgeschoss des Gebäudes integriert werden, sodass sie überdacht sind.

Das Projekt ist als Effizienzhaus 55 geplant. Die Bauträgermaßnahme wurde zunächst als schlüsselfertige Ausführung konzipiert und kalkuliert.

Als Alternative prüft die Kreisbaugesellschaft, die Wohnungen im veredelten Rohbau mit verschiedenen Ausstattungspaketen anzubieten, durch die eine Kosteneinsparung erwartet wird. Im weiteren Projektverlauf sind der Erwerb des Grundstücks und die Einreichung des Bauantrags vorgesehen.

GESAMTKOSTEN

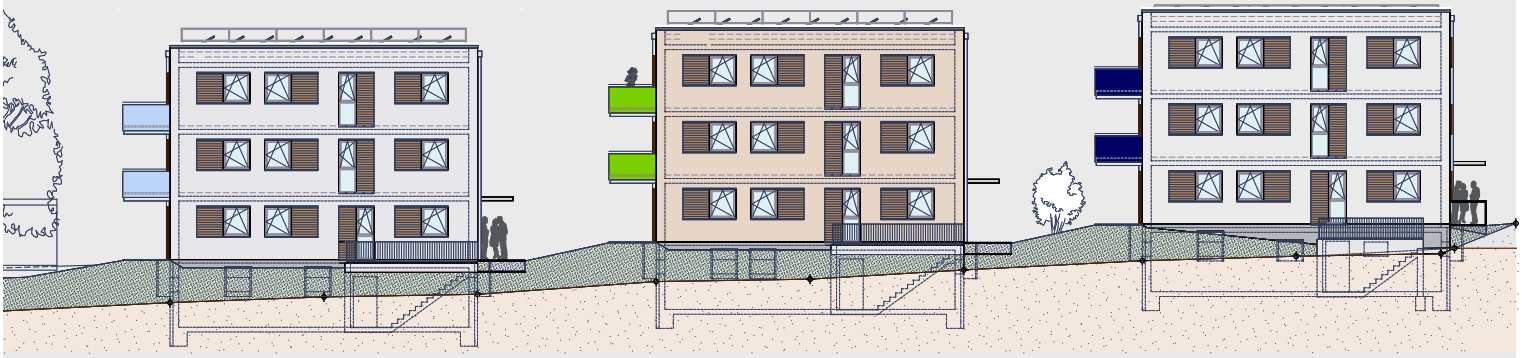
Die voraussichtlichen Gesamtkosten für die schlüsselfertige Bauträgermaßnahme belaufen sich nach aktuellem Planungsstand auf 8,5 Mio. Euro.

Wohn-/Nutzfläche
1.293 m²

Wohneinheiten
20 Eigentums-wohnungen

Stellplätze
24, davon 9 überdacht

Grundstücksfläche
1.598 m²



ABGESCHLOSSENE **HEIZUNGSSANIERUNGEN 2025**

Im Jahr 2025 hat die Kreisbaugesellschaft Tübingen die Heizungsanlagen in mehreren Gebäuden erneuert. Das Investitionsvolumen für die aufgeführten Maßnahmen belief sich auf insgesamt rund 823.300 Euro brutto. Neben dem Austausch bestehender Gasgeräte wurden mehrere Gebäude von Gas auf Pellets oder Fernwärme umgestellt. Da manche Gasheizungen im laufenden Betrieb irreparabel kaputt gingen, musste eine schnelle Erneuerung erfolgen. In diesen Fällen wurden die Heizungen auf wasserstofffähige Gasthermen umgerüstet (h2ready).

BODELSHAUSEN

Heckwiesenstraße 7

Austausch des vorhandenen Gasgeräts einschließlich einer neuen Nachspeisestation. Die übrige Heizungsanlage blieb bestehen.

- Energieträger: Gas → Gas h2ready
- Investitionskosten: 14.565 Euro

Steinstraße 34 und 36

Austausch der Gasheizungen einschließlich Kaminsanierung.

- Energieträger: Gas → Gas h2ready
- Investitionskosten: zusammen 34.756 Euro

KIRCHENTELLINSFURT

Peter-Imhoff-Straße 16 und 18

Die bisherige Gasheizung wurde durch eine gemeinsame Pelletanlage für beide Gebäude ersetzt.

- Energieträger: Gas → Pellets
- Investitionskosten: 186.000 Euro

MÖSSINGEN

Bästenhardstraße 21

Austausch der bestehenden Gasheizung einschließlich Kaminsanierung. Die übrige Installation blieb bestehen.

- Energieträger: Gas → Gas h2ready
- Investitionskosten: 17.123 Euro

Butzenbadstraße 49 und 51

Einbau einer gemeinsamen Pelletanlage für beide Gebäude.

- Energieträger: Gas → Pellets
- Investitionskosten: 132.000 Euro

Fichtenstraße 12 und 14

Einbau einer gemeinsamen Pelletanlage für beide Gebäude.

- Energieträger: Gas → Pellets
- Investitionskosten: 131.000 Euro

ROTTENBURG

Ernst-Reuter-Weg 16 und Karl-Arnold-Weg 18

Austausch der vorhandenen Gasheizungen einschließlich Kaminsanierung und neuer Nachspeisestation.

- Energieträger: Gas → Gas h2ready
- Investitionskosten: zusammen 33.017 Euro

TÜBINGEN

Metzgergasse 13

Umstellung der Wärmeversorgung auf Fernwärme. In den Wohnungen wurden Wohnungsstationen eingebaut und die Steigleitungen erneuert.

- Energieträger: Gas → Fernwärme
- Investitionskosten: 274.841 Euro

LAUFENDE UND GEPLANTE **HEIZUNGSSANIERUNGEN**

2026

DUSSLINGEN

Starenweg 1 und 3, Maltschachstraße 16 bis 19, Albstraße 2 bis 8, Panoramastraße 2, 8, 10, 12 und 21/23 sowie Amselweg 7, 9 und 11

In insgesamt 19 Gebäuden mit 85 Wohnungen werden die vorhandenen Gasheizungen durch Anschlüsse an das Fernwärmenetz ersetzt.

- Energieträger: Gas → Fernwärme

KIRCHENTELLINSFURT

Neue Steige 110

Die bestehende Gasheizung wird durch eine Pelletanlage ersetzt.

- Energieträger: Gas → Pellets

OFTERDINGEN

Hafnerstraße 22 und 24

Für die beiden Gebäude mit insgesamt 16 Wohnungen wird eine gemeinsame Pelletanlage eingebaut.

- Energieträger: Gas → Pellets

2027

MÖSSINGEN

Höfgasse 9

Für das Gebäude mit 27 Wohnungen ist die Erneuerung der Heizungsanlage vorgesehen.

- Bisheriger Energieträger: Gas
- Geplant: Wärmepumpe oder Pellets

PFÄFFINGEN

Finkenweg 7 und 9

Für die beiden Gebäude mit insgesamt zwölf Wohnungen ist die Erneuerung der Heizungsanlagen vorgesehen.

- Bisheriger Energieträger: Öl
- Geplant: Wärmepumpe oder Pellets

Käsbachstraße 9 und 11

Für die beiden Gebäude mit insgesamt zwölf Wohnungen ist die Erneuerung der Heizungsanlagen vorgesehen.

- Bisheriger Energieträger: Öl
- Geplant: Wärmepumpe oder Pellets

Schwalbenstraße 1, 5, 8 und 10

Für die vier Gebäude mit insgesamt 24 Wohnungen ist die Erneuerung der Heizungsanlagen vorgesehen.

- Bisheriger Energieträger: Öl
- Geplant: Wärmepumpe oder Pellets

PILOTPROJEKT
Umrüstung rein auf Wärmepumpe

UNTERJESINGEN

Saarstraße 17 und 19

In der Saarstraße 17 und 19 stellt die Kreisbau erstmals Bestandsgebäude vollständig auf Wärmepumpentechnik um. Anders als bei bisherigen Lösungen wird kein zusätzlicher Gasheizkessel zur Abdeckung von Spitzenlasten eingebaut. Die vorhandene Ölheizung wird vollständig ersetzt.

Mit der Umstellung entfallen die Lagerung und Anlieferung von Heizöl. Auch der auf die Nutzung von Heizöl erhobene CO_2-Preis fällt für die Wärmeversorgung der Gebäude künftig nicht mehr an. Die Kreisbau nimmt dafür höhere Investitionskosten als bei der ebenfalls geprüften Pelletheizung in Kauf, um Erfahrungen mit dem alleinigen Einsatz von Wärmepumpen im eigenen Gebäudebestand zu sammeln.

- Energieträger: Öl → Wärmepumpe

INVESTITIONEN
IN DIE ZUKUNFT

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen investiert sowohl in die Schaffung neuer Wohnungen als auch in den Erhalt und die Modernisierung ihres Bestands. Im Geschäftsjahr 2025 belief sich das gesamte Investitionsvolumen auf rund 23 Millionen Euro und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt.

Ein wesentlicher Schwerpunkt lag auf den Generalsanierungen, für die rund 12,1 Millionen Euro eingesetzt wurden. Weitere rund 6,7 Millionen Euro flossen in die Bautätigkeit. Für Instandhaltungsmaßnahmen einschließlich der Zuführung zu Rückstellungen wurden rund 4,1 Millionen Euro aufgewendet.

Mit den Investitionen verfolgt die Kreisbau zwei Aufgaben parallel: Sie schafft zusätzliche Wohnungen und entwickelt ihren vorhandenen Gebäudebestand weiter. Dazu gehören der Neubau und Ersatzneubau von Wohngebäuden ebenso wie die Dämmung von Gebäudehüllen, die Erneuerung von Heizungs- und Elektroanlagen sowie die Modernisierung von Wohnungen.

Investitionsvolumen des Geschäftsjahres 2025

Gesamtinvestitionsvolumen **22.944.259,89 €**

(Bautätigkeit + Gebäudeerhaltungskoeffizient)

3.811.512,53 €

davon in Neubau Mietwohnungen

2.879.480,31 €

davon in Neubau Eigentumswohnungen

4.110.008,40 €

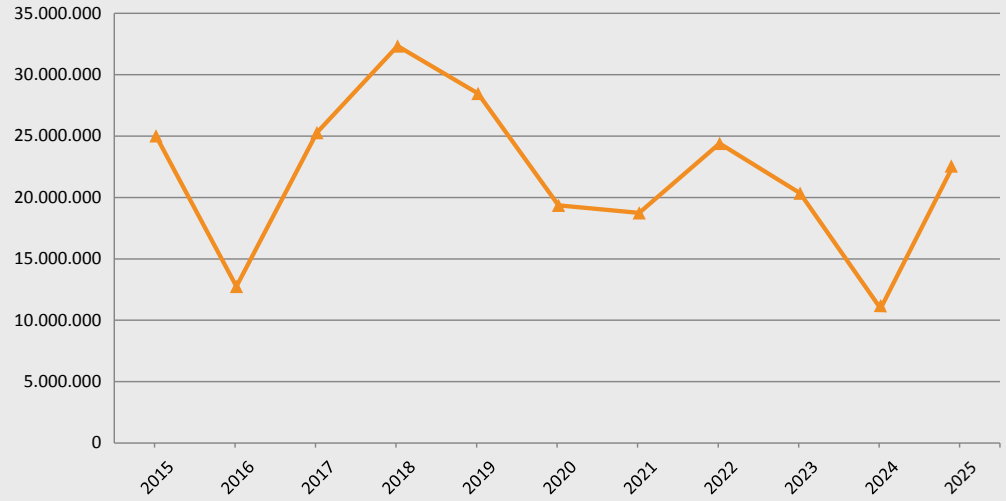
davon in Instandhaltungen

12.143.258,65 €

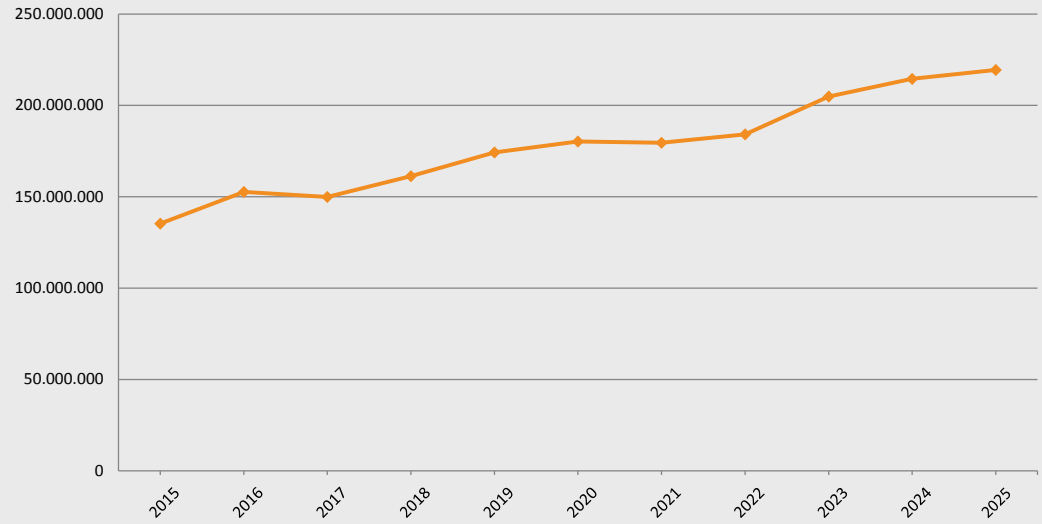
davon in Generalsanierungen

Die Geschäftsjahre 2015 bis 2025 im Überblick

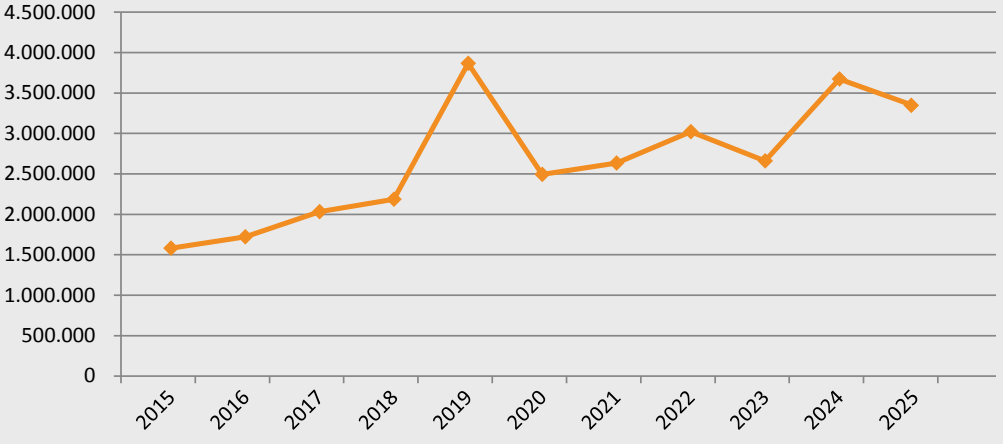
Entwicklung Gesamtinvestitionsvolumen



Entwicklung Bilanzsumme



Entwicklung Jahresüberschuss



AUS DEM UNTERNEHMEN

WECHSEL IM AUFSICHTSRAT
IMMOBILIENMANAGEMENT
OBJEKTBETREUUNG
SOZIALBERATUNG
ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

WECHSEL AN DER SPITZE
DES AUFSICHTSRATS

Nach mehr als zwei Jahrzehnten an der Spitze des Landkreises Tübingen hat Landrat a.D. Joachim Walter auch den Vorsitz des Aufsichtsrats der Kreisbaugesellschaft Tübingen an seinen Nachfolger Landrat Dr. Hendrik Bednarz übergeben. Mit dem Wechsel im Landratsamt im Herbst 2025 ging damit auch bei der Kreisbau zum Jahresende 2025 eine langjährige Ära zu Ende. Joachim Walter war seit 2003 Landrat des Landkreises Tübingen und in dieser Funktion zugleich Vorsitzender des Aufsichtsrats der Kreisbau.

Joachim Walter studierte Rechtswissenschaften an der Universität Freiburg. Nach Stationen als Rechtsanwalt, als Amtsleiter im Landratsamt des Zollernalbkreises und als Referent beim Regierungspräsidium Freiburg wurde er 1996 Erster Landesbeamter und Dezernent im Zollernalbkreis. 2003 übernahm er als Landrat die Verantwortung für den Landkreis Tübingen und wurde 2011 und 2019 in seinem Amt bestätigt. Von 2013 bis 2025 war Walter zudem Präsident des Landkreistags Baden-Württemberg.

In seine mehr als 20-jährige Amtszeit als Aufsichtsratsvorsitzender fällt eine dynamische Entwicklung der Kreisbau. Das Unternehmen hat seine Rolle als kommunaler Wohnungsanbieter kontinuierlich ausgebaut, Neubauprojekte realisiert und zugleich umfangreich in die Modernisierung und energetische Ertüchtigung des eigenen Bestands investiert. Heute bewirtschaftet die Kreisbau einen Bestand von rund 2.400 Mietwohnungen und ist bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum der zentrale Partner der Kommunen im Landkreis Tübingen.

Auch wirtschaftlich wurde in dieser Zeit ein solides Fundament geschaffen. Die Kreisbau konnte ihre Geschäftsfelder weiterentwickeln und ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit stärken. Damit entstanden die Voraussetzungen, auch unter zunehmend schwierigen Rahmenbedingungen kontinuierlich in Neubau, Bestandserhalt und Sanierungsmaßnahmen zu investieren.

Mit Dr. Hendrik Bednarz übernimmt nun ein erfahrener Kommunalpolitiker und Verwaltungsfachmann den Vorsitz des Aufsichtsrats. Er studierte an der Universität Tübingen, promovierte im Verwaltungsrecht und war zunächst als Rechtsanwalt tätig. Anschließend leitete er das Verkehrs- und Ordnungsamt des Landkreises Reutlingen. Von 2016 bis 2025 war er Finanzbürgermeister der Stadt Rottenburg am Neckar, zuletzt auch Erster Bürgermeister. Seit dem 1. Oktober 2025 ist er Landrat des Landkreises Tübingen.

Der Wechsel an der Spitze des Aufsichtsrats bedeutet aber auch Kontinuität. Die Sicherung bezahlbaren Wohnraums, die energetische Transformation des Gebäudebestands und der Ausbau der Service-Angebote für Mieterinnen und Mieter bleiben weiterhin die zentralen Aufgaben der Kreisbaugesellschaft. Gemeinsam mit Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschaftern und Mitarbeitenden kann der neue Landrat den erfolgreichen Weg seines Vorgängers weiterführen.

Neue Fachbereichsleitung **IMMOBILIENMANAGEMENT**

Seit dem 1. Januar 2026 verstärkt Solveig Horstmann die Kreisbaugesellschaft Tübingen als Fachbereichsleiterin und Justiziarin, zudem seit Jahresmitte auch als Prokuristin. Zuvor leitete sie das Ordnungsamt der Stadt Heilbronn und bringt damit umfangreiche Erfahrung aus Verwaltung und öffentlichem Sektor in ihre neue Aufgabe ein.

Als Prokuristin unterstützt Solveig Horstmann die beiden Geschäftsführer bei der Leitung und Weiterentwicklung der Kreisbaugesellschaft. Gleichzeitig verantwortet sie als Fachbereichsleiterin Immobilienmanagement die Koordination der operativen Bereiche des Unternehmens.

Dazu gehören die Teams Bauen und Bestandsentwicklung, Betriebskostenmanagement, Mietbetreuung und Eigentumsverwaltung sowie Mieterservice. Damit übernimmt sie eine wichtige Schnittstellenfunktion zwischen Unternehmensführung, Immobilienbewirtschaftung und dem strategischen Controlling.

Als Justiziarin und Head of Legal berät sie die Geschäftsführung in juristischen Fragen und bei neuen rechtlichen Anforderungen. Außerdem obliegt ihr die Verantwortung für die Einhaltung und Weiterentwicklung der Compliance-Strukturen der Kreisbaugesellschaft.

Mit ihrer Expertise stärkt Solveig Horstmann die Kreisbau insbesondere bei der professionellen Steuerung ihrer immobilienwirtschaftlichen Prozesse und trägt dazu bei, die Strukturen des Unternehmens zukunftsorientiert weiterzuentwickeln.

Neues Geschäftsfeld: **LEERSTANDSMANAGEMENT**

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Landkreis Tübingen bleibt hoch. Für die Kreisbaugesellschaft bedeutet das: Neben Neubau, Nachverdichtung und der Modernisierung des eigenen Bestands müssen auch vorhandene Potenziale im Landkreis stärker genutzt werden.

Vor diesem Hintergrund plant die Kreisbau, künftig die Mietverwaltung für leerstehende Wohnungen außerhalb des eigenen Bestands anzubieten. Ziel ist es, Eigentümer dabei zu unterstützen, bislang ungenutzten Wohnraum wieder dem Mietmarkt zur Verfügung zu stellen. Die Kreisbau kann dabei ihre langjährige Erfahrung in der Vermietung und Bewirtschaftung von Wohnungen einbringen und Eigentümer bei der Neuvermietung und Verwaltung entlasten.

„Den hohen Bedarf werden wir nicht allein durch weitere Bauprojekte decken können. Deshalb möchten wir auch Wohnungen in den Blick nehmen, die bereits vorhanden sind, derzeit aber nicht vermietet werden“, erklärt der Vorsitzende der Geschäftsführung Matthias Sacher.

Mit dem geplanten Leerstandsmanagement erweitert die Kreisbau ihr Portfolio:Nicht nur neuer Wohnraum soll geschaffen, sondern auch bestehender Wohnraum besser genutzt werden. Damit leistet das Unternehmen einen zusätzlichen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes und stärkt seine Funktion als kommunaler Partner für bezahlbares Wohnen im Landkreis.

Gemeinsam für **EIN GUTES WOHNUMFELD**

Mit dem Aufbau eines eigenen Teams von Objektbetreuern stärkt die Kreisbaugesellschaft Tübingen die persönliche Betreuung ihrer Wohnquartiere.

Das Team ist regelmäßig in den Wohnanlagen unterwegs. Ziel ist es, noch näher an den Mieterinnen und Mietern zu sein und Anliegen schnell und unkompliziert direkt vor Ort aufgreifen zu können. Kurze Wege, feste Ansprechpartner und eine sichtbare Präsenz in den Wohnanlagen schaffen zusätzliche Nähe und verbessern die Qualität der Betreuung.

Zu den Aufgaben der Objektbetreuer gehören unter anderem regelmäßige Kontrollen der Wohnanlagen. Sie achten darauf, dass die Gebäude und Außenbereiche sauber, sicher und gepflegt sind, und können bei auftretenden Problemen schnell reagieren. Auch die technischen Anlagen der Gebäude werden regelmäßig in den Blick genommen. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf den Heizungsanlagen und ihrer zuverlässigen Funktion. Dabei arbeiten die Objektbetreuer eng mit den Bereichen Technik und Mieterbetreuung zusammen.

Mit dem neuen Betreuungskonzept entwickelt die Kreisbau ihre Servicequalität konsequent weiter. Die stärkere Präsenz vor Ort ermöglicht es, Veränderungen frühzeitig wahrzunehmen, Maßnahmen gezielter zu koordinieren und die Wohnqualität langfristig zu sichern.

Im Mittelpunkt stehen dabei die Menschen, die in den Wohnungen der Kreisbau leben. Mit dem Aufbau des Objektbetreuer-Teams schafft das Unternehmen mehr Mieternähe und stärkt die persönliche Verantwortung für die Wohnquartiere.

Qualitätsmanagement: **KREISBAU ERHÄLT GÜTESIEGEL**

Mit der erfolgreichen Zertifizierung ihres Qualitätsmanagementsystems hat die Kreisbaugesellschaft Tübingen 2026 einen wichtigen Schritt vollzogen.

Das im Bereich der Verwaltung von Liegenschaften und der Baubetreuung implementierte Qualitätsmanagement wurde vom Deutschen Institut für Qualität und Zertifizierung unabhängig geprüft. Im Mittelpunkt stehen transparente Prozesse, klar definierte Verantwortlichkeiten und nachvollziehbare Abläufe.

Gerade bei der Verwaltung und Bewirtschaftung von Immobilien sowie bei Bau-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen greifen zahlreiche Arbeitsschritte und Zuständigkeiten ineinander. Ein systematisches Qualitätsmanagement schafft Orientierung, verbessert die Zusammenarbeit und trägt dazu bei, Abläufe effizient, verlässlich und fehlerarm zu gestalten. „Die Zertifizierung ist für uns nicht nur ein Qualitätssiegel, sondern vor allem eine Bestätigung unseres Anspruchs, unsere Arbeit kontinuierlich zu überprüfen und weiterzuentwickeln“, erklärt der Vorsitzende der Geschäftsführung Matthias Sacher.

Von den klaren Strukturen profitieren nicht zuletzt Mieter, Eigentümer, Geschäftspartner und Dienstleister. Entscheidungen, Zuständigkeiten und wichtige Informationen werden nachvollziehbar dokumentiert und Prozesse kontinuierlich überprüft. So wird die Zertifizierung zum Ausgangspunkt für eine dauerhaft verlässliche und zukunftsorientierte Organisationsentwicklung.

Der Mensch im Mittelpunkt – **DIE SOZIALBERATUNG DER KREISBAU**

In Zusammenarbeit mit dem Verein für Sozialpsychiatrie e.V. (VSP) bietet die Kreisbau ihren Mieterinnen und Mietern, die in besonderen persönlichen, sozialen oder finanziellen Lebenssituationen Unterstützung benötigen, kostenfreie Beratungsdienstleistungen an.

Das Angebot richtet sich an Kreisbau-Mieterinnen und -Mieter aller Alters-, Einkommens- und Herkunftsgruppen. Die Beratung erfolgt freiwillig, kostenfrei und absolut vertraulich. Inhalte aus den Gesprächen mit dem VSP unterliegen der Schweigepflicht und werden nicht an die Kreisbau weitergegeben.

Im Mittelpunkt der Kooperation steht eine allgemeine Sozialberatung mit präventivem Ansatz. Konkrete Unterstützungsangebote gibt es etwa bei finanziellen Schwierigkeiten, drohendem Wohnungsverlust, Nachbarschaftskonflikten oder persönlichen Krisen sowie bei der Vermittlung weiterer Hilfsangebote. Die Mitarbeiter des VSP verfügen über umfassende Kenntnisse und langjährige Erfahrung in der persönlichen Beratung sowie über ein breites regionales Hilfenetzwerk.

„Für uns gehört zu gutem Wohnen mehr als nur eine Wohnung. Der Mensch steht bei der Kreisbau im Mittelpunkt“, betont der Vorsitzende der Geschäftsführung Matthias Sacher. „Ziel ist es, Mieterinnen und Mietern gerade in schwierigen Lebenssituationen frühzeitig und unkompliziert Unterstützung zu ermöglichen.“

Der präventive Ansatz steht dabei im Vordergrund: Belastungssituationen sollen möglichst früh erkannt und Hilfen rechtzeitig vermittelt werden. Mit dem neuen Angebot stärkt die Kreisbau ihre soziale Verantwortung und leistet einen weiteren Beitrag dazu, dass ihre Mieterinnen und Mieter auch in herausfordernden Lebenssituationen sicher und gut wohnen können.

Relaunch der Website
MODERNER LOOK & NOCH MEHR SERVICE

Die Homepage der Kreisbau Tübingen wird ein neues Gewand erhalten. Die völlig neu gestaltete Website des Unternehmens bietet neben einem frischen und modernen Erscheinungsbild, eine klare Navigation und wertvollen Services.

Die dunkle Optik sorgt dafür, dass die Website sowohl auf dem Desktop als auch auf mobilen Geräten bestens zur Geltung kommt. Die Startseite begrüßt Besucherinnen und Besucher mit einem informativen Imagefilm und schafft mit den Menüpunkten Über uns, Immobilienangebote, Service und Kontakt eine übersichtliche Struktur. Mit wenigen Klicks kann man so alles Wichtige über das Unternehmen, seine Leistungen und Angebote erfahren: Interessenten können sich Wohnungsangebote ansehen und sich dafür bewerben, Mieterinnen und Mieter können über das Mieterportal beispielsweise eine Schadensmeldung

abgeben oder sich über den Ratgeber-Podcast rund um das Thema Wohnen informieren.

Die neu gestaltete Homepage ist auch weiterhin unter dem gewohnten Link zu finden: www.kreisbau.com

---

Die Meinung unserer
MIETERINNEN UND MIETER ZÄHLT

Wie zufrieden sind Kreisbau Mieterinnen und Mieter mit ihrer Wohnung, dem Wohnumfeld und dem Service der Kreisbau? Um darauf konkrete Antworten zu erhalten, hat die Kreisbaugesellschaft Tübingen im Sommer 2026 eine umfassende Mieterbefragung durchgeführt.

Ziel war es, die Erwartungen und Erfahrungen der Bewohnerinnen und Bewohner noch besser kennenzulernen und daraus gezielte Maßnahmen für die Weiterentwicklung von Service und Wohnqualität abzuleiten. Mit der Konzeption, Durchführung und Auswertung der Befragung wurde das auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft spezialisierte Dienstleistungsunternehmen AktivBo beauftragt. Die Teilnahme erfolgte freiwillig, anonym und vertraulich. Die Ergebnisse wurden anschließend datenschutzkonform und anonymisiert von AktivBo ausgewertet.

Für die Kreisbau ist der direkte Austausch mit ihren Mieterinnen und Mietern ein wichtiger Bestandteil einer kundenorientierten Unternehmensentwicklung. „Die Meinung unserer Mieterinnen und Mieter ist für uns von großer Bedeutung. Wir möchten wissen, was gut funktioniert und wo wir noch besser werden können“, erklärt der Vorsitzende der Geschäftsführung Matthias Sacher.

Insgesamt wurden 2132 Personen befragt. Davon haben sich 39 % beteiligt, was eine sehr gute Rücklaufquote darstellt. Die Ergebnisse im Einzelnen zeigen, dass 83,2 % mit dem Kundenservice der Kreisbaugesellschaft, 89,4 % mit den Informationen der Website und sogar 93,3 % mit ihrer Wohnung zufrieden sind. All diese Werte liegen über dem Branchendurchschnitt.

Bei der Befragung wurden als Potenzialfelder die Entgegennahme von Schadensmeldungen (68,3 %) und die Kontaktaufnahme mit dem Notdienst (66,2 %), die von externen Dienstleisteren abgedeckt werden, identifiziert. Mit der Beleuchtung der Müllplätze sind 44,3 % der Mieter zufrieden. Die gewonnenen Erkenntnisse bilden eine Basis für die Entwicklung von zielgerichteten Maßnahmen.

Hier geht's zum vollständigen TV-Beitrag!

DIE KREISBAU **IN DEN MEDIEN**

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen war 2025 und 2026 mit ihren Projekten und Positionen regelmäßig Gegenstand der regionalen und überregionalen Berichterstattung. Im Mittelpunkt standen dabei vor allem der dringend benötigte bezahlbare Wohnraum, die energetische Modernisierung des Wohnungsbestands sowie innovative Ansätze für kostengünstiges Bauen.

In den regionalen Medien – darunter das Schwäbische Tagblatt, die Südwest Presse und der Reutlinger General-Anzeiger – wurden unter anderem die Neubauvorhaben in Ofterdingen, Tübingen und Dußlingen sowie die Sanierung der Wohnungsbestände in Bodelshausen aufgegriffen. Auch die Auszeichnung des „Tübinger Regals" durch die Architektenkammer Baden-Württemberg fand über die Region hinaus Beachtung.

Auch in der Fachpresse war die Kreisbau präsent. In Interviews mit imo – Das Magazin für Immobilienwirtschaft erläuterte der Vorsitzende der Geschäftsführung, Matthias Sacher die schwierigen Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft und die Strategien der Kreisbau, dennoch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Themen waren unter anderem serielles Bauen, steigende Baukosten, fehlende Bauflächen und die Notwendigkeit verlässlicher politischer Rahmenbedingungen.

Bei der Sanierung der 64 Wohnungen in Bodelshausen im September 2025 war die Medienresonanz besonders groß, die auch vom SWR und der taz begleitet wurde. Die Berichterstattung machte die Herausforderungen einer energetischen Modernisierung im bewohnten Zustand sichtbar und zeigte zugleich, wie die Kreisbau auf die Anliegen der betroffenen Mieterinnen und Mieter reagierte.

Besondere überregionale Aufmerksamkeit erhielt die Kreisbau 2026 im Zusammenhang mit den vom Landkreis Tübingen zur Verfügung gestellten LuKIFG-Mitteln des Bundes. Der SWR berichtete im ARD-Mittagsmagazin und in der Tagesschau über die geplante Verwendung von fünf Millionen Euro für den sozialen Wohnungsbau. Der Vorsitzende der Geschäftsführung, Matthias Sacher, erläuterte dabei das Ziel, die Zahl der jährlich neu entstehenden Mietwohnungen deutlich zu erhöhen. Er machte deutlich, dass neben finanziellen Mitteln vor allem verfügbare Grundstücke, Genehmigungen und schlanke Verfahren entscheidend für den Bau neuer Wohnungen sind. Damit fand die Arbeit der Kreisbau erstmals auch im bundesweiten Nachrichtenfernsehen eine breite Öffentlichkeit.

Die Berichterstattung spiegelt ein breites Spektrum der Arbeit der Kreisbau wider: von konkreten Bau- und Sanierungsprojekten über innovative Konzepte bis hin zu den grundlegenden wohnungspolitischen Fragen. Die Präsenz in regionalen Zeitungen, Fachmedien und dem Fernsehen unterstreicht die Rolle der Kreisbau als wichtiger Akteur und ihre wachsende öffentliche Bedeutung im Landkreis Tübingen.

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		123.772,00	17.032,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	170.677.947,62		161.352.619,23
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.476.954,14		24.819.984,14
Grundstücke ohne Bauten	678.541,58		2.357.631,00
Bauten auf fremden Grundstücken	1,00		66.168,00
Technische Anlagen	156.866,00		224.912,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	183.946,00		217.918,00
Anlagen im Bau	3.577.007,53		0,00
Bauvorbereitungskosten	2.190.552,92		3.150.875,74
Geleistete Anzahlungen	0,00	201.941.816,79	0,00
Anlagevermögen insgesamt		202.065.588,79	192.207.140,11
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	214.612,07		214.612,07
Bauvorbereitungskosten	269.207,78		230.741,38
Grundstücke mit unfertigen Bauten	837.987,22		10.953.489,13
Grundstücke mit fertigen Bauten	1.331.423,95		328.767,15
Unfertige Leistungen	6.344.657,99		5.974.511,40
Andere Vorräte	361.533,08		258.870,22
Geleistete Anzahlungen	631.238,08		603.542,08
Erhaltene Anzahlungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	9.990.660,17	-7.541.792,77
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	414.576,34		288.557,79
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	477.251,12		182.014,83
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.842,75		6.442,06
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	0,00		25.161,81
Sonstige Vermögensgegenstände	1.403.698,55	2.330.368,76	2.002.743,11
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.887.072,00	3.887.072,00	3.258.140,28
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	5.111,00		11.964,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.589,05	6.700,05	2.795,80
Bilanzsumme		**218.280.389,77**	**208.919.330,46**

Passiva	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		1.092.000,00	1.092.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	546.000,00		546.000,00
Bauerneuerungsrücklage	46.470.517,21		43.143.611,16
Andere Gewinnrücklagen	9.973.534,03	56.990.051,24	9.973.534,03
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.370.586,05		3.672.918,83
Einstellungen in Rücklagen	-3.326.906,05	43.680,00	-3.629.238,83
Eigenkapital insgesamt		**58.125.731,24**	**54.798.825,19**
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	233.596,00		191.224,00
Sonstige Rückstellungen	2.435.384,11	2.668.980,11	1.172.092,64
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	143.333.412,95		139.746.837,78
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	715.796,77		752.921,21
Erhaltene Anzahlungen	6.224.433,46		6.067.811,10
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.520.779,80		3.344.756,34
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.406.305,99		1.079.006,37
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	50.106,94		52.938,46
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	156.250.835,91	151.990,19
davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr 102.279,30 €)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.234.842,51	1.560.927,18
Bilanzsumme		**218.280.389,77**	**208.919.330,46**

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr (€)		Vorjahr (€)
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	23.641.420,85		23.882.068,49
b) aus Verkauf von Grundstücken	11.650.673,54		20.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	724.652,98		151.329,56
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	163.307,93	36.180.055,30	160.718,10
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-4.861.372,31	3.569.118,42
Andere aktivierte Eigenleistungen		170.340,00	31.020,00
Sonstige betriebliche Erträge		387.662,69	1.105.186,45
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	10.460.315,79		8.635. 793,76
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.993.578,04		3.438.424,00
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	15.034,57	14.468.928,40	0,00
ROHERGEBNIS		**17.407.757,28**	**16.845.223,26**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.079.536,43		1.997.827,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	573.437,73	2.652.974,16	521.409,93
davon für Altersversorgung 168.852,20 € (Vorjahr 153.297,78 €)			
Abschreibungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.340.070,88	6.353.979,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.906.309,07	1.120.402,56
Erträge aus Beteiligungen	8.331,13	8.331,13	9.053,61
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27.710,66	27.710,66	2.755,10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.424.324,66	2.290.651,28
Steuern vom Einkommen und Ertrag		351.375,03	483.035,52
ERGEBNIS NACH STEUERN		3.768.745,27	4.089.725,42
Sonstige Steuern		398.159,22	416.806,59
JAHRESÜBERSCHUSS		3.370.586,05	3.672.918,83
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Bauerneuerungsrücklage		3.326.906,05	3.629.238,83
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 2025 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 Wohnungsuhternehmen (JAbschlWUV). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Bilanzierungs-und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen wegen dauernder Wertminderung bei verschiedenen Gebäuden in Nehren (Quartiersentwicklung im llgengärtle) unter der Bilanzposition Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von 140.095,00 € vorgenommen.

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

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

Die technischen Anlagen werden mit 5 % abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstatung 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 Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit den Nominalwerten angesetzt.

Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten umfassen neben den Fremdkosten auch Eigenleistungen in Form von Architekten- und Bauverwaltungsleistungen.

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

Die Forderungen aus der Vermietung wurden bei erkennbaren Risiken über Einzel- sowie Pauschalwertberichtigungen zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt. 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 Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB wird kein Gebrauch gemacht.

C. Erläuterung zu den Bilanzposten

1. Tilgungszuschüsse in Höhe von 342.411,58 € (Vorjahr 1.266.200,00 €) wurden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens abgesetzt.

2. Es wurden außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung bei diversen Gebäuden in Höhe von insgesamt 140.095,00 € im Anlagevermögen gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB vorgenommen.

3. Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält 6.344.657,99 € (Vorjahr 5.974.511,40 €) 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 597.107,84 € (Vorjahr 551.126,59 €) vor.

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

	2025	2024	Klassifizierung
Forderungen	0,00 €	25.161,81 €	Sonstige Vermögensgegenstände
Verbindlichkeiten	50.106,94 €	52.938,46 €	Sonstige Verbindlichkeiten

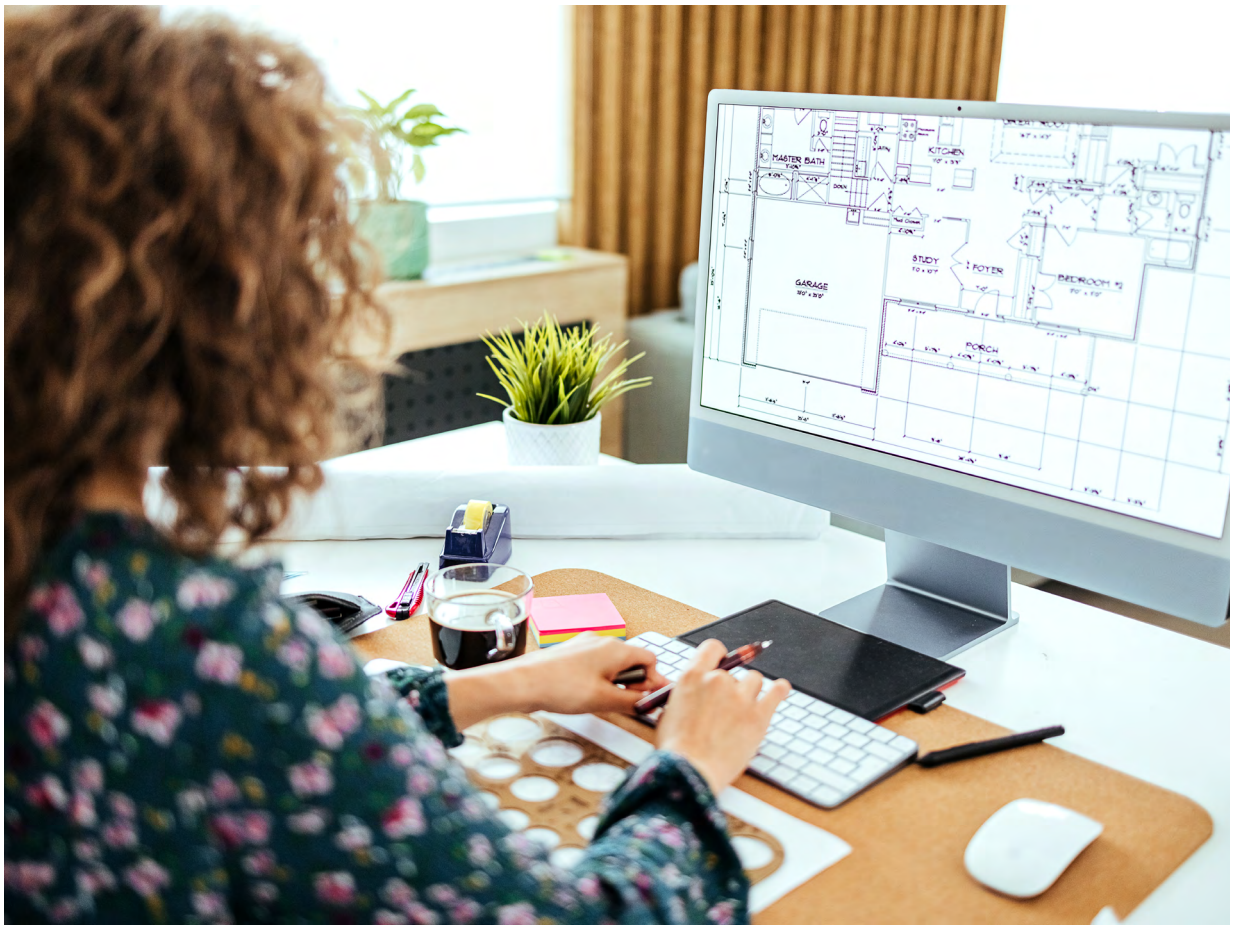
7. Rücklagenspiegel

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	43.143.611,16	3.326.906,05	46.470.517,21
c) Andere Gewinnrücklagen	9.973.534,03		9.973.534,03

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

Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	400.000,00 €
Rückstellung für noch anfallende Kosten aus der Verwaltungsabrechnung	482.484,11 €
Rückstellung für noch anfallende Baukosten für Verkaufsgrundstücke	942.600,00 €
Rückstellung für evtl. anfallende Schadenersatzverpflichtungen	487.300,00 €

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



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

Verbind-lichkeiten	**insgesamt**	**davon**				
		Restlaufzeit			gesichert	
(in Klammer Vorjahreswerte)	EURO	unter 1 Jahr EURO	1 bis 5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	Art der Sicher-ung
Verbind-lichkeiten gegenüber Kreditinstituten	143.333.412,95 (139.748.166,32)	8.617.918,77 (6.985.831,11)	27.228.981,21 (26.392.686,19)	107.486.512,97 (107.486.512,97)	143.333.412,95 (139.246.837,78)	*GPR/B
Verbind-lichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	715.796,77 (752.921,21)	38.582,83 (39.362,42)	151.053,86 (148.850,84)	526.160,08 (564.707,95)	672.619,06 (740.487,63)	GPR
Erhaltene Anzahlungen**	6.224.433,46 (6.067.811,10)	6.224.433,46 (6.067.811,10)				
Verbind-lichkeiten aus Vermietung	3.520.779,80 (3.520.779,80)	260.856,30 (221.962,70)		3.259.923,50 (3.122.793,64)		
Verbind-lichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.406.305,99 (1.079.006,37)	2.220.997,61 (960.143,28)	185.308,38 (118.863,09)			
Verbind-lichkeiten gegenüber Gesellschaftern	50.106,94 (52.938,46)	50.106,94 (52.938,46)				
Sonstige Verbind-lichkeiten	0,00 (151.990, 19)	0,00 (151.990, 19)				
Gesamtbetrag	156.250.835,91 (151.197.589,99)	17.412.895,91 (14.480.039,26)	27.565.343,45 (26.660.400,12)	111.272.596,55 (110.057.150,61)	144.006.032,01 (139.987.325,41)	

* GPR = Grundpfandrecht = 119.019.761,33 €, B = Bürgschaften von Gesellschaftern = 24.304.243,62 €

** zur Verrechnung anstehend

D. Erläuterung zu den GuV-Posten

Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung
In der Position „UE aus der Betreuungstätigkeit" sind enthalten:

Erlöse aus Verkauf von Planungs-und Betreuungslesitungen	598.317,52 €

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge" sind enthalten:

Erträge aus Grundstücksverkäufen, AV	113.993,89 €
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	42.600,00 €

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen" sind enthalten:

Abgang aus Verkauf Buchwerte des AV (Ammerbuch)	748.737,28 €

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 4.357.000,00 € (Vorjahr 4.033.000,00 €).

   Das Risiko der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt, da die Sicherheitenstellung im Rahmen des üblichen Verkaufsprozesses erfolgt und die Auszahlungsansprüche gegen die Banken an die Gesellschaft abgetreten sind.

2. Für die fertigen und unfertigen Bauvorhaben einschließlich der Generalsanierungs-und Modernisierungsmaßnahmen bestehen aus Bauverträgen zum 31.12.2025 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rund 21.019.000,00 €. Demgegenüber stehen zum Bilanzstichtag abgeschlossene Kreditverträge (nicht valutiert) in Höhe von 3.699.505,00 € sowie noch nicht abgerufene Kaufpreisraten aus zum Bilanzstichtag abgeschlossenen Bauträgerkaufverträgen in Höhe von rund 390.000,00 €.

   Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Leasingverträgen betragen zum 31. Dezember 2025 insgesamt rund 30.000,00 €.

   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 40.000,00 € als Rückstellung erfasst.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14	5
Technische Mitarbeiter	8	0
Hausmeister	0	1
	22	**6**

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende, 37 nebenberufliche Hauswarte sowie sieben 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

	2025	2024	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen	206.610,80 €	108.486,29 €	Forderungen aus Vermietung
	0,00 €	0,00 €	Forderungen aus Verkaufsgrund
	9.678,12 €	3.698,35 €	Sonstige Vermögensgegenstände
	2.549.711,74 €	106.727,39 €	Guthaben bei Kreditinstituten
	2.766.000,73 €	**218.912,03 €**	
Verbindlichkeiten	31.315.203,27 €	33.035.075,38 €	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
	333.143,77 €	308.824,86 €	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
	78.292,99 €	350.389,96 €	Erhaltene Anzahlungen
	25.425,92 €	4.406,75 €	Verbindlichkeiten aus Vermietung
	69.986,50 €	35.934,36 €	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
	0,00 €	**103.783,00 €**	Sonstige Verbindlichkeiten
	31.822.052,45 €	**33.838.414,31 €**	

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 dem Bilanzstichtag sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft wesentlich beeinflussen, mit Ausnahme des folgenden Hinweises:

Der andauernde Nahost-Konflikt wurde hinsichtlich seiner Auswirkung auf die Gesellschaft geprüft. Aufgrund des ausschließlich auf den Landkreis Tübingen und Gemeinde Pliezhausen befindlichen Wohnungsbestandes und der stabilen lokalen Nachfragesituation sind wesentliche unmittelbare Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nicht feststellbar. Mittelbare Risiken, insbesondere aus steigenden Bau-, Energie- und Zinskosten, werden beobachtet, sind jedoch zum Zeitpunkt der Aufstellung nicht quantifizierbar.

9. Gewinnverwendungsbeschluss

Der Jahresabschluss wurde nach teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.370.586,05 € ab. Gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages wurde bei Aufstellung des Jahresabschlusses der nach Abzug der auszuschüttenden Dividende in Höhe von 43.680,00 € verbleibende Betrag 2025 in Höhe von 3.326.906,05 € 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 (bis 31.12.2025)
Landrat a.D. des
Landkreises Tübingen

Dr. Hendrik Bednarz
Vorsitzender (ab 01.01.2026)
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 30. April 2026

Die Geschäftsführung

Matthias Sacher

Werner Walz

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten (€) 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres (€)	Abgänge des Geschäftsjahres (€)	Umbuch-ungen (+/-) (€)	Zuschrei-bungen (€)	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten (€) 31.12.2025	Abschreib-ungen (Kumuliert) 01.01.2025	Abschreibung Geschäftsjahr (€)	Zugänge des Geschäftsjahres (€)	Abgänge des Geschäftsjahres (€)	Umbuch-ungen (+/-) (€)	Zuschrei-bungen (€)	Abschrei-bungen (Kumuliert) 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024
Immaterielle Vermögens-gegenstände	227.521,46	133.131,31				360.652,77	210.489,46	26.391,31					236.880,77	123.772,00	17.032,00
Sachanlagen															
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	254.114.067,58	11.271.643,96	677.520,87	3.341.531,41		268.049.722.08	92. 761.448,35	5.157.391,98		547.065,87			97.371.774,46	170.677.947,62	161.352.619.23
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.107.690,55			501.328,40		35.609.018,95	10.287.706,41	844.358,40					11.132.064,81	24.476.954, 14	24.819.984, 14
Grundstücke ohne Bauten	2.357.631,00		1.679.089,42			678.541,58								678.541,58	2.357.631,00
Bauten auf fremden Grundstücken	2.646.854,37					2.646.854,37	2.580.686,37	66.167,00					2.646.853,37	1.00	66.168,00
Technische Anlagen	1.360.778,01					1.360.778,01	1.135.866,01	68.046,00					1.203.912,01	156.866,00	224.912,00
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	1.258.474,83	20.872,77	45.799,94			1.233.547,66	1.040.556,83	53.981,19		44.936,36			1.049.601,66	183.946.00	217.918,00
Anlagen im Bau	0,00	3.020.019,99		556.987,54		3.577.007.53	0,00		3.020.019,99		556.987,54		0,00	3.577.007,53	0,00
Bauvor-bereitungs-kosten	3.339.300,89	465.858,16	869.193,44	-556.987,54		2.378.978,07	188.425.15						188.425,15	2.190.552,92	3.150.875,74
Geleistete Anzahlungen	0,00					0,00	0,00						0,00	0,00	0,00
	300.184.797,23	14.778.394,88	3.271.603,67	3.842.859,81		315.534.448,25	107.994.689,12	6.189.944,57	3.020.019,99	592.002,23	556.987,54		113.592.631,46	201.941.816,79	192.190.108,11
Anlagevermögen insgesamt	300.412.318,69	14.911.526,19	3.271.603,67	3.842.859,81		315.895.101,02	108.205.178,58	6.216.335,88	3.020.019,99	592.002,23	556.987,54		113.829.512,23	202.065.588,79	192.207.140,11

Lagebericht 2025

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH stellt im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung die Versorgung mit örtlich bezahlbarem Wohnraum für mittlere und untere Einkommensschichten sicher. Sie unterstützt die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur sowie städtebauliche Entwicklungs-und Sanierungsmaßnahmen. 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, Ladengeschäfte, Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die 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. Gemeinsam halten der Landkreis Tübingen (28 %) und die Kreissparkasse Tübingen (25 %) die größten Einzelanteile.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen

Das zurückliegende Geschäftsjahr 2025 war durch die Entwicklung der Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) maßgeblich geprägt. Diese Entwicklung hat am mitteleuropäischen Binnenmarkt die wirtschaftliche Entwicklung spürbar lähmend geprägt und hate damit auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft wird vor allem durch die konjunkturelle Entwicklung der Gegenwart und die strukturellen Probleme der Vergangenheit geprägt. Für 2025 gehen die Wirtschaftsexperten erstmals nach zwei Jahren wieder von einem sehr leichten positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen. Die Inflationsrate lag 2025 bei 2,2 % und wirkt sich ebenfalls auf die Bestandsbewirtung aus.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegen über 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind – etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik. Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030

anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

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 aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Wohnungsbestand und Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2025 umfasste der eigene Mietbestand der Kreisbaugesellschaft Tübingen insgesamt 2.388 Mietwohnungen in 381 Gebäuden, 1.053 Garagen, Stellplätze und TG-Plätze, 42 Pflegeplätze, 48 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 175.042,42 m^2.

Die Ziele der nachhaltigen Vermietung von Wohnungen, die den aktuellen rechtlichen Anforderungen und dem Wohnungsmarkt entsprechen sowie die Zielvorgabe der Klimaneutralität bis 2040 gerecht werden, wurden auch im Jahr 2025 konsequent umgesetzt.

Die durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete für Wohneinheiten beträgt im Unternehmensdurchschnitt zum 31.12.2025 8,02 €/m^2, was einer leichten Steigerung von 0,25 % gegenüber dem Vorjahr (8,00 €/m^2) entspricht. Bei nicht preisgebundenen Wohnungen liegt sie bei 8,30 €/m^2 Wohnfläche (+ 1,34 %) und beim preisgebundenen Wohnungsbestand bei 7,27 €/m^2 Wohnfläche (+ 2,11 %). Neben den durchgeführten Mietanpassungen bei Mieterwechseln trugen die Mieterhöhungen mit der Erstvermietung der neuen Wohnungen zur moderaten Steigerung bei.

Im Berichtsjahr sind Mieter aus 179 Wohnungen ausgezogen, was einer Fluktuationsrate von 7,5 % (Vorjahr 6,4 %) entspricht. Hierbei ist zu differenzieren, dass es bei für die Durchführung von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen in Nehren „llgengärtle" und in Tübingen „Waldhäuser-Ost" zur Vorbereitung einen „gewollten Auszug/Leerstand" gab. Insgesamt wurden 2025 durch die Maßnahmen Pliezhausen (Dachgeschossausbau) sechs Wohnungen, in Neustetten (Umbau Gewerbeeinheit) drei Wohnungen sowie in der Christophstraße insgesamt acht Wohnungen erstmals vermietet.

2.2.2 Bautätigkeit

Im Juli 2025 wurden die 15 Wohnungen in der Christophstraße 36 + 38 an die neuen Eigentümer übergeben. Von den als Bauträgergeschäft vorgesehenen 23 Einheiten, wurden acht Wohneinheiten nicht verkauft. Diese wurden ins Anlagevermögen übernommen und vermietet.

Im Spätsommer 2024 wurde mit dem Umbau des Gebäudes in der Hauptstraße in Neustetten-Remmingsheim begonnen. Im Januar 2025 konnten aus der bisher bestehende Gewerbeeinheit drei Mietwohnungen fertiggestellt werden.

Die energetische Generalsanierungsmaßnahme und Gebäudeaufstockung in der „Juchtlenstraße" in Pliezhausen wurde 2023 begonnen. Diese Maßnahme wurde im September 2025 fertiggestellt. Die veranschlagten Kosten für die Generalsanierung plus Gebäudeaufstockung liegen über den kalkulierten Kosten. Kostentreiber hierfür waren die gestiegenen Material- und Energiepreise, welche seinerzeit noch durch die Coronapandemie beeinflusst wurden. Der bisherige Ansatz der Generalsanierung hat sich hinsichtlich der Kostenentwicklung und der langen Bauzeit als nicht mehr zeitgemäß herausgestellt.

Im Frühjahr 2025 wurde deshalb eine neue Sanierungsstrategie erprobt. Die Sanierung in Bodelshausen im Quartier „Roßbergstraße 2-16 /Teckstraße 1-7" mit vier Gebäuderiegeln und 64 Wohneinheiten wurde im bewohnten Zustand mit einem Generalunternehmer erprobt. Diese energetische und technische Sanierung umfasste die technischen Gebäudeausrüstung (TGA). Bei 2 Gebäuderiegel wird durch die zusätzliche Fassadendämmung und dem Fenstertausch eine energetische Verbesserung erreicht. Die beiden anderen Gebäuderiegel waren bereits mit einer Außendämmung versehen. Vorteil dieser Strategie war eine verkürzte Bauzeit von weniger als zwölf Monaten, die Fortführung der Mietverhältnisse und die deutliche Verbesserung des Energiestandards- von ursprünglich Effizienzklasse F-G auf A +.

Mit der Flächensanierung in Ofterdingen „Goethestraße" wurde ein neuer Weg für den Neubau beschritten. Die ursprünglichen zwölf Bestandswohnungen wurden zurückgebaut und das Grundstück neu beplant. Die Baumaßnahme wurde im Frühjahr 2025 begonnen. Durch die bessere Ausnutzung des Bestandsgrundstückes werden hier insgesamt 27 Wohneinheiten entstehen. Somit können auf dem eigenen Grundstück

zusätzlich 15 öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet werden.

Der gleiche Flächensanierungsansatz wird beim Bauvorhaben in Nehren „llgengärtle" verfolgt. 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. Das Bauvorhaben beginnt im Frühjahr 2026.

2.2.3 Wohnungsfremdverwaltung

Die Verwaltung von Wohnungseigentum sowie die Komplettverwaltung von Mehrfamilienhäusern gehören zum Dienstleistungsangebot der Gesellschaft. Insgesamt werden zum Jahresende 499 fremde Wohnungen (Vorjahr 535), 50 gewerbliche Einheiten, 377 Garagen und 318 Pkw-Stellplätze verwaltet. Die Wirtschaftspläne und die Verwaltungsabrechnungen wurden ordnungsgemäß erstellt und die Eigentümerversammlungen fristgerecht durchgeführt. Im Geschäftsjahr 2025 wurde beschlossen, dass Geschäftsfeld aufzugeben. Die laufenden Verträge werden noch erfüllt, aber nur noch partiell fortgesetzt. Größere Einheiten werden nicht mehr verwaltet.

2.2.4 Personalsituation

Im Jahr 2025 waren zum Stichtag 31.12.2025 insgesamt 38 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, darunter 25 Vollzeitkräfte und 13 Teilzeitkräfte. Zudem hat die Gesellschaft zwei Auszubildende, einen Studierenden, 29 nebenberufliche Hauswarte sowie vier geringfügige kaufmännische Mitarbeiter beschäftigt.

Die Geschäftsführung war mit der positiven Geschäftsentwicklung insgesamt sehr zufrieden.

2.3 Lage der Gesellschaft

2.3.1 Ertragslage

Die Erlöse aus dem Bauträgergeschäft ruhten im Berichtsjahr 2025 aus den Umsatzerlösen aus der Christophstraße 36 + 38 und der zugehörigen Tiefgarage (42 Stellplätze). Die Umsatzerlöse betrugen 11,650 Mio. €. Die Erlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit gingen leicht zurück um 0,3 Mio. € von 23,9 Mio. € auf 23,6 Mio. €. Dies kommt aus der Erlösschmälerung der Sollmieten, durch Entmietung für den Abriss und die Neubaumaßnahme in Ofterdingen und die Modernisierungsmaßnahmen in Bodelshausen Teckstraße / Roßbergstraße. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit sind auf 0,72 Mio. € gestiegen (Vorjahr 151.329 €). Diese Steigerung ruht aus dem Verkauf der bislang erbrachten Planungsleistung des Vorhabens in Ammerbuch „Schlossblick" an einen Dritten.

Bei den Investitionstätigkeiten für die Bestandssanierung wurden für die laufenden im Berichtsjahr 12,14 Mio. € (Vorjahr 1,76 Mio. €) aufgewendet. Der Großteil der Investition in Höhe von 9,0 Mio. € fielen auf die Generalsanierung in Bodelshausen Teckstraße / Roßbergstraße. Weitere 2,5 Mio. € wurden in Pliezhausen Juchtlenstraße 33 und 35 investiert. Bei der Budgetierung der Instandhaltungs-und Instandsetzungsmittel folgt die Gesellschaft der langfristigen Portfoliostrategien und berücksichtigt dabei die wohnungspolitischen und technischen Rahmenbedingungen. Die Gemeinkosten (Personal- und Sachkosten) betragen im Jahr 2025 insgesamt 4,56 Mio. € (Vorjahr 3,64 Mio. €). Diese hohe Differenz stammt hauptsächlich aus den Abbruchkosten Gebäude und Buchwerte des Anlagevermögens, sowie einen erhöhten Aufwand im Bereich-EDV.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind von 1,10 Mio. € auf 0,39 Mio. € gesunken. Der Grund liegt in der Verringerung der Zuschüsse (-0,6 Mio. €) und zurückgegangener Schadensersatzleistungen (-0,15 Mio. €).

Die laufenden Abschreibungen sind im Berichtsjahr nahezu unverändert mit 6,34 Mio. € gegenüber dem Vorjahr mit 6,35 Mio. €. Durch gestiegene Darlehensverbindlichkeiten und die gestiegenen Zinsen, auch bei Prolongationen, nahm im Berichtsjahr der Zinsaufwand um 134 T€ zu.

Der erzielte Jahresüberschuss beläuft sich auf 3.370.586,05 € und liegt damit unter dem Ergebnis des Vorjahres (3.672.918,83 €). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 2025 gute 5,80 % (Vorjahr 6,7 %).

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

2.3.2 Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Jahres 2025 ist um 9,361 Mio. € auf 218.280.389,77 € gestiegen. Die Vermögenslage der Gesellschaft zeigt ein ausgeglichenes Bild. Das langfristige Vermögen ist im Wesentlichen mit langfristigem Kapital finanziert.

Das Anlagevermögen ist zum Vorjahr gestiegen, durch eine umsichtige Herangehensweise und in den Neubau sowie die Modernisierung wurde moderat investiert. Die Abschreibungen auf Grundstücke belaufen sich in diesem Geschäftsjahr auf 6,3 Mio. €. Im Ergebnis ist das Anlagevermögen um 9,86 Mio. € auf 202,07 Mio. € wertmäßig gestiegen, die Anlagenintensität ist zum Vorjahr gestiegen auf 92,6 % (Vorjahr 92,0 %), dies ist für klassisch bestandsverwaltende Wohnungsunternehmen eine solide und übliche Kenngröße. Die Umlaufintensität liegt weiterhin stabil bei 16,208 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies ein Rück-

gang um 0,5 Mio. €, und liegt unter dem Vorjahresniveau bei 7,43 % (Vorjahr 7,99 %).

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 3.326.906,05 €. Es umfasst einen Anteil von 26,67 % der Bilanzsumme (Vorjahr 26,23 %).

Trotz des Anstiegs des Eigenkapitals um 3,3 Mio €. erhöht sich die Eigenkapitalquote nur geringfügig um 0,44 % Prozentpunkte, da gleichzeitig auch die Bilanzsumme deutlich um 9,361 Mio. € zunahm.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sind wegen Investitionstätigkeit insgesamt um 3,55 Mio. € gestiegen. Den Kreditneuaufnahmen für die langfristige Objektfinanzierung in Höhe von 9,49 Mio. € stehen Tilgungen in Höhe von 7,45 Mio. € (planmäßig sowie außerplanmäßig, inkl. KfW-Tilgungszuschüsse) gegenüber. Die kurzfristigen Kredite gegenüber Kreditinstituten (Eurokredite) wurden um 1,5 Mio. € erhöht, und stehen nun bei 2,0 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 2025 wurden 4,11 Mio. € (Vorjahr 2,83 Mio. €) für die laufende Instandhaltung aufgewendet. Davon betreffen 0,40 Mio. € Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung. Zudem wurden 12,14 Mio. € (Vorjahr 1,75 Mio. €) in die Generalsanierung investiert. Diese Investitionen in den eigenen Bestand entsprechen einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von 92,91 je m² Wohn- und Nutzfläche gegenüber 26,38 € je m² Wohn-und Nutzfläche im Vorjahr.

Die Gesamtinvestitionen umfassen 22,94 Mio. € (einschließlich Bautätigkeit) und liegen um rund 12,05 Mio. € über dem Volumen des Vorjahres. Da die Aufträge zum großen Teil an Unternehmen und Handwerksbetriebe in der Region erteilt werden, leistet die Gesellschaft damit einen erheblichen Beitrag für die Wirtschaft und das Handwerk in unserer Region. Bestritten werden die Investitionen über Eigenmittel und Fremdfinanzierungsmittel, die an den Kapitalmärkten durch die Gesellschaft beschaffbar sind.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug 14.455,5 Mio. € (Vorjahr 13.851,5 Mio. €).

Zum Bilanzstichtag betrug die zur Verfügung stehende und nicht genutzte Kreditlinie 17,7 Mio. € (Vorjahr 19,2 Mio. €).

An unfertigen Leistungen bestehen finanzielle Verpflichtungen für das aktuelle Geschäftsjahr in Höhe von 6,34 Mio. € (Vorjahr 5,97 Mio. €).

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

2.3.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

Für die Steuerung der Gesellschaft sind folgende Leistungsindikatoren von Bedeutung

Finanzielle Leistungsindikatoren		2025	2024	2023	2022	2021
Durchschnittliche mtl. Sollmiete der Wohnungen	€/m²	8,02	8,00	7,76	7,58	7,39
Eigenkapitalquote	%	26,6	26,2	23,8	23,7	24,7
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,9	2,2	2,2	2,3	2,3
Eigenkapitalrentabilität	%	5,8	6,7	5,2	6,2	5,8
Gebäudeerhaltungs-koeffizient (p.a.)	€/m²	92,91	26,38	38,59	42,93	63,57
Betriebs- und Heizkosten (p.m.)	€/m²	3,07	2,90	2,90	2,93	2,48
Fremdkapitalzins (p.m)	€/m²	0,95	0,92	0,88	0,78	0,76

2.4 Prognose, Chancen- und Risikobericht

2.4.1 Prognosebericht

Die Prognosen stützen sich zum einen auf aktuelle Einschätzungen externer Institutionen, dazu zählen insbesondere Wirtschaftsforschungsinstitute, Banken (insb. L-Bank) sowie wohnungswirtschaftliche Untersuchungen der zahlreichen Immobilienverbände. Diese Erkenntnisse werden auf die eigenen Prognosen übertragen, so dass darauf die Planungsinstrumente mit den abgeleiteten Unternehmensplanungen (Wirtschafts- und Finanzpläne) basieren. Die möglichen Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung wurden angemessen berücksichtigt. Dennoch verbleiben Risiken und Chancen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung, die im Risiko-und Chancenbericht dargestellt sind. In die Planung sind zudem die Annahmen zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie zur Entwicklung des

Wohnungsmarkts eingeflossen. Nach Einschätzung der Geschäftsführung wird sich das 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, 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 Preisen durch gedämpfte Mieten zu versorgen. Das Wachstum des Bestandes durch Neubau wird allerdings deutlich schwieriger, da die Neubauvorhaben im Mietwohnungsbestand durch die gestiegenen Baukosten und die gestiegenen Kapitalmarktzinsen derzeit 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 2026 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 Projektentwicklungen geprüft. Das geplante Neubauvorhaben „Ammerbuch, Schlossblick“ wurde aufgegeben. Das bereits von der Gemeinde erworbene Grundstück wurde rückabgewickelt und die bisherige Planung an einen Investor veräußert. Das Projekt in Dußlingen „Maltschachstraße 1, 3 und 5“ wird weiterverfolgt, ebenso die Vorhaben in Pliezhausen „Haldenstraße“, Bodelshausen „Lindenweg“, Gomaringen „Hechinger Straße“ und in Mössingen „Stotzenhof“. Bei diesen Vorhaben werden ausschließlich öffentlich-geförderte Mietwohnungen entstehen. Das Vorhaben in Kirchentellinsfurt „Martinshaus“ wird vorerst zurückgestellt.

Für die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit wird ein leichter Anstieg von 0,3 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 2025 kommen wird, aufgrund neuer Modernisierungsmaßnahmen und dem Abbruch der Gebäude in Nehren „Im llgengärtle“, die begonnen werden. Die Modernisierungsmaßnahmen werden nicht im bewohnten Zustand durchgeführt.

Den gestiegenen Kosten im Bereich der Instandhaltungsaufwendungen begegnet die Gesellschaft durch die flexible Steuerung und Ausführung von geplanten lnstandhaltungsmaßnahmen. Diese werden laufend überwacht und kontrolliert. Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen werden keine Sondererlöse erwartet und sind daher mit 0,40 Mio. € eingeplant. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden mit 1,01 Mio. € eingeplant und liegen damit unter dem Niveau des Berichtsjahres 2025 (1,12 Mio. €). Beim Zinsaufwand wird aufgrund steigender Zinsen ein Anstieg der Aufwendungen auf 2,58 Mio. € erwartet, so dass im Vergleich zum Berichtsjahr ein Anstieg um 0,15 Mio. € zu verzeichnen sein wird.

Die Gesellschaft nimmt Investitionen zur Qualitätssicherung, Wertsteigerung und Erhöhung der Energieeffizienz ihres Portfolios vor. Im Geschäftsjahr 2025 wurden durchschnittlich ca. 92,91 € pro m^2 in Instandhaltungen und Modernisierungen investiert.

Der seit nunmehr über vier Jahren andauernde Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine sowie die anhaltenden Kriege im Nahen Osten belasten zunehmend die geopolitische, wirtschaftliche und fiskalische Stabilität in Europa und darüber hinaus. Die daraus resultierenden Unsicherheiten wirken sich weiterhin spürbar auf die Immobilienmärkte aus und führen zu einem Rückgang der Neubautätigkeit sowie zu einer deutlichen Zurückhaltung sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern. Auf die veränderten und insgesamt herausfordernden Rahmenbedingungen – insbesondere die anhaltende Kosteninflation sowie das gestiegene Zinsniveau bei Fremdfinanzierungen – hat die Gesellschaft mit einer strategischen Umsteuerung im Bereich Neubau reagiert. Trotz der prognostizierten positiven Entwicklung ist auch im Jahr 2026 weiterhin mit negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Auf Basis der unterstellten Annahmen und unter angemessener Berücksichtigung der aktuellen Unsicherheiten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2026 ein Ergebnis mit einem Jahresüberschuss von 1,390 Mio. €.

2.4.2 Chancen- und Risikobericht

Risikobericht

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

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

gelmäßig dafür sensibilisiert, Entwicklungen in ihrem Arbeitsbereich genau zu beobachten und Veränderungen zeitnah an die Geschäftsleitung weiterzugeben. Um mögliche Risiken zu vermeiden, wurden die derzeit in Planung befindlichen Projekte für das Bauträgergeschäft, bis auf eine Ausnahme bereits bis auf weiteres gestoppt. Die Zinsen für Anlageprodukte sind im Rahmen der Anhebung der Leitzinsen durch die Notenbanken nun wieder attraktiver und stellen aus Sicht des Investors eine attraktive Anlageklasse und Alternative dar. Dies wird ebenfalls zu einem Rückgang der Nachfrage nach Wohnimmobilien aus dem Geschäftsbereich des Bauträgergeschäfts führen.

Bei regulatorischen Maßnahmen durch die Politik auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft (z. B. Mietpreisbremse, Mietendeckel, CO_2-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 hat 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 eingeführt. Daraus soll sich ein Maßnahmenprogramm, insbesondere vor dem Hintergrund der CO_2-Bilanzierung, entwickeln.

Portfolio- und Bewirtschaftungsrisiken

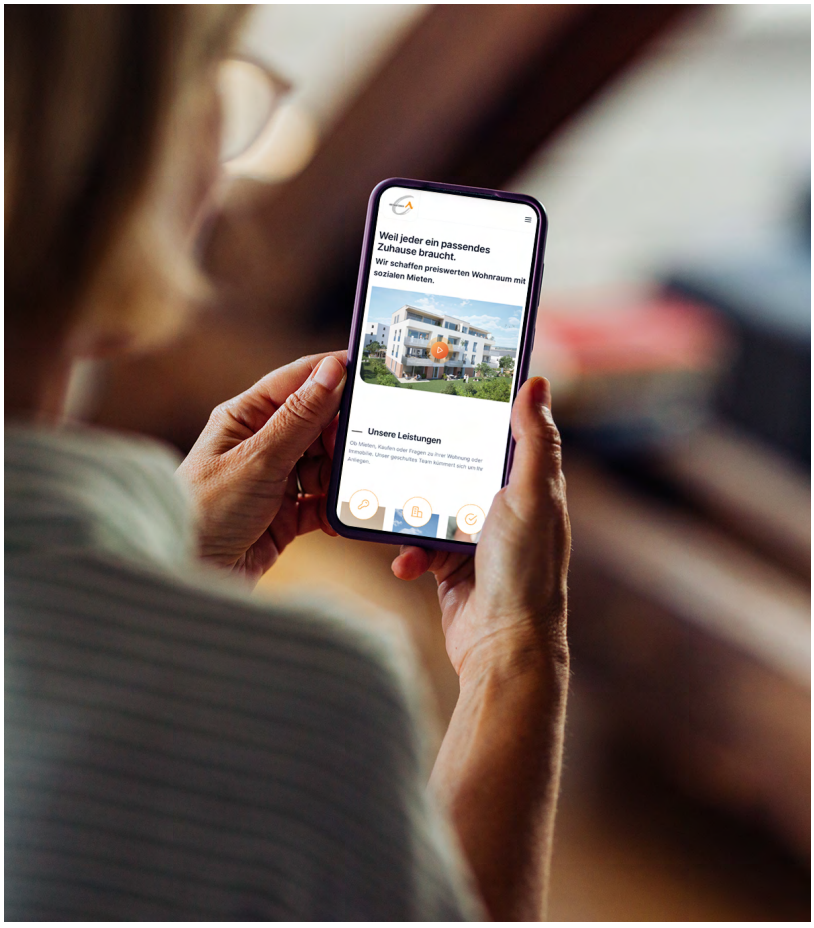
Den sich in einer Marktsituation mit hoher Nachfrage und steigenden Preisen bietenden Chancen stehen marktübliche Risiken gegenüber, die die Gesellschaft über ein Risikomanagementsystem, dessen Bestandteile Planungs-, Genehmigungs- und Berichterstattungssysteme sind, überwacht. Ziel ist hierbei Risiken 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 Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist. Das Risko 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

Im Unternehmen bestehen keine Personalrisiken. Der Fachkräftemangel am Arbeitsmarkt prägt auch die Personalpolitik. Insgesamt ist festzustellen, dass der demografische Wandel, die Auswirkungen der globalen Wirtschaftsmärkte und die weiter voranschreitende Digitalisierung die Anforderungen und auch die Auswirkungen auf Mitarbeitende und neue Bewerber sehr dynamisch verändern. Die Nachwuchsförderung ist ein zentrales Thema im Recruiting, um die mittel- und langfristigen Personalbedarf adäquat besetzen zu können. Um zukünftig das Wissenstransfermanagement nachhaltig sicherzustellen und zu optimieren, wurde verstärkt auf die Förderung und Einbindung von neuen Mitarbeitern und Auszubildenden gesetzt. Die Gesellschaft beschäftigt derzeit drei Auszubildende im Berufsbild „Immobilienkauffrau/-kaufmann bzw. Immobilienfachwirt" und einen BA-Studierenden in der Immobilienwirtschaft.



Die Neubesetzung von Personalstellen ist im Berichtsjahr anspruchsvoll geblieben. Die Quantität und Eignung der Bewerbungen haben sich verändert. Die Quer- und Seiteneinsteiger haben zugenommen, die Einarbeitungsphasen sind somit länger und intensiver geworden. Erfreulicherweise ergänzen die neuen Mitarbeitern nach der strukturierten Einarbeitung die Teams sehr gut. Die Mitarbeiterfluktuation hat durch alters- und familienbedingtes Ausscheiden leicht zugenommen.

Zinsänderungsrisiken

Zu den zum Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Dem mit den hohen Fremdmitteln einhergehenden Zinsänderungsrisiko wird durch eine breite Streuung der Zinsbindungs-

fristen 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 17,2 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.

Im Wirtschaftsjahr 2025 wurde das bisherige ERP-System aktualisiert. In der Anwendung ist das branchenbewährte Aareon Wadis SIGMA, welches auf die cloudbasierte Version auf Aareon Wadis YUNEO umgestellt wurde.

Compliance-Risiken

Unser Verhaltenscodex, der rechtskonformes Handeln vorschreibt und definiert, ist für alle Mitarbeiter innerhalb der Gesellschaft gültig und bindend. Es besteht das Risiko, dass sich einzelne Mitarbeiter nicht an diesen Codex halten und entsprechende Imageschäden und Verluste für die Gesellschaft entstehen. Jeder neue Mitarbeiter bekommt die Verhaltensrichtlinien bei Arbeitsantritt ausgehändigt und verpflichtet sich, diese zu befolgen. Zudem werden die Mitarbeiter 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 02.06.2026 gab es im Berichtsjahr 2025 insgesamt 206.586 neue Wohnungen.

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 Bundesregierung bzw. zuvor die Ampel Koalition von 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 Gegenzeug 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 wachsenden 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 2025 im Vergleich zum Vorjahr eine veränderte makroökonomische Lage. Diese ist zum einen auf die Materialpreissteigerungen 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 2026 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.

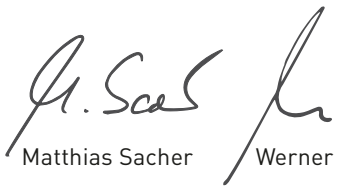
Der Ausblick für das Geschäftsjahr 2026 berücksichtigt alle zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses und Lageberichts bekannten Entwicklungen. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben aufgrund geopolitischer Unsicherheiten, der anhaltenden konjunkturellen Schwäche sowie der Entwicklungen an den Kapital- und Energiemärkten weiterhin herausfordernd. Gleichzeitig haben sich die Inflationsraten gegenüber den Vorjahren deutlich stabilisiert. Für die Wohnungswirtschaft bestehen insbesondere Risiken aus steigenden Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten sowie regulatorischen Anforderungen. Bestandsgefährdende Risiken sind derzeit nicht erkennbar. Gleichwohl können sich die genannten Faktoren nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Die aufgeführten Chancen bieten auch über den zugrunde liegenden Prognosezeitraum hinaus Entwicklungspotenziale für die Gesellschaft. Insbesondere die fortschreitende Digitalisierung und Automatisierung von Geschäftsprozessen sowie Investitionen in die Energieeffizienz des Gebäudebestandes, die Nutzung erneuerbarer Energien und die schrittweise Umsetzung klimabezogener Maßnahmen können langfristig zu einer Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Nachhaltigkeit des Unternehmens beitragen. Darüber hinaus können die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum sowie die Nutzung bestehender und zukünftiger Förderprogramme zusätzliche Chancen für die Entwicklung der Gesellschaft eröffnen. Sofern sich die beschriebenen Chancen früher als erwartet realisieren oder weitere positive Entwicklungen eintreten, können sich daraus günstige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft ergeben.

Tübingen, 02. Juni 2026

Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

Geschäftsführung



Matthias Sacher Werner Walz

Wiedergabe des **BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 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 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit demJahresabschluss, 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 Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend

und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass 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 zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Stuttgart, 27. Juli 2026

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

Bauer
Wirtschaftsprüfer

Bericht des AUFSICHTSRATS

IM VERGANGENEN GESCHÄFTSJAHR WURDE DER AUFSICHTSRAT DURCH DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG AUSFÜHRLICH UND UMFASSEND ÜBER DIE AKTIVITÄTEN DER GESELLSCHAFT, WESENTLICHE FRAGEN DER GESCHÄFTSPOLITIK SOWIE DIE WIRTSCHAFTLICHE SITUATION DES UNTERNEHMENS UNTERRICHTET.

Wirtschaftliche, finanzielle und unternehmensorganisatorische Belange von besonderer Bedeutung wurden in zwei gemeinsamen Sitzungen gründlich beraten und die nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat unterstützte, erörterte und überwachte die Geschäftsführung und überzeugte sich von deren ordnungsgemäßem Handeln.

In den Sitzungen stellte die Geschäftsführung die Sanierungsstrategie 2040 ausführlich vor. Zudem wurde eingehend über die Umsetzung der laufenden Sanierungs- und Neubaumaßnahmen berichtet, wie beispielsweise die Fertigstellung der Neubaumaßnahme Tübingen, Christophstraße 36 und 38, die im Mai 2025 begonnene Nachverdichtungsmaßnahme in Ofterdingen, Goethestraße 9 und10 und Silcher Straße 11 oder die energetische Sanierungsmaßnahme in bewohntem Zustand in Bodelshausen, Roßbergstraße und Teckstraße. Für das Neubauvorhaben in Gomaringen, Hechinger Straße 26 wurde der Beschluss zum Grundstückserwerb und der Bebauung mit 14 öffentlich geförderten Mietwohnungen gefasst. Die anhaltenden geänderten Rahmenbedingungen und Herausforderungen in der Wohnungsund Immobilienwirtschaft und die regionalen Auswirkungen wurden ausführlich behandelt.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025, sowie das Rechnungswesen, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Auftragsgemäß wurde die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundgesetz (HGrG) und der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) vorgenommen.

Im Berichtsjahr erfolgte die Neuwahl des Vorsitzenden des Aufsichtsrats. Herr Joachim Walter, Landrat a.D. hat mit Ausscheiden aus seinem Amt als Landrat des Landkreises Tübingen auch sein Amt als Aufsichtsratsvorsitzender bei der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH niedergelegt und schied zum 31.12.2025 aus. Der Aufsichtsrat hat mich zum 01.01.2026 als Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Für dieses Vertrauen bin ich sehr dankbar. Die Geschäftsführung hat die übertragenen Aufgaben ordnungsgemäß und gewissenhaft erfüllt, sie hat wirtschaftlich und pflichtbewusst gehandelt.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank für ihren Beitrag zum erfolgreichen Ergebnis des Geschäftsjahres 2025 und für ihren engagierten Einsatz im Interesse und zum Wohle der Gesellschaft aus.

Tübingen, 10.06.2026

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Dr. Hendrik Bednarz, Landrat

Konzeption, Redaktion und Realisierung:
PresseCOMPANY GmbH
Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

Fotos:
Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH,
Thomas Kiehl, Getty Images