



10

# GESCHÄFTS- BERICHT 2014

# BEWUSST WOHNEN MIT DER KREISBAU TÜBINGEN



**Die Energiekosten** sind in den letzten Jahren enorm gestiegen. Seit einigen Jahren ist das nachhaltige Bauen aus ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten ein großes Thema mit dem auch wir tagtäglich in der Verantwortung stehen.

Auch 2014 können wir voller Stolz zeigen welche Maßnahmen wir im Hinblick auf Wohn- und Lebensqualität für unsere Mieter und Eigentümer ergriffen haben. Sei es im Bereich des Umweltschutzes durch energiesparende Baumaßnahmen und Sanierungen, durch die innovative Idee des Einsatzes von LED-Leuchten in unseren Gebäuden oder durch mehr Sicherheit, indem wir frühzeitig Rauchmelder in den Wohngebäuden installiert haben.

Stetig versuchen wir fortschrittlich und effizient zu denken und zu handeln, um für unsere Mieter weiterhin die Nebenkosten zu senken und Wohnen für alle Generationen bezahlbar zu machen. Dazu benötigen wir auch die Mithilfe der Mieter.

Denn was gut für die Umwelt ist, ist gleichzeitig auch gut für den Geldbeutel.

Berthold Hartmann  
Geschäftsführer

## GESCHÄFTSBERICHT 2014

Zahlen und Fakten	4
Geschäftsführung und Aufsichtsrat	5
Bauleistungen zum 31.12.2014	6
Standorte	7
Anteile der Gesellschafter	8
Bericht der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates	10 - 11
Betriebsausflug	12 - 13
Zeitungsberichte	14 - 15
Organigramm und BIT 2014	16 - 17
Lagebericht	18 - 22
Sanierungsprojekte 2014	24 - 29
Neubauvorhaben	30 - 31
Jahresabschluss 2014	32 - 44
Bestätigung des Abschlussprüfers	45
Einzelwertanalyse	46



# ZAHLEN UND FAKTEN

## GRÜNDUNGSDATEN:

- 11.05.1936** Acht Bürger und die Stadt Tübingen gründen die „Kleinsiedlung Tübingen eGmbH“.
- 30.12.1940** Gründung der „Kreisbaugenossenschaft Tübingen eGmbH“.
- 21.07.1953** In einer außerordentlichen Generalversammlung wurde der Überleitung in die neu gegründete Kreisbaugesellschaft zum 31.07.1953 zugestimmt.

## UNTERNEHMENSZAHLEN:

### Bilanz

Bilanzsumme	135.328.387,53 €
Eigenkapital	29.372.092,16 €
Eigenkapitalquote	21,70 %
Anlagevermögen	119.245.377,16 €
Umlaufvermögen	15.932.574,01 €
Verbindlichkeiten	104.391.923,91 €
Investitionsvolumen	24.797.377,61 €
- davon in Neubau Mietwohnungen	8.603.479,19 €
- davon in Neubau Eigentumswohnungen	6.324.417,19 €
- davon in Instandhaltungen	4.817.152,98 €
- davon in Generalsanierungen	5.052.328,25 €
Gebäudeerhaltungskoeffizient	67,56 €/m <sup>2</sup>

## ANSCHRIFT

### Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

Hechinger Straße 22  
72072 Tübingen

Telefon: 0 70 71 93 25 - 0  
Telefax: 0 70 71 93 25 - 105

info@kreisbau.com  
www.kreisbau.com

## WOHNUNGSBESTAND

### Mieteinheiten

Mietwohnungen	2.106
Gewerbliche Einheiten	30
Pflegeeinheiten	42
Wohn- und Nutzfläche gesamt	146.081,69 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Sollmiete Wohnfläche	6,47 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Sollmiete Nutzfläche	9,88 €/m <sup>2</sup>

### Wohnungsfremdverwaltung

Wohnungen	461
Gewerbliche Einheiten	46

## PERSONALSITUATION

Hauptamtlicher Geschäftsführer	1
Nebenamtlicher Geschäftsführer	1
Mitarbeiter in Vollzeit	19
Teilzeitkräfte	6
Auszubildende	2

## 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
- vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V., Berlin

# GESCHÄFTSFÜHRUNG UND AUFSICHTSRAT

## MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG:

Berthold Hartmann  
Hauptamtlicher Geschäftsführer

Werner Walz  
Nebenamtlicher Geschäftsführer

## MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

Joachim Walter  
Landrat des Landkreises Tübingen

Michael Bulander  
Oberbürgermeister der Stadt Mössingen

Dr. Christoph Gögler  
Sparkassendirektor

Boris Palmer  
Oberbürgermeister der Universitätsstadt Tübingen

Egon Betz  
Bürgermeister der Gemeinde Nehren

Thomas Engesser  
Bürgermeister der Gemeinde Dettenhausen

Uwe Ganzenmüller  
Bürgermeister der Gemeinde Bodelshausen

Thomas Hölsch  
Bürgermeister der Gemeinde Dußlingen

Bernhard Knauss  
Bürgermeister der Gemeinde Kirchentellinsfurt  
bis 31.12.2014

Vorsitzender

Stellvertretender Vorsitzender

Stellvertretender Vorsitzender

Stellvertretender Vorsitzender



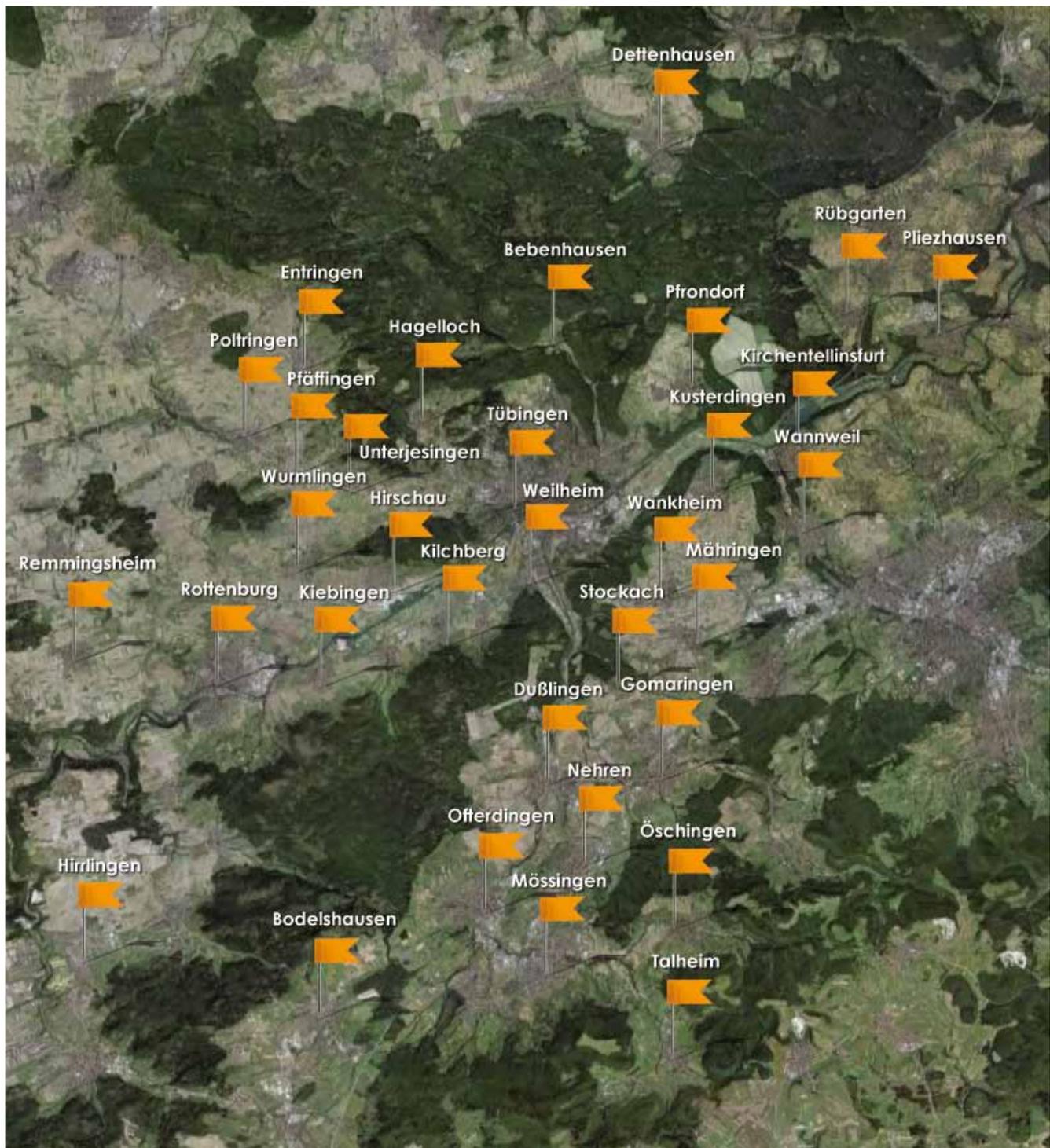
# ALLE BAULEISTUNGEN DER KREISBAU TÜBINGEN

## Bauleistungen bis 31.12.2014 in Wohn- und Gewerbeeinheiten

Ort	Betreuungs- bauten	Eigentums- einheiten	Kaufeigen- heime	Kleinsied- lungen	Miet- einheiten	verkaufte Mietwohnungen	Summe
Ammerbuch-Entringen		2			8		10
Ammerbuch-Pfäffingen	6				48		54
Ammerbuch-Poltringen			4				4
Bodelshausen	54		12		259		325
Dettenhausen	58	79	65		166		368
Dußlingen	8	20	24		180		232
Gomaringen	5	2	12		3		22
Gomaringen-Stockach	1						1
Hirrlingen		1			5		6
Kirchentellinsfurt	37	9	36		171		212
Kusterdingen	1		1				2
Kusterdingen-Mähringen			2				2
Kusterdingen-Wankheim	4		35		6		45
Mössingen	21	16	11		517	12	577
Mössingen-Öschingen	12		6		13		31
Mössingen-Talheim					14		14
Nehren	12		1		83	4	100
Neustetten-Remmingsheim					12		12
Offterdingen	2	6			44		52
Pliezhausen	4	25	11		30		70
Pliezhausen-Gniebel					1		1
Pliezhausen-Rübgarten	2						2
Rottenburg a. N.	43	21	4		169		237
Rottenburg a. N.-Kiebingen			8				49
Rottenburg a. N.-Wurmlingen	7	12			6		25
Tübingen	177	178	306		317	3	981
Tübingen-Bebenhausen	6						6
Tübingen-Hagelloch	3						3
Tübingen-Hirschau	5		4		42		51
Tübingen-Kilchberg	1						1
Tübingen-Pfrondorf			8	79	44		131
Tübingen-Unterjesingen		19	2		33		54
Tübingen-Weilheim			5		7		12
Wannweil	1						1
<b>Gesamt</b>	<b>470</b>	<b>390</b>	<b>557</b>	<b>79</b>	<b>2178</b>	<b>19</b>	<b>3693</b>

# STANDORTE

## 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 Offerdingen	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
<b>Stammkapital Gesamt</b>	<b>1.092.000</b>	<b>100,00</b>

# DER KLEINE LEBENSRETTER

## IHRE SICHERHEIT LIEGT UNS AM HERZEN! ❤️

In 13 Bundesländern sind Rauchmelder bereits heute Pflicht, trotzdem sterben nach Schätzung des Deutschen Feuerwehrverbandes immer noch 350 Menschen im Jahr bei einem Brand in ihrer Wohnung. Daher haben wir unseren Wohnungsbestand mit Rauchwarnmeldern ausgestattet, noch bevor am 31.12.2014 auch in Baden-Württemberg eine Ausrüstungspflicht in Kraft trat.

## 8500 RAUCH- MELDER SOLLEN LEBEN RETTEN

Wir gingen einen Schritt weiter und statteten über die Vorschrift hinaus auch die Wohnzimmer mit den Geräten aus. Rund 8.500 Rauchmelder, im Schnitt vier pro Kreisbau-Wohnung, wurden in 2014 installiert.



# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

**Der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH** ist es auch im Jahr 2014 gelungen, trotz zunehmend erschwelter Rahmenbedingungen, ihren Erfolgskurs beizubehalten. Themen wie die Mietpreisbremse, Neuregelungen des Mess- und Eichgesetzes, die Novellierung der Landesbauordnung haben uns vor neue Herausforderungen gestellt.

**Eine ebenfalls große Aufgabe** im Jahr 2014 bestand darin, die hohe Zahl der ankommenden Flüchtlinge unterzubringen. Die Flucht vor Krieg, Armut und Verfolgung führt zu stetig steigenden Flüchtlingszahlen und stellen den Landkreis und die Gemeinden vor große Herausforderungen. Im Jahr 2014 mussten allein in Baden-Württemberg 25.674 Flüchtlinge untergebracht werden.

**Eine große Unterstützung** konnte die Kreisbaugesellschaft dem Landkreis bei der Unterbringung von Flüchtlingen zu Teil werden lassen. Sie stellte dem Landkreis 276 Plätze zur Verfügung – dies entsprach einem Drittel aller Unterkunftsplätze im Landkreis. Zusätzlich wurde im Oktober mit dem Neubau in Modulbauweise zur Unterbringung von 96 Personen in der Wilhelm-Keil-Straße in Tübingen begonnen, die bereits im Frühjahr 2015 dem Landkreis zur Belegung übergeben werden konnte. Die Kreisbaugesellschaft konnte so einen wertvollen Beitrag zu diesem präsenten Thema leisten und wird auch weiterhin dem wichtigen sozialen Auftrag nach Kräften nachkommen.

**Das vom Aufsichtsrat** beschlossene Sanierungsprogramm 2014-2016 wurde weiter umgesetzt. 60 Wohnungen, verteilt auf 7 Gebäude wurden umfassend saniert und 13 neue Dachgeschosswohnungen fertiggestellt.

**4 Gebäude im Brahmweg 2-8** in Tübingen wurden abgebrochen und werden momentan neu errichtet. Die Gebäude beherbergen danach insgesamt 28 Mietwohnungen.

**Das Richtfest für die Bahnhofstr. 11** in Dußlingen, der Spatenstich für das Gesundheitszentrum in Mössingen und der Spatenstich für das oben erwähnte Asyl-Home, wurden im Jahr 2014 gefeiert. Das Projekt Bachgasse 1 in Bodelshausen sowie alle anderen laufenden Bauvorhaben schreiten termingerecht und ohne besondere Vorkommnisse voran.

**Das Gebäude Egeriaplatz 16, 18, 20** / Johannes-Stöffler-Str. 1, 3, 5 wurde mit insgesamt 22 Wohnungen und der zweite Bauabschnitt des Merz-Areals mit 17 Wohnungen fertiggestellt.

Vorbereitet werden momentan die Neubauprojekte Irlusweg 1, 3, 5 in Dußlingen mit 28 Wohnungen, der Spitalhof in Rottenburg mit einer Tagespflegeeinrichtung für 30 Personen und 34 Wohnungen in zwei Gebäuden, die Bahnhofstr. 11 in Mössingen mit 7 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten, die Reutlinger Str. 58+60 / Sternbergstr. 32 im Baugebiet Äußerer Billinger Weg in Kirchentellinsfurt mit 24 Wohnungen und die Bahnhofstr. 21 in Gomaringen, mit einem Wohn- und Geschäftshaus, auf insgesamt 7 Etagen.

**Die Vielzahl** der laufenden und geplanten Maßnahmen im Neubau- und Sanierungsbereich fordern sämtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein Höchstmaß an fachkundigem und verantwortungsbewusstem Einsatz ab.

**Das Engagement** eines jeden Beschäftigten ist die unverzichtbare Voraussetzung für den Erfolg des Unternehmens. Die Geschäftsführung vertraut nach wie vor auf die große Einsatzbereitschaft und die guten Leistungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und bedankt sich dafür sehr herzlich.

Tübingen, 29. Juni 2015

**Kreisbaugesellschaft  
Tübingen mbH  
Geschäftsführung**



Berthold Hartmann



Werner Walz

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

## WIRTSCHAFTLICHE, FINANZIELLE UND ORGANISATORISCHE FRAGEN...

... von besonderer Bedeutung wurden in zwei gemeinsamen Sitzungen intensiv beraten und die nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefaßt. Der Aufsichtsrat förderte, beriet und überwachte die Geschäftsführer und überzeugte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

**Detailliert** wurde über die Weiterführung der aktuellen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen berichtet. In den Sitzungen gab die Geschäftsführung einen ausführlichen Zwischenbericht über den Stand des Sanierungsprogramms 2014 – 2016 sowie der laufenden Neubaumaßnahmen ab. Bedingt durch die Zunahme der Bau- und Sanierungstätigkeiten in den letzten Monaten erläuterte die Geschäftsführung in diesem Zusammenhang eingehend die zukünftige Finanz- und Bilanzstrategie des Unternehmens.

**Folgende Neubaumaßnahmen** wurden in den Sitzungen beschlossen:

**Mössingen:**

Bahnhofstraße 11, Wohn- und Gewerbeeinheiten als Miet- und/oder Eigentumsmaßnahme.

**Nehren:**

Hauptstraße 35, 37, Wohn- und Gewerbeeinheiten als Miet- und/oder Eigentumsmaßnahme.

**Tübingen:**

Wilhelm-Keil-Straße 48, Wohneinheiten für Asylbewerber als Mietmaßnahme.

**Weiterhin** wurde der Planung und Errichtung eines Parkhauses, direkt neben dem Gesundheitszentrum in der Grasshoppersstraße in Mössingen, für die Stadt Mössingen als Baubetreuungsmaßnahme zugestimmt.

**Turnusgemäß** endete die Wahlzeit aller Aufsichtsratsmitglieder. Sämtliche bisherigen Aufsichtsratsmitglieder wurden von der Gesellschafterversammlung für drei Jahre wiedergewählt.

**Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart** hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2014, sowie das Rechnungswesen, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Auftragsgemäß wurde auch die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsatzgesetz und der Makler- und Bauträgerverordnung vorgenommen.

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

## DER AUFSICHTSRAT...

...bedankt sich bei der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Beitrag zum positiven Ergebnis des Geschäftsjahres 2014 und ihren Einsatz im Interesse, zum Wohl und Nutzen der Gesellschaft.

Tübingen, den 30. Juni 2015

**Vorsitzender des Aufsichtsrates**



Joachim Walter, Landrat

# BETRIEBSAUSFLUG 2014

## WEIL AM RHEIN



**Zu unserem diesjährigen Betriebsausflug** nach Weil am Rhein in das Vitra Design Museum waren wie immer auch die ehemaligen und inzwischen im Ruhestand befindlichen Kolleginnen und Kollegen eingeladen.

Nahezu vollzählig ging es sehr früh am Morgen mit dem Bus auf nach Weil am Rhein. Dort erwartete uns eine interessante Architekturführung, die Ausstellung des Architekten und Designers Alvar Aalto (1898 - 1976) und Informationen über die weltweit bekanntesten Architekten und Designer. Im Anschluss konnten wir noch die Vielfalt der Vitra Produktpalette im Vitra Design Haus bestaunen und wer wollte, auch kaufen.

**Zum Abschluss des Betriebsausflugs** wurde auf dem Rückweg im Empfänger Hof noch gemütlich zusammen zu Abend gegessen.

# Vitra Design Museum





# KREISBAU

## TÜBINGEN UND UMGEBUNG



Die künftige Gebäude mit Satteldach und den beiden turmartigen Vorbauten ist die einzige Schauer des Bauernhofs der Rottenburger Hospitalbildung, seit einigen Jahren zu einem geschützten Denkmal. Zwischen dem denkmalgeschützten Bau und dem Hochhaus ist Platz für drei Wohnblöcke. Zwei davon machen die Fläche vor Kreisbau / Bild auf Architekturbüro.

Ein Vorentwurf für das geplante Gebäude in der Bahnhofstraße 21: Die sieben Stockwerke des Wohn- und Geschäftshauses sollen englemund und das Quartier abrunden.

### Künstler kriegen Nachbarn

Beim früheren Spitalhof entstehen barrierefreie, teils rollstuhlgeeignete Wohnungen

Die Häuser A und B sind B-Nebenzweckwohnungen mit 17 bis 19 Wohnflächen. Haus C ist ein viergeschossiges Wohnhaus mit 17 bis 19 Wohnflächen. Die Häuser A und B sind B-Nebenzweckwohnungen mit 17 bis 19 Wohnflächen. Die Häuser A und B sind B-Nebenzweckwohnungen mit 17 bis 19 Wohnflächen.

Wohnungen im Winkel zwischen dem Haus A und B sind B-Nebenzweckwohnungen mit 17 bis 19 Wohnflächen. Die Häuser A und B sind B-Nebenzweckwohnungen mit 17 bis 19 Wohnflächen.

Die Häuser A und B sind B-Nebenzweckwohnungen mit 17 bis 19 Wohnflächen. Die Häuser A und B sind B-Nebenzweckwohnungen mit 17 bis 19 Wohnflächen.

Die Häuser A und B sind B-Nebenzweckwohnungen mit 17 bis 19 Wohnflächen. Die Häuser A und B sind B-Nebenzweckwohnungen mit 17 bis 19 Wohnflächen.

### Das Viertel abrunden

In der Bahnhofstraße 21 soll ein siebenstöckiges Wohn- und Geschäftshaus entstehen

Die Gemeinde Gomaringen möchte die Ortsmitte beleben: In der Bahnhofstraße, an der Kreuzung beim Naturarena-Hochhaus, soll ein siebenstöckiges Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Am Dienstag wurden die Pläne in der Ratssitzung vorgestellt.

Zur Begrünung bleibt viel Dachterrassefläche. In den unteren Etagen ist eine gewerbliche Nutzung mit Büros, Dienstleistungsbetrieben und Arztpraxen vorgesehen. Stockwerke können vor allem im Untergeschoss werden. Ein Parkdeck aus sollen die 40 ebenerdigen Plätze im Untergeschoss Erdgas-Blockheizkraftwerk sein. Ein Plan.

Werner Walz von der Kreisbaugesellschaft Tübingen stellte das Konzept für das geplante Gebäude vor. Im Stichtag setzt die Kreisbau derzeit bereits mehrere ähnliche Projekte um: Neben dem Dußlinger Rathaus entsteht ein Wohn- und Geschäftshaus. Auch in Bodelshausen baut die Kreisbau zur Zeit ein ähnliches Mössinger soll ein Gesundheitszentrum entstehen. Eine gewerbliche Ergänzung der bisherigen Angebote wünscht sich die Gemeinde Gomaringen, aber ausdrücklich keine „Schaffung von Konkurrenzsituationen im Quartier“.

Wegen des Lehmbodens schwierigere Fundamente

Das Gelände – der alte Lagerhof – ist nicht ganz problemlos zu bebauen und deshalb muss die Rottenburger Hospitalstiftung ihren Verzicht auf 170.000 Euro reduzieren. Kreisbau-Geschäftsführer Berndt hat nun mit dem Bau der „Seniorwohnungen“ begonnen. Die Wohnungen sind in der Stadt Tübingen, Spätkriegsgebiet der Rottenburger. Seit der Kreisbau befindet sich im alten Lagerhof.

Die Tagespflege ist in Hain des privaten Pflege gemischt

Umgangspflanzenspflege

Umgangspflanzenspflege

Umgangspflanzenspflege

Umgangspflanzenspflege

Es darf nicht ewig dauern, wir dürfen auch nichts überbrechen.

Steffen Heß

Kreis Tübingen. Mit dem Neubau für 96 Asylsuchende, die hier ab Frühjahr 2015...

Das Bauprojekt, das im Vorfeld der Kommunalwahl am meisten Diskussionsstoff geliefert hatte, geht in die Tat über.

Der Bau des Gesundheitszentrums auf dem Mössinger Merz-Areal

### Eine neue Zuflucht

Kreis baut Unterkunft für 96 Flüchtlinge

Der Anlass war groß, die Anzahl der Spaten begrenzt. Zum „kleinen Spatenstich“ für eine neue Flüchtlingsunterkunft neben dem Tübinger Landratsamt begrüßte Landrat Joachim Walz am Freitag die ersten Arbeiter.

### Nächste Woche

Der Bau des Gesundheitszentrums auf dem Mössinger Merz-Areal

Das Bauprojekt, das im Vorfeld der Kommunalwahl am meisten Diskussionsstoff geliefert hatte, geht in die Tat über.

### Nächste Woche

Der Bau des Gesundheitszentrums auf dem Mössinger Merz-Areal

Das Bauprojekt, das im Vorfeld der Kommunalwahl am meisten Diskussionsstoff geliefert hatte, geht in die Tat über.

14

NEWS

UNG

AUFLAGE 2014

0,40€

KREIS UND NACHBARSCHAFT

11,8 Hektar fürs Gewerbe

Neu im Müllers-Präsident in Ammerbuch-Altmann: 11,8 Hektar sind für die Gewerbetreibenden freigegeben worden.

Ammerbuch. Was haben in der...



Neue Gemeinschaftsschule in Ammerbuch wird teuer

Schulgebäude und Mehrzweckhalle sollen auf einem Acker...

...auf einen Acker...

...auf einen Acker...

...auf einen Acker...

Zwölf neue Plätze

Kreisbau stellt ein Drittel aller Asyl-Unterkünfte

Der Landkreis kann in zwei Wohnungen der Kreisbau in...

...in zwei Wohnungen...

...in zwei Wohnungen...

...in zwei Wohnungen...

Kreisbau baut Haus für Flüchtlinge

Geemeinderat Ammerbuch befürwortet das Projekt in Altingen - will aber erst Ortschaftsrat hören

Einige Räte hatten den Plan...

...den Plan...

Eine neue Zuflucht

Kreis baut Unterkunft für 95 Flüchtlinge

Der Landkreis hat ein neues...

...ein neues...

...ein neues...

...ein neues...

...ein neues...

Anker für die Stadtentwicklung

Symbolischer Spatenstich auf dem Mars-Areal: Ende des Monats ist Baubeginn für das Gesundheitszentrum

Das Gesundheitszentrum...

...Gesundheitszentrum...

...Gesundheitszentrum...

...Gesundheitszentrum...

...Gesundheitszentrum...

...Gesundheitszentrum...

...Gesundheitszentrum...

...Gesundheitszentrum...

...Gesundheitszentrum...

...Gesundheitszentrum...



TÜBINGEN



rich

Ortsmitte - Kreisbau...

»Hell und...

# DIE KREISBAU TÜBINGEN DAS SIND WIR...

## Geschäftsführung

**Berthold Hartmann**  
Geschäftsführer  
(hauptamtlich)



**Werner Walz**  
Geschäftsführer  
(nebenamtlich)



**Daniela Mertin**  
Betriebswirtin (staatl. geprüft)  
Assistentin der Geschäftsführung



**Rosmarie Franz**  
Sekretariat



### Rechnungswesen



**Eren Kaya**  
Dipl. Betriebswirt (FH)  
Prokurist

### Mietbetreuung Nord



**Karin Däuber**

### Mietbetreuung Süd



**Meik Hilpert**  
Immobilienökonom

### Betreuungsteam Wohneigentum/ Verkauf



**Antje Baur**  
WEG Verwaltung

### Betreuungsteam Technik



**Gerlinde Baur**  
Sekretariat

### Empfang und Haustechnik



**Monika Ankele**  
Empfang



**Elias Graefe**  
Auszubildender



**Jens Pätzold**



**Yvonne Millinger**



**Susann Geyer**  
Bankfachwirtin  
WEG Verwaltung



**Melanie Czepl**  
Immobilienfachwirtin



**Elfriede Lind**  
Empfang



**Katharina Heiningner**  
Auszubildende



**Jasmin Stapperfenne**



**Katja Schmitt**



**Beatrice Schuler**  
WEG Verwaltung



**Holger Flaisch**  
Bautechniker



**Alexander Millinger**  
Haustechnik



**Greta Hess**  
Verkauf



**Karl-Heinz Fritz**  
Bautechniker



**Elisabeth Klaiber**  
Verkauf



**Maya Müller**  
Dipl. Ing. (FH) Architektin



**Iris Reiß-Ruckgaber**  
Verkauf



**Nathalie Pfeiffer**  
Immobilienfachwirtin

Stand: 12/2014

# DIE KREISBAU TÜBINGEN BEI DEM BIT 2014

**Auch dieses Jahr waren wir wieder bei dem Berufs-Informations-Tag 2014 vertreten.**

Die Schülerinnen und Schüler konnten sich an unserem Messestand umfassend über die Ausbildung zum / zur Immobilienkaufmann/-frau oder Immobilienassistent/-in informieren. Außerdem gab es für das schnellste Zusammensetzen von Ytongsteinen, auf welchen das Kreisbau-Logo gedruckt war, ein iPad zu gewinnen.



## WIR WOLLEN

# DICH...

## ...AN DER SPITZE SEHEN!

### als Immobilienkaufmann/-frau oder Immobilienassistent/-in

---

#### DAS ERWARTET DICH!

Ob Garage oder Villa:  
Bei uns arbeitest Du mit allen möglichen Immobilien!

Unsere Argumente:

- Sehr gute Berufsaussichten
- Umfangreicher Kundenkontakt
- Zukunftssicher "Gewohnt wird immer"
- Toller Mix: Kaufmännisches, Immofachliches, Soziales, Rechtliches und Technisches!
- Spannend und abwechslungsreich
- Büro plus Außendienst!










KREISBAU TÜBINGEN

Bei uns wird dir sicher nicht langweilig, ob Du nun Kunden betreust oder Grundstücke und Gebäude kaufst, verwaltest, verkaufst oder vermietest, es bleibt spannend!

---

#### WAS IST DAFÜR NÖTIG?

- Gute Mittlere Reife oder (Fach-)Abl
- Kaufmännisches Interesse
- Freude an der Arbeit für und mit Menschen
- Engagement und Einsatzbereitschaft
- Keine Angst vor Zahlen
- Lust auf Lernen und Weiterbildung
- Interesse am Produkt "Wohnen"





www.kreisbau.com

# LAGEBERICHT 2014

## 1. Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Nach einer bereits positiven Halbjahresentwicklung nahm die baden-württembergische Wirtschaft weiter Fahrt auf und schloss im Gesamtjahr 2014 mit einem insgesamt überdurchschnittlichen realen Wachstum ab. Vor allem dank der starken Südwestindustrie sowie den hohen Zuwächsen im Baugewerbe und im Bereich »Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister; Grundstücks- und Wohnungswesen« erzielte Baden-Württemberg 2014 mit einem Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 2,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr ein deutlich höheres Wachstum als Deutschland insgesamt (+ 1,6 Prozent). Für 2015 wird für Baden-Württemberg ein reales BIP-Wachstum von 1,25 % prognostiziert, während die OECD für Gesamtdeutschland 2015 von einem Wachstum von 1,1 % ausgeht.

Vor diesem Hintergrund gingen in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurück.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im 3. Jahr in Folge verlangsamt und betrug 0,9 %. Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte dramatisch gefallen. Dank der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit drei Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legten die Reallöhne um 1,5 % zu (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten), erhöhten sich nach Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 10 Monate 2014 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4% günstiger als im Vorjahr war.

## CLEVERE OPTIMIERUNG UND KOSTENREDUZIERUNG

### WIR GEBEN GAS!



Aufgrund ständiger Marktbeobachtungen durch unsere Energie-Experten, die Preisvergleiche durchführen und die besten Konditionen für unsere Gaslieferverträge aushandeln, können wir unseren Mietern und Eigentümern durchweg beste Preise garantieren. Somit steuern wir auch hier unseren Beitrag zur kosteneffizienten Energienutzung für unsere Kunden bei und tragen dafür Sorge, dass Ihr Geld nicht unnötig verheizt wird.



### AUFZUG JA, STEIGENDE KOSTEN NEIN!

Durch unsere optimalen Rahmenverträge bezüglich der Wartung all unserer Aufzugsanlagen konnten wir die Kosten für Wartung um ca. die Hälfte reduzieren. Bei der Modernisierung und Erneuerung der Aufzugsanlagen in unseren Gebäuden achten wir stets darauf, dass nur die besten und energiesparendsten Anlagen eingebaut werden.



Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland 2014 weiter angestiegen. Im Oktober 2014 waren damit erstmals über 43 Millionen Personen beschäftigt. Dies waren 408.000 Personen oder 1,0 % mehr als im Oktober 2013. Trotz des Beschäftigungsaufbaus sank die Arbeitslosenquote in Deutschland nur leicht auf 6,3 % (Stand November 2014). Baden-Württemberg schnitt mit einer Arbeitslosenquote von 3,8 % besser als der Bundesdurchschnitt ab.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 62.200 Personen angestiegen; für 2014 liegen noch keine Zahlen vor. Damit lebten in Baden-Württemberg zu Beginn des Jahres 2014 10,6 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 71.400 Personen - vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10.400 Personen wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2014 und auch 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

## WESENTLICH FÜR DIE NACHFRAGE NACH MIET- ODER ERWERBSOBJEKTEN IST DIE BEVÖLKERUNGS- UND HAUSHALTSENT- WICKLUNG

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr), voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen.

Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen und kann durch folgende Kennzahlen verdeutlicht werden: Im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten 3 Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum der baugewerbliche Umsatz um 8,2% an und die Auftragseingänge erhöhten sich um 8,1 %. Andererseits blieben die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbauten Raums) um 3,7 % unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist.

Sowohl in den USA als auch in Europa befand sich der Leitzins am Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25 %. Während im Jahresverlauf in den USA das Ende der ultralockeren Geldpolitik angekündigt wurde, gingen im Euro-Raum die Zinsen weiter nach unten. Im Juni 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,15 %, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf nur noch 0,05 % vorzunehmen. Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB Kreditanleihen und Pfandbriefe aufgekauft und plant ab 2015 auch Staatsanleihen anzukaufen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betrug die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10jährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4 %, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5 % gesunken.

# LAGEBERICHT 2014

## 2. Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

### 2.1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

#### 2.1.1. Wohnungsbestand und Hausbewirtschaftung

Zum 31.12.2014 umfasste der eigene Mietbestand der Gesellschaft 2.106 Mietwohnungen, 42 Pflege- und 30 gewerbliche Einheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 146.081,69 m<sup>2</sup>. Zugewandert sind im Berichtsjahr 13 Wohnungen durch Dachgeschossausbauten und 8 Wohnungen durch die Errichtung eines Neubaus mit geförderten Mietwohnungen. Aus dem Mietbestand wurde eine Wohnung und ein Reihenhäuser verkauft. Für einen Ersatzneubau im Brahmweg 2-8, Tübingen wurden insgesamt 23 Wohnungen abgerissen.

Das Ziel der nachhaltigen Vermietung von Wohnungen, die den heutigen Ansprüchen der Mieter gerecht werden, konnte auch in 2014 weiter verfolgt werden. In 7 Häusern mit 60 Bestandswohnungen wurde die grundlegende Sanierung abgeschlossen.

Im Berichtsjahr sind Mieter aus 216 Wohnungen ausgezogen (Vj. 223). Ohne die Berücksichtigung der Auszüge wegen internen Umsetzungen (20) und der sanierungsbedingten Umsetzungen (33) erfolgten 163 Wohnungswechsel wegen Kündigung, was einer Fluktuationsrate von 7,74 % (Vj. 8,96 %) entspricht.

Die durchschnittliche monatliche Netto-Kaltmiete für Wohneinheiten beträgt im Unternehmensdurchschnitt zum 31.12.2014 6,47 €/pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (+ 9,11 %). Bei nicht preisgebundenen Wohnungen liegt sie bei 6,73 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (+ 9,43 %) und beim preisgebundenen Wohnungsbestand bei 5,61 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (+ 7,89 %). Neben den durchgeführten Mietanpassungen trugen die Mieterhöhungen nach der Modernisierung von Wohnungen und die Erstvermietungsrenten der neuen Wohnungen zu der Steigerung bei.

#### 2.1.2. Bautätigkeit

Im Berichtsjahr wurde das Gebäude Egeriaplatz in Tübingen mit 22 Wohnungen und einer Kindertagesstätte sowie der zweite Bauabschnitt des Merz-Areals mit insgesamt 17 Wohnungen fertiggestellt.

Alle für den Verkauf vorgesehenen Wohnungen am Egeriaplatz in Tübingen wurden im Frühjahr des Berichtsjahres verkauft.

Für das Merz-Areal in Mössingen konnten im Berichtsjahr 6 Kaufverträge abgeschlossen und im Frühjahr 2015 4 weitere Wohnungen verkauft werden. Eine Gewerbeeinheit (Kinderkrippe) in der Bahnhofstr. 11 in Dußlingen wurde ebenfalls in 2014 verkauft und an die Gemeinde Dußlingen übergeben.

Die Bauvorhaben Bahnhofstr. 11 in Dußlingen (7 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und 1 Archivfläche) sowie das Vorhaben Bachgasse 1 in Bodelshausen (7 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten und 1 Polizeiposten) sind baulich weiter vorangeschritten; mit der Vermarktung der Wohnungen und Gewerbeflächen wurde begonnen.

Der Spatenstich im September 2014 war gleichzeitig der Baustart für das Gesundheitszentrum in der Bahnhofstraße 5 in Mössingen. Gewerbeflächen für das Gesundheitswesen entstehen auf einer Nutzfläche von ca. 5.447 m<sup>2</sup> in zentraler Lage in Mössingen. Für über 40 % der Flächen sind Mietverträge abgeschlossen. Weitere Vertragsabschlüsse sind vorbereitet und avisiert.

Die Asylbewerberunterkunft für 96 Personen in der Wilhelm-Keil-Straße in Tübingen wurde im Oktober des Berichtsjahres begonnen und in Modulbauweise erstellt. Im Frühjahr 2015 konnte die Unterkunft an den Landkreis vermietet und zur Belegung übergeben werden.

#### 2.1.3. Wohnungsfremdverwaltung

Insgesamt werden zum Jahresende 461 fremde Wohnungen (Vj. 419), 46 gewerbliche Einheiten, 298 Garagen und 232 Pkw-Stellplätze verwaltet. Die Wirtschaftspläne und die Verwaltungsabrechnung wurden ordnungsgemäß erstellt und die Eigentümerversammlungen fristgerecht durchgeführt.

#### 2.1.4. Personalsituation

Im Jahr 2014 waren durchschnittlich 25 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, darunter 19 Vollzeitkräfte und 6 Teilzeitkräfte, zudem wurden ein hauptamtlicher und ein nebenamtlicher Geschäftsführer, sowie zwei Auszubildende beschäftigt.

## 2.2. Lage der Gesellschaft

### 2.2.1. Ertragslage

Der erzielte Jahresüberschuss beläuft sich auf € 931.726,09 und liegt damit deutlich über dem Ergebnis des Vorjahres (€ 298.510,29).

Die Umsatzerlöse sind in 2014 um insgesamt 10,23 Mio. € gestiegen. Hiervon haben sich die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung um 0,92 Mio. € auf 14,59 Mio. € erhöht.

Ursächlich hierfür waren allgemeine Mietanpassungen und Mieterhöhungen nach Modernisierungen und Neuvermietungen.

Die Umsatzerlöse aus der Bauträgertätigkeit sind von € 88.300 auf 9,36 Mio. € gestiegen. Die niedrigen Erlöse im Vorjahr stammen ausschließlich aus Sonderwunschabrechnungen. Die Steigerung ergibt sich aus den Verkäufen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten in der Alten Weberei in Tübingen, im Merz-Areal (II. Bauabschnitt) in Mössingen und einer Gewerbeeinheit in der Bahnhofstraße 11 in Dußlingen.

Die Ertragslage der Gesellschaft ist geordnet.

### 2.2.2. Finanz- und Vermögenslage

Die Bilanzsumme des Jahres 2014 hat sich um 12,39 Mio. € oder 10,08 % auf 135,33 Mio. € erhöht. Diese Erhöhung ist in erster Linie auf die vielfältige Investitionstätigkeit in den Gebäudebestand der Gesellschaft zurückzuführen. Daraus resultiert ein Anstieg des Anlagevermögens auf 119,25 Mio. € (Vj. 106,61 Mio. €) was einer Anlagenintensität von 88,12 % entspricht und typisch für im Wesentlichen bestandsverwaltende Wohnungsunternehmen ist. Den aktivierten Investitionskosten stehen Abschreibungen in Höhe von 3,4 Mio. € entgegen.

Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um € 888.046,09. Es umfasst einen Anteil von 21,70 % der Bilanzsumme (Vj. 23,17 %). Der Rückgang der Eigenkapitalquote ist auf die gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegene Bilanzsumme zurückzuführen.

Die Kosten der Neubautätigkeit in eigener Bauherrschaft sind im Vergleich zum Vorjahr um 7,05 Mio. € auf 14,93 Mio. € gestiegen, davon für den Neubau von eigenen Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten 8,6 Mio. €. Im Berichtsjahr ist ein großer Teil der neuen Mietwohnungen durch Dachgeschossausbauten im Rahmen der Sanierung von Bestandsgebäuden entstanden sowie durch den Neubau Egeriaplatz in Tübingen mit geförderten Wohnungen.

Die Investitionen in den Wohnungsbestand sind eine Kernaufgabe der Gesellschaft. Sie sichern die Attraktivität und damit die Vermietbarkeit der Wohnungen. In 2014 wurden 4,82 Mio. € (Vj. 3,03 Mio. €) für die laufende Instandhaltung aufgewendet. Davon betreffen 0,18 Mio. € Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung. Zudem wurden 5,05 Mio. € (Vj. 4,09 Mio. €) in die Generalsanierung investiert. Diese Investitionen in den eigenen Bestand entsprechen einem Gebäudeerhaltungskoeffizient von 67,56 € je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

Die Gesamtinvestitionen umfassen 24,80 Mio. € (einschließlich Bauträgertätigkeit) und liegen um rund 9,8 Mio. € über denen des Vorjahres. Da die Aufträge zum großen Teil an Unternehmen und Handwerksbetriebe in der Region erteilt werden, leistet die Kreisbau 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. Damit war und ist die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens jederzeit gewährleistet.

Die Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft ist geordnet.

### 2.3 Nachtragsbericht

Es gab keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben.

### 2.4 Chancen- und Risikobericht

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

Trotz der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den letzten Jahren konnte sich die Gesellschaft durch die, in Folge der Nachwirkungen der Finanzkrise nach wie vor bestehenden hohen Nachfrage nach Wohneigentum und dem niedrigen Zinsniveau positiv entwickeln. Hieraus resultiert die Chance auch in Zukunft positive Ergebnisse mit dem Bauträgergeschäft zu erzielen und Fremdmittel zu niedrigen Zinsen aufzunehmen. Mit dem prognostizierten Bevölkerungsanstieg durch Zuwanderung, ist auch in Zukunft davon auszugehen, dass die Zahl der Haushalte weiter ansteigen wird. Dies lässt den Schluss zu, dass auch in Zukunft eine hohe Nachfrage nach den Wohnungen der Gesellschaft bestehen wird. Dennoch bestehen Risiken darin, wenn der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen der unterschiedlichen Personen- und Haushaltgruppen nicht mehr entspricht. Negative Auswirkungen könnten sich auch durch Veränderungen bei den Mietern z. B. durch Arbeitslosigkeit, durch Änderungen im Sozialgefüge, oder im familiären Bereich ergeben. Folge könnten Leerstandszeiten, sinkende Mieten oder höhere Mietausfälle sein.

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 einhergehende Zinsänderungsrisiko wird durch eine breite Streuung der Zinsbindungsfristen begegnet.

# LAGEBERICHT 2014

Die Anforderung sowie der Eingang von Zahlungen werden über ein aktives Forderungsmanagement überwacht und mit einem straffen Mahn- und Klagewesen verfolgt.

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 Zahlungsschwankungen als gering anzusehen. Zudem stehen Kreditlinien seitens der Banken zur Verfügung.

## 2.5 Ausblick

Nach Einschätzung der Geschäftsführung wird sich das Umfeld der geschäftlichen Betätigung und Entwicklung des Unternehmens in den Jahren 2015 und 2016 nicht wesentlich verändern. Die Geschäftspolitik wird weiterhin am gesellschaftsvertraglichen Auftrag ausgerichtet sein, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Preisen zu versorgen.

Die Geschäftsführung geht auch in Zukunft von einer positiven Gesamtentwicklung für die Gesellschaft aus. Die stabilen Erträge aus der Hausbewirtschaftung gilt es für die Zukunft zu sichern. Die Umsatzerlöse aus dem Bauträgergeschäft werden je nach Projektlage gewissen Schwankungen unterliegen.

Zur Sicherung künftiger Umsatzerlöse werden eine Vielzahl von geplanten Neubaumaßnahmen in Dußlingen, Kirchentellinsfurt, Gomaringen, Mössingen und Rottenburg am Neckar beitragen, die konsequent vorzubereiten und zielgerichtet umzusetzen sind. Wir freuen uns auf diese Aufgaben, die wir mit unseren Partnern, den Planern und Handwerkern sicher erfolgreich bewältigen werden.

Tübingen, den 20.05.2015

**Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH**  
**Geschäftsführung**



Berthold Hartmann



Werner Walz

# MERZ-AREAL

MÖSSINGEN



# SANIERUNGSPROJEKTE

## OHNE VERÄNDERUNG GIBT ES KEINE ENTWICKLUNG

### EIN RIESEN SPRUNG:

Die nachfolgend gezeigten modernisierten Bestandsgebäude wurden mit einer sogenannten Kernsanierung auf den Standard eines [KfW-Energieeffizienzhaus 75](#) gebracht.

Zunächst erfolgte ein [Rückbau bis auf die Grundmauern](#), teilweise wurden zur Grundrissoptimierung auch noch Innenwände abgebrochen, bzw. versetzt.

Der alte Dachstuhl wurde abgebrochen, die Kniestöcke erhöht und ein neuer Dachstuhl mit Sparrenvoldämmung errichtet. Außerdem wurden im Dachgeschoss [zusätzliche Wohnungen](#) eingebaut und Gaupen aufgesetzt.

Die Sanitär- und Elektroinstallation wurde [komplett erneuert](#).

Ein [Vollwärmeschutz-System](#) wurde auf die Außenfassade angebracht, ebenso wurden Fenster mit einer 3-fach-Verglasung eingesetzt.

Wenn ein Gebäude nicht über eine für mehrere Gebäude errichtete Heizzentrale mit versorgt werden kann, so erfolgte der Einbau einer [Pellet-Zentralheizung](#) mit Kompaktheizkörpern. Das Pelletlager wurde dann im Untergeschoss eingebaut.

Alle Wohnungen wurden außerdem mit einer [zentralgesteuerten, kontrollierten Wohnraumlüftung](#) ausgestattet.



## Sanierungsprojekt: Martin-Vollmer-Weg 18 + 20, 72144 Dußlingen



Vorher



Nachher

## Sanierungsprojekt: Memelweg 17, 72072 Tübingen



Vorher



Nachher



# SANIERUNGSPROJEKTE

## OHNE VERÄNDERUNG GIBT ES KEINE ENTWICKLUNG

**Sanierungsprojekt: Johann-Conrad-Schneider-Str. 12, 72147 Nehren**



Vorher



Nachher

**Sanierungsprojekt: August-Lämmle-Str. 18, 72411 Bodelshausen**



Vorher



Nachher

# 2014

## Sanierungsprojekt: Fichtenstraße 7, 72116 Mössingen



Vorher



Nachher



# SANIERUNGSPROJEKTE

## OHNE VERÄNDERUNG GIBT ES KEINE ENTWICKLUNG

Sanierungsprojekt: Buchenstraße 4, 72116 Mössingen



Auf den Standard eines KfW-Energieeffizienzhaus 55 mit Passivhaus tauglichen Elementen, wurde dieses Gebäude, mit insgesamt 32 Mietwohnungen, modernisiert. Durch den Einbau eines Plattformlifts können alle Wohnungen barrierefrei erreicht werden.

Die Wohnungen selbst wurden ebenfalls schwellenlos hergestellt. Moderne Bäder, ausgestattet mit bodenebener Dusche, ein Balkon und helle Räume machen jede dieser Wohnungen komfortabel.





Modern und hell, so präsentieren sich die Wohnungen in der Buchenstraße 4. Viel Raum für Ideen und ein traumhafter Ausblick sorgen für Wohlgefühl-Atmosphäre.



# AKTUELLE NEUBAUVORHABEN

## Neubauvorhaben: Brahmweg 2 - 8, 72072 Tübingen



Abbruch der Bestandsgebäude mit insgesamt 23 Wohnungen in der KW 6/2014. Neubau von 28 Mietwohnungen, davon 5 nach dem Landeswohnraumförderprogramm geförderte Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung. Geplante Fertigstellung Sept./Okt. 2015.

## Neubauvorhaben in Modulbauweise für Asylbewerber, Wilhem-Keil-Str. 44-48, 72072 Tübingen



Die Module sind in jeweils 2 und 3-Zimmer-Wohnungen aufgeteilt. Jeweils mit eigenem Zugang, Aufenthaltsraum mit Küche, separatem WC und Duschbereich und Waschmaschinenanschluss. Pro Einheit können 4 Personen (2 Zimmer a 14 m<sup>2</sup>) oder 6 Personen (3 Zimmer a 14 m<sup>2</sup>) untergebracht werden.

Das Gebäude wurde nach der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung gebaut und ist mit einer Gaszentralheizung mit Einzelheizkörpern ausgestattet. Die 3 Gebäude (21 WE) erhalten einen Spielplatz im Außenbereich.

Der Baubeginn war am 08.10.2014. Erste Flüchtlinge zogen am 26. März 2015 ein.

**Neubauvorhaben: Bachgasse 1, 72411 Bodelshausen**



Wohn- und Geschäftshaus mit 7 Wohneinheiten, 3 Ladeneinheiten, 1 Gewerbeeinheit und dem Polizeiposten. Geplante Fertigstellung im Oktober 2015.

**Neubauvorhaben: Bahnhofstr. 11, 72144 Dußlingen**



Ein Archiv für die Gemeinde Dußlingen im UG, eine Kinderkrippe im EG, eine Bäckerfiliale mit Cafe im EG, 7 Eigentumswohnungen: 2x2 Zimmer, 5x4 Zimmer. Tiefgarage, Aufzug, schwellenlos in die Wohnung, uvm.

**Neubauvorhaben: Egeriaplatz 18 - 20, Johannes-Stöffler-Str. 1 - 5, 72072 Tübingen**



KfW Energieeffizienzhaus 55 mit insgesamt 22 Einheiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine Kindertagesstätte mit 5 Gruppen untergebracht in zwei Einheiten. Im 1.-3. Obergeschoss befinden sich 8 geförderte Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung und 12 Eigentumswohnungen.

# JAHRESABSCHLUSS 2014

## AKTIVSEITE (BILANZ ZUM 31.12.2014)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		31.032,00	48.633,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	99.339.786,39		94.380.808,21
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.081.380,63		9.851.716,94
Grundstücke ohne Bauten	87.669,76		87.669,76
Technische Anlagen	876.019,00		942.721,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	345.776,80		366.989,00
Anlagen im Bau	6.814.624,66		0,00
Bauvorbereitungskosten	430.695,26		552.168,58
Geleistete Anzahlungen	1.236.392,66	119.212.345,16	375.489,48
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	2.000,00	2.000,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt		119.245.377,16	106.606.195,97

# JAHRESABSCHLUSS 2014

## AKTIVSEITE (BILANZ ZUM 31.12.2014)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Übertrag Anlagevermögen		119.245.377,16	106.606.195,97
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	758.647,76		758.647,76
Bauvorbereitungskosten	102.353,76		0,00
Grundstücke mit unfertigen Bauten	7.061.413,28		9.731.351,24
Unfertige Leistungen	3.143.516,48		3.214.777,26
Andere Vorräte	327.294,16		279.144,38
Geleistete Anzahlungen	249.964,97	11.643.190,41	109.101,71
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	243.651,82		243.041,51
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	372.447,17		94.282,54
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.709,50		9.713,19
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	57.527,38		53.779,48
Forderungen gegenüber Gesellschaftern	117.822,34		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.863.115,85	2.666.274,06	1.010.810,51
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.623.109,54	1.623.109,54	653.658,55
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	150.359,67		172.551,44
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	76,69	150.436,36	76,69
<b>Bilanzsumme</b>		<b>135.328.387,53</b>	<b>122.937.132,23</b>

# JAHRESABSCHLUSS 2014

## PASSIVSEITE (BILANZ ZUM 31.12.2014)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		1.092.000,00	1.092.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	546.000,00		546.000,00
Bauerneuerungsrücklage	17.716.878,13		16.828.832,04
Andere Gewinnrücklagen	9.973.534,03	28.236.412,16	9.973.534,03
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	931.726,09		298.510,29
Einstellungen in Rücklagen	- 888.046,09	43.680,00	- 254.830,29
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		29.372.092,16	28.484.046,07
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	18.769,33		17.818,04
Sonstige Rückstellungen	1.442.030,00	1.460.799,33	425.680,00
Übertrag		30.832.891,49	28.927.544,11

# JAHRESABSCHLUSS 2014

## PASSIVSEITE (BILANZ ZUM 31.12.2014)

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Übertrag		30.832.891,49	28.927.544,11
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.102.388,95		85.149.313,36
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.695.989,39		1.756.061,40
Erhaltene Anzahlungen	3.958.358,17		3.362.763,11
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.017.755,37		1.886.860,12
Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit	894,83		125,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.507.341,33		1.183.305,40
Sonstige Verbindlichkeiten	109.195,87	104.391.923,91	553.220,72
davon aus Steuern:	22.664,69 € (Vorjahr 437.272,50 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	923,83 € (Vorjahr 0,00 €)		
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		103.572,13	117.938,15
<b>Bilanzsumme</b>		<b>135.328.387,53</b>	<b>122.937.132,23</b>



# JAHRESABSCHLUSS 2014

## FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. - 31.12.2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Übertrag		3.755.601,98	3.170.545,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.630,74	6.630,74	7.965,06
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.507.148,19	2.570.323,15
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.255.084,53	608.187,27
Steuern vom Einkommen und Ertrag		19.749,29	19.749,10
Sonstige Steuern		303.609,15	289.927,88
<b>Jahresüberschuss</b>		931.726,09	298.510,29
Entnahmen aus Gewinnrücklagen aus der Bauerneuerungsrücklage		0,00	0,00
Einstellungen in Gewinnrücklagen in die Bauerneuerungsrücklage		888.046,09	254.830,29
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>43.680,00</b>	<b>43.680,00</b>

# JAHRESABSCHLUSS 2014

## ANHANG

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für Kapitalgesellschaften (§§ 264 ff. HGB) erstellt. Gemäß Gesellschaftsvertrag wurden die Vorschriften für große Kapitalgesellschaften beachtet.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung vom 25. Mai 2009. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

### B. Erläuterungen zu den 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 Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten einschließlich der Modernisierungskosten umfassen neben den Fremdkosten Eigenleistungen in Form von Architekten- und Verwaltungsleistungen.

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

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

Für das Verwaltungsgebäude und die Mietwohngebäude, die grundlegend saniert und modernisiert wurden, ist ab dem neuen Nutzungsbeginn die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre festgelegt worden. Garagen werden bis 1991 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Danach werden die fertiggestellten Garagen und Geschäftsbauten mit 3 bzw. 4 %, die Außenanlagen der Geschäftsbauten mit 10% und die Fotovoltaikanlagen mit 5 % abgeschrieben.

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

Die Bauvorbereitungskosten eines nicht realisierten Bauvorhabens des Anlagevermögens wurden in Höhe von 16.595,00 Euro außerplanmäßig abgeschrieben.

Das Umlaufvermögen wurde mit den Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten umfassen neben den Fremdkosten Eigenleistungen in Form von Architekten- und Verwaltungsleistungen.

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

Die Forderungen aus der Vermietung wurden über Einzel- sowie Pauschalwertberichtigungen zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bestände an Heizöl und Pellets wurden mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die anderen Finanzanlagen, geleisteten Anzahlungen, sowie die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit den Nominalwerten angesetzt. Bei den Forderungen aus Vermietung wurden erkennbare Risiken durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Der Ansatz der Immobilienbestände in der Steuerbilanz liegt über dem in der Handelsbilanz, weil in der steuerlichen Eröffnungsbilanz beim Übergang von der Steuerfreiheit nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in die unbeschränkte Steuerpflicht die Immobilienbestände mit dem Teilwert angesetzt wurden. Der anzuwendende Steuersatz beträgt 29,1%. Die aktiven Latenzen überwiegen die passiven Latenzen, von dem Aktivierungswahlrecht wird kein Gebrauch gemacht.

Die Geldbeschaffungskosten wurden entsprechend den Zinsbindungsfristen abgeschrieben. Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags bemessen. Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

# JAHRESABSCHLUSS 2014

## ANHANG

### C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Position „Unfertige Leistungen“ enthält 3.143.516,48 € (Vorjahr 3.214.777,26 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
- In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.
- Rücklagenspiegel

Gewinnrücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	Euro	Euro	Euro
a) Gesellschaftsvertragliche Rücklage	546.000,00		546.000,00
b) Bauerneuerungsrücklage	16.828.832,04	888.046,09	17.716.878,13
c) Andere Gewinnrücklagen	9.973.534,03		9.973.534,03

- In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlusstichtag rechtlich entstehen.
- In den „**Sonstigen Rückstellungen**“ sind folgende Beträge mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
 

Rückstellung für noch anfallende Baukosten ausgebuchter Verkaufsgrundstücke	1.021.500,00 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	180.000,00 €
Rückstellung für noch anfallende Kosten aus der Verwaltungsabrechnung	165.030,00 €
- Forderungen von einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr liegen unter der Bilanzposition „**Sonstige Vermögensgegenstände**“ in Höhe von 208.742,76 € (Vorjahr 218.011,05 €) vor.
- Periodenfremde Erträge und Aufwendungen  
In der Position „**Sonstige betriebliche Erträge**“ sind enthalten:

- Erträge aus früheren Jahren	10.429,51 €
- Teilschulderlass KfW	791.250,00 €
- Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	18.534,43 €
- Erträge aus Grundstücksverkäufen	84.300,63 €

In der Position „**Sonstige betriebliche Aufwendungen**“ sind enthalten:

- Abschreibungen auf Mietforderungen	103.142,97 €
- Aufwendungen für frühere Jahre	30.577,02 €

Wegen Aufgabe der Bauabsicht wurden die bisher angefallenen Bauvorbereitungskosten des Projektes „Pliezhausen, Esslinger Straße 39 – 42“ in voller Höhe (16.595,00 €) außerplanmäßig abgeschrieben.

Weitere periodenfremde Aufwendungen und Erträge sind branchenüblich und von insgesamt untergeordneter Bedeutung für die Ertragslage.

# JAHRESABSCHLUSS 2014

## ANHANG

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

Verbindlichkeiten (in Klammer Vorjahreswerte)	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	EURO	unter 1 Jahr EURO	1-5 Jahre EURO	über 5 Jahre EURO	EURO	Art der Sicherheit
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	93.102.388,95 (85.149.313,36)	12.226.240,90 (13.046.591,17)	14.132.211,03 (12.598.434,80)	66.703.937,02 (59.504.287,39)	92.602.388,95 (85.149.313,36)	*GPR/B
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	1.695.989,39 (1.756.061,40)	65.027,52 (66.377,24)	226.119,30 (226.561,31)	1.404.842,57 (1.463.122,85)	1.602.929,58 (1.654.786,93)	GPR
<b>Erhaltene Anzahlungen **</b>	3.958.358,17 (3.362.763,11)	3.958.358,17 (3.362.763,11)				
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	2.017.755,37 (1.886.860,12)	88.636,37 (86.268,91)		1.929.119,00 (1.800.591,21)		
<b>Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit</b>	894,83 (125,86)	894,83 (125,86)				
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	3.507.341,33 (1.183.305,40)	2.968.527,92 (788.542,22)	362.402,86 (218.352,63)	176.410,55 (176.410,55)		
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	109.195,87 (553.220,72)	109.195,87 (553.220,72)				
<b>Gesamtbetrag</b>	104.391.923,91 (93.891.649,97)	19.456.881,58 (17.903.889,23)	14.720.733,19 (13.043.348,74)	70.214.309,14 (62.944.412,00)	94.205.318,53 (86.804.100,29)	

\* GPR = Grundpfandrecht = 53.738.265,87 €, B = Bürgschaften von Gesellschaftern = 38.864.123,08 €

\*\* zur Verrechnung anstehend

# JAHRESABSCHLUSS 2014

## ANHANG

### 9. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffung-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Zu- schrei- bungen	Abschrei- bungen (Kumulierte)	Buchwert 31.12.2014	Abschreibung Geschäftsjahr
	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO	EURO
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	123.922,43	1.983,78				94.874,21	31.032,00	19.584,78
<b>Sachanlagen</b>								
<b>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</b>	146.511.378,05	7.050.312,56	1.126.037,16	-64.274,85 1.196.549,89		54.228.142,10	99.339.786,39	2.876.010,82
<b>Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten</b>	12.640.255,59	19.264,32		549.024,28		3.127.163,56	10.081.380,63	338.624,91
<b>Grundstücke ohne Bauten</b>	87.669,76						87.669,76	
<b>Technische Anlagen</b>	1.333.899,57					457.880,57	876.019,00	66.702,00
<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	778.790,77	74.124,42	11.600,30			495.538,09	345.776,80	95.336,62
<b>Anlagen im Bau</b>	0,00	6.728.251,80		-102.538,87 188.911,73		0,00	6.814.624,66	0,00
<b>Bauvorbereitungskosten</b>	552.168,58	78.604,06	16.595,00	-183.482,38			430.695,26	16.595,00
<b>Geleistete Anzahlungen</b>	375.489,48	860.546,18		357,00			1.236.392,66	
	162.279.651,80	14.811.103,34	1.154.232,46	1.584.546,80		58.308.724,32	119.212.345,16	3.393.269,35
<b>Finanzanlagen</b>								
<b>Andere Finanzanlagen</b>	0,00	2.000,00					2.000,00	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>162.403.574,23</b>	<b>14.815.087,12</b>	<b>1.154.232,46</b>	<b>1.584.546,80</b>		<b>58.403.598,53</b>	<b>119.245.377,16</b>	<b>3.412.854,13</b>

# JAHRESABSCHLUSS 2014

## ANHANG

### D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von 5.471.000,00 € (Vorjahr 3.405.000,00 €). Für einen Teilbetrag (2.505.000,00 €) haftet ein anderes Unternehmen zur Hälfte mit. 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 zum 31.12.2014 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 19.173 T€. Die Verpflichtungen aus bestehenden Leasingverträgen betragen zudem 5 T€.
3. Für das Geschäftsjahr 2014 wurde vom Abschlussprüfer ein Gesamthonorar in Höhe von 24,5 T€ berechnet. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen 23 T€, auf andere Bestätigungsleistungen (MaBV) 1,5 T€.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	<b>Vollzeitbeschäftigte</b>
a) Kaufmännische Mitarbeiter	13
b) Technische Mitarbeiter	5
c) Hausmeister	1
<b>Gesamt</b>	<b>19</b>

	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
a) Kaufmännische Mitarbeiter	5
b) Technische Mitarbeiter	1
c) Hausmeister	
<b>Gesamt</b>	<b>6</b>

# JAHRESABSCHLUSS 2014

## ANHANG

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende, 55 nebenberufliche Hauswarte sowie 4 geringfügige kaufmännische Mitarbeiter beschäftigt. Hinsichtlich der Angabe der Geschäftsführerbezüge wird von der Schutzklausel gem. § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch gemacht. Die Bezüge des Aufsichtsrats belaufen sich auf 10.080,00 €.

5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

	2014	2013	Ausweis unter Bilanzposition
<b>Forderungen</b>	53.213,26 €	44.648,97 €	Forderungen aus Vermietung
	52.360,00 €	0,00 €	Forderungen aus Verkaufsgrundstücken
	857,04 €	9.874,19 €	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
	305.479,31 €	303.834,02 €	Sonstige Vermögensgegenstände
	1.404.070,95 €	431.548,45 €	Guthaben bei Kreditinstituten
	1.815.980,56 €	789.905,63 €	
<b>Verbindlichkeiten</b>	36.032.056,02 €	37.131.629,63 €	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
	1.102.853,74 €	1.138.307,56 €	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
	112.708,80 €	41.262,60 €	Erhaltene Auszahlungen
	1.831,42 €	1.432,61 €	Verbindlichkeiten aus Vermietung
	805.404,12 €	219.491,40 €	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
	77.369,28 €	78.736,77 €	Sonstige Verbindlichkeiten
	<b>38.132.223,38 €</b>	<b>38.610.860,57 €</b>	

6. Die in den Forderungen gegenüber Gesellschaftern ausgewiesenen Beträge betreffen

	2014	2013	Ausweis unter Bilanzposition
<b>Forderungen</b>	19.961,72 €	0,00 €	Forderungen aus Vermietung
	97.860,62 €	0,00 €	Sonstige Vermögensgegenstände

# JAHRESABSCHLUSS 2014

## ANHANG

### 6. Mitglieder der Geschäftsführung:

Berthold Hartmann  
Hauptamtlicher Geschäftsführer

Werner Walz  
Nebenamtlicher Geschäftsführer

### 7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Joachim Walter  
Landrat des Landkreises Tübingen

Vorsitzender

Michael Bulander  
Oberbürgermeister der Stadt Mössingen

Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Christoph Gögl  
Direktor der Kreissparkasse Tübingen

Stellvertretender Vorsitzender

Boris Palmer  
Oberbürgermeister der Universitätsstadt Tübingen

Stellvertretender Vorsitzender

Uwe Ganzenmüller  
Bürgermeister der Gemeinde Bodelshausen

Thomas Hölsch  
Bürgermeister der Gemeinde Dußlingen

Bernhard Knauss  
Bürgermeister i. R. der Gemeinde Kirchentellinsfurt

Egon Betz  
Bürgermeister der Gemeinde Nehren

Thomas Engesser  
Bürgermeister der Gemeinde Dettenhausen

Tübingen, den 19. Mai 2015

### Die Geschäftsführung



Berthold Hartmann



Werner Walz

# BESTÄTIGUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS

## Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH, Tübingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt.

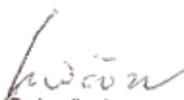
Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

## Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Stuttgart, 05. Juni 2015

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

  
Schwärzle  
Wirtschaftsprüfer

  
Vogel  
Wirtschaftsprüfer



# EINZELWERTANALYSE

## GEISLINGER KONVENTION: BETRIEBSKOSTEN VERGLEICHBAR

Bereits seit 1999 erfasst die Kreisbaugesellschaft Tübingen die Nebenkosten für die insgesamt 2.550 eigenen und verwalteten Wohnungen nach den Regeln der Geislinger Konvention. Dadurch werden sie vergleichbar und die Experten sehen direkt, wo es noch Verbesserungspotenzial gibt.

Das 2008 verliehene Siegel der Geislinger Konvention bescheinigt der Kreisbaugesellschaft Tübingen, dass sie sich aktiv dafür einsetzt, die Nebenkosten ihrer Wohnungen möglichst gering zu halten. Im Fachjargon spricht man hier von Betriebskostenoptimierung. Für Mieter ist das ein Zeichen für gutes Management, das Ihnen auch finanziell zugute kommt.



### Betriebskostenspiegel vergleicht Äpfel mit Birnen

2005 präsentierte der Deutsche Mieterbund den bundesweit ersten Betriebskostenspiegel, der seither jährlich in mehreren Regionalausgaben erscheint. Er weist für alle Betriebskostenarten Durchschnittswerte für die jeweilige Region sowie kritische obere und untere Grenzwerte aus. Dadurch sollen Mieter Anhaltspunkte für überhöhte oder unwirtschaftliche Kostenpositionen erhalten.

### Das Problem:

Einflussfaktoren wie das Baujahr eines Objekts, das Alter der Heizungsanlagen und der Grad der Wärmedämmung bleiben bei der Erstellung der regionalen Betriebskostenspiegel unberücksichtigt. Alle Objekte werden in einen Topf geworfen und daraus ein Mittel- / Durchschnittswert gebildet. Der Mieterbund hält das Instrument dennoch für wertvoll: Abweichungen von den Durchschnittswerten könnten für einen Mieter Anlass sein, einzelne Kostenpositionen genauer zu überprüfen.

Die Geislinger Konvention definiert verschiedene Objektkategorien, in die die verschiedenen Gebäude zugeordnet werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass ein Mehrfamilienhaus aus den Sechzigern nicht mit einem Einfamilienhaus aus den Dreißigerjahren verglichen wird. Denn das wäre, als würde man Äpfel mit Birnen vergleichen.

### Die Geislinger Konvention nutzt Mietern und Vermietern!





## Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH

Hechinger Straße 22  
72072 Tübingen

Telefon: 07071 – 93 25 - 0  
Telefax: 07071 – 93 25 - 105

info@kreisbau.com  
www.kreisbau.com



