



Das Geschäftsjahr 2023



Ammergasse/Judengasse

■ Inhalt

Jahresrückblick 2023	4
Zahlen des Jahres	6
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	
Das Umfeld Baupreise anhaltend hoch	
Wirtschaftsleistung gesunken Die Bevölkerung wächst weiter	8
Bauprojekte der GWG im Geschäftsjahr 2023	
Im Jahr 2023 fertig gestellte Wohnungen	10
Bauprojekte, die vor 2023 anliefen und bis 2024 dauern	10
Wohnungen, an denen seit 2023 gearbeitet wird	12
Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2023	
Instandhaltung	16
Verkäufe aus dem Anlagevermögen	18
Planungen	18
Mietwohnungsverwaltung	26
Mietverwaltung für Dritte	28
Personal	28
Lohnende Stadtrendite für Tübingen	30
Organe der Gesellschaft	32
Bericht des Aufsichtsrats	33
Bilanz	34
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Vergleich über die Jahre	37
Anhang	38

Jahresrückblick 2023

Spatenstiche trotz schwerer Zeiten

Die Ziele sind klar: Die CO₂-Emissionen des Gebäude-Bestands sollen sinken, die Wohnungsbestände wachsen. Für beides sind hohe Investitionen notwendig. Theoretisch müsste die GWG aktuell jedes Jahr 30 bis 40 Millionen Euro verbauen, um die Ziele erreichen zu können. Aber die anhaltend hohen Baukosten und die höheren Zinsen machen es landauf, landab schwer für Bauvorhaben. Viele wurden und werden abgesagt oder geschoben.

Die GWG hat gegen den Trend und trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2023 sechs Neubauten begonnen. In vier dieser Fälle war das besonders wichtig, weil auch andere Bauprojekte vom Baustart der GWG abhängen – zum Beispiel in Bühl, wo die Energiezentrale für ein komplettes neues Wohngebiet im Keller des GWG-Baus untergebracht ist. Hier zeigt sich, dass auf die GWG Verlass ist.

Neue Mobilität der GWG-Beschäftigten

Im März 2023 zogen die Beschäftigten der GWG um in die neue Geschäftsstelle. Das brachte weitere Neuerungen mit sich: Seither ist die GWG emissionsfrei unterwegs zu Baustellen, Wohnungsbesichtigungen und sonstigen Terminen. Die Teammitglieder können wählen, ob sie mit dem Fahrrad fahren, mit E-Bike oder E-Roller oder drei elektrischen Teilautos. Diese Teilautos stehen direkt auf dem Grundstück der neuen GWG-Geschäftsstelle und sind in den Kernarbeitszeiten für die GWG reserviert. In der Vergangenheit, noch bis zum Umzug, war das Team mit einem fossilen Dienstwagen oder Privat-PKWs unterwegs.

Die neue GWG-Mobilität hat viele Vorteile: Sie ist gut für die Umwelt und fürs Klima. Die Teilautos werden auf diese Weise besonders sinnvoll genutzt. Denn abends und am Wochenende können alle Teilauto-Mitglieder auf diese zentral platzierten Fahrzeuge zugreifen. So verteilen sich die CO₂-Emissionen, die bei der Herstellung der Autos angefallen sind, auf mehr Kilometer. Das senkt die Umweltbelastung. Guter Nebeneffekt für die GWG: Niemand muss sich um die Dienst-PKW kümmern, weil das Team von Teilauto für Reparaturen, Reifenwechsel und Inspektionen zuständig ist. Im Januar 2024 kamen endlich auch die schon lange bestellten neuen E-Autos für die GWG-Betriebshandwerker. Seither gibt es nur noch einen Diesel im Fuhrpark der GWG, auch er soll im Laufe des Jahres 2024 ersetzt werden.

Neue Computerprogramme

Wenn es um technische Merkmale oder technische Daten der GWG-Gebäude ging, waren die Infos bisher in Ordnern im Papier-Archiv zu finden oder auch in den Köpfen der Kolleginnen und Kollegen. Das hat sich 2023 geändert. Die GWG hat die Software MEVIVO eingeführt. Dort sind seither alle technischen Merkmale der Wohnungen und auch ihre Grundrisse versammelt.

Man kann mit MEVIVO beispielsweise die Verkehrssicherung dokumentieren. Bei Wohnungsübergaben kann das Team nun direkt vor Ort alle Daten und Fakten im iPad einpflegen und digital weiterverarbeiten. Ein großer Schritt zur Digitalisierung ist damit geschafft.

Auch im Rechnungswesen wurde ein weiterer Schritt getan: Rechnungen kommen künftig entweder schon elektronisch als pdf-Datei oder werden eingescannt, im Programm Jobrouter erfasst, im Haus verteilt, mit Prüfungsvermerken versehen und freigegeben. So kann die GWG auf extrem viel Papier verzichten, und der Zahlungsprozess wurde noch zuverlässiger.



Foto: GWG



Foto: Jürgen Lippert

Rahmenplan WHO beschlossen

Ende 2023 hat der Tübinger Gemeinderat den Rahmenplan Waldhäuser Ost (WHO) beschlossen. Dem Beschluss war einerseits ein Architekturwettbewerb vorangegangen mit einem sehr guten Ergebnis – und andererseits ein extrem aufwändiger Beteiligungsprozess, in dem die Wogen sehr hoch schlugen.

Das Ergebnis: Die privaten Wohn-Eigentümer haben sich am Ende den Wettbewerbs-Ergebnissen und jeglichen Veränderungen komplett verschlossen. Von ihnen werden keine Ergebnisse des Architekturwettbewerbs umgesetzt. Die angestrebten Verbesserungen für WHO, beispielsweise in den räumlichen Strukturen, lassen sich somit nur eingeschränkt erreichen. Veränderungen und Verbesserungen wird es auf WHO nur dort geben, wo die GWG und andere Wohnungsbauunternehmen sitzen. Sie begrüßen die neuen Ideen für WHO ausdrücklich. Die GWG wird nun darangehen, Modernisierungskonzepte für ihre über 200 Wohnungen zu entwickeln. Auch eine ergänzende Bebauung soll geplant werden. Entstehen sollen vor allem solche Wohnungen, die derzeit besonders fehlen: barrierefreie kleine Wohnungen sowie Familienwohnungen mit mehr als vier Zimmern.

Das Großprojekt WHO wird die GWG nun für mindestens zehn Jahre beschäftigen. Stand heute muss sie dort etwa 90 Millionen Euro investieren. Das Team freut sich schon auf die spannende Aufgabe.



Aus Pflegeheim wird Pflege-WG

Pflegeheime sind Spezial-Immobilien. Sie lassen sich nur mit großem Aufwand umnutzen. Das gilt erst recht im Tübinger Stadtteil Pfrondorf: Dort hat die GWG vor einigen Jahren ein besonders kleines Heim gebaut. Zu dessen Konzept gehörte es auch, dass das Heim Bestandteil einer gemischt genutzten Wohnungseigentümergeinschaft war. Die GWG war dort Vermieterin – und sie war anfangs sehr besorgt, als ihre Hauptmieterin, die Altenhilfe Tübingen (AHT), nach nur zehn Jahren Mietdauer ihren Mietvertrag für das Pflegeheim kündigen musste. Juristische und ökonomische Rahmenbedingungen ließen es für die AHT nicht mehr zu, das kleine Pflegeheim weiter zu betreiben.

Mit tatkräftiger Unterstützung der Universitätsstadt Tübingen ist es der GWG gelungen, in Pfrondorf dennoch ein Angebot für pflegebedürftige Seniorinnen und Senioren zu erhalten: Das ehemalige Heim wurde zu einer Pflege-Wohngemeinschaft. Der Umbau gelang in nur sieben Monaten, am 1. Oktober 2023 ist die Pflege-WG unter neuer Trägerschaft wieder eröffnet worden. Träger der neuen WG ist die KBF Mössingen, erste Rückmeldungen sind sehr positiv.

Mieter des Jahres

Bei allem, was bei der GWG getan wird, also beim Bauen, Modernisieren und auch in der gesamten Mietverwaltung, geht es immer um Menschen – nämlich um die Menschen, die bei der GWG wohnen. Auf dem Titelbild des Geschäftsberichts platziert die GWG deswegen ein Foto, auf dem Mieterinnen und Mieter zu sehen sind, die wirklich bei der GWG Tübingen zuhause sind.

Dieses Jahr war ein langjähriger Mieter vor der Kamera, der für die immer größer werdende Gruppe von alleinstehenden Menschen steht. Er ist geschieden und wohnt schon seit 1987 bei der GWG. In seiner aktiven Zeit war er Fachkrankenpfleger für Anästhesie, Notfallmedizin und Intensivpflege.

Heute freut er sich an den Blumen auf seinem Balkon, musiziert und sagt von sich, sein Humor halte ihn jung.



Foto: Jürgen Lippert

Zahlen des Jahres

24 Euro plus X

Was soll, was darf, was muss Miete kosten? Bei einer Neubau-Wohnung ist man derzeit schnell bei 24 Euro pro Quadratmeter (Euro/qm). Das zeigt eine Beispiel-Rechnung: Allein der Anteil für den Zins liegt bei 14,58 Euro/qm, wenn man als Bauherr pro Quadratmeter 5.000 Euro Kredit aufnehmen muss und für diesen Kredit 3,5 Prozent Zins fällig sind – beides sind derzeit übliche Zahlen.

Hinzu kommen weitere Kosten wie Tilgung, Instandhaltung und Verwaltung. Addiert man alle bekannten Faktoren, muss die Miete eines Neubaus mindestens 24 Euro/qm betragen, ohne dass daran verdient wäre. Diese Beispiel-Rechnung belegt, wie wichtig staatliche Wohnraum-Förderung ist.

160

Wohnungen

der GWG haben 2023 neue Mieter und Mieterinnen gefunden.

Elf dieser Wohnungen hat das Team der GWG-Mietverwaltung direkt an eigene Mieter weitergeben: beispielsweise dann, wenn ein anderes GWG-Wohnhaus bald modernisiert werden soll. In solchen Fällen bietet die GWG ihren Mieterinnen und Mietern eine neue Bleibe an.

19 weitere Wohnungen hat die GWG an die Universitätsstadt Tübingen vermietet – dort bringt die Behörde in eigener Regie Menschen unter, die dringend Wohnraum brauchen. Das sind beispielsweise Geflüchtete oder Menschen, denen Obdachlosigkeit droht.

Neu vermietet hat die GWG 69 geförderte Wohnungen, wo Haushalte mit Wohnberechtigungsschein einziehen konnten.

Auch 67 Wohnungen ohne Förderung haben nun neue Bewohner: Sie wurden an Mieterinnen und Mieter mit und ohne Wohnberechtigungsschein vergeben.

3.724.323 Euro

hat die GWG im Jahr 2023 investiert, um bestehende Wohnungen in Schuss zu halten.

Mit dieser Zahl kann man einen Schlüsselwert errechnen: Indem man die Summe umlegt auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche der GWG, erhält man einen Durchschnittswert pro Quadratmeter. Dieser Wert ist in der Immobilienbranche wichtig. Denn er zeigt, wieviel ein Unternehmen für Instandhaltungen ausgibt. 2023 waren es rund 22 Euro pro Quadratmeter.

Hinzu kamen Kosten für Modernisierungen. Legt man auch diese Ausgaben um auf die Gesamt-Quadratmeter, ergeben sich weitere 37 Euro pro Quadratmeter.

Sprich: In der Summe hat die GWG im Jahr 2023 fast 59 Euro pro Quadratmeter ausgegeben, um ihren Wohnungs-Bestand zu modernisieren und zu pflegen.

57 ihrer Wohnungen

hat die GWG 2023 an neu entstandene Leitungen des Tübinger Fernwärme-Netzes anschließen lassen.

Wenn bisher mit Gas beheizte Wohnungen zu Fernwärme wechseln, ist das ein sehr wirksamer Schritt, um die Dekarbonisierung der Wohnungsbestände der GWG voranzubringen (und der wichtigste neben der energetischen Modernisierung der Gebäude).

Fernwärme verursacht schon heute nur die Hälfte der CO₂-Emissionen verglichen mit einer Gas-Beheizung. Und sie wird künftig noch klimafreundlicher: Schritt für Schritt sollen in Tübingen weitere Wärmequellen eingebunden werden, die regenerativ sind. Dazu gehören Abwärme, Solarwärme und Großwärmepumpen.

Die GWG begrüßt jeden Meter, den der Netzausbau vorankommt.



33

Prozent des Einkommens maximal

Wieviel Miete ist für Menschen bezahlbar? Mehr, als viele vermuten.

Miete darf maximal ein Drittel des Einkommens betragen, damit man sie sich noch gut leisten kann. Wendet man diese Faustregel auf die Haushalts-Einkommen an, die im Mikrozensus 2021 erfasst wurden, ergibt dies: Zwei Drittel der Ein-Personen-Haushalte kann eine Miete in Höhe von 12,96 Euro/qm bezahlen. Denn diese Gruppe hatte 2021 ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 1.750 Euro oder mehr. Bei Haushalten mit zwei Personen sind es 15,28 Euro je qm, die 2021 bezahlbar gewesen wären. Und bei Drei-Personen-Haushalten wäre man bei 16,67 Euro/qm. Zugrunde lagen jeweils die Wohnungsgrößen, die man mit Wohnberechtigungsschein maximal nutzen kann – beim Ein-Personen-Haushalt sind das maximal 45 Quadratmeter.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Umfeld

Die weltpolitischen Spannungen sind weiterhin hemmend für die wirtschaftliche Entwicklung. Vor allem der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, der Terrorangriff der Hamas auf Israel sowie Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea haben weitreichende Folgen.

Diese weltpolitische Lage hat auch die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte beeinflusst. Und für mehr Schulden gesorgt: Der Öffentliche Gesamthaushalt (hierfür werden die Haushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Gemeindeverbänden sowie Sozialversicherungen einschließlich aller Extrahaushalte herangezogen) war am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden Euro verschuldet beim nicht-öffentlichen Bereich. Laut Statisti-

chem Bundesamt stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 Prozent oder 85,8 Milliarden Euro.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr. Nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes waren es 2023 noch 5,9 Prozent (Vorjahr 6,9 Prozent). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 Prozent erwartet. Zugleich ist mit einem Plus bei den Mietnebenkosten zu rechnen: Das liegt daran, dass die steuerlichen Belastungen bei den Energiekosten steigen werden, weil der geminderte Umsatzsteuersatz auf bestimmte Energiebezüge wegfällt und der CO₂-Preis ansteigt.

Baupreise anhaltend hoch

Konventionell gefertigte Wohngebäude in Baden-Württemberg zu bauen wird weiterhin stetig teurer. Aber der Preisanstieg hat sich zumindest verlangsamt, das zeigen Zahlen des Statistischen Landesamtes fürs 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November). In diesem Quartal lag der Anstieg bei nur noch 4 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 hatte man noch einen Anstieg um 14,5 Prozent gegenüber dem 4. Quartal 2021 verzeichnet. Stärker stiegen die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen): Hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8 Prozent.

Wegen der steigenden Inflation hat die Europäische Zentralbank nach langer Zeit die Leitzinsen im Euro-Raum wieder angehoben: Sie stiegen am 21. Juli 2022 von 0 auf 0,5 Prozent, erstmals nach elf Jahren. Danach folgten bis zum 14. September 2023 zehn weitere Zinserhöhungen. Seit der bislang letzten Erhöhung im September 2023 gelten nun 4,5 Prozent. Für 2024 erwarten die Finanzmärkte eher Senkungen des Leitzinses. Diese Erwartung haben die Bauzinsen bereits vorweggenommen. Im Oktober 2023 war der höchste Stand seit zwölf Jahren erreicht. Danach sanken die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 bereits um einen halben Prozentpunkt. Aktuell liegen sie bei rund 3,5 Prozent bei zehnjähriger Zinsfestschreibung.

Wirtschaftsleistung gesunken

Die hohen Baupreise und Zinskosten hatten Folgen: Im 1. Halbjahr 2023 gingen in Baden-Württemberg die Baugenehmigungen für Wohngebäude deutlich zurück. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 waren es 24 Prozent weniger.

Auch die Wirtschaftsleistung in Deutschland insgesamt ist 2023 gesunken. Dort lag das Minus wegen der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation bei 0,3 Prozent. Für 2024 rechnet das Stuttgarter Wirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 Prozent. Käme es so, schneidet Baden-Württemberg wohl schlechter ab als der Bundesdurchschnitt, wo man einen Rückgang um 0,4 Prozent erwartet.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich vergleichsweise robust. 2023 waren 1,3 Millionen Menschen erwerbslos (0,7 Prozent weniger als 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland erreichte im Jahr 2023 etwa 45,9 Millionen Beschäftigten (2022: etwa 45,6). 2023 war somit der höchste Stand seit der Wiedervereinigung.

Bevölkerung wächst weiter

Das statistische Landesamt rechnet damit, dass die Bevölkerung in Baden-Württemberg weiter wächst. Im Jahr 2020 gab es 11,1 Millionen Menschen im Land. Für 2030 erwartet man etwa 11,26 Millionen, 2040 dann 11,42 Millionen. Für sie werden Wohnungen gebraucht.

Ausschlaggebend dafür, wie hoch die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt sein wird, ist auch die Zahl der Haushalte und deren weitere Entwicklung. Der Mikrozensus hat ermittelt, dass es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Millionen Privathaushalte gab. Nach Vorausschätzungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 weiter steigen: Annähernd 300.000 könnten hinzukommen, bis es knapp 5,6 Millionen sind – erst nach 2045 wird ein leichter Rückgang erwartet. Auch im Jahr 2050 werden es nach jetzigen Prognosen noch fast 290.000 Haushalte mehr sein als 2017.



Ebertstraße

Bauprojekte der GWG im Geschäftsjahr 2023

Die GWG tut viel für bezahlbaren Wohnraum: 138 GWG-Wohnungen waren Ende 2023 in Arbeit, entweder als Neubau oder im Rahmen einer Modernisierung. 111 dieser Wohnungen werden als geförderte Mietwohnungen auf den Markt kommen, das sind 80 Prozent.

Im Jahr 2023 fertig gestellte Wohnungen

Im Geschäftsjahr 2023 hat die GWG die Arbeiten an insgesamt 37 Wohnungen abgeschlossen. 31 von ihnen sind neu gebaute Wohnungen, die im Lauf des Jahres fertig wurden. Bei sechs weiteren Wohnungen aus dem Bestand der GWG ist die Modernisierung beendet.

Die sechs modernisierten Wohnungen sind in Derendingen, **Lange Furche 23**. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1980, und sein Energiebedarf war viel zu hoch: Unter den GWG-Gebäuden war es ganz vorne mit dabei, wenn es um den Verbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche geht. Die GWG hat dort ein Pilotprojekt mit der Firma Schwörer umgesetzt, einem Spezialisten für Fertighäuser von der nahen Schwäbischen Alb. Schwörer hat vorgefertigte Fassaden- und Dach-Elemente hergestellt und verbaut. Für diesen noch ungewöhnlichen Einsatz von Fertigteilen gibt es einen Fachbegriff: serielle Modernisierung. Vor- und Rücksprünge in der Fassade der Langen Furche wurden begradigt, um Wärmeverluste zu senken. Speziell diese Veränderungen führten zu starken Eingriffen in die Wohnungen. Ein Sonderfall, der auch dazu führte, dass die großen Vorteile der seriellen Modernisierung (die Geschwindigkeit und das Schonen der Nerven der Mieterinnen und Mieter) bei diesem Versuchsobjekt etwas in den Hintergrund traten. Das Ergebnis kann sich dennoch sehen lassen.

Von den 31 Neubau-Wohnungen, die 2023 fertiggestellt wurden, hat die GWG 30 vermietet. Eine neue Wohnung ist verkauft worden. Die 30 neuen Mietwohnungen befinden sich in den drei Gebäuden in der **Sieben-Höfe-Straße 64, 66 und 72**. 20 dieser Wohnungen sind gefördert. In diesen drei Gebäuden befindet sich zudem noch eine Gewerbeinheit, in der Pro Familia nun Beratung anbietet. Unter den Gebäuden ist eine Tiefgarage.

Eine neue Wohnung ist entstanden, weil ein kleines Pflegeheim mit 15 Zimmern in Pfrondorf im **Baumwieseweg 1** aufgegeben wurde. Der größte Teil des bisherigen Pflegeheims wurde zu einer Pflege-WG mit zwölf Zimmern umgebaut. Ein kleinerer Teil, der wegfiel, wurde zu einer eigenständigen rollstuhlgerechten Zwei-Zimmer-Wohnung. Diese Wohnung hat die GWG anschließend verkauft.

Bauprojekte, die vor 2023 anliefen und bis 2024 dauern

Im Geschäftsjahr 2023 hat die GWG an 82 Wohnungen weitergearbeitet – im Rahmen von Projekten, die 2022 oder früher gestartet sind und im Lauf des Jahres 2024 fertig werden. Dabei geht es um 58 zusätzliche Wohnungen und 27 Wohnungsmodernisierungen.

Zwölf neue Mietwohnungen sind Anfang 2024 in der **Eugenstraße 71** fertiggestellt worden. In diesem Gebäude, das die GWG im Sommer 2022 gekauft hatte, befand sich zuvor eine Schule des Internationalen Bunds (IB). Weil das Gebäude beim Kauf bereits leer stand, entschied man, Teile davon sehr schnell zu nutzen: Die GWG hat dort Wohnungen eingebaut, in denen die Universitätsstadt Tübingen nun Geflüchtete unterbringt. Der Rest des Gebäudes soll ab Herbst 2024 umgebaut werden.

Im Oktober 2021 war der Bau des Quartiershauses am **Hechinger Eck** gestartet. Die **Hechinger Straße 66 – 70** wird ein Gebäude mit einer ungewöhnlich vielseitigen Mischung an Nutzern: Im Erdgeschoss wird eine Erweiterung der Hechinger-Eck-Grundschule samt Mensa untergebracht, außerdem eine über 300 Quadratmeter große Gewerbefläche, in die eine Apotheke einzieht. In den darüber liegenden Geschossen entstehen ein Altenpflegeheim mit 60 Plätzen sowie in den obersten Geschossen insgesamt 29 geförderte Wohnungen. Im Untergeschoss schafft eine Tiefgarage Platz für 62 Autos sowie für Fahrräder. Das Gebäude wird mit so viel Holz wie möglich errichtet, es erreicht den Standard eines KfW-Effizienzhauses 40. Die Stadtwerke Tübingen liefern Fernwärme. In der ersten Jahreshälfte 2024 wird das Gebäude seinen Nutzern und Nutzerinnen übergeben.



Hechinger Straße

Bauprojekte der GWG im Geschäftsjahr 2023

(Fortsetzung)

In Hirschau startete 2022 der fünfte und letzte Bauabschnitt in der Wohnanlage Torstraße/Hakenweg. Im Gebäude **Hakenweg 2-6** werden zwölf Wohnungen modernisiert, fünf neue Wohnungen kommen als Aufstockung hinzu. Auch dieses Vorhaben soll in der ersten Jahreshälfte 2024 fertiggestellt werden.

2021 hat die GWG die beiden Gebäude Schellingstraße 7 und 13 erworben. Verkauft wurden sie von der Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA). Beide Häuser wurden 1909 gebaut, bislang gab es darin je sieben Wohnungen. In der **Schellingstraße 7** haben Ende 2022 die energetischen Modernisierungen begonnen, sieben modernisierte Wohnungen wurden im April 2024 fertig. Im Dach wird eine weitere Wohnung eingebaut, sie soll bis Ende 2024 fertig sein.

Ein weiterer Dach-Ausbau läuft in der **Schaffhausenstraße 37-39**. Hier werden vier Wohnungen hinzukommen, das Dach und die Fassade werden gedämmt.

In der Altstadt startete 2022 der Umbau der historischen Gebäude **Judengasse 15** und **Ammergasse 1**. Zur Ammergasse hin gibt es einen Laden, er wurde vergrößert und somit zukunftsfähig gemacht. Das Treppenhaus der Ammergasse erschließt künftig auch die Wohnungen der Judengasse. Insgesamt fünf sehr attraktive Altstadtwohnungen sind es nun dort, sie wurden im Frühsommer 2024 fertig. Die GWG hat dort einen Baustein des städtebaulichen Erbes der Tübinger Altstadt fit gemacht für die Zukunft.

Ein weiteres Altstadtgebäude, dessen Modernisierung Ende 2022 startete und das 2024 fertig wird, ist die **Burgsteige 6**. Die Fassade wird gedämmt und zugleich an die Stadtbildsatzung angepasst. Künftig sollen auch hier Sprossenfenster, Klappläden, Fenster- und Geschossgesimse zum historischen Bild der Altstadt beitragen. Bausünden der 1960er-Jahre wurden rückgängig gemacht. Ins Dach hat die GWG eine weitere Wohnung eingebaut, nun sind es vier. Die bisher fossile Heizung wurde gegen eine Wärmepumpe ausgetauscht.

In der **Aischbachstraße 8-18** wurde 2022 ein Dach-Ausbau begonnen: Dort finden sechs zusätzliche Wohnungen Platz. Parallel wird das Dach gedämmt und eine neue Heizung eingebaut; außerdem erneuert die GWG die Balkone.

Wohnungen, an denen seit 2023 gearbeitet wird

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen hat die GWG auch im Lauf des Geschäftsjahres 2023 und Anfang 2024 weitere Projekte gestartet: Sieben Neubauprojekte und eine Modernisierung mit Dachausbau. Insgesamt entstehen in diesen Projekten 115 Wohnungen, von denen die GWG 48 Wohnungen als Eigentumswohnungen auf den Markt bringen will.

Auf dem Areal am **Hechinger Eck** hat die GWG außerdem die Rolle des so genannten Ankernutzers im Hof B übernommen. In dieser Rolle ist sie zuständig dafür, gemeinsam mit anderen Bauherren eine Tiefgarage zu bauen. Außerdem kümmert sie sich um all die Regelungen, die es für den gemeinsamen Innenhof braucht. In der südwestlichen Ecke von Hof B wird die GWG eine zweigeschossige Kindertagesstätte bauen, die von der Stadt erworben wurde. Die Adresse: **Memmingerstraße 27**. In den Stockwerken darüber errichtet die GWG elf Eigentumswohnungen. Dieses Gebäude wird als KfW-Effizienzhaus 40 weitgehend in Holz gebaut. Ende des Jahres 2022 kam ein weiteres Projekt in Hof B dazu, eine kurzfristige Entscheidung: In der **Hechinger Straße 76** musste eine private Baugruppe aufgeben, wegen gestiegener Zinsen und explodierender Baukosten. Die GWG sprang ein, weil ein solches ausfallendes Projekt sonst die eng verzahnten Prozesse aller Bauherren in Hof B beeinträchtigt hätte. Die GWG hat aus Zeitgründen die Planung der Baugruppe übernommen und nur leicht modifiziert. Seit Februar 2023 baut sie auf diesem Grundstück eine Gewerbeeinheit und acht Wohnungen, die ebenfalls verkauft werden sollen.

Im **Spelterweg 9** wurde im April 2023 mit dem Bau von elf Ein-Zimmer-Appartements begonnen, die komplett an die Universitätsstadt Tübingen vermietet werden. Die Stadt wird diese Wohnungen an Menschen vergeben, die von Obdachlosigkeit bedroht sind. Bisher musste die Stadt zu diesem Zweck überwiegend auf größere Wohnungen aus dem Bestand der GWG zurückgreifen, die eigentlich für Familien gedacht sind; dort hat man dann alleinstehende Menschen zu Zwangs-WGs zusammengefügt. Das ging nicht immer konfliktfrei ab. Umso mehr freut sich die Stadt nun auf die kleinen Wohnungen. Im Mai 2024 wurden diese Wohnungen bezugsfertig.

2023 startete im Stadtteil **Bühl** der Bau von 36 Wohnungen, einer Pflege-WG mit zwölf Plätzen sowie Räumen für eine Tagespflege. Eigentlich wollte die GWG dort früher bauen, aber das verzögerte sich: Die Rohbauangebote waren anfangs so teuer, dass man lieber erneut ausgeschrieben hat. Im Untergeschoss des neuen Baukomplexes, der aus vier Gebäudekörpern bestehen wird, befindet sich neben der Tiefgarage auch eine Heizzentrale. Von dort aus werden



Hakenweg
Sindelfinger Straße
Sieben-Höfe-Straße
Spelterweg

Bauprojekte der GWG im Geschäftsjahr 2023

(Fortsetzung)

die Stadtwerke Tübingen das gesamte Baugebiet Kreuzäcker mit „kalter Nahwärme“ versorgen. **Merowingerstraße 2 und 6** werden die Adressen für die Pflege-WG, die Tagespflege und 16 geförderte Mietwohnungen sein. **Römerstraße 21** und **Merowingerstraße 8** sind die Adressen von 20 Eigentumswohnungen, die die GWG verkaufen möchte. Alle vier Gebäude werden einen sehr geringen Energieverbrauch haben; sie erreichen die KfW-Effizienzhausklasse 40. Später im Betrieb werden sie kaum CO₂-Emissionen verursachen, dank ihres geringen Energieverbrauchs, der Nutzung von Wärmepumpen sowie Photovoltaik-Strom vom eigenen Dach. Bereits der Bau verläuft sehr umweltschonend. Oberhalb der Tiefgarage wird auf Beton weitgehend verzichtet: Die Wände sind überwiegend aus Holz, als Decken werden vorgespannte Hohlkammerdecken verwendet.

Im September 2023 wurde mit dem Bau von neun Eigentumswohnungen im **Schwalbenweg 45/47** begonnen. In ruhiger Halbhöhenlage mit sehr guter Busanbindung an die Stadt entsteht ein Gebäude, dessen Wohnungen alle einen unverbaubaren Blick ins Grüne bieten werden. Da das Gebäude verhältnismäßig niedrig ist und um die hohen Betriebskosten für einen Aufzug zu vermeiden, wurde ein großzügiges Treppenhaus geplant. Dort kann bei Bedarf ein Treppenlift eingebaut werden.

In der **Ebertstraße 28–46** standen fünf Gebäude aus den 1930er-Jahren. Eines wurde abgerissen, die vier anderen bleiben stehen. Sie müssen modernisiert werden. Zugleich will die GWG dort das Grundstück besser ausnutzen. Um diese nicht ganz einfache Aufgabe optimal zu lösen, hat die GWG 2020 einen Architektur-Workshop organisiert. Drei renommierte Architekturbüros aus Kopenhagen, Köln und München haben teilgenommen und gute Ideen beigesteuert. So entstand die jetzige Lösung, mit der nur eines der bestehenden Gebäude abgebrochen werden musste. An seiner Stelle werden drei Neubauten und eine Tiefgarage entstehen. Die anderen vier Altbauten werden ergänzt, mit Anbauten vergrößert und durch den Ausbau der Dächer intensiver genutzt. Umgesetzt wird die Planung des Büros ASTOC aus Köln in drei Bauabschnitten. Der erste Bauabschnitt beinhaltet die Neubauten **Ebertstraße 44**, **Ebertstraße 46–46/1**, **Ebertstraße 48** und **Paulinenstraße 3/1** mit einer Tiefgarage und 27 Wohnungen. Ende 2023 wurde der Altbau abgerissen, und die GWG begann damit, die Baugrube auszuheben. Im Frühjahr 2024 liefen die Bauarbeiten an. Der Bauantrag für den zweiten Bauabschnitt wird im Laufe des Jahres 2024 eingereicht.

Die GWG ist zudem an einem Neubauprojekt beteiligt, das in der Nähe der Adlerkreuzung in Lustnau liegt. Entstanden ist dieses Projekt aus einem Grundstückstausch zwischen einem Bauträger und der Universitätsstadt Tübingen. Der Bauträger hatte ein Grundstück gekauft, um dort Wohnungen zu bauen – allerdings eignete sich dieses Grundstück auch optimal, um darauf das neue Feuerwehrhaus für die Feuerwehr Lustnau zu bauen. Deswegen einigten sich Stadt und Bauträger auf einen Grundstückstausch. Die Stadt hat das neue Feuerwehrhaus zwischenzeitlich gebaut. Der Bauträger erhielt im Tausch den alten Feuerwehrstandort. Dort baut er nun Eigentumswohnungen. Weil auf demselben Areal auch geförderte Mietwohnungen entstehen sollen, ist die GWG dazugekommen. Sie errichtet eines der insgesamt fünf Gebäude auf dem ehemaligen Feuerwehr-Grundstück, das Gebäude **Pfrondorfer Straße 1**. Dort entstehen neun Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Gebaut wird auf dem Grundstück schon seit Sommer 2023, die GWG hat mit ihrem Teilprojekt Anfang 2024 begonnen.

In der **Sindelfinger Straße 71** kombiniert die GWG eine notwendige energetische Modernisierung mit einem Dachausbau. Auf diese Weise entstehen dort vier zusätzliche Wohnungen. Genügend Raum dafür bietet das bislang noch nicht ausgebauten Dachgeschoss. Die GWG verbessert während des Umbaus auch die Barrierefreiheit: Für die künftig zwölf Wohneinheiten ist ein Aufzug vorgesehen. Die GWG baut dort seit Ende 2023.



Schwalbenweg

Foto: Jürgen Lippert

Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2023

Instandhaltung

Bevor eine Wohnung erneut vermietet wird, ist der beste Zeitpunkt für eine Instandsetzung. Die GWG prüft bei jedem Mieterwechsel, wie der bauliche Zustand ist. Türen und Böden erneuert man dann häufig, manchmal auch die Fenster. Bleib jemand für längere Zeit in einer Wohnung (manchmal sind es Jahrzehnte), sorgt die GWG außerdem für neue Elektro-Leitungen und neue Sanitär-Ausstattung. Im Jahr 2023 waren es 29 Wohnungen, die von der GWG komplett instandgesetzt wurden. Indem die GWG diese Instandsetzungen konsequent bei jedem Mieterwechsel macht, sorgt sie dafür, dass die Wohnungen in ihrem Bestand stetig modernisiert und auf einem zeitgemäßen Stand gehalten werden.

Immer mehr Wohnungsanlagen erhalten größere Nebenräume für Müll und Fahrräder. 2023 wurde deswegen in der Katharinenstraße und im Weidenweg gebaut.

Eine Instandsetzung, die zum Glück nicht so häufig kommt: In der Schaffhausenstraße mussten alle Abwasserrohre zwischen den Gebäuden und dem städtischen Kanal erneuert werden. 2023 konnten diese Arbeiten abgeschlossen werden. 2024 werden die Gärten dort neu gestaltet. Außerdem errichtet die GWG dort Nebengebäude für Müll und Fahrräder.

Ein weiterer Schwerpunkt im Bereich der Instandhaltung: alte Heizungsanlagen austauschen. Wo immer das geht, schließt die GWG ihre Gebäude ans Fernwärme-Netz der Stadtwerke Tübingen an. 2023 hat die GWG dies in der Wilhelmstraße, der Nauklerstraße und der Metzgergasse begonnen und in der Schaffhausenstraße an zwei Gebäuden vollzogen.

Insgesamt hat die GWG 2022 rund 9,9 Millionen Euro ausgegeben, um ihre Wohnungen und Gebäude zu modernisieren und instand zu halten (Vorjahr: 7,6 Millionen Euro).

Wie setzt sich das zusammen? 3,72 Millionen Euro flossen in Instandhaltungen (Vorjahr: 3,68 Millionen Euro). Für die aktivierte Modernisierung wurden weitere 6,22 Millionen Euro investiert (Vorjahr: 3,94 Millionen Euro).

Beides kann man auch auf die Quadratmeter umlegen: Insgesamt hat die GWG durchschnittlich 58,88 Euro (Vorjahr: 45,46 Euro) pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche ausgegeben, um ihren Bestand zu erhalten und zu modernisieren. Für Instandhaltung waren es durchschnittlich 22,04 Euro je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 21,95 Euro) und für Modernisierung durchschnittlich 36,84 Euro je Quadratmeter (Vorjahr: 23,51 Euro).

Oder anders gesagt: Die GWG gibt in der Summe 58 Prozent ihrer Netto-Kaltmieten für Instandhaltung und Modernisierung aus. Indem man die Summen auf einzelne Monate umrechnet, ergeben sich durchschnittlich 4,88 Euro je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Dies bezieht sich nicht etwa nur auf die aktuellen Sanierungsobjekte der GWG, sondern gilt für jeden einzelnen Quadratmeter im Bestand der GWG.

Die GWG modernisiert konsequent und stetig. Hier: Burgsteige 6



Lange Furche

Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2023

Verkäufe aus dem Anlagevermögen und Bauträgergeschäft

Der Immobilienmarkt hat sich deutlich verändert – wegen der gestiegenen Zinsen und der sehr hohen Baukosten. Auswirkungen dessen sieht man auch an den Verkaufszahlen der GWG. Die waren in den zurückliegenden Jahren stets eher niedrig. Die GWG hat selten, aber regelmäßig einzelne Bestandsimmobilien verkauft. Meist waren das solche Immobilien, die aufgrund ihrer Größe, vielleicht auch ihres Zustands für die GWG nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben waren. Die GWG wartet meist ab, bis ein Mieter auszieht und die Immobilie frei wird – auch deswegen war es kaum noch zu Verkäufen gekommen.

Als Bauträgerin hat die GWG 2023 einiges auf den Markt gebracht: vier Projekte mit insgesamt 49 Eigentumswohnungen und 2 Gewerbeeinheiten. Mit der Vermarktung konnte erst zum Jahresende hin begonnen werden. Durch

die allgemeine Lage am Immobilienmarkt gestaltet sich der Verkauf auch für die GWG derzeit sehr schwer. Und das, obwohl Tübingen als Standort immer noch sehr attraktiv und Wohnraum Mangelware ist. Bei der GWG geht man davon aus, dass sich die Marktlage im Verlauf des Jahres 2024 etwas entspannen wird und die qualitativ hochwertigen Wohnungen dann verkauft werden.

Im Bauträgergeschäft wurden im Jahr 2023 keine Wohnungen verkauft.

Aus dem Anlagevermögen wurden 2023 diese Objekte verkauft:

- Weißdornweg 14 (Wohnung)
- Baumwiesenweg 1 (Begegnungsraum)
- Baumwiesenweg 1 (Wohnung)
- Aeulestraße 33 (Grundstücksteilfläche)

Planungen

Bezahlbarer Wohnraum speziell für junge Menschen

In der **Eugenstraße 71** soll bald weiterer bezahlbarer Wohnraum speziell für junge Menschen entstehen. Zuletzt hatte die GWG dort bereits zwölf Wohnungen fertiggestellt, die an die Stadt vermietet werden, um dort Geflüchtete unterzubringen. In den nächsten Wohnungen sollen dann Angestellte der Stadtverwaltung wohnen, beispielsweise Erzieherinnen und Erzieher oder auch Auszubildende.

Vorgesehen sind 14 Ein-Zimmer-Wohnungen, elf Zwei-Zimmer-Wohnungen und fünf Drei-Zimmer-Wohnungen. Hinzu kommen drei so genannte Cluster-Wohnungen: Sie bündeln Apartments, die jeweils ein eigenes Bad und eine kleine Küche haben, und bieten zusätzlich einen Gemeinschaftsbereich mit Küche. Das Ziel ist, dass alle gemeinsam kochen, essen und wohnen können, aber auch jederzeit ein Rückzug ins Private möglich ist. Auf diese Weise soll es einfacher werden, Kontakte zu anderen Menschen zu knüpfen, wenn jemand beispielsweise neu in der Stadt ist. Vorgesehen sind außerdem eine großzügige Eingangshalle und eine gemeinschaftliche Dachterrasse. Auch das soll ein Miteinander der Hausgemeinschaft fördern. Die zweite Umbau-Phase soll nach den Sommerferien 2024 starten.

Neue Wohnungen durch Ausbau unterm Dach

Baugrundstücke sind knapp. Darum baut die GWG, wo immer das geht, in bereits bestehenden Gebäuden neue Wohnungen ein. Im Spätsommer 2024 soll die Modernisierung des Gebäudes **Aeulestraße 33–35** beginnen. Dort unterm Dach sollen vier zusätzliche Wohnungen entstehen.

Auch in der **Schaffhausenstraße** werden alle Dächer sukzessive ausgebaut. Nachdem dies in den Hausnummern 33–35 und 37–39 bereits geschehen oder kurz vor Fertigstellung ist, soll dieses Jahr die **Schaffhausenstraße 45–49** an den Start gehen.

Rabatt vom Bund für geförderte Mietwohnungen

In Tübingen gibt es einige Grundstücke, die dem Bund gehören. Der Bund braucht sie nicht mehr und will sie verkaufen. Darüber verhandelt die Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA) schon seit einigen Jahren mit der Universitätsstadt Tübingen. Für die Stadt hat das einen besonders attraktiven Aspekt: Wenn Kommunen auf solchen Grundstücken bauen und wenn sie dabei geförderten Wohnraum herstellen, wird der Kaufpreis gesenkt – es gibt also konkreten Rabatt für jede geförderte Mietwohnung. Dem liegt eine Richtlinie des Bundesfinanzministeriums zugrunde.

Diese Chance nutzt Tübingen nun auf zwei Grundstücken. Die Stadt hat beide Grundstücke zur Überbauung an die GWG übergeben: ein kleines Grundstück in der **Reutlinger Straße 40** und ein größeres in der **Marienburger Straße 15**. In der Reutlinger Straße 40 sind zehn geförderte Ein-Zimmer-Wohnungen geplant. Hier entsteht eine Wohnform, die man bei der GWG als robustes Wohnen bezeichnet: Wohnungen speziell für Menschen, die es schwer haben, Zugang zum Wohnungsmarkt zu bekommen. Ihre Schwierigkeiten sind oft durch Krankheiten verursacht, etwa durch Sucht oder psychische Erkrankungen. Manchmal führen diese Krankheiten auch dazu, dass das Sozialverhalten der Menschen nicht dem entspricht, was Nachbarschaften sich wünschen. Der Bauantrag für das Vorhaben wurde im Dezember 2023 eingereicht. Bereits im September 2024 soll es mit dem Bau losgehen. Bis März 2026 muss alles fertig sein, so ist es mit dem Bund vertraglich geregelt.

Robustes Wohnen für von Obdachlosigkeit Bedrohte

Die Universitätsstadt Tübingen ist dafür zuständig, Menschen unterzubringen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind. Die GWG hilft häufig dabei, diese Pflicht zu erfüllen.



Schaffhausenstraße

Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2023

Planungen (Fortsetzung)

Auch da kann robustes Wohnen die Lösung sein, um Spannungen in Hausgemeinschaften zu vermeiden. GWG und Stadtverwaltung haben gemeinsam Standorte identifiziert, an denen kleinere Gebäude mit Ein-Zimmer-Appartements gebaut werden können.

Ein Gebäude im Spelterweg ist bereits fertig, derzeit plant die GWG ein Gebäude in der **Unteren Höhbergstraße** in Pfrondorf. Die Genehmigung für das Projekt ist erteilt, mit dem Bauen wird Ende 2024 oder Anfang 2025 begonnen.

Schellingstraße 13

Die Schellingstraße 7 wird im Lauf des Jahres 2024 fertig. Also kann die GWG bald damit beginnen, das zweite zugekaufte Gebäude dort zu modernisieren: Für die Schellingstraße 13 wurde der Bauantrag im März 2022 eingereicht, die Genehmigung kam im Mai 2023. Der Baubeginn ist für Anfang 2025 vorgesehen.

„Palazzo“ an der Hechinger Straße, Schickhardtstraße 5

Der einstige „Autopalazzo“ an der Hechinger Straße soll auch bald zum Bauprojekt werden. Jahrelang war dort die Schülermensa der Grundschule Hechinger Eck untergebracht. Mitte 2024 soll die Mensa in den Neubau am Hechinger Eck umziehen. Dann wird das ehemalige Autohaus an der Hechinger Straße frei. Anfang 2025 soll es abgebrochen werden.

Auf dem Grundstück können dann drei neue Gebäude entstehen: Im Norden plant die GWG das Gebäude **Authenriethstraße 20/Hechinger Straße 52 – 54**, in das der Tübinger Kinder- und Jugendzirkus Zambaioni einziehen wird und auch eine städtische Kleinfeld-Sporthalle. In den Etagen darüber sind 27 geförderte Wohnungen vorgesehen.

Im Süden, also im Gebäude **Hechinger Straße 56**, sind 29 Eigentumswohnungen geplant. Hier setzt die GWG auf umlaufende Balkone, die intensiv begrünt werden können. Außerdem soll es eine gemeinschaftliche Dachterrasse geben, so dass die Hausgemeinschaft beim „Urban gardening“ zusammenwachsen kann. Der Bauantrag für dieses Vorhaben wurde im Mai 2024 eingereicht.

Der mittlere Baustein des neuen Areals wird die **Hechinger Straße 54** sein. Dieses Gebäude ist als Leuchtturm-Projekt fürs Thema Kreislaufwirtschaft am Bau gedacht: Hier sollen neue Baumethoden ausprobiert werden. Das Ziel ist es, dass die dort verarbeiteten Baustoffe nicht entsorgt werden müssen, wenn das Gebäude eines Tages das Ende seiner Lebensdauer erreichen wird. Vielmehr will man die Baumaterialien dann an anderer Stelle erneut einsetzen können oder aber kompostieren. Für die Außenwände des Gebäudes hat die GWG eine mit Stroh gedämmte Holzrahmenbauweise vorgesehen. Außen soll ein Kalkputz die Wände aus Holz und Stroh von Regen schützen. Innen ist ein Lehmputz vorgesehen. Die Fußböden sollen Aufbauten

erhalten, die später rückbaubar sind. Das ist ein Gegenentwurf zu heute üblichen Fußbodenheizungen, für die man Kunststoffschlangen untrennbar verbindet mit zementhaltigen Estrichen. Dieses mittlere Gebäude wird vier Geschosse hoch sein, 16 Wohnungen werden dort gebaut. Im Erdgeschoss entsteht eine etwa 150 Quadratmeter große Gewerbeeinheit, sie soll die Hechinger Straße beleben.

Lichtensteinstraße 9/1

Das Gebäude Lichtensteinstraße 9/1 ist vielen in Tübingen noch bekannt als früherer Weinmarkt Mattheis. Die GWG hat dieses Gebäude 2020 gekauft.

Die eingeschossige alte Lagerhalle wird derzeit noch als Lagerraum, für einen kleinen Laden und für ein Künstler-Atelier genutzt. 2025 soll der Altbau abgerissen und an dieser Stelle neu gebaut werden, mehrgeschossig, für eine bessere Nutzung der Fläche.

Im Erdgeschoss des neuen Gebäudes sind Künstler-Ateliers geplant, sie können teils mit Wohnungen gekoppelt werden. Darüber entstehen drei Geschosse mit Wohnungen. Insgesamt sind in dem Gebäude 18 Wohnungen geplant, drei von ihnen könnten mit Ateliers gekoppelt werden. Das Tübinger Architekturbüro Dannien Roller hat die Pläne für dieses Projekt erarbeitet. Im Dezember 2023 hat die GWG ihren Bauantrag eingereicht.

Sieben-Höfe-Straße 109/111

Eine der größten Wohnanlagen der GWG liegt in der Sieben-Höfe-Straße 109/111 am Südrand von Derendingen. Sie stammt aus dem Jahr 1970.

Die 96 Wohnungen dort haben eine so schlechte Bau-substanz, dass die Gebäude komplett abgerissen werden müssen. Die GWG plant dort Neubauten. 2023 hat sie die Planungen dafür vorangebracht. Erklärtes Ziel ist es, dass sich die neuen Gebäude besser in ihre Umgebung und den Stadtteil integrieren. Die bisherige Siedlung wurde von vielen als eine Insel für sich wahrgenommen.

Um für diese Neubebauung gute Ideen zu bekommen, hat die GWG einen Architektur-Wettbewerb organisiert. Im März 2021 standen die Gewinner fest, das Architekturbüro Vandkunsten aus Kopenhagen. Derzeit ist ein neuer Bebauungsplan in Arbeit. Die GWG bereitet den Bauantrag vor, um ihn im Sommer 2024 einzureichen. 2025 soll ein erster Bauabschnitt gebaut werden, 36 Ein-Zimmer-Appartements sind eingeplant. Die nächsten Bauabschnitte – aktuell wird geprüft, ob das einer ist oder zwei sind – werden dann auch familiengerechte Wohnungen enthalten.

Konrad-Adenauer-Straße 8

Anfang 2023 ist die GWG in ihre neue Geschäftsstelle gezogen – ihre bisherigen Räume in der Konrad-Adenauer-Straße wurden dadurch frei. Aus einem Teil der Büros sollen wieder Wohnungen werden.



Lichtensteinstraße

Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2023

Planungen (Fortsetzung)

So, wie es in dem Gebäude ursprünglich war, bevor die wachsende GWG einst mehr Platz brauchte und Wohnungen zu Büros umbaute. Parallel will die GWG das Gebäude energetisch modernisieren. Das Projekt soll 2025 oder 2026 starten. Die Büroräume sind zwischenzeitlich nochmals befristet vermietet worden. Der Bauantrag für dieses Vorhaben wurde 2023 genehmigt.

Eckenerstraße 1–3 und 9–11

Der Bauantrag für die Eckenerstraße 1–3 und 9–11 wurde im September 2021 eingereicht. Das Quartier gehört zu den älteren der GWG.

Das Büro LEHEN drei aus Stuttgart hat für diesen Standort Neubauten entworfen. Der Entwurf sieht vier neue Gebäude vor, die sich um zwei grüne Höfe gruppieren. Insgesamt 47 Wohnungen könnten so entstehen, außerdem eine Gewerbefläche.

Für die Wärmeversorgung sind Wärmepumpen vorgesehen, die mit Umweltwärme aus dem Untergrund funktionieren. Betreiben will man diese Wärmepumpen mit Strom aus Photovoltaik-Elementen auf dem Dach.

Die GWG möchte an diesem Standort gezielt eine gute Hausgemeinschaft fördern und ältere Menschen vor Vereinsamung schützen. Deswegen ist in einem Gebäude ein Waschcafé eingeplant. Eigentlich sollte in der Eckenerstraße bereits gebaut werden, doch das hat die GWG verschoben: Kurzfristig hat die Stadt in diesen Altbauten geflüchtete Menschen aus der Ukraine untergebracht. Dabei wird es nun wohl etwas länger bleiben als anfangs gedacht.

Herrenberger Straße 77–79, Am schmalen Weg 1–7

Für die Gebäude Herrenberger Straße 77–79 und Am schmalen Weg 1–7 hat die GWG 2023 den Bauantrag eingereicht. Diese älteren Wohnhäuser, erbaut 1933 und 1952, haben zusammen 18 Wohnungen.

Doch der Untergrund ist feucht, die Bausubstanz dieser Bauten hat sehr gelitten. Die GWG entschied sich gegen eine Modernisierung und plant stattdessen Neubauten mit 30 Wohnungen.

Da die Rahmenbedingungen fürs Bauen derzeit nicht so gut sind, wurde eine Realisierung des Projekts vorerst hintenangestellt.

Workshops als Weg, Ideen zu sammeln

Schon zweimal hat die GWG in der jüngeren Vergangenheit zu Architekten-Workshops eingeladen. Die Workshops sind eine Alternative zu Architekten-Wettbewerben – und ein konstruktiver Weg des Ideen-Sammelns. Beide Male hat die GWG damit gute Erfahrungen gemacht, für die Eckenerstraße und die Ebertstraße. Darum wurde 2021 ein dritter Workshop organisiert für das Areal Rheinlandstraße 4–10 und Westbahnhofstraße 30–36.

Dort besitzt die GWG sieben Gebäude aus dem Jahr 1950 mit insgesamt 28 Wohnungen. Der Untergrund ist wegen der benachbarten Ammer sehr nass, die Gebäude ziehen Wasser und können nicht modernisiert werden. Dort gilt ein alter Bebauungsplan.

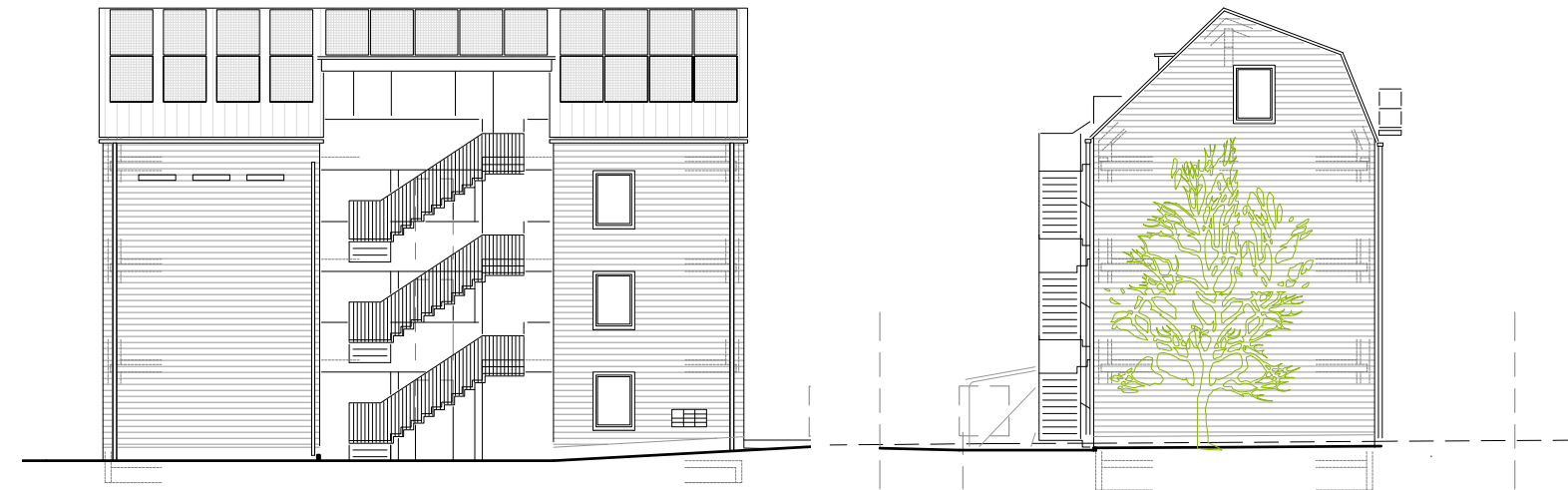
Hinzu kommt: Für die angrenzende große Straßenkreuzung Rheinlandstraße/Westbahnhofstraße ist in Teilen ein Rückbau geplant. Drum entstand bei der GWG die Idee, dort in zwei Bauabschnitten zu arbeiten: Ein erster kann so schnell wie möglich umgesetzt werden. Der zweite wird folgen, nachdem die Straßenkreuzung ihre neue Gestalt bekommen hat. Der Tübinger Gestaltungsbeirat hat den Workshop begleitet und am Ende empfohlen, das Tübinger Büro a+r Architekten mit der weiteren Planung zu beauftragen. Laut Entwurf werden im ersten Bauabschnitt vier Gebäude mit zusammen 51 Wohnungen entstehen. Nachdem die Straße rückgebaut wurde, kann ein weiteres Gebäude hinzugefügt werden. Dieses wird dann die Randbebauung zur großen Kreuzung bilden und das Straßenbild ergänzen.

Der Bauantrag für den ersten Bauabschnitt soll in der ersten Jahreshälfte 2024 eingereicht werden.

Marienburger Straße 15

Die Marienburger Straße 15 ist das zweite Grundstück, das die Stadt Tübingen von der BIMA (Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten) erworben hat. Dort will die GWG geförderte Mietwohnungen bauen.

Wie viele Wohnungen konkret möglich sind, wird im Rahmen der Planung noch ermittelt. Wie auch in der Reutlinger Straße 40 plant die GWG dort speziell für Menschen, die es sonst schwer haben, Zugang zum Wohnungsmarkt zu bekommen. Neben technischen und baukulturellen Fähigkeiten braucht es auch Empathie für diese Zielgruppe und für deren Nachbarn. Es müssen räumliche Situationen geschaffen werden, die gegenseitige Störung reduzieren. In der Marienburger Straße hat das Ulmer Architekturbüro Rapp diese Aufgabe übernommen.



Reutlinger Straße

Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2023

Planungen (Fortsetzung)

Eugenstraße 24 und 26

Die Kirchen in Deutschland leiden unter Mitgliederschwund. Also stehen ihnen auch weniger Kirchensteuern zur Verfügung. Kirchen müssen daher prüfen, welche Liegenschaften sie sich weiterhin leisten können. Die Eberhards-Kirchengemeinde in der Südstadt hat das getan. Man kam zu dem Ergebnis, dass das Gemeindehaus und der Kindergarten nicht mehr in der heutigen Form unterhalten werden können.

Ein Anbau neben der Kirche soll gemeinsam mit dem Kirchenschiff das Gemeindehaus ersetzen. Im Untergeschoss des Anbaus will man Räume unterbringen, die ebenfalls der Gemeindegemeinschaft dienen. Das bisherige Gemeindehaus in der Eugenstraße 26 soll zu einem neuen Kindergarten umgebaut werden. Der jetzige Kindergarten, Eugenstraße 24, soll abgebrochen werden. Auf der freiwerdenden Fläche plant die GWG geförderte Mietwohnungen. Um das Eigenkapital zu erwirtschaften, das für dieses Projekt nötig ist, will die GWG dort zusätzlich Eigentumswohnungen bauen und verkaufen. Vergeben will die GWG diese Eigentumswohnungen bevorzugt an ältere Menschen, die umziehen wollen, weil sie weniger Fläche brauchen als früher – wenn sie ihre familiengerechten Wohnungen oder Häuser frei machen und zu fairen Konditionen an junge Familien weitergeben.

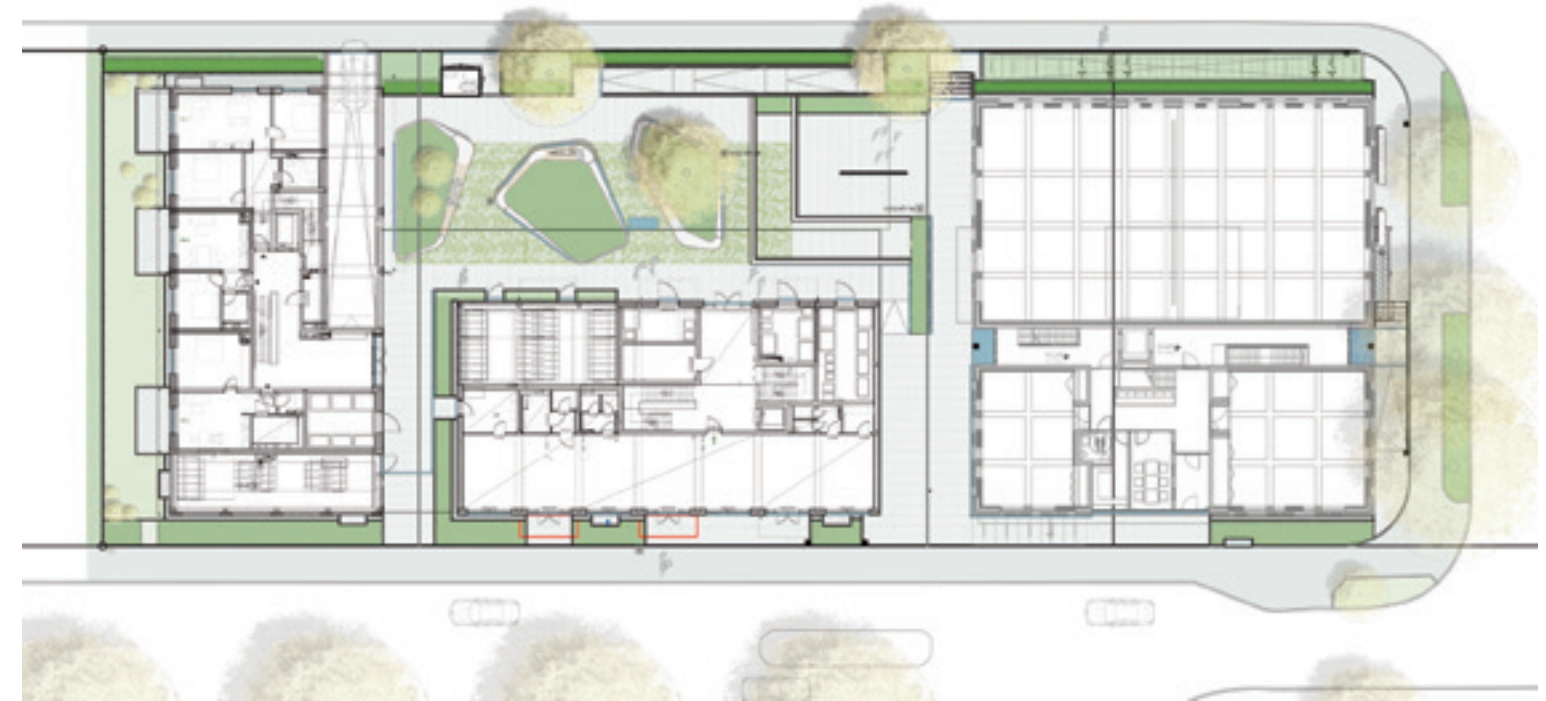
Das Grundstück grenzt direkt an den Volkspark. Auch die Straßenseite nach Norden hin ist von großer städtebaulicher Bedeutung. Damit man für dieses ganz besondere Grundstück die optimale Lösung findet, will die GWG einen Architekten- und Landschaftsarchitektenwettbewerb ausloben. Wie die Rahmenbedingungen der Wettbewerbsaufgabe lauten sollen, findet die GWG über eine Machbarkeitsstudie heraus. Diese wurde im Frühjahr 2023 in Auftrag gegeben und im März 2024 im Gestaltungsbeirat der Universitätsstadt Tübingen beraten.

Waldhäuser Ost (WHO)

Ende 2023 hat der Tübinger Gemeinderat den Rahmenplan Waldhäuser Ost (WHO) beschlossen. Für die GWG ergeben sich aus diesem Rahmenplan drei Handlungsstränge: Die Tiefgarage im Weidenweg muss saniert werden. Dies nimmt das Team kurzfristig in Angriff und berücksichtigt dabei auch, dass die Stadt auf dieser Tiefgarage eine Kita bauen möchte. Außerdem muss der Eingangsbereich der Tiefgarage angepasst werden, wenn am Berliner Ring eine ergänzende Bebauung entsteht.

Beim zweiten Handlungsstrang geht es um die bestehenden Wohnungen der GWG auf WHO, es sind rund 200. Für sie muss die GWG nun ein Modernisierungskonzept entwickeln. In einem Workshop mit drei Architekturbüros will die GWG herausfinden, ob diese Modernisierung ausschließlich die Fassaden betreffen soll oder ob es wirtschaftlich sinnvoll ist, auch in die Grundrisse einzugreifen. Dann könnte man auch die vielen Vor- und Rücksprünge der Gebäude begradigen.

Dritter Handlungsstrang sind die Neubauten, um die das Areal ergänzt werden soll. Hier möchte die GWG einen Architektenwettbewerb ausloben. Die Umsetzung für die Handlungsstränge ist angelaufen. Das Sanierungskonzept der Tiefgarage ist bereits beauftragt. Um den Workshop vorzubereiten, ermittelt ein Statikbüro, welche Rahmenbedingungen für die Tragkonstruktion des Bestandes bei den Entwürfen der Architekten zu berücksichtigen sind. Ende 2024 soll der Workshop durchgeführt werden.



Palazzo

Entwurf: Schwille+ Architektenpartnerschaft, Reutlingen, und Partner und Partner, Berlin

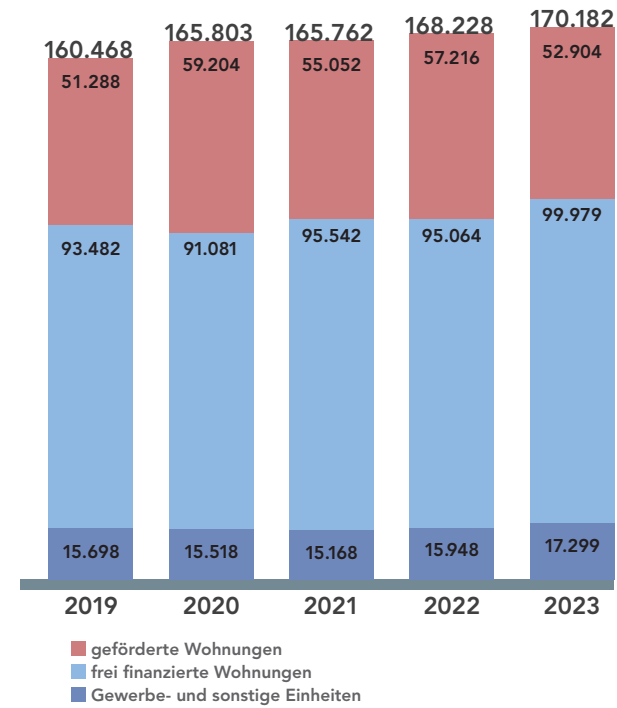
Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2023

Mietwohnungsverwaltung

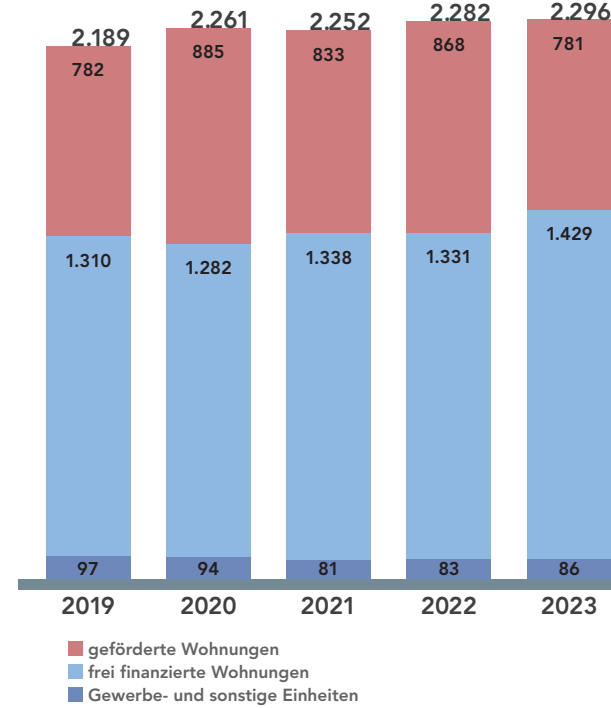
Die GWG ist auf dem Wohnungsmarkt Tübingen der größte Vermieter, sie hat 2.210 Wohnungen in ihrem Angebot. Das bedeutet: Die GWG vermietet etwa jede zwanzigste Wohnung in Tübingen.

Die Grafiken zeigen Details zum Wohnungsbestand und dazu, wie sich dieser Bestand verändert.

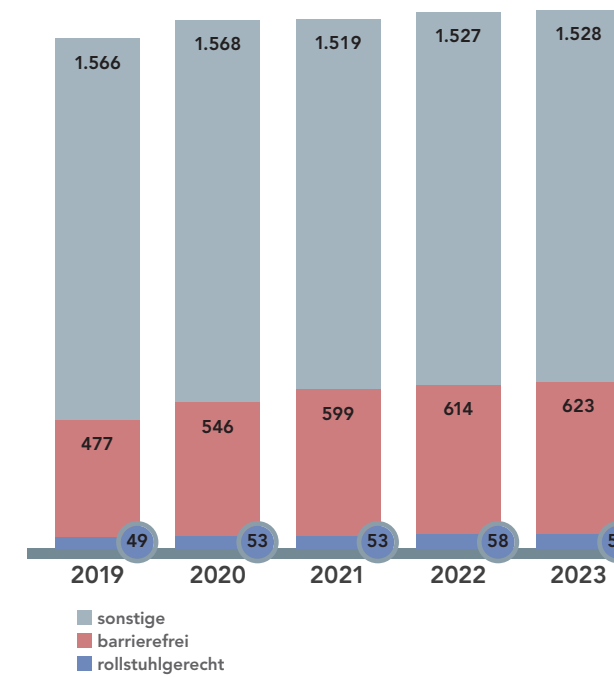
Wohn- und Nutzfläche des Bestands (m²)



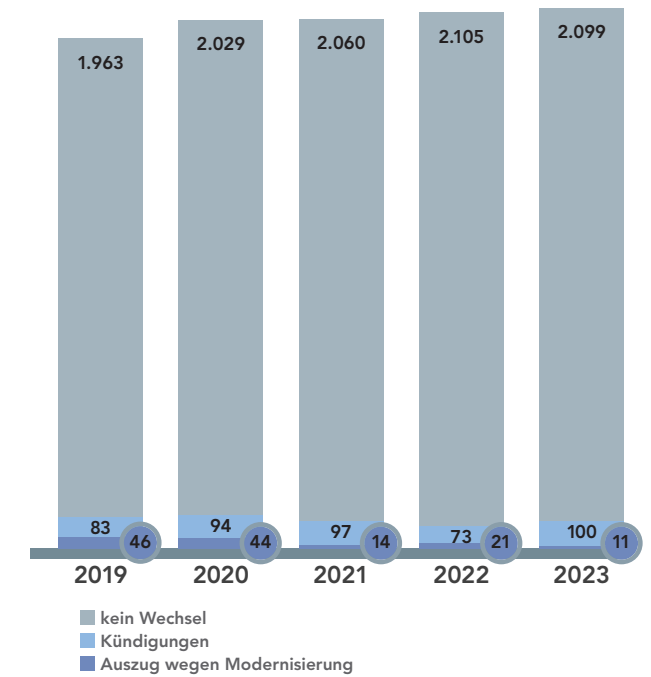
Wohnungen und sonstige Einheiten



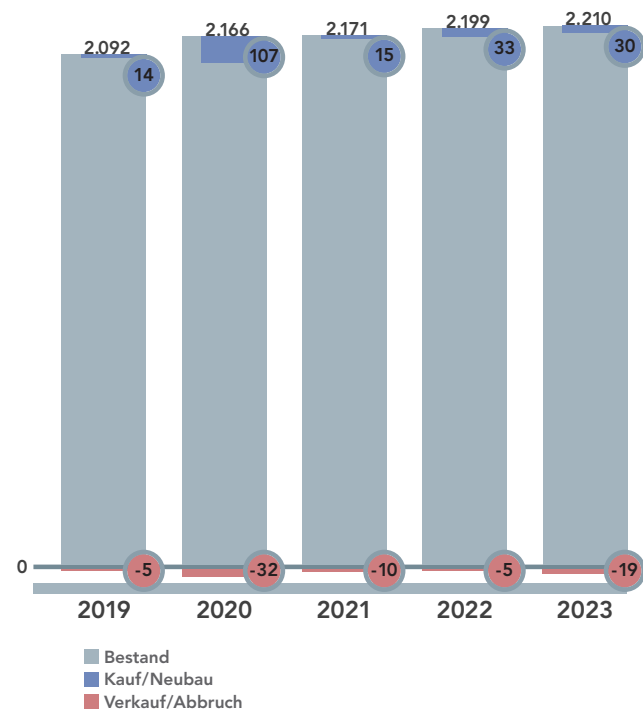
Barrierefreiheit



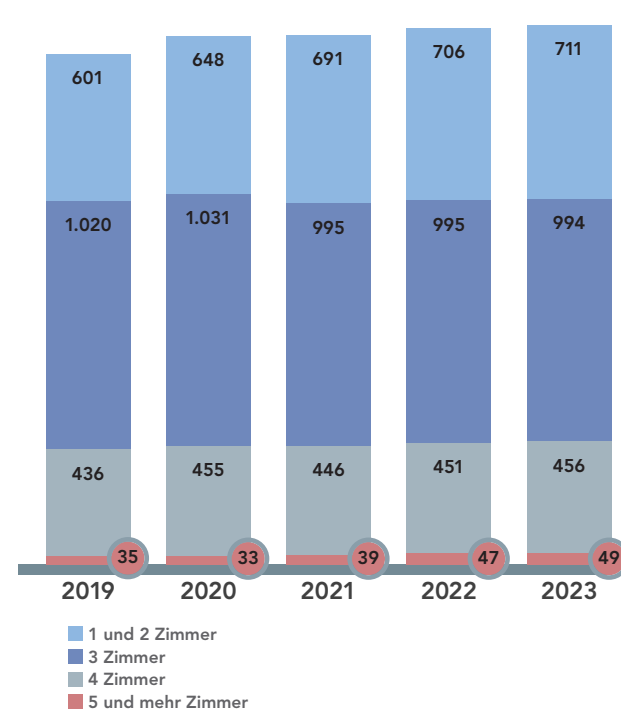
Fluktuation



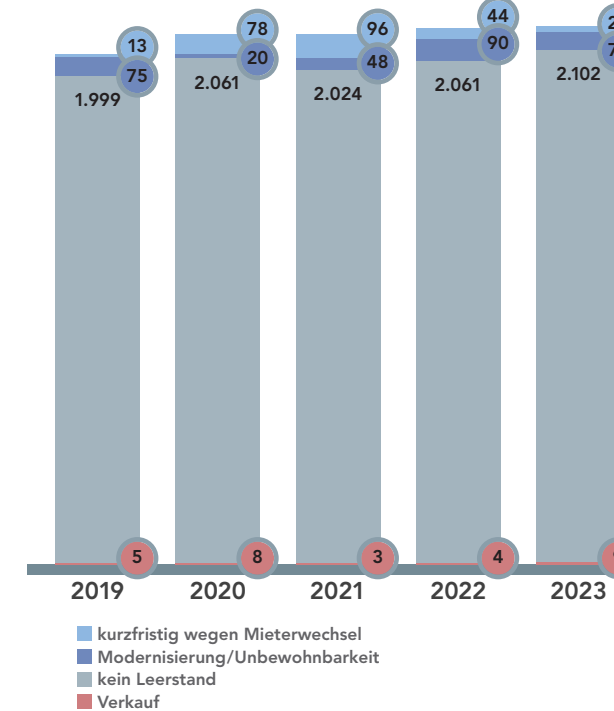
Veränderung des Wohnbestands



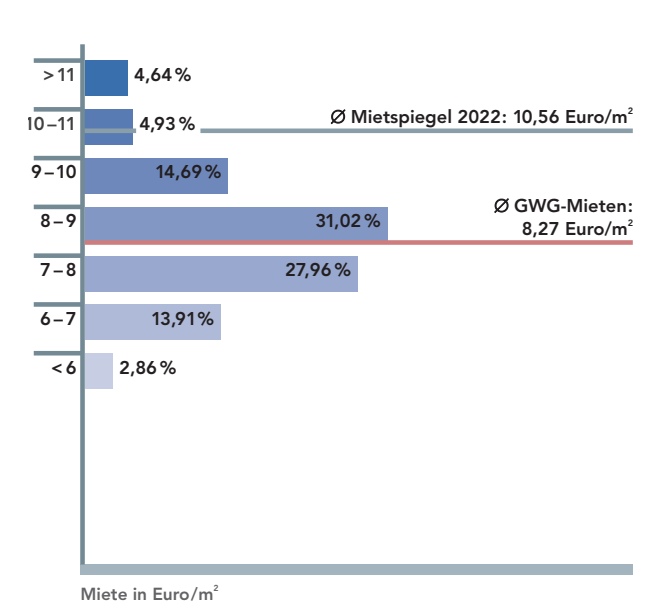
Wohnungsgemenge



Leerstand



Mietniveau



Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2023

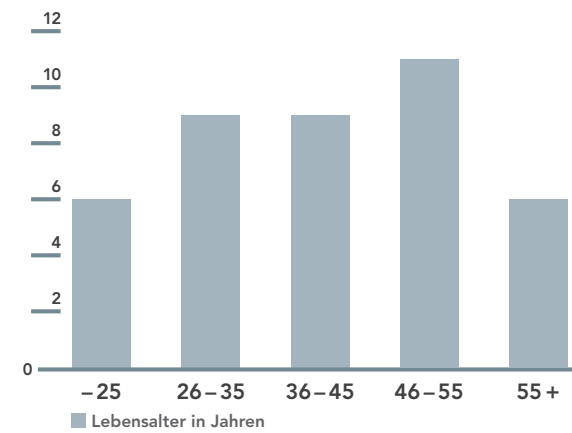
Mietverwaltung für Dritte

Seit 2004 verwaltet und bewirtschaftet die GWG auch Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Tiefgaragenstellplätze, die der Universitätsstadt Tübingen gehören. Zum Bilanzstichtag 2023 waren es 169 Wohnungen sowie 123 Gewerbe- und sonstige Einheiten. Diese Mietverhältnisse werden vermögensmäßig getrennt geführt von denen der GWG. Außerdem kümmert sich die GWG darum, diese Immobilien instand zu halten – ebenfalls im Auftrag der Stadt. In diesen Bauunterhalt sind im Jahr 2023 rund 1.133.600 Euro geflossen (Vorjahr: 827.100 Euro).

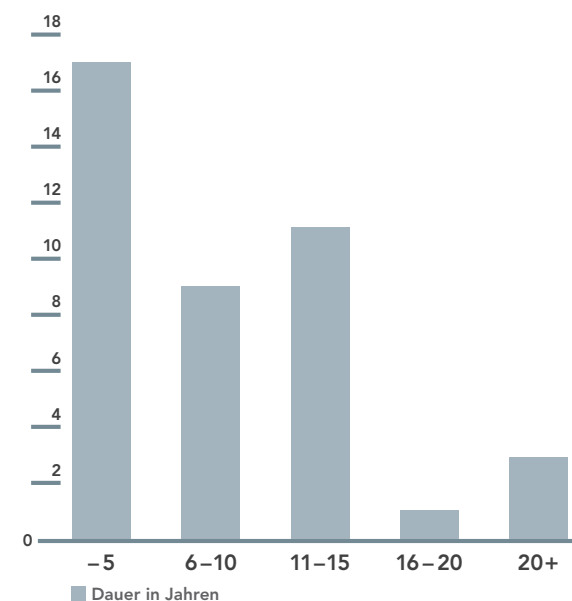
Für die Stadtwerke Tübingen GmbH verwaltet die GWG neun Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten.

Eine weitere Aufgabe der GWG: Die Stadt sucht private Vermieter, die Wohnungen als Wohnraum für Geflüchtete an die Stadt vermieten wollen. Schon seit 2015 unterstützt die GWG die Stadt bei diesen Aufgaben. Sie besichtigt die Immobilien, kümmert sich um nötige Instandsetzungen und macht die Mietverträge. 2023 wurden 15 solcher Wohnungen zurückgegeben, 20 Wohnungen sind hinzugekommen. Die Gesamtzahl stieg dadurch auf 463 Wohnungen.

Altersstruktur der Beschäftigten



Beschäftigungsdauer



Personal

Zum 31.12.2023 hat die GWG insgesamt 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Dazu gehören auch drei Auszubildende. Im Bereich der Instandhaltung konnte ein weiterer Kollege eingestellt werden, der dort dringend gebraucht wird. Wegen des Umzugs in die neue Geschäftsstelle hat die GWG im Jahr 2023 besonders viele Arbeitsabläufe und Gewohnheiten umgestellt. Eine Herausforderung für das Personal, aber alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben sie bravourös bewältigt.

Kinder, pflegebedürftige Angehörige, zusätzliche Aufgaben: Es gibt viele Gründe, warum jemand in Teilzeit arbeiten möchte. Als Arbeitgeberin legt die GWG großen Wert darauf, dass Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihre Arbeitszeit flexibel gestalten können – so flexibel, dass die Vereinbarkeit von Familie und Beruf tatsächlich möglich ist. 2023 gab es bei der GWG rund 37,5 Prozent Teilzeit-Beschäftigte (15 Personen). Der Bundesdurchschnitt liegt bei etwa 30 Prozent. Der Bedarf nach flexibler Arbeitszeit ist da, und der GWG ist wichtig, dass er auch gelebt werden kann.

Zu einem familienfreundlichen Arbeitsplatz gehört auch das Thema Elternzeit. Besonders präsent ist das bei einer verhältnismäßig jungen Belegschaft, wie die GWG sie hat: Das Durchschnittsalter der GWG-Beschäftigten beträgt derzeit rund 40,5 Jahre. Auch wenn Elternzeit immer einen gewissen Aufwand für Personalverwaltung und -planung mit sich bringt, freut sich die GWG über jeden Familienzuwachs und unterstützt gezielt den Wiedereinstieg nach der Elternzeit.

Die GWG arbeitet in sechs Teams und mit flachen Hierarchien. Neben der Geschäftsführung (Geschäftsführer und Prokurist) gibt es die Teamleitungs-Ebene und eine Stabstelle. Die zweite Leitungsebene ist paritätisch besetzt, es sind drei Männer und drei Frauen. Auf dieser Ebene hat die GWG also 50 Prozent Frauen in Führungspositionen. Rechnet man alle Ebenen mit ein, kommt die GWG auf rund 38 Prozent Frauen in Führungspositionen. Zum Vergleich: Im Bundesdurchschnitt liegt die Quote bei etwa 29 Prozent, in der EU bei zirka 35.

Die GWG will ein attraktiver Arbeitgeber sein und investiert in Benefits wie Homeoffice und moderne Arbeitsplätze. Denn in den vergangenen Jahren wurde der Fachkräftemangel bei allen Stellenbesetzungsverfahren immer deutlicher. Bislang konnte die GWG alle ausgeschriebenen Stellen besetzen. Die Fluktuation ist bei der GWG gering. Beides kann man als Zeichen sehen, dass die GWG tatsächlich als attraktiver, konkurrenzfähiger Arbeitgeber wahrgenommen wird.

Die GWG bildet aus, das ist seit Jahren fester Bestandteil der Personalpolitik. Jedes Jahr lernen junge Immobilienkaufleute bei der GWG ihr Handwerk. Die GWG deckt nicht nur den eigenen Bedarf an Nachwuchs, sondern bildet darüber hinaus aus. Aus Überzeugung: nicht nur, weil die Arbeit mit Immobilien interessant und abwechslungsreich ist und beste Berufsaussichten für die Zukunft bietet. Sondern vor allem auch, weil es eine sinngebende Aufgabe ist und bleibt. Denn Wohnen ist für alle Menschen ein essenzieller Bestandteil ihres Lebens.



Fotos: Gudrun de Maddalena

Lohnende Stadttrendite für Tübingen

Positive Stadttrendite

Mit dem aktuellen Geschäftsbericht legt die GWG ihre Bilanz für das Geschäftsjahr 2023 vor. Gemessen an der schwierigen Lage ist das Ergebnis noch gut. Die GWG hat diesmal einen Jahresüberschuss von 1,55 Millionen Euro erwirtschaftet. Die Bilanzsumme lag bei 223 Millionen Euro.

Bei der GWG geht es aber nicht nur um betriebswirtschaftlichen Erfolg. Das Unternehmen bringt zusätzlich einen in Zahlen nicht messbaren Nutzen für Tübingen und für die Menschen in der Stadt: die sogenannte Stadttrendite. Dieser Begriff fasst jene Mehrwerte zusammen, die dadurch entstehen, wie das Wohnungsunternehmen handelt – in der Stadt und für die Stadt.

Wohnen für alle Menschen

Eigentlich ist das eine Selbstverständlichkeit, die für alle Vermietenden gelten sollte: Nationalität, Alter und Lebensform spielen bei der Auswahl der Mieter und Mieterinnen keine Rolle. Erklärtes Ziel der GWG ist es, Wohnraum für alle zu schaffen. Deswegen ist die GWG die bevorzugte Vermieterin für Menschen, die sich aus verschiedenen Gründen schwer tun am freien Mietwohnungsmarkt.

Die Universitätsstadt Tübingen ist zuständig dafür, geflüchtete Menschen unterzubringen. Außerdem ist die Stadt die Obdachlosenbehörde. Bei diesen Aufgaben bekommt die Stadt oft Unterstützung von der GWG. 2023 waren es 19 Wohnungen, die von den städtischen Fachabteilungen für Ordnung und Gewerbe sowie Hilfen für Geflüchtete über die GWG angemietet wurden. Die Stadt konnte so geflüchtete Menschen unterbringen und auch Menschen, die akut von Obdachlosigkeit bedroht waren.

Beitrag zur Stadtentwicklung und städtischen Infrastruktur

In vielen GWG-Projekten finden sich Einrichtungen, die zur städtischen Infrastruktur gehören. Die GWG plant bei neuen Wohngebäuden gern auch Kindertagesstätten mit ein, die später von der Stadt angemietet und betrieben werden.

2023 wurde um den Rahmenplan für WHO gerungen. Die GWG hat sich im Begleitkreis und im städtischen Lenkungsreis intensiv eingebracht. Auch in den kommenden Jahren wird die GWG weiterhin eine starke Rolle spielen, wenn dieser für Tübingen sehr wichtige Stadtteil weiterentwickelt wird.

Baukultur

Die GWG baut so, dass Menschen in diesen Gebäuden einen guten Alltag erleben. Menschen aller Altersgruppen sollen sich an ihren Wohnungen und dem Wohnumfeld erfreuen. Berufstätige sollen in von der GWG gebauten Büros, in Praxen oder an anderen Arbeitsplätzen einen guten Job machen können.

Zugleich sind Häuser immer auch Bausteine einer Stadt, sie tragen zum Stadtbild bei. Der GWG ist es sehr wichtig, hier mit gutem Vorbild voranzugehen. Deswegen lässt sie viele ihrer Vorhaben vom Gestaltungsbeirat der Universitätsstadt Tübingen begleiten. Sie organisiert Planungs-Workshops, in denen mehrere Architekturbüros die besten Ideen zusammentragen, oder veranstaltet Architektenwettbewerbe.

Auf diese Weise trägt die GWG stetig dazu bei, die Baukultur in Tübingen zu stärken.

Klimaschutz

Die GWG will Vorbild sein. Am Beispiel der GWG soll deutlich werden, wie man mit Gebäuden dazu beiträgt, klimaschädigende Gase zu reduzieren – denn dafür ist entscheidend, wie man Gebäude modernisiert, baut und betreibt.

2023 hat sich die GWG rund um das Projekt Palazzo intensiv mit dem Thema Kreislaufwirtschaft im Bauen auseinandergesetzt. Und während viele private Bauherren derzeit auf den Kostendruck reagieren, indem sie Abstriche machen bei der ökologischen Qualität von Neubauten, blieb die GWG bei ihren geplanten Holzbauten dem ökologischen Baustoff treu.



Ammergasse/Judengasse

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter

Am Stammkapital der Gesellschaft in Höhe von **240.000 EUR** sind beteiligt:

Universitätsstadt Tübingen	125.100 EUR
Kreissparkasse Tübingen	8.400 EUR
25 private Gesellschafter	18.960 EUR
eigene Stammanteile	87.540 EUR

Aufsichtsrat Stand: 31.12.2023

stimmberechtigte Mitglieder	Fraktion	entsandt d. Gemeinde- ratsbeschluss vom	best. b. z. Kom- munalwahl im Jahr	Amt
1 Palmer, Boris, Oberbürgermeister				Vorsitzender
2 Kücük, Asli, Referentin für politische Bildung	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
3 Drake, Rainer, Informatiker	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
4 Gugel, Bernd, Druckform-/Druckvorlagenherst.	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
5 Kübler, Jonas, Physiker, Promotionsstudent	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
6 Lederle, Christoph, Lehrer	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
7 Schmidt, Annette, Entwicklungspol. Beraterin	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
8 Sökler, Dr. Martin, Arzt	SPD	08.07.2019	2024	
9 Höhne-Mack, Ingeborg, Studiendirektorin i. R.	SPD	08.07.2019	2024	1. stv. Vors.
10 Neth, Gerhard, Dipl.-Forstingenieur (FH)	SPD	08.07.2019	2024	
11 Hanagarth, Klaus Dieter, Bundesbankdirektor i.R., Tübinger Liste		27.04.2023	2024	
12 Höritzer, Gebhart, Dachdecker- u. Klempnermeister, Tübinger Liste		08.07.2019	2024	
13 Wittlinger, Dr. Christian, Apotheker	Tübinger Liste	10.03.2022	2024	
14 Bechtle, Ulrich, Landwirtschaftsmeister	CDU	08.07.2019	2024	
15 Kehrer, Gerhard, Gärtnermeister	CDU	27.10.2022	2024	
16 Rosenkranz, Gitta, Dipl.-Sozialarbeiterin, Erzieherin, Linke		08.07.2019	2024	2. stv. Vors.
17 Elwing, Frederico, Wissenschaftlicher Mitarbeiter	Linke	26.07.2021	2024	
18 Hildner, David, Informatikstudent	FRAKTION	08.07.2019	2024	
19 Schöning, Dietmar, Parlamentarischer Berater i.R.	FDP	08.07.2019	2024	
Stellvertreter				
1 Bächer, Susanne, Grafikerin	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
2 Romberg, Dr. Julia, Kinderärztin	AL/Grüne	18.12.2023	2024	
3 Joachim, Christoph, Fahrradhändler	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
4 Mickeler, Dr. Christian, Arzt	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
5 Gebhart, Bruno	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
6 Widmayer, Dr. Karin, Physikerin	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
7 Le Lan, Andrea, Lehrerin	SPD	09.03.2023	2024	
8 Leube-Dürr, Ute, Oberstudiendirektorin i. R.	SPD	08.07.2019	2024	
9 Schäfer-Vogel, Dr. Gundula, Richterin	SPD	08.07.2019	2024	
10 Schettler, Inge, Gastronomin, Gästeführerin	Tübinger Liste	27.10.2022	2024	
11 Braun, Claudia, Diplom-Psychologin	Tübinger Liste	08.07.2019	2024	
12 Unger, Thomas, Studiendirektor	Tübinger Liste	10.03.2022	2024	
13 Lang, Dr. Peter, Arzt für Kinder- u. Jugendmedizin	CDU	08.07.2019	2024	
14 Hurllebaus, Rudi, Bäckermeister	CDU	08.07.2019	2024	
15 Bayer, Wilhelm, Rentner	Linke	27.01.2022	2024	
16 Strasdeit, Gerlinde, Personalrätin	Linke	08.07.2019	2024	
17 Hilsdorf, Samantha	FRAKTION	01.10.2020	2024	
18 Kreim, Anne, selbstständige Dipl.-Ingenieurin (FH)	FDP	08.07.2019	2024	
beratende Mitglieder		gewählt am		
1 Härle, Ulrich, Diplom-Ingenieur (FH)		03.09.2019	2024	
2 Peetz, Otto, Dachdeckermeister		03.09.2019	2024	
3 Kreh, Michael, Sparkassendirektor		01.01.2023	2024	3. stv. Vors.
Stellvertreter				
1 Beutter, Constanze, Diplom-Verwaltungswirtin (FH)		03.09.2019	2024	
2 Sinner, Thomas		03.09.2019	2024	
3 Geray, Roland		03.09.2019	2024	

Geschäftsführung

Wulfrath, Uwe, Dipl.-Ing. Architekt

bestellt vom Aufsichtsrat bis

28.02.2027

Bericht des Aufsichtsrats

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

Wirtschaftliche, finanzielle und organisatorische Fragen von besonderer Bedeutung wurden in vier gemeinsamen Sitzungen intensiv beraten und die nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat förderte, beriet und überwachte die Geschäftsführung und überzeugte sich von der Ordnungsmäßigkeit ihrer Tätigkeit.

In den Sitzungen wurde vor allem über die vorgesehenen Neubauprojekte und die laufenden und geplanten Sanierungsmaßnahmen informiert. Ferner wurden die für den Verkauf und die Vermarktung von Bestandsgrundstücken erforderlichen Entscheidungen getroffen. 2023 wurde anlässlich der hohen Baupreise, gestiegenen Zinsen und der Kaufzurückhaltung bei Eigentumswohnungen darüber hinaus ausführlich über die finanzielle Situation der Gesellschaft informiert.

Die pwc – PricewaterCoopers GmbH, Stuttgart, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2023 sowie das Rechnungswesen, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Auftragsgemäß wurde auch die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vorgenommen und die Prüfung nach der Makler- und Bauträgerverordnung durchgeführt.

Die Geschäftsführung hat die gestellten Aufgaben ordnungsgemäß und gewissenhaft erfüllt, sie hat wirtschaftlich und verantwortungsbewusst gehandelt. Über das Ergebnis der Prüfung wird der Wirtschaftsprüfer von pwc dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 9. Juli 2024 berichten.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Beitrag zum positiven Ergebnis des Geschäftsjahres 2023 und ihren Einsatz im Interesse, zum Wohl und zum Nutzen der Gesellschaft.

Tübingen, 29. Mai 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Boris Palmer
Oberbürgermeister

Bilanz zum 31.12.2023

Aktiva

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

Bauten auf fremden Grundstücken

Technische Anlagen und Maschinen

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Anlagen im Bau

Bauvorbereitungskosten

Geleistete Anzahlungen

Finanzanlagen

Sonstige Ausleihungen

Andere Finanzanlagen

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke ohne Bauten

Bauvorbereitungskosten

Grundstücke mit unfertigen Bauten

Grundstücke mit fertigen Bauten

Unfertige Leistungen

Andere Vorräte

Geleistete Anzahlungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

Forderungen aus Verkauf von Grundstücken

Forderungen aus Betreuungstätigkeit

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

Sonstige Vermögensgegenstände

Flüssige Mittel

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

	2023	2022
	EUR	EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	288.449,00	336.510,40
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	147.961.450,52	146.093.607,37
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.529.312,78	18.189.128,64
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	1.616.978,00	1.685.939,00
Technische Anlagen und Maschinen	8.229,00	8.854,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.116.314,00	411.384,00
Anlagen im Bau	22.650.574,97	21.168.001,83
Bauvorbereitungskosten	5.504.959,49	4.882.959,99
Geleistete Anzahlungen	2.092.855,04	1.463.828,52
	206.480.673,80	193.903.703,35
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	18.240,10	22.934,26
Andere Finanzanlagen	7.970,00	7.970,00
	26.210,10	30.904,26
	206.795.332,90	194.271.118,01
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	0,00	743.894,89
Bauvorbereitungskosten	0,00	840.540,40
Grundstücke mit unfertigen Bauten	4.928.480,73	0,00
Grundstücke mit fertigen Bauten	285.976,01	0,00
Unfertige Leistungen	5.527.596,57	4.898.704,98
Andere Vorräte	31.003,54	24.563,29
Geleistete Anzahlungen	1.034.629,40	891.827,92
	11.807.686,25	7.399.531,48
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	329.240,75	345.392,68
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	843.643,03
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	216.571,25	190.395,91
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.361,84	186,87
Sonstige Vermögensgegenstände	1.441.964,44	1.068.055,55
	1.994.138,28	2.447.674,04
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.333.732,24	3.445.764,31
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	35.093,00	41.480,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	38.838,00	18.580,79
	73.931,00	60.060,79
Bilanzsumme	223.004.820,67	207.624.148,63

Passiva

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

./. Nennbetrag eigener Anteile

ausgegebenes Kapital

Kapitalrücklage

Gewinnrücklagen

Gesellschaftsvertragliche Rücklage

Bauerneuerungsrücklage

Andere Gewinnrücklagen

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss

Einstellung in Rücklagen

Sonderposten

für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Steuerrückstellungen

Sonstige Rückstellungen

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige Verbindlichkeiten

Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

	2023	2022
	EUR	EUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	240.000,00 EUR	
./. Nennbetrag eigener Anteile	87.540,00 EUR	
	152.460,00	152.460,00
Kapitalrücklage	6.894.000,00	6.894.000,00
Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	206.220,49	206.220,49
Bauerneuerungsrücklage	33.700.346,44	32.600.346,44
Andere Gewinnrücklagen	19.149.117,67	18.613.627,07
	53.055.684,60	51.420.194,00
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.555.299,92	6.341.588,80
Einstellung in Rücklagen	1.100.000,00	5.800.000,00
	455.299,92	541.588,80
Sonderposten		
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	3.368.077,03	3.473.349,92
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	598.280,86	580.588,34
Steuerrückstellungen	502.866,93	278.610,00
Sonstige Rückstellungen	1.469.763,68	1.966.225,68
	2.570.911,47	2.825.424,02
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	133.260.748,85	127.693.135,07
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.886.772,32	400.426,52
Erhaltene Anzahlungen	6.396.852,20	5.567.223,75
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.803.877,13	2.662.632,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.961.532,49	3.171.985,61
Sonstige Verbindlichkeiten	32.533,48	43.449,68
	153.342.316,47	139.538.853,37
Rechnungsabgrenzungsposten	3.166.071,18	2.778.278,52
Bilanzsumme	223.004.820,67	207.624.148,63

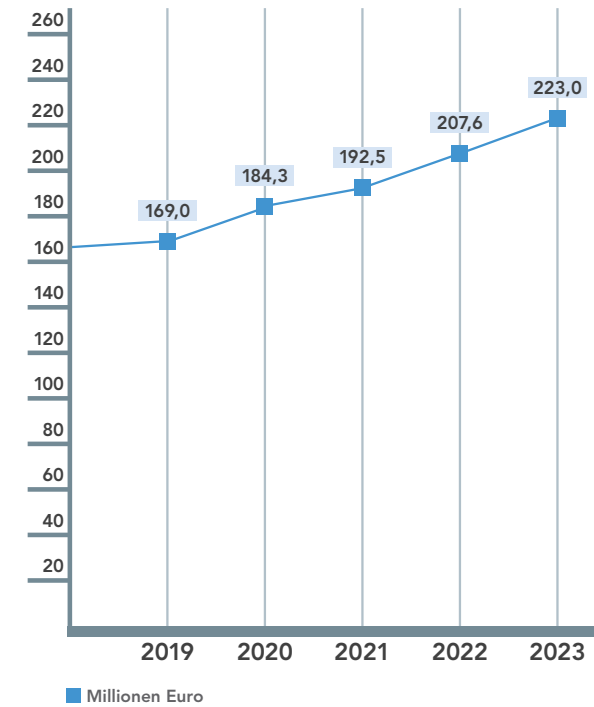
Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

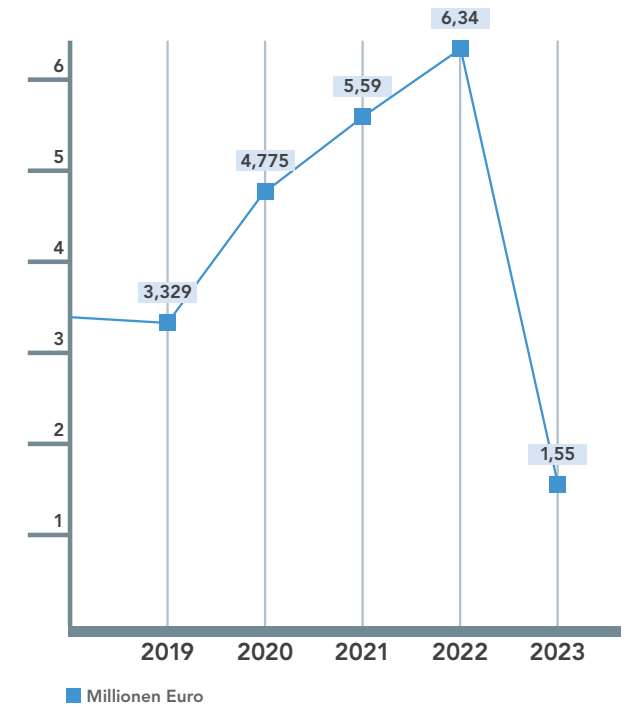
	EUR	2023 EUR	2022 EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.803.038,19		19.930.843,72
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		7.702.873,37
c) aus Betreuungstätigkeit	331.207,95		367.450,32
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.677,83		19.410,28
		21.156.923,97	
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Verminderung)		4.261.744,02	- 1.341.906,70
Andere aktivierte Eigenleistungen		100.740,00	91.545,00
Sonstige betriebliche Erträge		527.862,94	2.507.047,94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.647.893,66		8.820.789,14
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.679.332,97		3.618.112,44
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	58.167,03		17.101,42
		13.385.393,66	
Rohergebnis		12.661.877,27	16.821.260,93
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.938.269,16		1.863.476,84
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	650.528,57		653.353,88
		2.588.797,73	
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.518.425,61		5.134.210,48
b) Auflösung Sonderposten f. Investitionszuschuss	- 105.272,88		- 105.272,89
		5.413.152,73	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.389.533,82	855.536,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		985,47	20.640,40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.413.869,10	1.362.328,39
Steuern vom Einkommen und Ertrag		301.797,45	736.214,08
		1.555.711,91	6.342.053,80
Ergebnis nach Steuern		1.555.711,91	6.342.053,80
Sonstige Steuern		412,00	465,00
		1.555.299,92	6.341.588,80
Jahresüberschuss		1.555.299,92	6.341.588,80
Entnahmen aus Gewinnrücklagen		0,00	0,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		1.100.000,00	5.800.000,00
		455.299,92	541.588,80
Bilanzgewinn		455.299,92	541.588,80

Vergleich über die Jahre

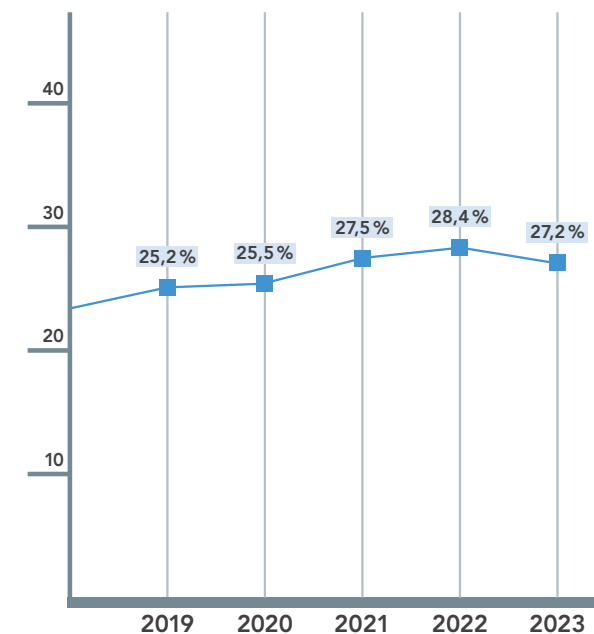
Bilanzsumme



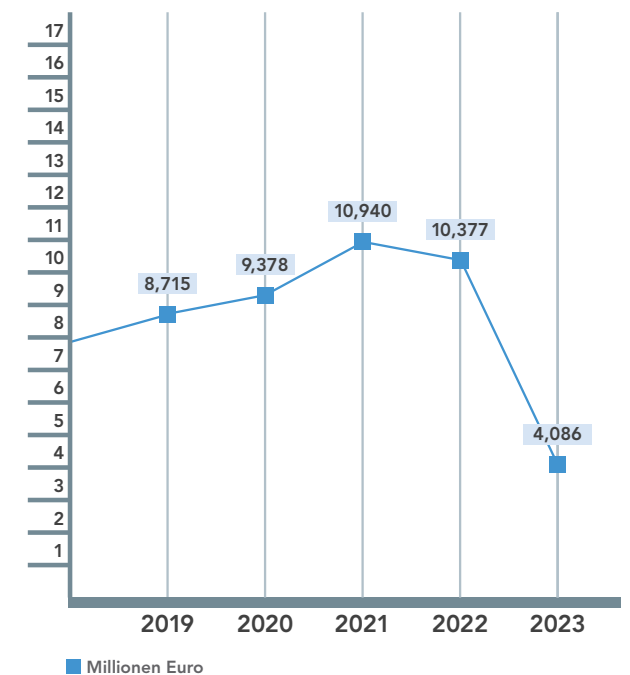
Jahresüberschuss



Eigenkapitalquote



Cashflow nach DVFA/SG



Allgemeine Angaben

Die GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH in Tübingen ist beim Amtsgericht Stuttgart unter der Nummer HRB 380010 eingetragen.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer mittelgroßen GmbH im Sinne § 267 Abs. 2 HGB auf. Der Jahresabschluss wird jedoch beruhend auf § 15 Nr. 2 Gesellschaftsvertrag nach den für große Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB geltenden Vorschriften des Dritten Buches des HGB aufgestellt.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Einzelnen werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige, nutzungsbedingte, lineare Abschreibungen, bewertet. Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige, nutzungsbedingte Abschreibungen bewertet. Dabei kommt grundsätzlich die lineare Abschreibungsmethode zur Anwendung. Die planmäßigen Abschreibungen werden für Wohnbauten mit 2 % bis 2,5 %, für Geschäftsgebäude mit 3 % bis 4 % und für das übrige Sachanlagevermögen mit bis zu 20 % der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten vorgenommen. Außenanlagen werden mit 10 % beschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden zum Teil als Betriebsausgaben und bei Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen netto 250 und 1000 Euro in einem Sammelposten erfasst. Der Sammelposten wird im Geschäftsjahr der Bildung und in den folgenden vier Jahren mit einem Fünftel aufgelöst.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude beschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum 40 Jahren festgesetzt. Investitionszuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten ab 2018 gekürzt. Bei den Finanzanlagen sind die Sonstigen Ausleihungen und die anderen Finanzanlagen zu den Anschaffungskosten bewertet. Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt sofern diese vorhanden sind. Die Bewertung der Gegenstände des Vorratsvermögens erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips. Die Herstellungskosten umfassen die Pflichtbestandteile nach § 255 Abs. 2 Satz 2 HGB. Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände und den zum Verkauf bestimmten Grundstücken erfolgt grundsätzlich zum Nennwert. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Sie werden über die Lauf-

Die Bilanz ist gegliedert unter Beachtung der Vorschriften der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der aktuellen Fassung.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliedert (Anwendung des Gesamtkostenverfahrens) unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften der vorgenannten Formblatt-Verordnungen.

zeit ihrer jeweiligen Zinsbindung beschrieben.

Der Sonderposten enthält passivisch abgegrenzte Investitionszuschüsse für Gebäude zur Flüchtlingsunterbringung ab 2016. Die ertragswirksame Auflösung erfolgt korrespondierend zur Nutzungsdauer der entsprechenden Vermögensgegenstände.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln Heubeck 2018 G) nach der projizierten Einmalbeitragsmethode (Projected-Unit-Credit-Methode) mit einem Rechnungszinsfuß für den 10-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,82 % und für den 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,74 % ermittelt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen werden jährliche Rentensteigerungen von jährlich 2,3 % unterstellt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Dezember 2023 veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt zum Bilanzstichtag 4.388 Euro. Der Unterschiedsbetrag unterliegt der Ausschüttungssperre nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen 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. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst. Sämtliche Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen und Ertragszuschüssen für Belegungsbindungen im Wohnungsbestand. Die ertragswirksame Auflösung erfolgt über die Laufzeit der Belegungsbindung.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Zusätzlich zu den Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht kein Gebrauch gemacht werden. Im Geschäftsjahr ergab sich insgesamt eine – nicht bilanzierte – aktive latente Steuer.

Erläuterungen zur Bilanz

- Die Position „Geleistete Anzahlungen“ im Sachanlagevermögen betrifft das Projekt Hechinger Eck A. Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist auf Seite 40 dargestellt.
- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 5.476.441,60 EUR (Vorjahr 4.898.704,98 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- Die Position „Geleistete Anzahlungen“ im Umlaufvermögen enthält mit 820.443,08 EUR Hausgeldzahlungen und mit 214.186,32 EUR Anzahlungen auf Planungsleistungen.
- Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr liegen im Bilanzposten „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 718.083,49 EUR (Vorjahr: 669.081,58 EUR) vor.
- Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen von	92.770,04 EUR Forderungen aus Vermietung
	Vorjahr: 69.118,29 EUR
Forderungen von	206.418,98 EUR Forderungen aus Betreuungstätigkeit
	Vorjahr: 171.447,36 EUR
Forderungen von	0,00 EUR Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
	Vorjahr: 0,00 EUR
Forderungen von	1.880.168,68 EUR Guthaben bei Kreditinstituten
	Vorjahr: 851.053,96 EUR
Forderungen von	2.307.041,36 EUR Anzahlungen im Anlage- und Umlaufvermögen
	Vorjahr: 1.593.303,08 EUR
Verbindlichkeiten von	16.643.321,76 EUR Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
	Vorjahr: 17.740.192,69 EUR
Verbindlichkeiten von	8.886.772,32 EUR Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
	Vorjahr: 400.426,52 EUR
Verbindlichkeiten von	216.849,81 EUR Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
	Vorjahr: 58.265,98 EUR
- Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von 35.093 EUR (Vorjahr: 41.480 EUR) ausgewiesen.
- In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
 - Rückstellung für Betriebskosten von Eigentumswohnungen: 645.000,00 EUR,
 - Rückstellung für ausstehende Rechnungen für Baukosten 678.991,78 EUR,
 - Rückstellung für Instandhaltungsrechnungen: 40.000,00 EUR.
- Die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten sind auf Seite 42 dargestellt.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

- In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge enthalten: Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen 231.244,07 EUR (Vorjahr: 2.300.824,97 EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 120.658,54 EUR (Vorjahr: 32.183,20 EUR), Erträge aus abgeschriebenen Forderungen 10.556,42 EUR (Vorjahr: 18.164,38 EUR) und sonstige Erträge aus früheren Jahren 45.017,55 EUR (Vorjahr: 38.959,01 EUR).
- In den sonstigen Zinserträgen sind keine erstattete Zinsen in Folge der Umkehrung der Umsatzsteuerumkehrung enthalten (Vorjahr: 24.167,00 EUR).
- In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 83.042,47 EUR (Vorjahr: 73.240,91 EUR) enthalten.
- Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich folgender Zinsaufwand: 7.770,00 EUR (Vorjahr: 14.021,00 EUR)

Anhang

Anlagenpiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2023 kumuliert	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023 kumuliert	01.01.2023 kumuliert	Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023 kumuliert	31.12.2023	31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	493.200,53	13.732,31			506.932,84	156.690,13	61.793,71			218.483,84	288.449,00	336.510,40
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	209.290.176,42	2.294.819,22	1.811.470,01	5.472.533,62	215.246.059,25	63.196.569,05	4.311.940,44	223.900,76		67.284.608,73	147.961.450,52	146.093.607,37
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	27.248.557,03		179.980,20	8.314.318,81	35.382.895,64	9.059.428,39	907.066,47	48.873,00	- 64.039,00	9.853.582,86	25.529.312,78	18.189.128,64
Grundstücke o. Bauten												
Bauten auf fremden Grundstücken	2.070.897,33				2.070.897,33	384.958,33	68.961,00			453.919,33	1.616.978,00	1.685.939,00
Technische Anlagen und Maschinen	12.500,00				12.500,00	3.646,00	625,00			4.271,00	8.229,00	8.854,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.839.806,44	893.960,24	298.533,94		2.435.232,74	1.428.422,44	168.038,99	277.542,69		1.318.918,74	1.116.314,00	411.384,00
Anlagen im Bau	21.168.001,83	13.824.590,27	475.000,00	- 11.867.017,13	22.650.574,97						22.650.574,97	21.168.001,83
Bauvorbereitungskosten	4.882.959,99	2.828.399,30		- 2.206.399,80	5.504.959,49						5.504.959,49	4.882.959,99
Geleistete Anzahlungen	1.463.828,52	629.026,52			2.092.855,04						2.092.855,04	1.463.828,52
Sachanlagen insgesamt	267.976.727,56	20.470.795,55	2.764.984,15	- 286.564,50	285.395.974,46	74.073.024,21	5.456.631,90	550.316,45	- 64.039,00	78.915.300,66	206.480.673,80	193.903.703,35
Anlagevermögen insgesamt	268.500.832,35	20.486.022,90	2.771.173,35	- 286.564,50	285.929.117,40	74.229.714,34	5.518.425,61	550.316,45	- 64.039,00	79.133.784,50	206.795.332,90	194.271.118,01

Anhang

Verbindlichkeiten

	Stand 31.12. EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	davon mehr als 5 Jahre EUR	gesichert EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	133.260.748,85	7.382.962,90	125.877.785,95	99.699.085,07	8.558.550,64 124.702.198,21	KB GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.886.772,32	7.514.143,39	1.372.628,93	1.317.804,49	386.291,71 8.500.000,00	GPR Kassenkredit
Erhaltene Anzahlungen	6.396.852,20*	6.396.852,20*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.803.877,13	2.803.877,13			2.803.877,13	BBÜ
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.961.532,49	1.961.532,49				
Sonstige Verbindlichkeiten	32.533,48	32.533,48				
Gesamtbetrag	153.342.316,47	26.091.901,59	127.250.414,88	101.016.889,56	136.450.917,69	

KB = Kommunale Bürgschaft, GPR = Grundpfandrecht, BBÜ = Bankbürgschaft
* nur zur Verrechnung anstehend

Sonstige Angaben

- Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar gegenüber Erwerbern (Auftraggebern im Rahmen der Bauträgertätigkeit) in Höhe von 74.000 EUR. Dabei handelt es sich um Grundschulden zugunsten von Erwerbern, deren Wohnungen oder Häuser noch nicht aufgelassen sind. Das Risiko einer Inanspruchnahme des Unternehmens aus diesen Grundschulden ist gering. In den Kaufverträgen ist vereinbart, dass eine Auszahlung der durch Grundschulden gesicherten Finanzierungsmittel nur direkt an das Wohnungsunternehmen entsprechend dem Baufortschritt erfolgen kann.
- Es bestanden folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:
 - Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben in Höhe von 34.923.000 EUR (es erfolgt eine teilweise Refinanzierung über Darlehen).
 - Bedingte Rückzahlungsverpflichtung aus zwei grundsätzlich bedingten Zuwendungen der Gesellschafterin Universitätsstadt Tübingen in Höhe von je 1.000.000 EUR.
 - Es bestehen 18 Erbbaurechtsverträge mit Restlaufzeiten zwischen 17 und 80 Jahren. Der Erbbauzins beträgt 116.296,29 EUR p.a.
- Das vom Abschlussprüfer berechnete Honorar beträgt 25,300 EUR (netto) und entfällt ausschließlich auf Prüfungsleistungen.
- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:
 - 28 Kaufmännische Mitarbeiter, davon 12 Teilzeitbeschäftigte
 - 4 Technische Mitarbeiter, davon 2 Teilzeitbeschäftigte
 - 3 Hauswarte
 - 3 Auszubildende
- Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes der Gesellschaft von aktuell rd. 30 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Im Geschäftsjahr ergab sich insgesamt eine – nicht bilanzierte – aktive latente Steuer. Aktive Steuerlatenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen von Grundstücken mit Wohnbauten, Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten, Pensionsrückstellungen und sonstigen Rückstellungen. Zudem besteht eine latente Steuerforderung aufgrund bislang nicht genutzter steuerlicher Verlustvorträge.
- Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen für laufende Pensionen in Höhe von 59.932 EUR (Vorjahr: 61.491 EUR).
- Die Bezüge (Sitzungsgelder) des Aufsichtsrats beliefen sich auf 3.762,30 EUR (Vorjahr: 4.158,00 EUR).
- Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:
 - Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Stammeinlagen, der Rest wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
- Die Gesellschaft macht von der Befreiung nach § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch.

Tübingen, 17. Mai 2024



Uwe Wulfrath
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aus Stuttgart hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, Tübingen, geprüft und am 17. Mai 2024 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.



Foto: Jürgen Lippert

Die GWG möchte vielen Menschen ein schönes Zuhause geben
– wie hier bei unserem Mieter des Jahres



**GWG – Gesellschaft für Wohnungs-
und Gewerbebau Tübingen mbH**

Eisenbahnstraße 8
72072 Tübingen

Telefon 07071/7990-0
Fax 07071/7990-33
info@gwg-tuebingen.de
www.gwg-tuebingen.de