



Das  
Geschäftsjahr  
2022



Die neue  
Geschäftsstelle  
der GWG

## Inhalt

Jahresrückblick 2022	4
Zahlen des Jahres	6
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	
Das Umfeld   Baupreise und Mieten   Die Bevölkerung wächst weiter	8
Bauprojekte der GWG im Geschäftsjahr 2022	
Im Jahr 2022 fertig gestellte Wohnungen	10
Bauprojekte, die 2021 anliefen und bis 2023 dauern	10
Wohnungen, an denen seit 2022 gearbeitet wird	12
Bauprojekte, die im ersten Quartal des Jahres 2023 gestartet sind	12
Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2022	
Instandhaltung	14
Verkäufe aus dem Anlagevermögen	16
Planungen	16
Mietwohnungsverwaltung   Mietverwaltung für Dritte	26
Verwaltung von Wohnungseigentum	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 2022

## Weniger WEG-Verwaltung

Im Lauf des Jahres 2022 musste sich die GWG ziemlich plötzlich von den meisten Eigentümergemeinschaften (WEGs) trennen, die sie bis dahin verwaltet hat, oft schon seit vielen Jahren.

Dazu kam es, nachdem sich im Team der Wohnungseigentumsverwaltung einige einschneidende und sehr kurzfristige personelle Veränderungen ergeben hatten. Die WEGs abzugeben war ein Schritt, der allen sehr schwergefallen ist. Umso wichtiger war es, für alle Gemeinschaften eine neue Hausverwaltung zu finden und einen möglichst nahtlosen Übergang zu organisieren. Künftig will die GWG diese Dienstleistung nur noch in wenigen Fällen anbieten. Die Kräfte sollen sich aufs Kerngeschäft konzentrieren, die Vermietung von Wohnungen.

## Bau der neuen Geschäftsstelle

Es war eine riesengroße Veränderung für den Arbeitsalltag der GWG-Beschäftigten. Und die Vorzeichen dafür wuchsen gut sichtbar von Woche zu Woche: In der Eisenbahnstraße 8 hat die GWG ihre neue Geschäftsstelle gebaut.

Viele Entscheidungen waren vorab zu fällen. Wer wird wo sitzen? Was zieht mit um, was wird entsorgt? Wie werden Telefon und Computer ausgestattet, um möglichst flexibel arbeiten zu können? Wie kommen die Beschäftigten zur Arbeit? Und wo lassen die, die mit dem Auto kommen (müssen), ihr Gefährt?

Am 14. März 2023 war es dann so weit. Der Umzugswagen transportierte Kartons in die neuen Räume. Im neuen Gebäude gibt es überwiegend offene Team-Büros – das bedeutet, dass sich nun auch einige Gewohnheiten ändern müssen. Dass in den neuen Räumen teamübergreifend gut kommuniziert wird, war ein erklärtes Ziel, das die Architektur unterstützen und fördern sollte. Es zeigt sich: Das gelingt nun tatsächlich in der erhofften Art und Weise.



Foto: Adobe Stock

## Erwerb Eugenstraße 71

Die GWG hat von der Stadt das Gebäude Eugenstraße 71 gekauft. Das Grundstück hatte die Stadt zuvor in Erbpacht dem Internationalen Bund (IB) überlassen. Der IB hatte 1951 dort ein Lehrlingsheim errichtet, das er im Laufe der Jahre umbaute zu einem Unterrichts- und Verwaltungsgebäude. Zuletzt hatte der IB das Gebäude nicht mehr genutzt, er war in neue Räume in der Bismarckstraße umgezogen.

Auf Wunsch der Stadt erwarb die GWG das Gebäude. Dort will man Wohnraum für zwei Zielgruppen schaffen: In einem der beiden Gebäudeflügel werden Wohnungen eingebaut, in denen schnellstmöglich Geflüchtete untergebracht werden können – eine Nutzung, die dort zumindest für einige Jahre bleiben soll. Im zweiten Flügel des Gebäudes wird parallel ein Umbau vorbereitet. Dort sollen geförderte Mietwohnungen entstehen, die speziell für Auszubildende und junge Berufstätige gedacht sind. Deswegen wird es auch drei Clusterwohnungen geben.



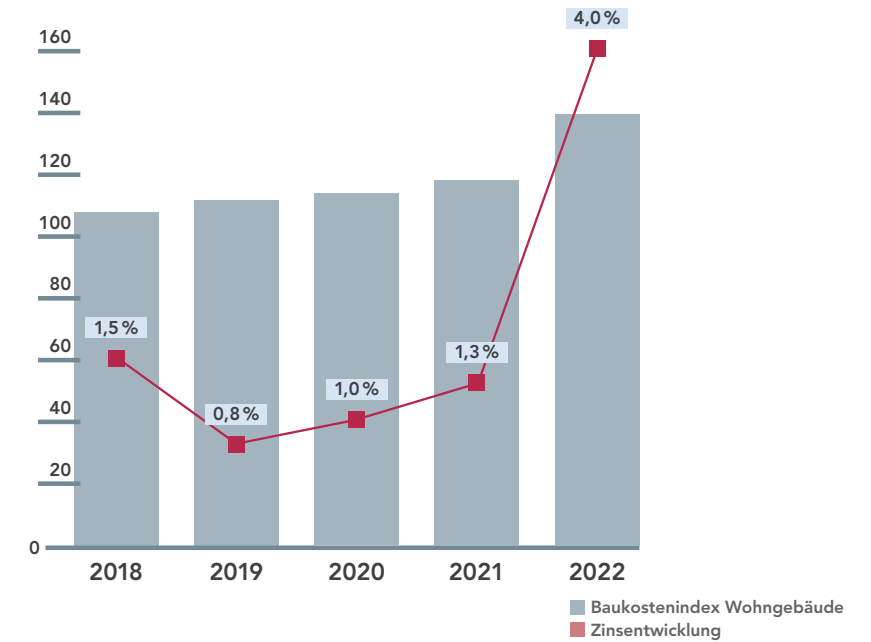
Foto: Jürgen Lippert

## Massive Veränderungen bei Zinsen und Baukosten

Der Krieg in der Ukraine hat viele Folgen. Eine davon: eine historisch hohe Teuerungsrate. Vor allem extreme Preisanstiege für Energie und Nahrungsmittel haben 2022 alles in die Höhe getrieben.

Ein Jahr zuvor, 2021, lag die Inflation noch bei 3,1 Prozent. In der Folge stiegen die Zinsen in einem noch nie dagewesenen Tempo. Das ist längst überdeutlich: Beim Neubau von Wohngebäuden in Deutschland waren die Preise im November 2022 um 16,9 Prozent höher als im November 2021. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung bei 16,4 Prozent. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise, seitdem man 1950 damit begonnen hat, sie zu vergleichen.

Will man neue Mietwohnungen bauen, sind hohe Zinsen und höhere Baukosten eine sehr große Belastung. Wenn Wohnungen mit solchen Rahmenbedingungen gebaut werden, muss man sie anschließend deutlich teurer vermieten, um allein die Finanzierungskosten decken zu können.



## Sozialbonus

Im Oktober hat der Aufsichtsrat der GWG einen Sozialbonus beschlossen. Dieser wird 2023 eingeführt.

Der Sozialbonus wendet sich an alle, bei denen die Kosten fürs Wohnen mehr als 30 Prozent des Einkommens aller Haushaltsmitglieder übersteigen. Bei solchen Haushalten will die GWG die Mieterhöhung aussetzen. Wer den Sozialbonus möchte, muss einige Bedingungen erfüllen. Unter anderem darf die Wohnung nicht zu groß sein, außerdem muss man einen genehmigten Wohngeldantrag vorlegen. Der Sozialbonus kommt in einer Zeit, in der er besonders notwendig sein kann: Die GWG will damit soziale Härten vermeiden, die entstehen können, weil die Mieten steigen – womit wiederum wegen der steigenden Zinsen und Baukosten häufiger gerechnet werden muss.

## Mieterfamilie des Jahres

Bei allem, was bei der GWG getan wird, 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. Jedes Jahr wird dafür eine „Mieterfamilie des Jahres“ gesucht.

Dieses Jahr hat sich eine Großmutter gemeldet, deren Enkelkind bei ihr wohnt. Auch eine Nachbarin ist mit auf dem Bild, weil sich dort die Nachbarschaft gegenseitig unterstützt.



Foto: Jürgen Lippert



## Zahlen des Jahres

56

### Buchstaben

lang ist das Wort für eine Verordnung, die der GWG extrem viel Arbeit verursacht hat.

Und es gibt mindestens genauso viele Zweifel daran, ob diese Verordnung überhaupt wirkt, wie das Wort lang ist: Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung. Die Abkürzung dafür: EnSikuMaV.

170

### Wohnungen

der GWG haben 2022 neue Mieter und Mieterinnen gefunden.

21 dieser Wohnungen hat das Team der GWG-Mietverwaltung an eigene Mieter weitervergeben: Wenn ein Wohnhaus bald modernisiert werden soll, muss man den dortigen Mieterinnen und Mietern eine neue Bleibe anbieten.

37 der Wohnungen hat die GWG an die Universitätsstadt Tübingen vermietet – dort bringt die Behörde in eigener Regie Menschen unter, beispielsweise Geflüchtete und von Obdachlosigkeit Bedrohte.

Neu vermietet wurden zudem 52 geförderte Wohnungen, hier konnten Haushalte mit Wohnberechtigungsschein einziehen. Hinzu kamen 57 Wohnungen ohne Förderung. Sie gingen an Mieterinnen und Mieter mit und ohne Wohnberechtigungsschein.

3.679.828

### Euro

hat die GWG im Jahr 2022 investiert, damit die Wohnungen im Bestand in Schuss bleiben.

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. Ein in der Immobilienbranche wichtiger Wert, der zeigt, wieviel ein Unternehmen für Instandhaltungen ausgibt. 2022 waren es rund 22 Euro pro Quadratmeter.

Das war noch nicht alles: Hinzu kommen Kosten für Modernisierungen. Verteilt man diese Ausgaben ebenfalls auf die Gesamt-Quadratmeter, ergeben sich weitere 24 Euro pro Quadratmeter. Sprich: In der Summe hat die GWG im Jahr 2022 fast 46 Euro pro Quadratmeter ausgegeben, um ihren Wohnungs-Bestand zu modernisieren und zu pflegen.

110

### Mietverträge

hat die GWG im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen neu aufgesetzt.

Die Stadt braucht den Wohnraum, um Geflüchtete unterzubringen. Das Team der GWG-Mietverwaltung übernahm diese organisatorische Aufgabe zusätzlich. 36 der Wohnungen hat die GWG selbst beigesteuert. Sie liegen in Häusern, die eigentlich hätten abgebrochen oder modernisiert werden sollen.

74 weitere Wohnungen haben private Vermieter zur Verfügung gestellt. Diese Zusatz-Aufgabe hat 2022 dafür gesorgt, dass die Teams der Mietverwaltung und der Instandhaltung bei der GWG eine deutliche Mehrbelastung zu schultern hatten.

2,5

### Prozent

betrug die Modernisierungsquote der GWG im Jahr 2022.

Das bedeutet, die GWG hat binnen eines Jahres weitere 2,5 Prozent ihrer gesamten Wohnfläche saniert – und zwar so hochwertig, dass die Wohnungen nun einen Standard haben, mit dem man die Erderwärmung bremsen kann. Mit ihren 2,5 Prozent ist die GWG deutlich über dem gesamtdeutschen Wert, der bei etwa 1 Prozent liegt. Aber noch unter dem Wert, den die GWG erreichen will, um ihr Ziel zu schaffen und 2030 klimaneutral zu sein. Konkret wurden 39 Wohnungen umfassend modernisiert und weitere 20 nach Abbruch neu errichtet.



## Hakenweg 2–6



# Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

## Das Umfeld

Der am 24. Februar 2022 begonnene Krieg Russlands gegen die Ukraine hat die wirtschaftliche Lage im Bau nochmals massiv verschlechtert. Das kam zu einem Zeitpunkt, der für die Branche schon schwierig war nach massiven Preissteigerungen im Bausektor, den von Corona verursachten Problemen in Lieferketten und dem spürbaren Fachkräftemangel.

Ende 2022 war dann klar: Es war die höchste Inflationsrate seit Gründung der Bundesrepublik. Sie lag 2022 bei 7,9 Prozent (2021: 3,1 Prozent). Einen erheblichen Anteil daran hatten die Energiepreise (im Dezember 2022 lagen sie 24,4 Prozent über dem Vorjahresmonat) und die Lebensmittelpreise.

## Baupreise enorm gestiegen

Die drastischen Preiserhöhungen haben sich auch auf die Baupreise niedergeschlagen. Der Baupreis-Index im 4. Quartal 2022 lag 14,5 Prozent höher als ein Jahr zuvor (144,9 gegenüber 126,6) Diesen Index errechnet das Statistische Landesamt Baden-Württemberg.

Die Bundesregierung hat einiges unternommen, um Unternehmen und Verbraucher zu entlasten. 2022 gab es beispielsweise eine befristete Senkung der Mineralölsteuer, das 9-Euro-Ticket sowie eine befristete Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas und Fernwärme. Außerdem wurden die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember übernommen. 2023 folgten die Preisbremsen auf Strom und Gas.

## Mieten werden immer teurer

Zinsanstieg plus Anstieg der Baupreise: Das führte dazu, dass bundesweit Wohnbauprojekte gestoppt oder zurückgestellt wurden.

Der Zinsanstieg bewirkte außerdem, so das Statistische Bundesamt, dass die Preise für Bestandsimmobilien leicht zurückgingen. Sie waren im 3. Quartal 2022 etwa 0,4 Prozent niedriger als ein Jahr zuvor. Für 2023 rechnet man bundesweit damit, dass dieser Rückgang fortschreitet und sich auch beschleunigt. Experten erwarten außerdem, dass mehr Haushalte Mietwohnungen suchen werden, anstatt auf Eigentum zu setzen. Das wird den Miet-Markt zusätzlich verknappen – das Angebot ist ja bereits geringer, weil wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise weniger Wohnungen gebaut werden. Also ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 ist nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes allerdings gestiegen, trotz des Preisanstiegs, der Material- und Lieferengpässe und des Fachkräftemangels. Es liegt 1,9 Prozent über dem Vorjahr. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland ist 2022 im Jahresdurchschnitt gesunken: Im Vergleich zum Vorjahr lag sie 0,4 Prozentpunkte niedriger bei nun 5,3 Prozent. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rund 45,6 Millionen Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Milliarden Euro. Dennoch hat Deutschland es erstmals seit 2019 wieder geschafft, die europäische Verschuldungsregel einzuhalten, mit 2,6 Prozent bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung (Vorjahr 3,7 Prozent).

Um die Inflation einzudämmen, hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 die Zinsen angehoben. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Zum Jahresanfang 2022 lag der Zinssatz für eine zehnjährige Baufinanzierung noch bei etwa 1 Prozent, am Jahresende dann bei fast 4 Prozent.

## Bevölkerung wächst weiter

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg wächst: Zum Ende des 3. Quartals 2022 lebten rund 11,27 Millionen Menschen hier im Land. Im selben Quartal 2021 waren es noch 11,12 Millionen Menschen. Das Plus ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Das macht sich natürlich auch bemerkbar bei der Nachfrage nach Wohnungen. Ebenso wie die Zahl der Haushalte: Laut Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Millionen Privathaushalte. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat berechnet, dass die Zahl der Haushalte noch bis 2045 ansteigen wird. Weitere etwa 300.000 Haushalte sollen demnach noch dazu kommen, dann wären es knapp 5,6 Millionen. Erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Das bedeutet auch: Im Jahr 2050 könnte die Anzahl der Haushalte noch um fast 290.000 höher liegen als im Jahr 2017.



Foto: Jürgen Lippert

## Ammergasse/Judengasse



# Bauprojekte der GWG im Geschäftsjahr 2022

Die GWG tut viel für bezahlbaren Wohnraum: 118 GWG-Wohnungen waren Ende 2022 gerade in Arbeit, entweder als Neubau oder im Rahmen einer Modernisierung. 87 dieser Wohnungen werden als geförderte Mietwohnungen auf den Markt kommen, das sind 74 Prozent.

## Im Jahr 2022 fertig gestellte Wohnungen

Im Geschäftsjahr 2022 hat die GWG die Arbeiten an insgesamt 89 Wohnungen abgeschlossen. 52 von ihnen sind neu gebaute Wohnungen, die im Lauf des Jahres fertig wurden. Bei 39 weiteren Wohnungen aus dem Bestand der GWG ist die Modernisierung beendet.

Von diesen 52 Neubau-Wohnungen hat die GWG 34 vermietet, die anderen 18 verkauft und an die Käufer übergeben. Die 34 neuen Mietwohnungen befinden sich in vier Gebäuden.

In der **Eugenstraße 60 – 64** wurden 18 Wohnungen fertiggestellt. In diesem Gebäude sind zudem eine Zahnarztpraxis und ein dreigruppiges Kinderhaus, das von der Stadt betrieben wird.

Zwölf grundlegend modernisierte und sieben zusätzliche Mietwohnungen sind im **Schleifmühlweg 58 – 62** geschaffen worden. Im Zuge eines Umbaus wurde das Dachgeschoss ersetzt, es bietet jetzt vier zusätzliche Wohnungen. Weitere drei Wohnungen haben in einem Anbau Platz gefunden. Auf dem Dach dieses Gebäudes hat die GWG erstmalig Solarziegel verwendet. So konnte man das historische Erscheinungsbild des 1920 errichteten Gebäudes erhalten. Wer es nicht weiß, dem wird die Solaranlage auf dem Dach nicht auffallen. Das Gebäude hat einen Preis erhalten: Es wurde mit dem vom Land Baden-Württemberg ausgelobten Effizienzpreis Bauen und Modernisieren ausgezeichnet.

In Hirschau ist nun auch der vierte von fünf Bauabschnitten der groß angelegten Modernisierung in der Wohnanlage **Torstraße/Hakenweg** komplett. Dabei wurde das Gebäude Hakenweg 10 – 14 um ein Geschoss aufgestockt. Es sind fünf zusätzliche Wohnungen entstanden. 15 Bestandswohnungen wurden während dieses Bauabschnitts energetisch modernisiert. Außerdem hat die GWG eines von drei Treppenhäusern komplett erneuert und mit einem Aufzug ausgestattet, so dass neben den fünf neuen Wohnungen auch vier Bestandswohnungen schwellenlos erreichbar sind.

Weitere vier neue Wohnungen sind im Dach des Gebäudes **Schaffhausenstraße 31 – 35** fertiggestellt worden.

## Bauprojekte, die 2021 anliefen und bis 2023 dauern

Im Geschäftsjahr 2022 hat die GWG an 59 Wohnungen weitergearbeitet – im Rahmen von Projekten, die 2021 gestartet sind und im Lauf des Jahres 2023 fertig werden. Dabei geht es um 59 Neubau-Wohnungen.

In der **Sieben-Höfe-Straße 60 – 64** werden drei Wohngebäude errichtet. Dort wird es insgesamt 30 Mietwohnungen geben sowie eine Gewerbeeinheit, außerdem eine Tiefgarage. Die Gebäude, die zuvor auf diesem Grundstück standen, waren nicht mehr sanierbar.

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 etwa 300 Quadratmeter große Gewerbefläche. 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.



Schleifmühlweg



Eugenstraße 60 – 64



# Bauprojekte der GWG im Geschäftsjahr 2022

## Wohnungen, an denen seit 2022 gearbeitet wird

Weitere Projekte hat das GWG-Team im Lauf des Geschäftsjahres 2022 gestartet. Insgesamt 30 Wohnungen werden modernisiert, 29 neu gebaut. Auch diese Arbeiten dauern noch an.

So startete in Hirschau der fünfte und letzte Bauabschnitt in der Wohnanlage Torstraße/Hakenweg. Diesmal geht es um die Modernisierung von zwölf Wohnungen und den Neubau von fünf Wohnungen im **Hakenweg 2–6**. Der fünfte Abschnitt ist nahezu baugleich mit dem abgeschlossenen vierten.

2021 hat die GWG die zwei Gebäude Schellingstraße 7 und 13 erworben. Verkauft wurden sie von der Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA). Diese Häuser wurden beide 1909 gebaut, es gibt darin bislang jeweils sieben Wohnungen. In der **Schellingstraße 7** haben die energetischen Modernisierungen begonnen. Im Dach wird eine weitere Wohnung eingebaut. 2023 soll dieses Projekt fertig werden.

Auch in der **Aischbachstraße 8–18** wurde 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.

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 wird vergrößert und somit zukunftsfähig gemacht. Das Treppenhaus der Ammergasse erschließt künftig auch die Wohnungen der Judengasse. Hier werden sehr attraktive Altstadtwohnungen entstehen, ein Baustein des städtebaulichen Erbes der Tübinger Altstadt wird für die Zukunft fit gemacht.

Ein weiteres Altstadtgebäude, dessen Modernisierung 2022 startete, 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 werden rückgängig gemacht. Ins Dach baut die GWG eine weitere Wohnung ein. Die bisher fossile Heizung wird gegen eine Wärmepumpe ausgetauscht.

Einen sehr spontanen Baubeginn bewältigte die GWG in der **Eugenstraße 71**. Dort steht die ehemalige Schule des Internationalen Bunds (IB) leer, welches die GWG im Sommer 2022 gekauft hat, um dort Wohnungen einzubauen. Doch es dauert einige Zeit, bis man ein Schulungs- und Verwaltungsgebäude umgeplant hat zu einem zukunftsfähigen Wohngebäude. Weil das Gebäude beim Kauf bereits leer stand, entschied man sich, Teile davon sehr schnell zu nutzen: Die GWG baut 12 Wohnungen ein, in denen das Landratsamt Geflüchtete unterbringen kann. Der erste Bauabschnitt startete nach sehr schneller Planung und Abstimmung mit der Baurechtsbehörde.

## Bauprojekte, die im ersten Quartal des Jahres 2023 gestartet sind

Direkt nach dem Ende des Geschäftsjahrs 2022 sind bei der GWG weitere Bauprojekte an den Start gegangen. Es geht um insgesamt 19 neue Wohnungen.

Auf dem Areal am **Hechinger Eck** kommen für die GWG weitere Aufgaben hinzu. Dort ist die GWG als so genannter Ankernutzer im Hof B aktiv. 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 außerdem eine zweigeschossige Kindertagesstätte bauen, die von der Stadt erworben wird. Die Adresse: **Memmingerstraße 27**. In den Stockwerken darüber errichtet die GWG elf Eigentumswohnungen. Dieses Gebäude wird als KfW-Effizienzhaus 40 NH 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 nur leicht modifiziert. Nun baut sie auf diesem Grundstück eine Gewerbeeinheit und acht Wohnungen, die ebenfalls verkauft werden sollen.



Sieben-Höfe-Straße  
Aischbachstraße  
Burgsteige  
Hechinger Eck



# Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2022

## Instandhaltung

Wenn Mieterinnen und Mieter ausziehen und eine Wohnung neu vermietet werden soll, ist es oft Zeit für eine Instandsetzung. Die GWG prüft dann, wie der bauliche Zustand ist. Türen und Böden erneuert man bei solchen Mieterwechseln häufig, manchmal auch die Fenster. War jemand für längere Zeit in einer Wohnung (und manchmal sind es Jahrzehnte), sorgt die GWG außerdem für neue Elektro-Leitungen und neue Sanitär-Ausstattung. Im Jahr 2022 waren es 14 Wohnungen, die von der GWG komplett instandgesetzt wurden. Auf diese Weise können Wohnungen im Bestand kontinuierlich auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden.

Regelmäßig kümmert sich die GWG außerdem um Treppenhäuser ihrer Gebäude. Zeit für eine solche Sanierung war es 2022 im **Ulmenweg** sowie im **Astrid-Lindgren-Weg**. Immer mehr Wohnungsanlagen erhalten größere Nebenräume für Müll und Fahrräder, 2022 wurde deswegen im **Weidenweg** und **Weißdornweg** gebaut.

2022 stand noch eine weitere Instandsetzung an, die zum Glück nicht so häufig kommt: In der **Schaffhausenstraße** mussten alle Abwasserrohre zwischen den Gebäuden und dem städtischen Kanal erneuert werden. 2023 sollen diese Arbeiten fertig werden. Dann werden auch die Gärten dort neu gestaltet, und die GWG errichtet Nebengebäude für Müll und Fahrräder.

Ein weiterer Schwerpunkt im Bereich Instandhaltung: alte Heizungsanlagen austauschen. Wo immer das geht, schließt die GWG ihre Gebäude ans Fernwärme-Netz der Stadtwerke Tübingen an. 2022 hat die GWG dies in der **Schaffhausenstraße** an drei Gebäuden vollzogen sowie an einem Gebäude in der **Paulinenstraße**.

Insgesamt hat die GWG 2022 rund 7,6 Millionen Euro ausgegeben, um ihre Wohnungen und Gebäude zu modernisieren und instand zu halten (Vorjahr: 7,1 Millionen Euro).

Das verteilt sich ziemlich gleichmäßig auf die beiden Bereiche Instandhaltung und Modernisierung: 3,68 Millionen Euro waren für Instandhaltungen (Vorjahr: 2,86 Millionen Euro). Für die aktivierte Modernisierung wurden weitere 3,94 Millionen Euro investiert (Vorjahr: 4,22 Millionen Euro).

Beides kann man auch auf die Quadratmeter umlegen: Für Instandhaltung waren es durchschnittlich 21,95 Euro je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 17,23 Euro) und für Modernisierung durchschnittlich 23,51 Euro je Quadratmeter (Vorjahr: 25,47 Euro). Insgesamt waren es also durchschnittlich 45,46 Euro (Vorjahr: 42,70 Euro) pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche, die die GWG dafür ausgab, ihren Bestand zu erhalten und zu modernisieren.

Das entspricht in der Summe 47 Prozent der Nettokaltmieten, die die GWG einnimmt. Indem man die Summen auf einzelne Monate umrechnet, ergeben sich durchschnittlich 3,79 Euro je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche – und zwar nicht auf die aktuellen Sanierungsobjekte bezogen, sondern für jeden einzelnen Quadratmeter im Bestand der GWG.

Eine neue Heizung für die Burgsteige 6



Schellingstraße 7



Verkäufe aus dem Anlagevermögen und Bauträgergeschäft

Die GWG hat sich in den vergangenen Jahren immer stärker auf ihr Kerngeschäft konzentriert. Also darauf, bezahlbare Mietwohnungen zu bauen und sich einen möglichst großen Bestand an Mietwohnungen aufzubauen. Nicht jede Immobilie passt gut in dieses Konzept. Manche sind wirtschaftlich für die GWG nicht auf Dauer sinnvoll. Darum hat die GWG auch im Jahr 2022 wieder einzelne Immobilien verkauft. Das waren, wie schon in den Vorjahren, spezielle Gebäude und Wohnungen, die wegen ihres Alters, ihrer Größe oder ihres baulichen Zustands nicht mehr in das Immobilienportfolio der GWG gepasst haben.

Im Bauträgergeschäft wurden im Jahr 2022 keine Wohnungen verkauft.

Planungen

Lange Furche 23

In Derendingen steht das Sechsfamilienhaus Lange Furche 23. Es stammt aus dem Jahr 1980, und sein Energieverbrauch ist viel zu hoch: Unter den GWG-Gebäuden ist es ganz vorne mit dabei, wenn es um den Verbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche geht.

2023 soll daher modernisiert werden. Die GWG wird hierbei ein Pilotprojekt mit der Firma Schwörer umsetzen, einem Spezialisten für Fertighäuser von der nahen Schwäbischen Alb. Schwörer wird vorgefertigte Fassaden- und Dach-Elemente verwenden. Für diesen noch ungewöhnlichen Einsatz von Fertigteilen gibt es einen Fachbegriff: serielle Modernisierung. Die Methode kommt aus den Niederlanden. Viele hoffen, damit auch in Deutschland die Modernisierungsquote verdoppeln zu können, trotz Fachkräftemangel – denn bei Fertigteilen kommt man mit weniger Fachkräften auf der Baustelle klar, die Bauzeiten sind viel kürzer. Im Mai sind die Elemente montiert worden, Ende 2023 soll alles fertig sein. Wenn sich diese Arbeitsweise bewährt, will die GWG weitere Projekte auf diese Weise energetisch modernisieren.

Barrierefreiheit in der Sindelfinger Straße 71

In der Sindelfinger Straße 71 kombiniert die GWG eine notwendige energetische Modernisierung erneut mit einem Dachausbau. Das bringt dort ein Plus von vier Wohnungen.

Genügend Raum gibt es im bislang noch nicht ausgebauten Dachgeschoss. In der Sindelfinger Straße soll der Umbau zusätzlich die Barrierefreiheit verbessern: Für die künftig 12 Wohneinheiten ist ein Aufzug vorgesehen. Mit dem Bau soll im Herbst begonnen werden.

Infrastruktur-Aufgaben fürs Quartier:  
Obere Kreuzäcker

Einen neuen Weg beschreitet die GWG für ein Projekt im Neubaugebiet Obere Kreuzäcker im Stadtteil Bühl. Dort will

Diese Objekte wurden 2022 aus dem Anlagevermögen verkauft:

- Sieben-Höfe-Str. 145 (Wohngebäude mit einer Gewerbeeinheit)
- Doblerstraße 13 – 17 (Miteigentumsanteil – Gewerbeeinheit)
- Reutlinger Straße 7 (Gewerbeeinheit)
- Reutlinger Straße 7 (Wohnung)
- Appenbergstraße 16 (Wohnung)
- Königsberger Straße 11 (TG-Stellplatz)
- Landkutschersweg 7 (Doppelparker in TG)
- Mathildenstraße 22 und Memminger Straße 23 – 29 (jeweils Grundstücksteilflächen)

sie gleich mehrere wichtige Infrastruktur-Aufgaben fürs Quartier übernehmen: Die GWG wird dort nicht nur eine Pflege-WG und eine Tagespflege bauen, sondern zusätzlich auch eine Energiezentrale für das gesamte Quartier schaffen, eine Tiefgarage bauen und 37 Wohnungen.

Der zentrale Gedanke dabei: All das soll möglichst klimaneutral gebaut und betrieben werden. Das macht das Projekt nicht nur sehr ambitioniert, sondern auch wirtschaftlich besonders schwierig. Der GWG war es wichtig, dass man trotzdem nicht an der Qualität des Bauwerks sparen muss. Darum hat sie zusammen mit der Kreisbau Tübingen eine Lösung entwickelt: Gemeinsam haben sie ein Systemhaus erdacht, das später auch anderswo gebaut werden kann, in geplanten Neubaugebieten anderer Teilorte. So kann man erheblich bei den Planungskosten sparen, Gebäude lassen sich etwa zehn Prozent günstiger bauen. Der Bauantrag für die Merowinger Straße 2 – 6 und die Römerstraße 21 wurde im August 2021 eingereicht, Baubeginn soll im Sommer 2023 sein.

Optimale Lösung für die Ebertstraße 28 – 46  
nach Architektur-Workshop

In der Ebertstraße 28 – 46 stehen fünf Gebäude aus den 1930er-Jahren. Sie müssen modernisiert werden. Zugleich will die GWG dort auch 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 beige-steuert.

Das Ergebnis: Nur eines der bestehenden Gebäude wird abgebrochen, es soll durch drei Neubauten und eine Tiefgarage ersetzt werden. Die anderen vier alten Gebäude bleiben erhalten. Sie werden angebaut, ergänzt und mit einem Ausbau der Dächer intensiver genutzt. Umgesetzt wird die Planung des Büros ASTOC aus Köln in drei Bauabschnitten.



Farbkonzept  
Ebertstraße



# Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2022

## Planungen (Fortsetzung)

Der erste Bauabschnitt beinhaltet die Neubauten **Ebertstraße 44–48** und **Paulinenstraße 3/1** mit einer Tiefgarage und 27 Wohnungen. Hier ist der Baubeginn ebenfalls für Sommer 2023 geplant. Der Bauantrag für zweiten Bauabschnitt wird im Laufe des Jahres eingereicht.

### Angebote 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 – indem sie Wohnungen zur Verfügung stellt.

Der Alltag bringt weitere Aufgaben mit sich. Manche dieser Menschen haben Probleme, die zu Spannungen in den Hausgemeinschaften führen können. Speziell für diese Menschen haben GWG und Stadtverwaltung eine Lösung entwickelt. Es wurden Standorte identifiziert, an denen kleinere Gebäude mit Ein-Zimmer-Appartements gebaut werden können. Die GWG plant Gebäude im **Spelterweg 9–11** in Derendingen, in der **Unteren Höhbergstraße** in Pfrondorf und in der **Ernst-Bloch-Straße**.

Für die Höhbergstraße wurde im Oktober 2022 der Bauantrag eingereicht. Im Spelterweg 9–11 wurde im April 2023 mit dem Bau begonnen. Für das Projekt in der Ernst-Bloch-Straße wird demnächst der Bauantrag eingereicht.

### Verkauf von Eigentumswohnungen erhöht Eigenkapital

Die GWG braucht regelmäßig Eigenkapital: um Bauvorhaben zu finanzieren, den Gebäude-Bestand zu modernisieren und um die Mietwohnungen zu bauen, die so dringend gebraucht werden.

Dieses Eigenkapital kann und will die GWG nicht über ihre Mieten einnehmen. Darum baut die GWG gelegentlich Eigentumswohnungen, die sie anschließend verkauft. Aktuell sind es zwei Vorhaben im **Hechinger Eck** sowie eins im **Schwalbenweg 45/47**. Dort sollen ab Herbst 2023 neun Wohnungen entstehen.

### Pfrondorfer Straße 1

Die GWG ist außerdem an einem Neubauprojekt in Lustnau beteiligt. Es ist aus einem Grundstückstausch zwischen einem Bauträger und der Universitätsstadt Tübingen entstanden.

Eines der beiden Grundstücke hatte der Bauträger gekauft, eigentlich um dort Wohnungen zu bauen – allerdings eignete sich dieses Grundstück auch optimal, um darauf ein neues Feuerwehrhaus für die Feuerwehr Lustnau zu bauen. Stadt und Bauträger eigneten sich daher auf den Grundstückstausch. Die Stadt hat das neue Feuerwehrhaus gebaut und dem Bauträger im Tausch den alten Feuerwehrstandort überlassen. Dort plant der Bauträger nun Eigentumswohnungen. Weil auf dem Areal auch geförderte Mietwohnungen entstehen sollen, ist die GWG dazugekom-

men. Sie baut einen der Neubauten, in dem neun Wohnungen und eine Gewerbeeinheit entstehen sollen, und übernimmt ihn ins Anlagevermögen. Baustart der gesamten Maßnahme ist im Sommer 2023, der Teil der GWG beginnt 2024.

### Eckenerstraße 1–3 und 9–11

Der Bauantrag für die Eckenerstraße 1–3 und 9–11 wurde schon im September 2021 eingereicht. Das ist ein älteres Quartier der GWG. Umgesetzt wird ein Entwurf des Büros LEHEN drei aus Stuttgart.

Er sieht vier neue Gebäude vor, die sich um zwei grüne Höfe gruppieren. Entstehen werden insgesamt 47 Wohnungen sowie eine Gewerbefläche. Die GWG plant eine klimaneutrale Wärmeversorgung mit Wärmepumpen, welche die Umweltwärme aus dem Untergrund verwenden. Betrieben werden die Wärmepumpen mit Strom aus Photovoltaik-Elementen auf dem Dach. Gebaut wird mit viel Holz. Um eine gute Hausgemeinschaft zu fördern und ältere Menschen vor Vereinsamung zu schützen, ist in einem Gebäude ein Waschcafé vorgesehen. Der Baubeginn wurde noch einmal verschoben: In den alten Gebäuden hat man kurzfristig geflüchtete Menschen aus der Ukraine untergebracht. Anfang 2024 soll der Bau nun starten. Das Projekt wird koordiniert mit einem Vorhaben der Kreissparkasse Tübingen, die auf dem Nachbargrundstück ebenfalls neu baut.

### „Autopalazzo“ an der Hechinger Straße, Schickhardtstraße 5

Der einstige „Autopalazzo“ an der Hechinger Straße soll auch bald zum Bauprojekt werden. Noch ist dort die Schülermensa der Grundschule Hechinger Eck provisorisch untergebracht. Sobald der Neubau am Hechinger Eck fertig ist und die Mensa ihr Interims-Quartier nicht mehr braucht, kann das ehemalige Autohaus an der Hechinger Straße (Adresse: Schickhardtstraße 5) abgebrochen werden.

Die GWG will dann zügig starten. Darum hat sie bereits einen städtebaulichen Entwurf entwickelt und ihn intensiv mit der Stadt abgestimmt. Derzeit wird ein Bebauungsplan für das Areal aufgestellt. Was die neuen Pläne für den „Autopalazzo“ zu etwas Besonderem macht: Dort werden der Tübinger Kinder- und Jugendzirkus Zambaioni sowie eine städtische Kleinfeld-Sporthalle mit ins Projekt integriert – so dass ein sehr lebendiger Stadtbaustein entsteht. 2022 stieg die GWG in die Hochbauplanung ein. Das Projekt soll zugleich auch ein Leuchtturm für das Thema Kreislaufwirtschaft am Bau sein: In einem der drei Gebäude sollen Methoden ausprobiert werden, die noch nicht allgemein zugelassen sind. Um diese „Forschung“ durchführen zu können, sind Fördermittel notwendig, die Anfang 2023 beim Land Baden-Württemberg beantragt wurden.



Foto: Jürgen Lippert



Entwurf: Partner und Partner Architekten

## Autopalazzo



# Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2022

## Planungen (Fortsetzung)

### Spontaner Baubeginn in der Eugenstraße 71

Im Kapitel „Neubau und Modernisierung“ ist bereits der spontane Baubeginn beim Gebäude Eugenstraße 71 erwähnt – um Geflüchtete möglichst bald unterbringen zu können. Parallel ist die nächste Stufe der Modernisierung in Planung: In diesem Gebäude soll anfangs in einem Flügel, später im kompletten Gebäude bezahlbarer Wohnraum speziell für junge Menschen entstehen.

Angestellte der Stadtverwaltung wie Erzieherinnen und Erzieher oder auch Auszubildende sollen hier wohnen können. Neben normalen Zwei- und Dreizimmerwohnungen sind dort auch drei Clusterwohnungen geplant: Sie bündeln Appartements, 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. Das soll auch erleichtern, dass Kontakte zu anderen Menschen geknüpft werden können, beispielsweise wenn sie neu in der Stadt sind. 13 solcher Appartements werden entstehen. Das gesamte Haus nutzt gemeinsam zwei Terrassen. Diese und großzügige Treppenträume sollen ein Miteinander der Hausgemeinschaft fördern.

Am Ende, wenn alle Bauabschnitte fertig sind, werden im ehemaligen Verwaltungs- und Schulungsgebäude 49 Wohneinheiten entstanden sein.

### Neuer Wohnraum in bestehenden Gebäuden

Baugrundstücke sind knapp. Darum sucht die GWG stets auch nach Lösungen, um in den bereits bestehenden Gebäuden neuen Wohnraum zu schaffen.

Das funktioniert beispielsweise in Dachgeschossen, die bislang noch nicht ausgebaut wurden. Die GWG hat in ihrem Bestand einige dafür geeignete Dächer identifiziert und Ausbauten gestartet. Manche Projekte sind bereits abgeschlossen, andere in Bau oder Planung, darunter auch die Projekte Schaffhausenstraße 45 – 49, 25 – 27 und 19 – 23.

### Aeulestraße 33 – 35

Im Dach der Aeulestraße 33 – 35 sollen ebenfalls vier zusätzliche Wohnungen entstehen, dort plant die GWG zudem eine Generalsanierung.

Dieses Projekt wurde aufgeschoben: In den noch unsanierten Wohnungen sind übergangsweise geflüchtete Menschen aus der Ukraine untergekommen.

### Am Stadtgraben 15

Ein historisches Gebäude am Altstadtrand besitzt die GWG Am Stadtgraben 15. Hier ist eine energetische Modernisierung notwendig. Der Bauantrag dafür wurde 2021 eingereicht.

Auch dieses Projekt hat die GWG nochmal verschoben, um dort sofort geflüchtete Menschen aus der Ukraine unterbringen zu können.

### 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 dieser Büroflächen sollen wieder Wohnungen werden. So, wie es in dem Gebäude ursprünglich auch war, bevor die wachsende GWG mehr Platz brauchte und aus Wohnungen Büros machte. Parallel will die GWG das Gebäude energetisch modernisieren. Das Projekt soll 2025 starten. Die Büroräume sind zwischenzeitlich nochmals befristet vermietet worden. Der Bauantrag für dieses Vorhaben wurde 2021 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 Bausubstanz, dass die Gebäude abgerissen werden sollen. Die GWG plant dort Neubauten und hat ihre Planungen 2022 weitergeführt. Erklärtes Ziel ist es, dass sich die neuen Gebäude besser als die früheren in ihre Umgebung und den Stadtteil integrieren. Die bisherige Siedlung war fast eine Insel für sich. Die GWG hat hierfür einen Architektur-Wettbewerb organisiert. Den hat im März 2021 das Architekturbüro Vandkunsten aus Kopenhagen gewonnen.

Derzeit wird die Planung intensiv mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Ein neuer Bebauungsplan ist in Arbeit. Die GWG bereitet den Bauantrag vor, er soll im Herbst 2023 eingereicht werden. Ab Ende 2024 soll gebaut werden – nach und nach in drei Bauabschnitten.





# ■ Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2022

## Planungen (Fortsetzung)

### Schellingstraße 13

Auch beim zweiten jüngst in der Schellingstraße zugekauften Gebäude besteht Handlungsbedarf: Für die Schellingstraße 13 wurde der Bauantrag im März 2022 eingereicht. Der Baubeginn ist für Anfang 2025 vorgesehen.

### 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 Anfang 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.

### Workshops als Weg, Ideen zu sammeln

Schon zweimal hat die GWG in der jüngeren Vergangenheit zu Architekten-Workshops eingeladen. 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, ein zweiter, nachdem die Straßenkreuzung ihre neue Gestalt bekommen hat.

Der Tübinger Gestaltungsbeirat hat den Workshop begleitet und am Ende empfohlen, das Büro a+r Architekten mit der weiteren Planung zu beauftragen. Der Entwurf sieht im ersten Bauabschnitt vier Gebäude mit zusammen 51 Wohnungen vor. Wenn die Straße rückgebaut wurde, kann ein weiteres Gebäude hinzugefügt werden. Dieses wird dann die Randbebauung zur großen Kreuzung hin sein und das Straßenbild dort ergänzen.

Der Bauantrag für den ersten Bauabschnitt soll Mitte 2023 eingereicht werden.

### Lichtensteinstraße 9/1

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

Die eingeschossige Lagerhalle wird derzeit als Lagerraum, für einen kleinen Laden und für ein Künstler-Atelier genutzt. Spätestens 2025 sollen dort neue Wohnungen gebaut werden. Das Tübinger Architekturbüro Dannien Roller hat verschiedene Lösungen erarbeitet, die mit der Stadt abgestimmt wurden.

Nächster Schritt ist der Bauantrag, der bis Ende 2023 eingereicht werden soll. Im EG des Gebäudes sind Künstler-Ateliers geplant, die teilweise mit Wohnungen gekoppelt werden können. Zwölf weitere neue Wohnungen entstehen in zwei, stellenweise auch drei Geschossen darüber.



Schwalbenweg



# Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2022

## Planungen (Fortsetzung)

### Bund bietet Rabatt auf Grundstücke für den Bau geförderter 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 dabei geförderten Wohnraum herstellen, dann wird der Kaufpreis gesenkt – es gibt konkreten Rabatt für jede geförderte Mietwohnung. Dem liegt eine Richtlinie des Bundesfinanzministeriums zugrunde. Das nutzt man in Tübingen nun auf zwei Grundstücken. Die Stadt hat diese Grundstücke zur Überbauung an die GWG übergeben: ein kleines Grundstück in der **Reutlinger Straße 38** und ein größeres Grundstück in der **Marienburger Straße 15**.

In der Reutlinger Straße 38 sind zehn geförderte Ein-Zimmer-Wohnungen geplant. Wie viele Wohnungen es in der Marienburger Straße werden können, das muss man noch im Rahmen der Planung ermitteln. Auf beiden Grundstücken sollen Menschen eine Wohnung erhalten, die es sonst schwer haben, Zugang zum Wohnungsmarkt zu bekommen. Ihre Schwierigkeiten sind oft durch Krankheiten verursacht, etwa Sucht oder psychische Erkrankungen. Manchmal führen diese Krankheiten auch dazu, dass das Sozialverhalten der Menschen nicht dem entspricht, was Nachbarschaften sich wünschen. All das gilt es mitzudenken, wenn man solche Projekte plant. Neben technischen und baukulturellen Fähigkeiten braucht es auch Empathie für die Zielgruppe und für deren Nachbarn. Es müssen räumliche Situationen geschaffen werden, die gegenseitige Störung reduzieren.

Die GWG hat Architekturbüros gesucht, die bereits für ähnliche Bevölkerungsgruppen geplant und gebaut haben. In der Reutlinger Straße plant das Architekturbüro Manderscheid aus Tübingen. Für das deutlich größere Projekt in der Marienburger Straße wird ein Auswahlverfahren für das Architekturbüro durchgeführt.

### Statt Gemeindehaus: Projekt Eberhard

Die Kirchen in Deutschland leiden unter Mitgliederschwund. Also stehen ihnen auch weniger Kirchensteuern zur Verfügung. Kirchen müssen daher prüfen, welche Liegenschaften sie künftig noch unterhalten 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 sollen Räume untergebracht werden, die ebenfalls der Gemeindegemeinschaft dienen. Das bisherige Gemeindehaus und auch der Kindergarten sollen dann abgebrochen werden.

Auf der freiwerdenden Fläche plant die GWG das Projekt Eberhard. Dazu soll ein Kindergarten gehören, der später von der Kirchengemeinde angemietet wird, außerdem 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 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, will die GWG vorab über eine Machbarkeitsstudie herausfinden. Sie wurde im Frühjahr 2023 in Auftrag gegeben.



Skizze: Dammien Rolter Architekten + Partner

## Fassadenvarianten Lichtensteinstraße

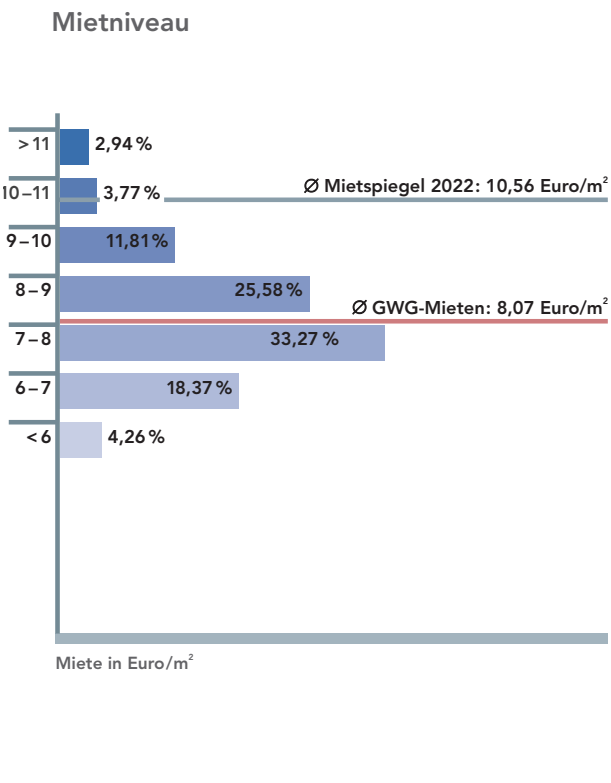
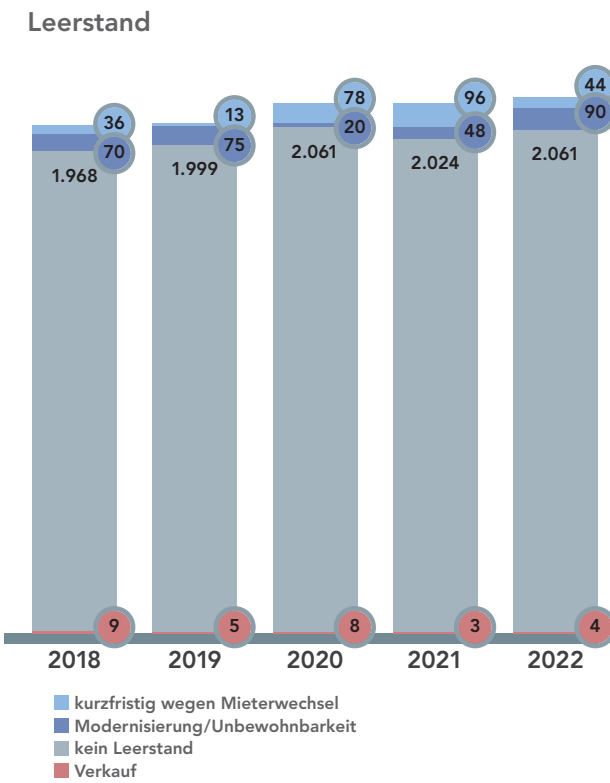
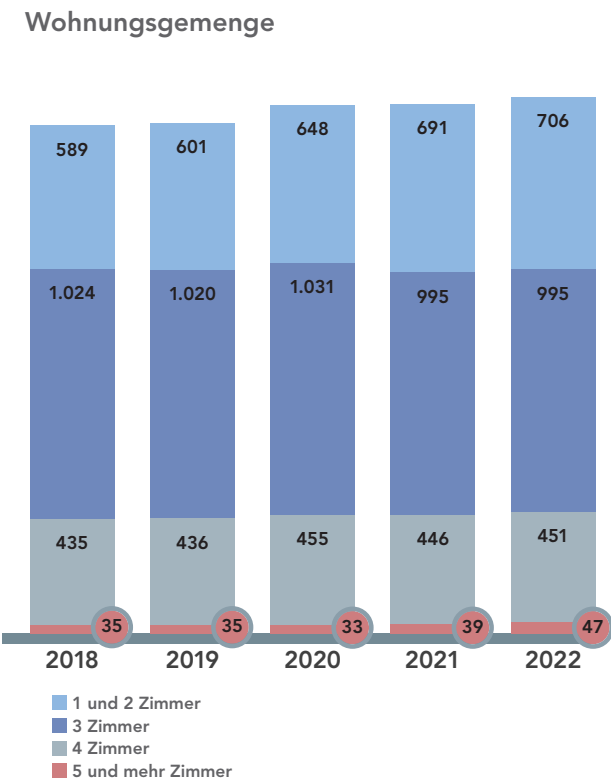
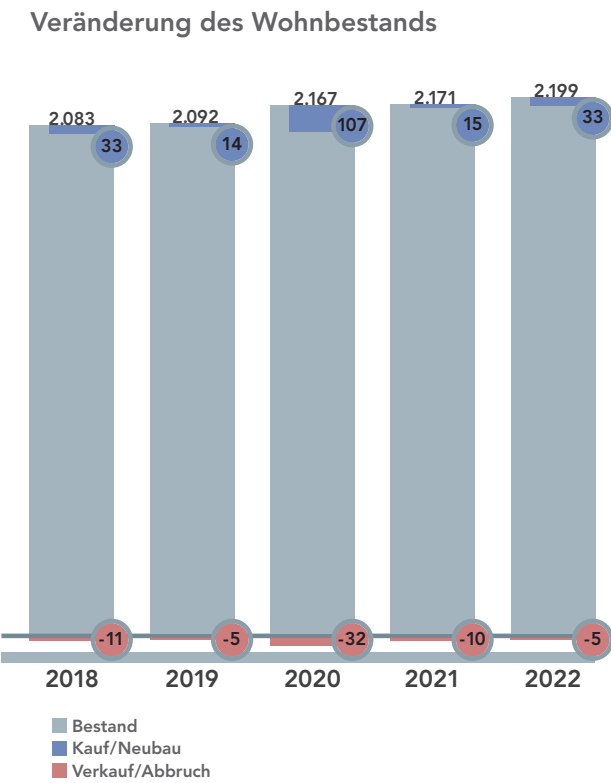
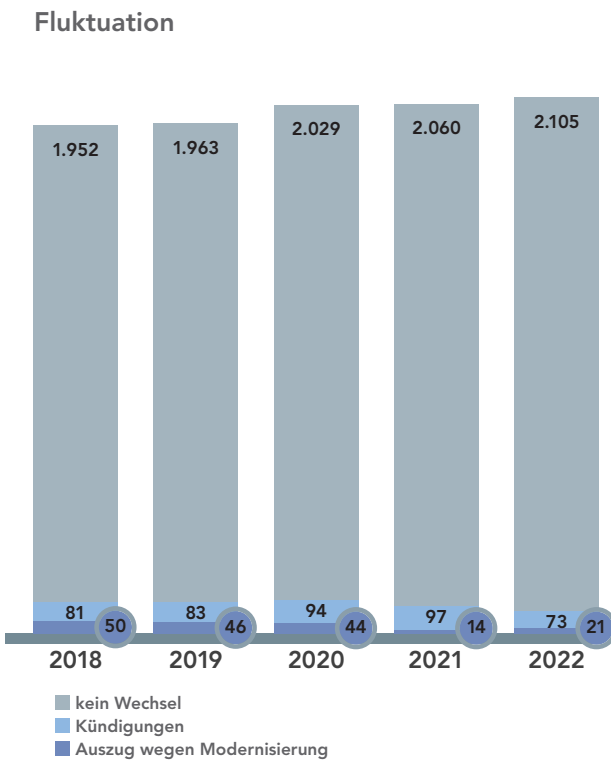
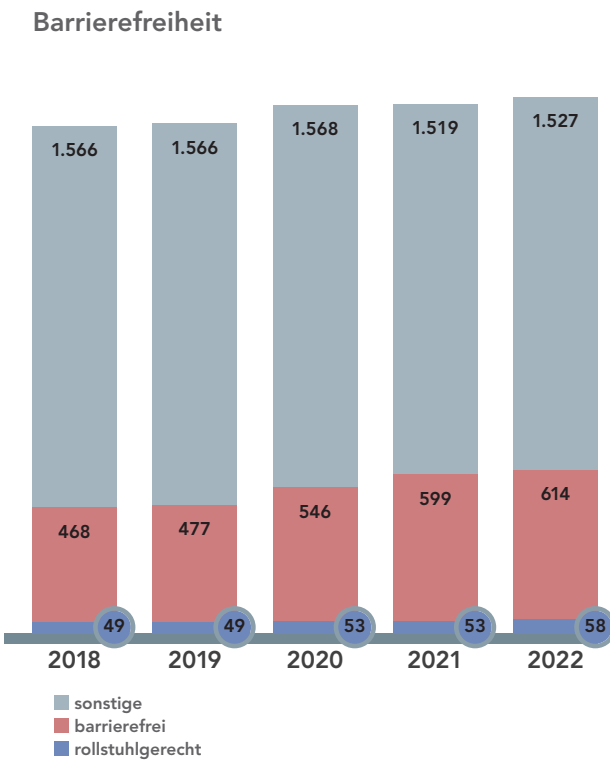
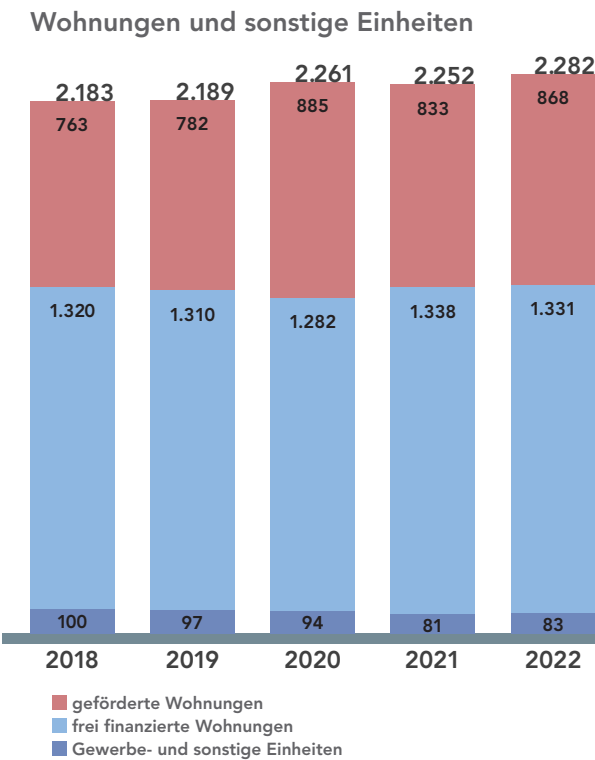
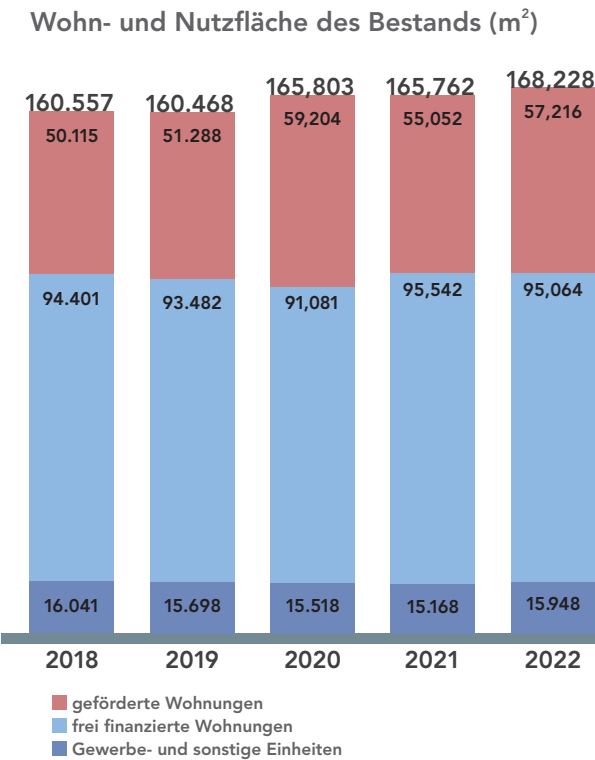


# Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2022

## Mietwohnungsverwaltung

Die GWG ist auf dem Wohnungsmarkt Tübingen der größte Vermieter mit 2199 Wohnungen. Das bedeutet: Die GWG vermietet etwa jede zwanzigste Wohnung in Tübingen.

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





# Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2022

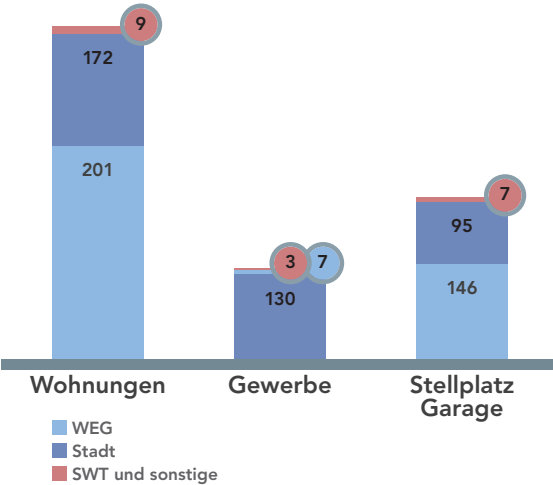
## Mietverwaltung für Dritte

Seit 2004 verwaltet und bewirtschaftet die GWG auch Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Tiefgaragenstellplätze, die der Universitätsstadt Tübingen gehören. Zum Bilanzstichtag 2022 waren dies 172 Wohnungen sowie 125 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 2022 rund 827.100 Euro geflossen (Vorjahr: 722.100 Euro).

Für die Stadtwerke Tübingen GmbH verwaltet die GWG weitere 9 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten.

Die Stadt mietet bei privaten Vermietern Wohnungen an, um diese als Wohnraum für Geflüchtete nutzen zu können. Schon seit 2015 unterstützt die GWG die Stadt bei diesen Aufgaben: Sie besichtigt die Immobilien, kümmert sich um nötige Instandsetzungen und macht die Mietverträge. 2022 hat das die GWG sehr stark gefordert, vor allem durch den Krieg in der Ukraine, aber auch, weil nach Ende der Corona-Pandemie die Flüchtlingsströme aus anderen Teilen der Welt wieder gewachsen sind. 2022 sind 110 solcher Wohnungen hinzugekommen. Die Gesamtzahl stieg dadurch von 353 auf 463, also um mehr als 30 Prozent.

Mietverwaltung für Dritte



## Verwaltung von Wohnungseigentum

Die Wohnungsverwaltung für Dritte und speziell die Aufgabe rund um die Unterbringung von Geflüchteten haben bei der GWG zu personellen Engpässen geführt.

Darum hat die GWG andere Aufgaben abgegeben: Sie hat die Zahl der von ihr verwalteten Wohnungseigentümergemeinschaften – Stand 31.12.2022 – auf zehn Gemeinschaften mit insgesamt 208 Teileigentumseinheiten reduziert.

## Personal

Zum 31.12.2022 hat die GWG insgesamt 39 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Dazu gehören auch drei Auszubildende.

Im Lauf des Jahres 2022 haben sich die von Corona verursachten Einschränkungen im Arbeitsalltag wieder etwas entspannt. Viele Arbeitsabläufe konnten wieder wie gewohnt stattfinden. Im Bereich der Instandhaltung hat die GWG die Stelle eines „Betriebshandwerkers“ neu geschaffen. Der gelernte Heizungsbauer kann viele dringend anstehende Arbeiten selbst ausführen. Das entlastet die Kolleginnen und Kollegen der Instandhaltung und Mietverwaltung spürbar. Weil sich diese Arbeitsweise bewährt hat, will die GWG 2023 noch eine weitere solche Stelle schaffen und mit einem Elektriker besetzen. Das soll ausdrücklich keine Konkurrenz zu bestehenden Handwerksbetrieben sein – vielmehr auch dort für Entlastung sorgen. Denn aktuell ist die Auftragslage im Handwerk so, dass kleine Alltags-Aufträge immer schwerer umzusetzen sind. Die GWG sieht die Handwerksfirmen als ihre Partner, die auch in Zukunft wichtig und unverzichtbar sind für den Bau und Unterhalt der Immobilien.

2022 sind wieder einige Kolleginnen und Kollegen Eltern geworden. Das freut bei der GWG alle. Auch wenn Elternzeiten immer dafür sorgen, dass im Personalbereich mehr oder weniger aufwändig umgeplant werden muss, unterstützt die GWG ausdrücklich die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Bei der GWG kann man auf Wunsch in Teilzeit arbeiten, Arbeitszeiten flexibel gestalten und auch im Homeoffice arbeiten. Das soll den Mitarbeitenden den Alltag erleichtern und sie zugleich an die GWG binden, um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken.

Es wird immer schwieriger, Nachwuchs für die Berufsausbildung zu finden. 2022 hat die GWG zwei Ausbildungsverträge mit jungen Menschen abgeschlossen, die 2023 anfangen werden, den Beruf der/des Immobilienkauffrau/-kaufmanns zu erlernen. Der Bereich Ausbildung soll in den kommenden Jahren wesentlich dazu beitragen, dass die GWG qualifizierte Nachwuchskräfte gewinnen und binden kann.



Fotos: Gudrun de Maddalena



# Lohnende Stadtrendite für Tübingen

## Positive Stadtrendite

Mit dem aktuellen Geschäftsbericht legt die GWG ihre Bilanz für das Geschäftsjahr 2022 vor. Das Ergebnis ist sehr gut: Die GWG hat diesmal einen Jahresüberschuss von 6,34 Millionen Euro erwirtschaftet, bei einer Bilanzsumme von 207,6 Millionen Euro.

Bei der GWG geht es aber nicht nur um betriebswirtschaftlichen Erfolg. Hinzu kommt ein in Zahlen nicht messbarer Nutzen für Tübingen und die Menschen in der Stadt: die sogenannte Stadtrendite. 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 eine Selbstverständlichkeit, die für alle Vermietende 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 schaffen. Deswegen ist die GWG die bevorzugte Vermieterin für Menschen, die sich aus finanziellen Gründen schwer tun am freien Mietwohnungsmarkt.

Die Universitätsstadt Tübingen ist für die Unterbringung geflüchteter Menschen zuständig und auch Obdachlosenbehörde. Dabei bekommt die Stadt oft Unterstützung von der GWG. 2022 waren es 37 Wohnungen, die von den städtischen Fachabteilungen für Ordnung und Gewerbe sowie Hilfen für Geflüchtete angemietet wurden, um geflüchtete Menschen und Menschen, die akut von Obdachlosigkeit bedroht waren, dort unterzubringen.

## Beitrag zur Stadtentwicklung und städtischen Infrastruktur

In vielen GWG-Projekten finden sich Einrichtungen, die zur städtischen Infrastruktur gehören. Wenn die GWG Neubauten plant, kombiniert sie gerne Wohngebäude mit Kindertagesstätten, die später von der Stadt angemietet und betrieben werden.

2022 ist die GWG zwei Mal eingesprungen, als die Stadt um Unterstützung bat: in der Eugenstraße 71, wo die GWG ein Gebäude erwarb, das interimsmäßig zur Unterbringung Geflüchteter genutzt werden soll. Nach einem umfassenden Umbau soll das Gebäude als Wohnort für dringend benötigte Nachwuchskräfte dienen, die beispielsweise bei der Stadtverwaltung arbeiten. Der zweite spontane Einsatz der GWG ist am Hechinger Eck, wo eine private Baugruppe ausfiel und schnell ein Ersatz gesucht wurde. Das war so wichtig, damit die anderen Bauparteien, die in diesem Hof gemeinschaftlich bauen, nicht ausgebremst werden mussten.

## Baukultur

Die GWG baut so, dass Menschen in diesen Gebäuden einen guten Alltag erleben. Kinder sollen sich in der Kita wohlfühlen. 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 der 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, 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 – dadurch, wie man Gebäude modernisiert, baut und betreibt.

2022 wurde die GWG vom Land Baden-Württemberg dafür ausgezeichnet: Zwei ihrer Modernisierungen erhielten den Effizienzpreis Bauen und Modernisieren.



Der Effizienzpreis Bauen und Modernisieren, vergeben vom Land Baden-Württemberg



Eugenstraße 71



# 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: 31.12.2022

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 Gumrich, Ernst, Unternehmer	Tübinger Liste	08.07.2019	2024	
12 Höritzer, Gebhart, Dachdecker- u. Klempnermeister, Tübinger Liste	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 Kehrner, Gerhard, Gärtnermeister	CDU	27.10.2022	2024	
16 Rosenkranz, Gitta, Dipl.-Sozialarbeiterin, Erzieherin, Linke	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	
<b>Stellvertreter</b>				
1 Bäcker, Susanne, Grafikerin	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
2 Elsemüller, Lea, Studierende	AL/Grüne	08.07.2019	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 Kliche-Behnke, Dr. Dorothea, Literaturwissenschaftl., SPD	SPD	08.07.2019	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	
<b>beratende Mitglieder</b>		<b>gewählt am</b>		
1 Härle, Ulrich, Diplom-Ingenieur (FH)		03.09.2019	2024	
2 Peetz, Otto, Dachdeckermeister		03.09.2019	2024	
3 Gögler, Dr. Christoph, Sparkassendirektor		03.09.2019	2024	3. stv. Vors.
<b>Stellvertreter</b>				
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 auch 2022 eingehend über die Tätigkeit der GWG informiert, über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik und über die Lage des Unternehmens. Er wurde von der Geschäftsführung jeweils rechtzeitig und umfassend unterrichtet über alle geplanten Maßnahmen und Tätigkeiten des Unternehmens.

Der Aufsichtsrat förderte, beriet und überwachte die Geschäftsführung. Er überzeugte sich davon, dass ihre Tätigkeit ordnungsgemäß war. In drei gemeinsamen Sitzungen wurden wirtschaftliche, finanzielle und organisatorische Fragen von besonderer Bedeutung intensiv beraten. Die Aufsichtsräte wurden über die vorgesehenen Neubauprojekte und die laufenden und geplanten Sanierungsmaßnahmen informiert. Sie haben die für den Verkauf und die Vermarktung von Bestandsgrundstücken nötigen Entscheidungen getroffen. Der Aufsichtsrat fasste in seinen Sitzungen auch die nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse.

Der Jahresabschluss, der Lagebericht für das Jahr 2022, das Rechnungswesen, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens wurden geprüft. Dies hat der vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) aus Stuttgart übernommen. Die Prüfer erteilten den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Außerdem nahmen sie auftragsgemäß auch die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vor und führten die Prüfung nach der Makler- und Bauträgerverordnung durch.

Die Geschäftsführung hat die gestellten Aufgaben ordnungsgemäß und gewissenhaft erfüllt, sie hat wirtschaftlich und verantwortungsbewusst gehandelt. Über das Ergebnis der Prüfung wird der Wirtschaftsprüfer des vbw dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 18. Juli 2023 berichten.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Beitrag zum positiven Ergebnis des Geschäftsjahres 2022 und ihren Einsatz im Interesse, zum Wohl und zum Nutzen der Gesellschaft.

Tübingen, 26. Mai 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Boris Palmer  
Oberbürgermeister



Bilanz zum 31.12.2022

Aktiva	2022	2021
<b>Anlagevermögen</b>	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	336.510,40	53.717,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	146.093.607,37	141.112.310,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.189.128,64	16.206.598,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	1.685.939,00	1.754.900,00
Technische Anlagen und Maschinen	8.854,00	9.479,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	411.384,00	423.162,00
Anlagen im Bau	21.168.001,83	15.219.358,52
Bauvorbereitungskosten	4.882.959,99	2.569.762,32
Geleistete Anzahlungen	1.463.828,52	0,00
	193.903.703,35	177.295.571,45
<b>Finanzanlagen</b>		
Sonstige Ausleihungen	22.934,26	25.084,61
Andere Finanzanlagen	7.970,00	7.970,00
	30.904,26	33.054,61
	194.271.118,01	177.382.343,06
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
Grundstücke ohne Bauten	743.894,89	0,00
Bauvorbereitungskosten	840.540,40	261.797,94
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00	2.644.747,34
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	4.898.704,98	4.918.501,69
Andere Vorräte	24.563,29	26.789,04
Geleistete Anzahlungen	891.827,92	681.198,53
	7.399.531,48	8.533.034,54
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	345.392,68	131.298,07
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	843.643,03	400.332,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	190.395,91	132.867,63
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	186,87	160.564,78
Sonstige Vermögensgegenstände	1.068.055,55	676.968,41
	2.447.674,04	1.502.030,89
<b>Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.445.764,31	5.064.674,08
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	41.480,00	47.867,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	18.580,79	0,00
	60.060,79	47.867,00
<b>Bilanzsumme</b>	207.624.148,63	192.529.949,57

Passiva	2022	2021
<b>Eigenkapital</b>	EUR	EUR
Gezeichnetes Kapital	240.000,00 EUR	
./. Nennbetrag eigener Anteile	87.540,00 EUR	
ausgegebenes Kapital	152.460,00	152.460,00
<b>Kapitalrücklage</b>	6.894.000,00	6.894.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	206.220,49	206.220,49
Bauerneuerungsrücklage	32.600.346,44	26.800.346,44
Andere Gewinnrücklagen	18.613.627,07	18.029.235,77
	51.420.194,00	45.035.802,70
<b>Bilanzgewinn</b>		
Jahresüberschuss	6.341.588,80	5.590.489,50
Einstellung in Rücklagen	5.800.000,00	5.000.000,00
	541.588,80	590.489,50
<b>Sonderposten</b>		
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	3.473.349,92	3.578.622,80
<b>Rückstellungen</b>		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	580.588,34	508.277,74
Steuerrückstellungen	278.610,00	53.700,00
Sonstige Rückstellungen	1.966.225,68	1.128.369,01
	2.825.424,02	1.690.346,75
<b>Verbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	127.693.135,07	118.658.796,32
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	400.426,52	414.063,60
Erhaltene Anzahlungen	5.567.223,75	9.508.806,32
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.662.632,74	2.575.158,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.171.985,61	1.068.808,63
Sonstige Verbindlichkeiten	43.449,68	61.422,41
	139.538.853,37	132.287.055,90
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	2.778.278,52	2.301.171,92
<b>Bilanzsumme</b>	207.624.148,63	192.529.949,57



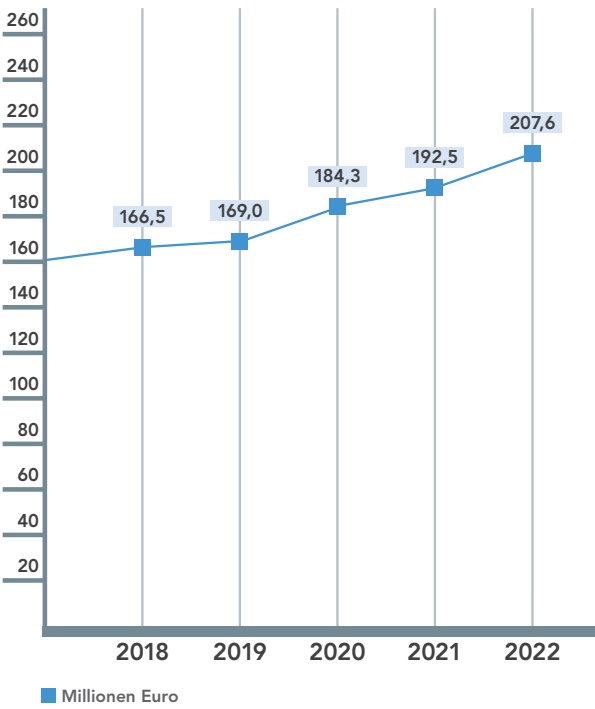
# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

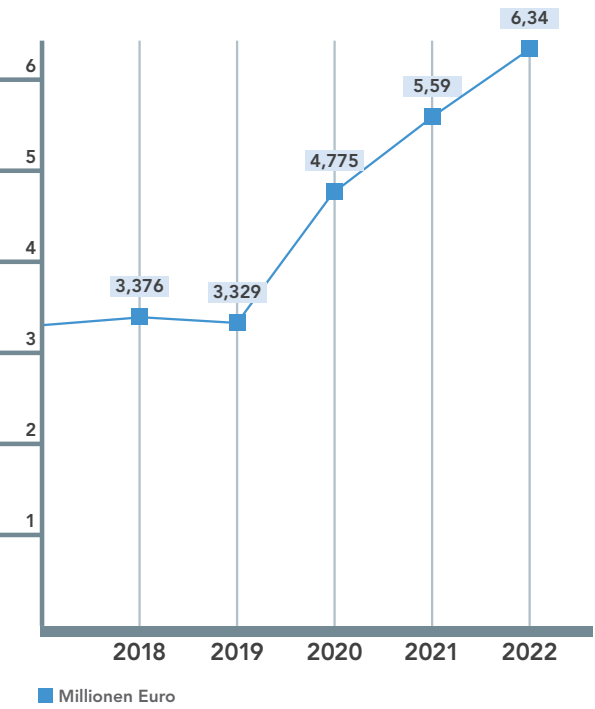
		2022	2021
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.930.843,72		19.344.155,24
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.702.873,37		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	367.450,32		434.830,78
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.410,28		32.702,34
		28.020.577,69	
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)		- 1.341.906,70	2.865.075,47
Andere aktivierte Eigenleistungen		91.545,00	63.995,00
Sonstige betriebliche Erträge		2.507.047,94	3.114.471,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.820.789,14		8.116.183,29
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.618.112,44		2.500.613,39
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	17.101,42		13.809,97
		12.456.003,00	
<b>Rohergebnis</b>		<b>16.821.260,93</b>	<b>15.224.623,59</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.863.476,84		1.787.219,97
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	653.353,88		527.873,04
		2.516.830,72	
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.134.210,48		4.845.226,48
b) Auflösung Sonderposten f. Investitionszuschuss	- 105.272,88		- 105.272,89
		5.028.937,60	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		855.536,74	719.724,57
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		20.640,40	103.295,34
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.362.328,39	1.505.534,30
Steuern vom Einkommen und Ertrag		736.214,08	456.640,96
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>6.342.053,80</b>	<b>5.590.972,50</b>
Sonstige Steuern		465,00	483,00
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>6.341.588,80</b>	<b>5.590.489,50</b>
Entnahmen aus Gewinnrücklagen		0,00	0,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		5.800.000,00	5.000.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>541.588,80</b>	<b>590.489,50</b>

# Vergleich über die Jahre

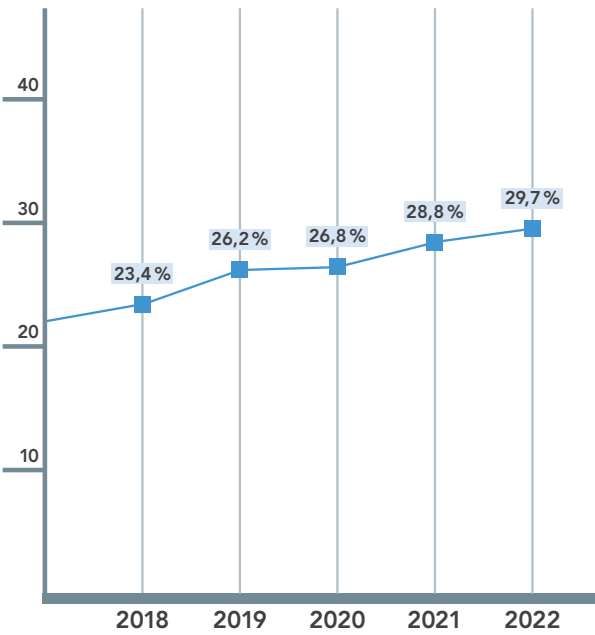
Bilanzsumme



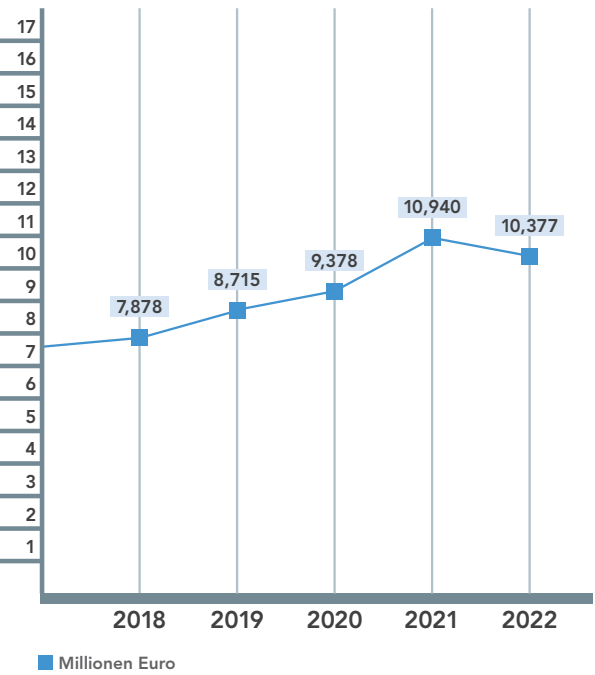
Jahresüberschuss



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 angesetzt. 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 1,78 % und für den 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,44 % 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 2022 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 19.201 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 einem Zuschuss für nachträgliche 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

- 1. Die Position „Geleistete Anzahlungen“ im Sachanlagevermögen betrifft das Projekt Hechinger Eck A. Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist auf Seite 36 dargestellt.
- 2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.898.704,98 EUR (Vorjahr 4.918.501,69 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
- 3. Die Position „Geleistete Anzahlungen“ im Umlaufvermögen enthält mit 762.353,56 EUR Hausgeldzahlungen und mit 129.476,56 EUR Anzahlungen auf Planungsleistungen.
- 4. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr liegen im Bilanzposten „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 669.081,58 EUR (Vorjahr: 617.735,03 EUR) vor.
- 5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen von 69.118,29 EUR (Vorjahr: 783,01 EUR)
- Forderungen von 171.447,36 EUR (Vorjahr: 119.850,99 EUR)
- Forderungen von 0,00 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)
- Forderungen von 851.053,96 EUR (Vorjahr: 4.150.867,27 EUR)
- Forderungen von 1.593.303,08 EUR (Vorjahr: 0,00 EUR)
- Verbindlichkeiten von 17.740.192,69 EUR (Vorjahr: 12.980.838,98 EUR)
- Verbindlichkeiten von 400.426,52 EUR (Vorjahr: 414.063,60 EUR)
- Verbindlichkeiten von 58.265,98 EUR (Vorjahr: 58.286,42 EUR)
- 6. Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von 41.480 EUR (Vorjahr: 47.867,00 EUR) ausgewiesen.
- 7. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
  - Rückstellung für Betriebskosten von Eigentumswohnungen: 675.500,00 EUR,
  - Rückstellung für ausstehende Rechnungen für Baukosten 1.158.302,19 EUR,
  - Rückstellung für Instandhaltungsrechnungen: 35.000,00 EUR.
- 7. Die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten sind auf Seite 38 dargestellt.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

- 1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge enthalten: Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen 2.300.824,97 EUR (Vorjahr: 2.762.533,08 EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 32.183,20 EUR (Vorjahr: 128.468,81 EUR), Erträge aus abgeschriebenen Forderungen 18.164,38 EUR (Vorjahr: 26.501,89 EUR) und sonstige Erträge aus früheren Jahren 38.959,01 EUR (Vorjahr: 124.824,83 EUR).
- 2. In den sonstigen Zinserträgen sind erstattete Zinsen in Folge der Umkehrung der Umsatzsteuerumkehrung in Höhe von 24.167,00 EUR (Vorjahr: 111.122 EUR).
- 3. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 73.240,91 EUR (Vorjahr: 68.335,73 EUR) enthalten.
- 4. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich folgender Zinsaufwand: 14.021,00 EUR (Vorjahr: 36.715,00 EUR)



Anlagenspiegel	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	01.01.2022 kumuliert	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2022 kumuliert	01.01.2022 kumuliert	Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2022 kumuliert	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Ver- mögensgegenstände	193.609,13	299.591,40			493.200,53	139.892,13	16.798,00			156.690,13	336.510,40	53.717,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	200.752.965,55	4.432.927,09	900.517,50	5.004.801,28	209.290.176,42	59.640.654,61	4.265.873,94	709.959,50		63.196.569,05	146.093.607,37	141.112.310,94
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	25.415.975,62		1.124.583,81	2.957.165,22	27.248.557,03	9.209.376,95	651.684,41	801.632,97		9.059.428,39	18.189.128,64	16.206.598,67
Grundstücke o. Bauten												
Bauten auf fremden Grundstücken	2.070.897,33				2.070.897,33	315.997,33	68.961,00			384.958,33	1.685.939,00	1.754.900,00
Technische Anlagen und Maschinen	12.500,00				12.500,00	3.021,00	625,00			3.646,00	8.854,00	9.479,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.721.316,31	118.490,13			1.839.806,44	1.298.154,31	130.268,13			1.428.422,44	411.384,00	423.162,00
Anlagen im Bau	15.219.358,52	13.609.680,26	38.500,00	- 7.622.536,95	21.168.001,83						21.168.001,83	15.219.358,52
Bauvorbereitungskosten	2.569.762,32	2.652.627,22		- 339.429,55	4.882.959,99						4.882.959,99	2.569.762,32
Geleistete Anzahlungen		1.463.828,52			1.463.828,52						1.463.828,52	
Sachanlagen insgesamt	247.762.775,65	22.277.553,22	2.063.601,31		267.976.727,56	70.467.204,20	5.117.412,48	1.511.592,47		74.073.024,21	193.903.703,35	177.295.571,45
Anlagevermögen insgesamt	247.989.439,39	22.579.644,27	2.068.251,31		268.500.832,35	70.607.096,33	5.134.210,48	1.511.592,47		74.229.714,34	194.271.118,01	177.382.343,06



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	127.693.135,07	6.917.777,17	120.775.357,90	95.878.597,86	10.298.655,54 117.394.479,53	KB GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	400.426,52	14.134,81	386.291,71	331.536,77	399.937,33	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.567.223,75*	5.567.223,75*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.662.632,74	2.662.632,74			2.662.632,74	BBÜ
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.171.985,61	3.171.985,61				
Sonstige Verbindlichkeiten	43.449,68	43.449,68				
Gesamtbetrag	139.538.853,37	18.377.203,76	121.161.649,61	96.210.134,63	130.755.705,14	

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

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, Tübingen geprüft und am 18. April 2023 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Sonstige Angaben

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar gegenüber Erwerbern (Auftraggebern im Rahmen der Bauträgertätigkeit) in Höhe von 1.844.000 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.
2. Es bestanden folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:
  - a) Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben in Höhe von 18.394.000 EUR (es erfolgt eine teilweise Refinanzierung über Darlehen).
  - b) Bedingte Rückzahlungsverpflichtung aus zwei grundsätzlich bedingten Zuwendungen der Gesellschafterin Universitätsstadt Tübingen in Höhe von je 1.000.000 EUR.
  - c) Es bestehen 16 Erbbaurechtsverträge mit Restlaufzeiten zwischen 18 und 81 Jahren. Der Erbbauzins beträgt 112.433,35 EUR p.a.
3. Das vom Abschlussprüfer berechnete Honorar beträgt 23.400 EUR (netto) und entfällt ausschließlich auf Prüfungsleistungen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:  
27 Kaufmännische Mitarbeiter, davon 10 Teilzeitbeschäftigte  
4 Technische Mitarbeiter, davon 2 Teilzeitbeschäftigte  
3 Hauswarte  
3 Auszubildende
5. 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.
6. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen für laufende Pensionen in Höhe von 61.491 EUR (Vorjahr: 64.563 EUR).
7. Die Bezüge (Sitzungsgelder) des Aufsichtsrats beliefen sich auf 4.158,00 EUR (Vorjahr: 4.208,50 EUR).
8. 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.
9. Die Gesellschaft macht von der Befreiung nach § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch.

Tübingen, 18. April 2023

Uwe Wulfrath  
Geschäftsführer





Foto: Jürgen Lippert

Behutsame Instandhaltung in der Schellingstraße 7



**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