

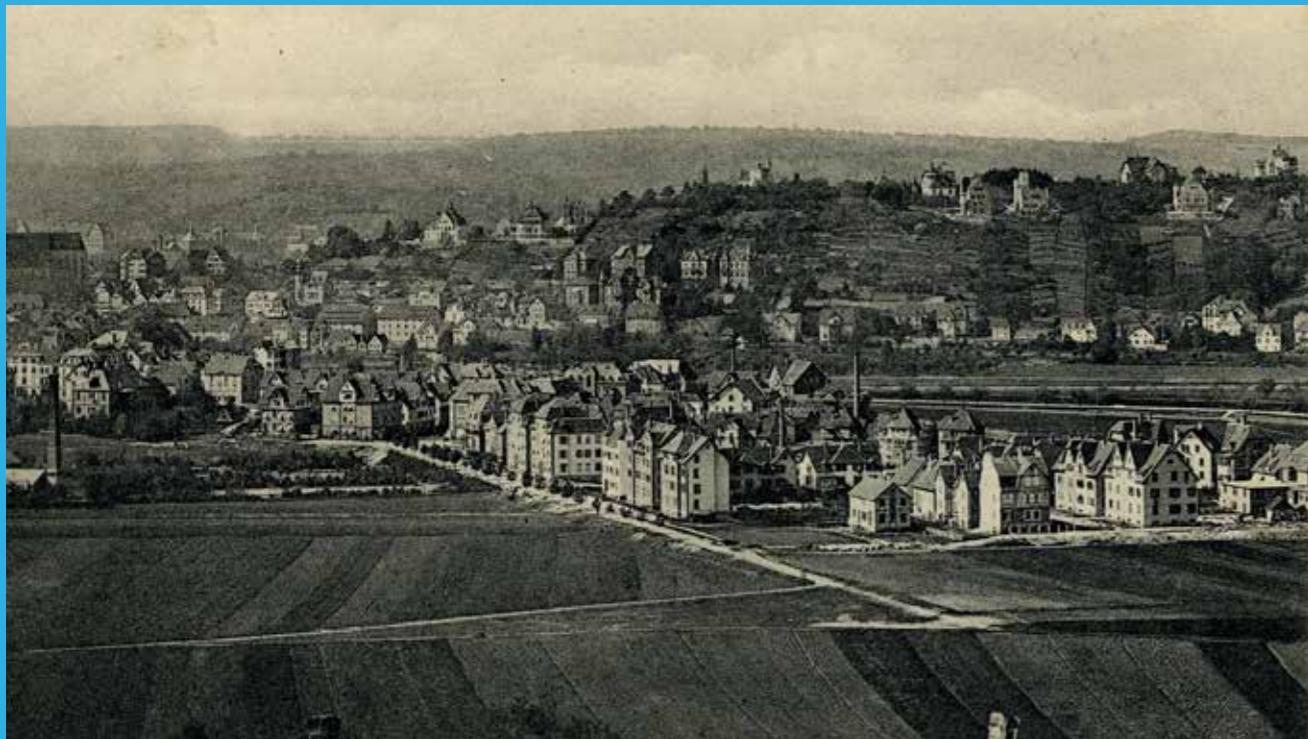
125
Jahre
GWG

Das Geschäftsjahr 2024



GWG
Tübingen

gemeinsam wohnen gestalten



Jubiläen und jährliche Berichte

2024 wurde die GWG Tübingen 125 Jahre alt. Zum Geburtstag hat sie sich ein neues Erscheinungsbild geschenkt. Dieser Geschäftsbericht ist daher anders gewandelt als die der letzten Jahre. Und auch inhaltlich ändert sich etwas: Ab sofort steht jedes Jahr ein Schwerpunkt-Thema ganz vorn. Danach kommt, wie gewohnt, der Bericht über die Tätigkeiten der GWG und die daraus resultierenden Zahlen. Das erste Schwerpunktthema ist natürlich das GWG-Jubiläum. Um es zu feiern, hat die GWG einen Fachtag organisiert. Er stand unter dem Motto »Sehnsucht Wohnen«. Der Tag wurde genutzt, um gemeinsam mit Gästen die Aufgaben der GWG intensiv zu beleuchten – damit die GWG ihre Arbeit künftig noch besser machen kann. Mehr dazu auf den nächsten Seiten. Auch das neue Erscheinungsbild blickt nach vorne. Denn es ändern sich nicht nur die Erwartungen an Wohnraum, nicht nur die Rahmenbedingungen von Bau und Wirtschaftlichkeit. Auch die Lese- und Sehgewohnheiten der Menschen sind im Wandel. Dem trägt die GWG Rechnung. Wie genau, das lesen Sie in diesem Heft.

125 Jahre GWG / Neues Erscheinungsbild	Seite 6 - 15
Die GWG plant und baut	Seite 16 - 33
Die GWG vermietet und verwaltet	Seite 34 - 45
Wirtschaftliches Ergebnis	Seite 46 - 65





125 Jahre GWG

Blick nach vorn beim Fachtag Wohnen

Die Wurzeln der GWG Tübingen reichen 125 Jahre zurück, bis zum Ende des 19. Jahrhunderts, ganz genau: 1899. Und so stand im Jahr 2024 ein Jubiläum an. Sein fünftes Vierteljahrhundert feierte das Unternehmen allerdings nicht mit Schlaglichtern in die Vergangenheit, sondern mit einigen Blicken in die Zukunft. Vier Fachvorträge boten grundverschiedene Perspektiven darauf, wie Wohnen künftig sein und weiterentwickelt werden kann.

Vier Fragen hatte die GWG vorab an die Fachleute verschickt – Themen, die am Fachtag beleuchtet werden sollten:

Was ist aktuell »State of the Art« für die Architektur von Wohnungsbau?

Wie kann die GWG gut darauf reagieren, dass unter ihren Mieterinnen und Mietern viele Haushalte mit Migrationserfahrungen sind?

Sind und leben die Mieterinnen und Mieter der GWG anders als der Durchschnitt der Tübinger Bevölkerung?

Wie gehen die Mieterinnen und Mieter mit den Wohnungen der GWG um?



Prof. Susanne Dürr

Architektin, Karlsruhe

Wohnoptionen – zwischen Konvention und Innovation

Heutige Biografien kennen selten kontinuierliche Lebensläufe. Daraus schloss Susanne Dürr: Auch die Standard-Wohnlösungen passen dann nicht mehr, die in früheren Jahrzehnten so häufig gebaut wurden, wie das Einfamilienhaus oder die Wohnung für ein Ehepaar mit zwei Kindern. Für Biografien mit Wechseln, Brüchen und Entwicklungsschritten braucht man stattdessen verschiedene, auch veränderbare Hütten. Wohn-Lösungen sollen daher adaptiv sein, außerdem gemeinschaftsorientiert und produktiv – das heißt, sie sollen die Integration von Arbeit ermöglichen.

Was »gesund wohnen« bedeutet, habe sich ebenfalls verschoben: Früher dachte man dabei an körperliche Gesundheit und die gut besonnte, durchlüftbare Wohnung. Heute steht die psychosoziale Gesundheit im Fokus: Wohnung und Wohnumfeld sollen Bereiche sein, in die man sich zurückziehen und Stress bewältigen kann, außerdem auch Orte der Begegnung, gegen Einsamkeit.

Lösungen suchte sie zwischen Konvention, wozu sie auch Tradition und Bewährtes zählte, und Innovation. Ihr Rückblick auf Gutes führte beispielsweise nach Karlsruhe, wo in der Dammerstock-Siedlung in den 1920ern getestet wurde, ob serielles Bauen eine Lösung für den hohen Bedarf an Wohnungen sein kann. Sie erinnerte auch an die »Frankfurter Küche«, die hohe Funktionalität auf sechseinhalb Quadratmetern bietet.

Susanne Dürr schaute sich einzelne Elemente der Wohnung genau an. Wie können diese zur Wohn- und Lebensqualität beitragen und gleichzeitig auf Herausforderungen wie den Klimawandel reagieren?

Die Tür: Sie schafft Schutz und Durchblicke. Wenn sie mehrere Flügel hat, kann dies Varianz und Großzügigkeit in immer kompakter werdende Wohnungen bringen. Sie wird künftig genutzt werden, um Querlüftung zu ermöglichen und die Wohntemperatur zu regeln. Der Balkon: Er kann eine Art Zimmer im Freien sein, gern nicht einsehbar und vor Wind und Wetter geschützt. Die Fensternische: Sie ist zusätzlich nutzbar als Schrank, als Wand, mit Pflanzen darin als kleine Oase, mit einem Vorhang davor sogar als Rückzugsort. Kleine Wohnungen erzeugen bei Menschen das Gefühl, sie hätten geringe Handlungsmöglichkeiten. Ausblicke ins Grüne und Durchlüftbarkeit schaffen dann Gegengewichte.

Sie präsentierte Etagen-Grundrisse mit so genannten Joker-Räumen: So nennt sie Räume, die an mehrere Wohnungen angrenzen und je nach Bedarf vergeben und genutzt werden können. Auch wenn man mehrere Wohnungen mit Türen verbindet, sorgt dies für mehr Wandlungsfähigkeit. Ihr Plädoyer: intelligente Grundrisse!

Sie zeigte auch Beispiele für verschiedene Treffpunkte und Aufenthalts-Orte: überdachte, beschattete Bereiche draußen; Laubengänge, die als private Balkone dienen und zugleich Begegnung im Vorbeilaufen ermöglichen; Treppenhäuser, in denen man sich für ein kurzes Gespräch gern aufhalten mag, weil sie natürliches Licht haben und Raum bieten, beispielsweise auf Treppenabsätzen oder kleinen Terrassen, die vom Treppenhaus aus zugänglich sind.

Miteinander reden, experimentieren, forschen und gemeinsam nach innovativen Lösungen auf Grundlage des schon Bekannten suchen – das sind für sie die Wege in die Zukunft.

Wiebke Jessen

Marktforscherin, Heidelberg

Wie ticken unsere Mieter? –

Die Sinus-Milieus als Instrument der Wohnungswirtschaft

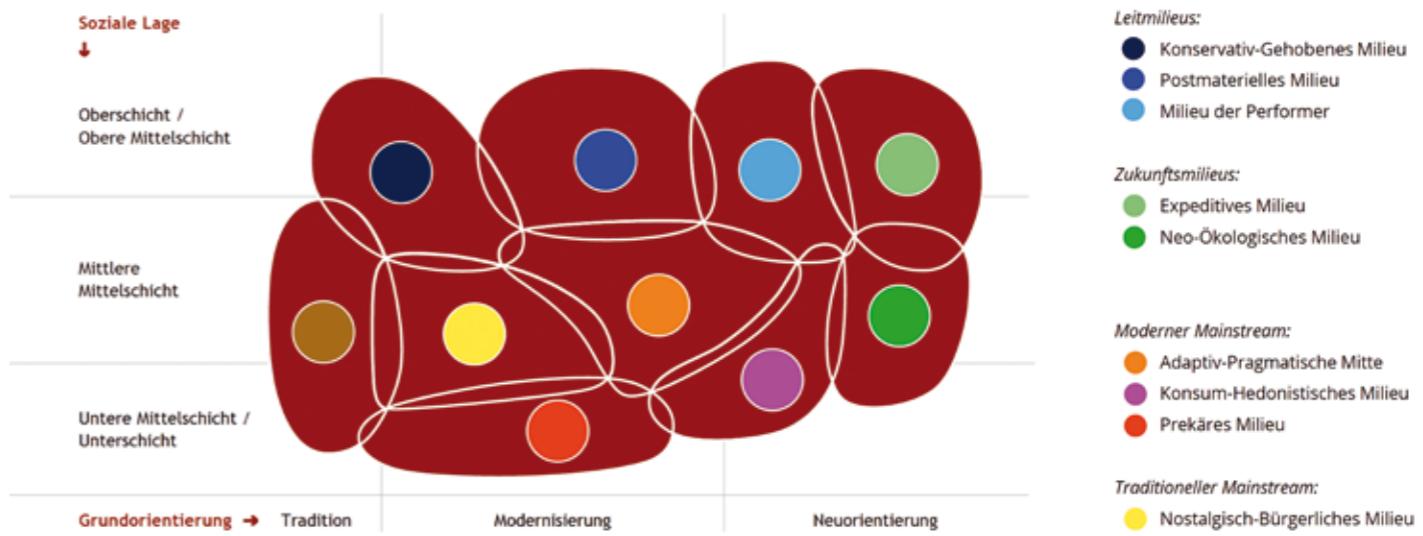
Das Sinus-Institut erforscht seit den 1970er-Jahren den Wertewandel und die Lebenswelten der Menschen. Als Instrument dafür werden die so genannten Sinus-Milieus verwendet: ein wissenschaftlich fundiertes Modell, das Menschen mit ähnlichen Lebensauffassungen gruppert und diese Gruppen beschreibt. Das Modell wird stetig fortgeschrieben. Die GWG Tübingen hat beim Sinus-Institut eine Analyse zu ihren Mieterinnen und Mietern in Auftrag gegeben.

Wohnen ist ein großes Thema, sagte Wiebke Jessen, denn die Sicherheit und Leistbarkeit des eigenen Lebens mache vielen Menschen Sorgen. Man rechnet mit erheblich steigenden Belastungen fürs Wohnen, mit größeren Schwierigkeiten, zu Wohneigentum zu kommen. Familien müssen Prioritäten setzen: Wer die gute Infrastruktur von Ballungsräumen nutzen wolle, müsse dort teurer wohnen. Wer günstiger wohnt, hat meist weniger Infrastruktur.

Tübingen unterscheidet sich vom deutschen Durchschnitt: Hier seien manche Milieus überdurchschnittlich stark vertreten, andere dafür unterdurchschnittlich. Es gebe

hier eher wenige Menschen aus dem prekären Milieu und auch weniger aus dem nostalgisch-bürgerlichen Milieu. Sogar die so genannte Mitte ist in Tübingen eher unterrepräsentiert. Dafür finden sich in Tübingen besonders viele Menschen aus zwei gebildeteren Milieus: so genannte Postmaterielle, worunter Sinus eine engagiert-souveräne Bildungselite versteht, sowie viele Expeditive. Das sind ambitionierte, kreative Menschen, urban, hip, digital, kosmopolitisch und vernetzt. In Uni-Städten in Westdeutschland trifft man sie besonders häufig.

Tübingen bildet somit eine Ausnahme innerhalb Deutschlands. Von dieser Ausnahme bilden die Mieterinnen und Mieter der GWG Tübingen wiederum auch eine Ausnahme. Denn gerade dort finden sich Häufungen der in Tübingen sonst seltenen Milieus. Das prekäre Milieu der harmonieorientierten unteren Mitte, dazu mit den Traditionellen eine um Orientierung und Teilhabe bemühte Unterschicht, oft auch Ältere, die sich häufiger auch abhängig und verbittert fühlen. Häufiger sind bei der GWG auch die Mitte als moderner Mainstream sowie das Milieu der Konsum-Hedonisten, die Spaß haben und Lifestyle mögen, eher genervt sind von Nachhaltigkeit und dem, was »politisch korrekt« sein soll. Wobei der Anteil dieser Gruppen bei den Mieterinnen und Mietern der GWG auch über dem deutschen Durchschnitt liegt.



Prof. Boris Nieswand

Soziologe, Tübingen

Vielfalt in der Stadt.

Zusammenleben in der Einwanderungsgesellschaft

Der auf Migration und Diversität spezialisierte Soziologe Boris Nieswand präsentierte als Einstieg viele Zahlen. Lokale Zahlen aus Tübingen: Hier hatten im Jahr 1961 nur etwa 3 Prozent der Bevölkerung keine deutsche Staatsbürgerschaft. 2023 lag der Anteil fast fünfmal so hoch, bei 17,7 Prozent. Rechnet man auch Menschen mit deutscher Staatsbürgerschaft mit ein, kam Tübingen im Jahr 2023 auf insgesamt 33 Prozent Bevölkerung mit Migrationshintergrund.

Verändert hat sich in diesen Jahrzehnten auch, woher die internationalen Mitbürgerinnen und Mitbürger kommen. Migration wurde globaler. Bis 1973 wurden so genannte Gastarbeiter angeworben, deren Familien oft folgten. Die meisten kamen aus Südeuropa: 66 Prozent der Ausländer stammten aus den vier Ländern Jugoslawien, Türkei, Griechenland und Italien. 85 Prozent der Ausländer waren Europäer. Aktuell sind noch 58 Prozent der Ausländer aus Europa und 29 Prozent aus besagten vier Ländern. Weitere 27 Prozent stammen jetzt aus Asien, aus China, Afghanistan, Syrien – viele Geflüchtete, aber auch viele Akademiker, eine sehr heterogene Gruppe, so Nieswand.

Tübingen sei bei all diesen Entwicklungen ziemlich durchschnittlich, kein Sonderfall. Der Trend sei bundesweit ähnlich. Allerdings gehöre Baden-Württemberg zu den Ländern mit einem eher starken Anstieg, das sei typisch für Länder mit einer vergleichsweise jüngeren Bevölkerung.

Ohne Zuwanderung wäre die deutsche Bevölkerung seit 1972 geschrumpft. Seitdem sei jedes Wachstum ausschließlich durch Migration entstanden, betonte Soziologe Prof. Nieswand. Mit dem Ruhestand der Babyboomer werde Migration noch wichtiger: Rund eine Million Zuwanderer pro Jahr seien nötig, um den Rückgang der Erwerbsbevölkerung abzufedern. »Wir sind gewohnt, Migration als Problem zu sehen. Aber damit kommen wir nicht weiter. Migration ist unsere Chance, den Wohlstand zu bewahren, die Alten und Kranken zu pflegen und die marode Infrastruktur wieder aufzubauen«, so Nieswand.

Umstritten sei in der Soziologie, in welchem Maß gemeinsame Werte und Normen eine Gesellschaft zusammenhalten können. Sicher sei: In immer mehr Städten werde die bisherige ethnische Mehrheit zur Minderheit. Wird es diesen Menschen genügen, wenn man ihren Lebensstil und ihre Wertordnung als »gleich« anerkenne? Oder befürchtet ein Anspruch, »besser« zu sein, politische Polarisierung?

Ein Blick in die Geschichte zeigt laut Nieswand: Konflikte zwischen sozialen Gruppen – Konfessionen, Klassen oder Regionen – prägten Deutschland schon immer. Ein Miteinander funktionierte vor allem dann, wenn politische und gesellschaftliche Zukunftsvorstellungen glaubwürdig waren – etwa wirtschaftliches Wachstum und Teilhabe am Wohlstand, soziale Absicherung oder Schutz von

Freiheitsrechten. Wo glaubwürdige Versprechen fehlen, führen die unvermeidlichen Erfahrungen von Ungleichheiten in der Gesellschaft zu Enttäuschung, Wut und Rückzug. Damit Zuwanderung gelinge, müssten Menschen daran glauben, dass zumindest ihre Kinder und Enkelkinder einmal gleiche Chancen haben werden auf Teilhabe und Wohlstand. Dies verlange nach guten Schulen, aber auch nach Eingesessenen, die offen genug sind, anderen eine Chance zu geben.

Für die Zukunft brauche es daher ein neues Leitbild: Diversität statt Homogenität. Entscheidend für das Zusammenleben sei Augenhöhe. Ob in Chören, Fußballmannschaften oder Nachbarschaften – Begegnung und gemeinsames Handeln können Vorurteile abbauen. »Kontakt ist einer der wenigen wirksamen Mechanismen, um Gruppengrenzen zu überwinden.«

Auch für den Wohnungsbau sieht Nieswand darin eine Aufgabe: Architektur kann Begegnungen ermöglichen (selbst wenn viele Mieter zunächst lieber einen Aufzug hätten, der sie vor Begegnungen schützt, als einen Gemeinschaftsraum). Kontakt aufnahme ist oft schwierig und langwierig. Menschen, die viele Kontakte in ihrer Nachbarschaft haben, geht es allerdings nachweislich langfristig besser als jenen, die isoliert sind. Begegnungen brauchten deshalb Orte und Gelegenheiten. Zusammenleben bedeute natürlich nicht nur Harmonie, sondern auch Konflikte – die allerdings immer auch als Lernfelder des Zusammenlebens in der Zukunft verstanden werden müssten.



Dr. Gesa Ingendahl

Prof. Dr. Reinhart Johler

Empirische Kulturwissenschaftler, Tübingen

Passende Wohnungen.

Kulturwissenschaftliche Sondierungen in der Tübinger Weststadt

Was ist wann für wen gute Architektur? Wann wird welcher Wohnraum benötigt und erträumt? Was tun Mieterinnen und Mieter, um sich ihre Wohnung anzueignen, sie so zu gestalten, dass sie als individuell passend erlebt wird? Das hat ein Forschungsprojekt des Instituts für Empirische Kulturwissenschaft der Uni Tübingen mit leitfadengestützten Interviews herauszufinden versucht. Befragt wurden Mieterinnen und Mieter der GWG in der Tübinger Weststadt. Sie gehörten keinem bestimmten Milieu an.

Der Raum, in dem man lebe, das Zuhause müsse mehrere Funktionen erfüllen – man braucht ihn für die alltäglichen Handlungen, aber er soll auch das repräsentieren, was den eigenen sozialen Vorstellungen entspricht. Dies gelinge in Mietwohnungen zwar nur eingeschränkt, aber viele schöpfen ihre Möglichkeiten aus.

Denn eine perfekt »passende Mietwohnung« gebe es meist nicht. Das führt in der Praxis zu zwei Strategien: Entweder die Menschen passen sich an die Wohnungen an. Oder sie passen die Wohnung an sich an. Welche Strategie eingesetzt wird, sei oft eine Frage der persönlichen

Haltung, des Charakters. Einigen macht es Freude, die Wohnung zu modifizieren und umzubauen, beispielsweise indem sie die Zuordnung der Räume ändern oder Wände bunt streichen. Andere sorgen dafür, dass ihr Zuhause möglichst schlecht einsehbar ist. Oder sie eignen sich Schwellenräume an, etwa im Garten, zwischen Gebäuden, im Keller. Anderen falle es eher leicht, ihre Haltung zu ändern: Sie gewöhnen sich an bestimmte Geräusche oder fangen an, eine kleine Küche bequem und praktisch zu finden.

Das Uni-Team berichtete darüber, wie unterschiedlich Räume interpretiert werden können. Beispiel Balkon: Manche machen daraus eine grüne Oase, grillen dort oder führen abends Telefonate. Für andere eignet er sich gut als Zwischenlager für Müll, weil die Wege so kurz sind.

Die vorgestellten Ergebnisse waren ein Zwischenstand, die Forschungsarbeiten liefen danach noch weiter. Prof. Johler hatte bereits einige Empfehlungen fürs Wohnen der Zukunft und für die Art, wie die GWG ihre Rolle als Vermieterin gestalten könnte. Er plädierte für architektonische Ermöglichung: Eine gute Architektur aus Mieter-Sicht wäre, wenn sie Möglichkeiten dafür schafft, dass die Nutzerinnen und Nutzer sich ihre Wohnung aneignen und gestalten können. Es braucht innovative Vermieter, die dafür offen sind.



Es gibt Videos der Fachvorträge in voller Länge: einfach den QR-Code scannen.

125 Jahre Geschichte



Erich Kästner wird geboren, Januar 1899

1899 wurde in Tübingen ein Bauverein gegründet, der später zur GWG Tübingen wurde. Das Ziel, damals wie heute: Wohnraum zu erschwinglichen Preisen anzubieten.



Erster Physik-Nobelpreis für Wilhelm Conrad Röntgen, Dezember 1901

1901: Der Wohnungsverein errichtet erste Mehrfamilienhäuser in der Paulinenstraße 18/20 und 22. Die 16 Wohnungen sind bis heute im Bestand der GWG.



Deutsche Infanterie in Stalingrad, Oktober 1942

1942: Die Nationalsozialisten erzwingen eine Fusion von Verein und GmbH. Adolf Hitler hat Wohnungsbau zur Reichssache erklärt.



1936: Vierzig Tübinger Handwerker gründen die Wohnungsbau Tübingen GmbH. Auch sie will den Wohnungsmangel beheben. Sie baut binnen zwei Jahren 48 Wohnungen entlang der heutigen Ebertstraße.



John F. Kennedy gewinnt die Wahl, November 1960

1960: Politisch gewünscht, baut die GWG nun auch Wohnungen zum Verkauf.



Arbeitssuchender in Berlin, Januar 1930

1930: Weltwirtschaftskrise auch in Tübingen – ein mehrjähriger Baustopp. In den 1930ern verwaltet und vermietet der Verein 76 eigene Wohnungen.



Währungsreform, Juni 1948

1949: Die Nachkriegs-jahre verschärfen die Wohnungsnot. Nach der Währungsreform baut die GWG erstmals wieder: günstige Mehrfamilienhäuser in Schaffhausenstraße, Rheinlandstraße, Westbahnhofstraße und Stuttgarter Straße, später Gebäude speziell für Flüchtlinge. Innerhalb von nur drei Jahren baut die GWG 237 Wohnungen.



Greenpeace wird gegründet, Oktober 1971



Erste Tempo-30-Zone eingerichtet, November 1983



Deutsche Wiedervereinigung, Oktober 1990

1990: Das Wohnungsgemeinnützige Gesetz gibt es nicht mehr. Die GWG heißt nun Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH.



Barack Obama wird US-Präsident, Oktober 2008



Prinzessin Diana stirbt, August 1997

1997: Die Stadt stopft ein Loch im städtischen Haushalt, indem sie einen Großteil ihrer städtischen Wohnungen an die Tochter GWG verkauft. Für die GWG herausfordernd: Sie muss sich hoch verschulden. Parallel leistet sie einen Quantensprung. Ab 1998 besitzt und verwaltet sie 1985 Wohnungen, ein Jahr zuvor waren es 1099 gewesen – ein Plus von 80 Prozent.



Steffi Graf beendet ihre Karriere, August 1999

1999: Ein neuer Gesellschaftervertrag gibt Stadt und Gemeinderat mehr Einfluss. Nichtstädtischen Gesellschaftern bleiben eher beratende Aufgaben.



2008: Auf Wunsch des neuen Oberbürgermeisters Boris Palmer startet die GWG eines der größten Sanierungsprogramme der Region: Sie kündigt an, 937 Wohnungen klimagerecht zu sanieren, fast 64.000 Quadratmeter Wohnfläche. Eingeplant werden Investitionen von rund 90 Millionen Euro.



Terroranschlag in Paris auf Charlie Hebdo, Januar 2015

2015: Flüchtlingskrise: Die GWG baut sehr schnell 121 Wohnungen in der Europastraße, der Waldhäuserstraße, der Sidlerstraße und der Ludwig-Krapf-Straße. Etwas später kommen 22 Wohnungen in der Stuttgarter Straße dazu.



2022: Der Kriegsbeginn löste in der Baubranche eine große Krise aus, von der sie sich erst allmählich erholt. Das Zinsniveau ist



Beginn der COVID-19-Pandemie, Januar 2020

2020: Erneut legt die GWG ein Modernisierungsprogramm vor. Beim ersten Programm war es noch darum gegangen, den Energieverbrauch zu senken. Das zweite Programm strebt nun vor allem danach, die CO₂-Emissionen zu senken. Dazu soll vieles beitragen: Modernisierungen, Abbruch und Neubau, außerdem gewinnt der Heizungstausch an Bedeutung. Fossile Wärmequellen werden ersetzt von Fernwärme und Wärmepumpen. Außerdem geht es nicht mehr nur um den Betrieb der Gebäude: Auch beim Bau und beim Rückbau von Gebäuden will die GWG möglichst viele CO₂-Emissionen vermeiden.



Russischer Angriffskrieg auf die Ukraine, Februar 2022

seither dauerhaft höher. All das hat auch der GWG Tübingen das Planen und Bauen erschwert.



Die letzten drei AKWs werden abgeschaltet, April 2023

2023: Die GWG zieht in ihre neue Geschäftsstelle in der Eisenbahnstraße. Der Neubau verkörpert, was die GWG sein will: Er ist bescheiden und innovativ zugleich. Diese Vorgaben hatte die GWG gemacht, als sie für den Neubau einige Jahre zuvor einen Architekturwettbewerb ausgeschrieben hat. Gebaut wurde ein Entwurf des Stuttgarter Architekturbüros »VON M«. Der Holzbau fand in Fachkreisen seither Anerkennung: Beispielsweise bekam er die Hugo-Häring-Auszeichnung Neckar-Alb. Bei einem nationalen Architekturwettbewerb für Nichtwohngebäude, dem »Heinze ArchitekturWARD«, wurde das Gebäude der Preisträger in der Kategorie »Holz(hybrid)-bau«. Die Architektenkammer Baden-Württemberg prämierte die Geschäftsstelle ebenfalls für Beispielhaftes Bauen.

Kommunikation auf Augenhöhe

Ein neues Erscheinungsbild für die GWG

Das Büro für Gestaltung ist mitten in der Tübinger Altstadt zu finden, in der Bachgasse. Dorthin ging der Auftrag, ein neues Erscheinungsbild für die GWG Tübingen zu entwickeln. *Martin Bertele* und *Sabine Neff*, Inhaber und Kommunikationsdesigner, erklären die neue Gestaltung und wie es dazu kam

Woher nimmt man die Ideen für ein neues Erscheinungsbild?

Martin Bertele: Wir haben schnell gemerkt, dass Kommunikation auf Augenhöhe bei der GWG eine entscheidende Rolle spielen muss. Wir kannten die Tübinger Wohnungsbaugesellschaft als einen lebendigen und präsenten Teil des sozialen Gefüges hier in der Stadt. Und auch in den ersten persönlichen Gesprächen haben wir die GWG als ein Unternehmen mit offenen Türen und flachen Hierarchien kennengelernt. Hinzu kommt: Die Interessensgruppen, mit denen die GWG es zu tun hat, sind so bunt und so verschieden wie die Stadtgesellschaft. Da sind die Mieterinnen und Mieter im sozialen Wohnungsbau, die Käuferinnen und Käufer hochwertiger Immobilien, da ist der Hausmeister, die Architektin. Und genau darum geht es ja bei unserer Arbeit als Gestaltungsagentur: visuelle Konzepte zu ent-

wickeln, die die Kultur und Vielschichtigkeit eines Unternehmens nicht nur abbilden, sondern tragen.

Wie läuft so ein Gestaltungsprozess ab?

Sabine Neff: Indem wir erst zuhören, dann gestalten. Bei uns beginnen Designprozesse immer damit, dass wir genau hinhören und hinschauen. Wir haben Menschen aus dem Team der GWG dazu eingeladen, in einem Workshop über »ihre« GWG zu sprechen. Aber nicht in Form von analytischen Beschreibungen, sondern auf intuitive Art und Weise, angeleitet durch verschiedene Kreativitätstechniken. Das ist für viele erstmal ungewohnt. Aber aus Erfahrung wissen wir: Es wirkt. Denn die Identität eines Unternehmens zeigt sich oft nicht in vermeintlich klaren Worten, sondern zwischen den Zeilen.

Was macht das neue Erscheinungsbild aus?

Sabine Neff: Das, was sich in den Workshops und Gesprächen herauskristallisiert hat, haben wir anschließend in einer ruhigen, klaren *Wort-Bild-Marke* visualisiert. Die vertrauten Quadrate des bisherigen Logos wurden neu angeordnet, reduziert und auf eine Linie gebracht: ein visuelles Statement für Gleichwertigkeit, Stabilität und Vertrauen. Wir

haben die bisherige *Farbwelt* aufgegriffen und erweitert: Ein kräftiges Orange sorgt für mehr Wärme. Zwei kräftige Grüntöne verweisen auf den ökologischen Anspruch der GWG. Die *Typografie* basiert auf einem Schriftfont, der nicht nur die üblichen Schriftschnitte umfasst, sondern zu dem direkt auch Icons gehören. Das war für uns ein bewusster Schritt, ein inklusiver Gedanke angesichts einer Mieterschaft mit einem großen Anteil an Menschen, deren Muttersprache nicht Deutsch ist. Auch die *Bildsprache* folgt der Grundidee: Menschen und Räumen auf Augenhöhe begegnen – nicht von oben herab, nicht inszeniert, sondern präsent und zugänglich. Schließlich haben wir den Gedanken der Augenhöhe auch sprachlich sichtbar gemacht: Die Abkürzung GWG, die ja offiziell für »Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau« steht, hat uns zu »gemeinsam wohnen gestalten« inspiriert. Die Abkürzung GWG wird dadurch zugänglicher und inhaltlich pointiert. Dieser *Claim* bringt auf den Punkt, wofür die GWG steht: für Zusammenarbeit, für Lebensräume und für eine Haltung, die Menschen einbezieht.

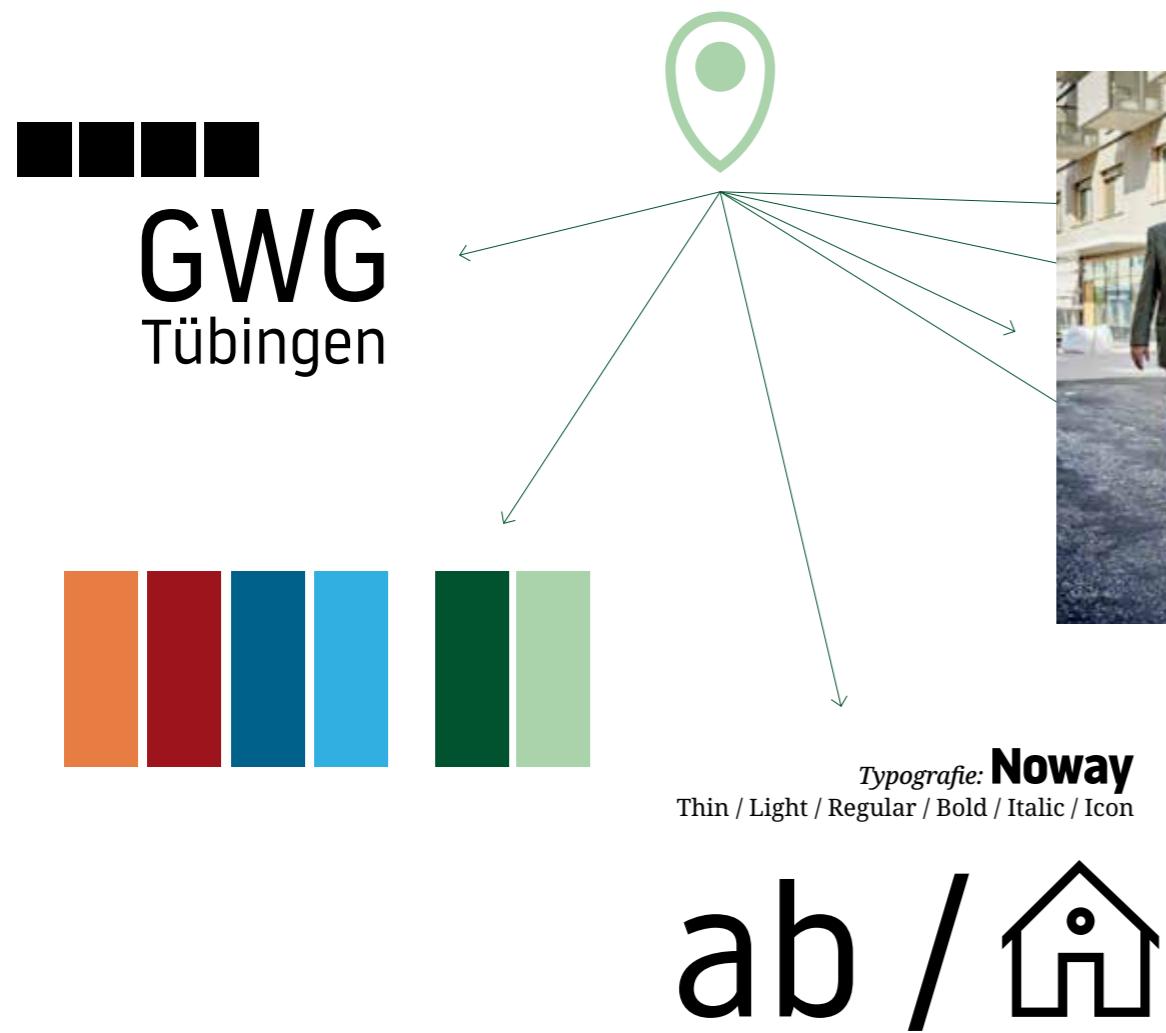
Warum ist ein neues Erscheinungsbild so wichtig?

Martin Bertele: Das Logo, die Wort-Bild-Marke, steht bei

solchen Prozessen häufig im Zentrum des Interesses des Kunden. Aber das geht uns als Designagentur nicht weit genug. Wir wollen nicht einfach ein Logo entwerfen, das gefällt. Was wir tun, ist: mit einem Erscheinungsbild ein visuelles Fundament zu schaffen, das langfristig funktioniert und auf dessen Basis alle Kommunikationsmittel – vom Geschäftsbericht über den Internetauftritt bis zu Social Media Posts – gestalterisch bedient werden können. Ein überzeugendes Erscheinungsbild dekoriert nicht die Identität eines Unternehmens, sondern bündelt und transportiert sie. Gute Gestaltung entsteht nicht durch Effekte, sondern durch konsequente Übersetzung von Haltung in Form, Farbe und Sprache. Deswegen ist das neue Erscheinungsbild der GWG klar im Anspruch, verankert im Inhalt und immer nah am Menschen. Eben auf Augenhöhe!



Martin Bertele und *Sabine Neff*, Inhaber des Büro für Gestaltung in der Bachgasse.



**gemeinsam
wohnen
gestalten**



planen und bauen



Die Anforderungen an Wohnungen wachsen. Vieles dreht sich um finanzielle Rahmenbedingungen und um eine steigende Anzahl von Gesetzen, Verordnungen und Normen. Das lässt die wirklich wichtigen Dinge fast schon in den Hintergrund treten: Jedes Haus ist Teil des Quartiers und Teil der Stadt. Somit bildet jedes Haus auch die Gestalt jenes Umfeldes, in dem sich Menschen aufhalten und auch wohlfühlen sollen. Zugleich müssen die Grundrisse von Wohnungen suffizienter werden: Auf 60 Quadratmeter bringt man heute drei Zimmer unter, früher waren das nur zwei Zimmer. Darüber hinaus legt die GWG viel Wert darauf, die Umwelt nicht über Gebühr zu belasten. Über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes hinweg. Das Planungsteam der GWG stellt sicher, dass die beauftragten Architektinnen und Fachingenieure diese vielen Aspekte auf dem Schirm behalten und Zielkonflikte ausgewogen abarbeiten.





Wohnungen, die 2024 fertig wurden

Fertiggestellt wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 83 Wohnungen. 23 davon sind Wohnungen aus dem Bestand, die die GWG umfassend modernisiert hat. 60 weitere Wohnungen sind Neubauten, die im Lauf des Jahres vollendet wurden. Alle sind Mietwohnungen; neu gebaute Eigentumswohnungen hat die GWG 2024 keine übergeben. Die modernisierten Wohnungen verteilen sich auf mehrere Stadtteile. 15 liegen in Hirschau im Gebäude Hakenweg 2-6. Somit ist in Hirschau ein mehrjähriges Projekt fertig geworden: In insgesamt fünf Bauabschnitten hat die GWG ihre *Wohnanlage Torstraße/Hakenweg* auf einen zeitgemäßen Stand gebracht sowie neue Wohnungen ergänzt. Weitere fünf modernisierte Wohnungen liegen in der Tübinger Altstadt, in der Judengasse 15 und der Ammergasse 1. Diese beiden historischen Gebäude sind baulich verbunden. Dort gibt es auch einen Laden, der durch den Umbau vergrößert und zukunftsfähig wurde. Ein weiteres Gebäude in der Altstadt ist die *Burgsteige 6*, wo die GWG drei Wohnungen energetisch modernisiert hat. Das Gebäude ist nun wärmegedämmt, die Gas-Etagenheizungen wurden durch eine Wärmepumpe ersetzt.

Die 62 neu gebauten Wohnungen verteilen sich ebenfalls übers Stadtgebiet. Fünf liegen in Hirschau, in der Wohnanlage *Torstraße/Hakenweg*. Hierfür hat man das Gebäude während der Modernisierung aufgestockt. Zwei weitere Wohnungen hat die GWG im Dachgeschoss bestehender Gebäude geschaffen, in der *Schaffhausenstraße 37-39*.

Für zwölf Wohnungen in der *Eugenstraße 71* wurde ebenfalls kein neues Bauland gebraucht und versiegelt: Diese Wohnungen sind in einem Gebäude entstanden, das zuvor als Schule genutzt worden war. Das war der erste Bauabschnitt eines Umbaus, der aktuell weiter voranschreitet. Zwölf neue Ein-Zimmer-Apartments baute die GWG im *Spelterweg 9-11*. Die Wohnungen wurden anschließend komplett an die Universitätsstadt vermietet. Die Stadt vergibt diese Wohnungen an Menschen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind.

Nach langer Bauzeit wurde im Sommer 2024 auch das bis dahin größte Projekt der GWG fertig: das *Quartiershaus am Hechinger Eck*. Es war eine Baugemeinschaft mit der Universitätsstadt Tübingen und der Altenhilfe Tübingen. Entstanden sind eine 400 Quadratmeter große Apotheke, eine Schülermensa sowie Unterrichtsräume für die benachbarte Grundschule, ein Pflegeheim mit 60 Plätzen, zudem 29 geförderte Mietwohnungen sowie eine Tiefgarage. Umweltschutz war im Fokus: Das Gebäude wurde mit so viel Holz wie möglich errichtet. Der Energiestandard entspricht dem KfW-Effizienzhaus 40. Die Fassade besteht aus Metallplatten, die man demontieren und wiederverwenden kann. Auf den ansonsten begrünten Dächern wurde eine 100 kWp starke Photovoltaik-Anlage installiert.



**Judengasse 15 /
Ammergasse 1**

Der Beitrag der GWG zu einer lebendigen Altstadt: Hier wurde ein Laden-geschäft vergrößert und modernisiert. Darüber liegen fünf Wohnungen mit viel Altstadtflair, sie sind nun renoviert. Einer Wohnung konnte eine attraktive Dachterrasse zugeschlagen werden, und im Dachspitz fand der Nistplatz einer Eule Platz.



Hakenweg 2-6

Die Fertigstellung des Hakenwegs 2-6 in Hirschau war der letzte Baustein: Nun ist die Modernisierung eines Quartiers, zu dem fünf Baukörper gehören, abgeschlossen. Alle Wohnungen wurden von Grund auf erneuert. Zwei der Gebäudezeilen wurden aufgestockt, dort entstanden je fünf neue Wohnungen. Neben den zehn neuen Wohnungen sind weitere sechs Wohnungen durch neue Treppenhäuser und Aufzug barrierefrei geworden.



Spelterweg 9-11

Dieses Gebäude wurde für die Universitätsstadt Tübingen gebaut. Hier am Ortsrand Derendingens kann die Stadt von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen unterbringen. Elf Ein-Zimmer-Apartments entstanden und ein Raum für die Betreuung. Die Erschließung der Apartments nimmt Rücksicht auf Besonderheiten der Bewohnerschaft: Es gibt wenig Fläche, deren Nutzung geteilt werden muss.



Bauprojekte, die vor 2024 anliefen und bis 2025 dauern

Im Geschäftsjahr 2024 hat die GWG außerdem an 79 Wohnungen weitergearbeitet. Diese gehören zu Bauprojekten, die 2023 oder noch früher gestartet sind, und sollen im Lauf des Jahres 2025 fertig werden. Dann werden auch viele Eigentumswohnungen dabeisein: Über die Hälfte, nämlich 49 dieser neuen Wohnungen, werden verkauft. 23 neue Wohnungen will die GWG vermieten. Auch die sieben modernisierten Wohnungen im Bestand werden wieder vermietet.

In der *Schellingstraße 7* lässt die GWG sieben Wohnungen modernisieren, das Projekt wird wohl 2025 abgeschlossen. Im Dach wird eine weitere Wohnung eingebaut, auch sie soll bis Ende 2025 fertig sein. In der *Aischbachstraße 8-18* baut die GWG weitere Dachgeschosse aus, sechs zusätzliche Wohnungen entstehen. Parallel werden die Dächer gedämmt, eine neue Heizung wird installiert, und die bestehenden Wohnungen erhalten neue Balkone.

Ein größeres Bauprojekt startete 2023 im Stadtteil Bühl, kurz vor den Rottenburger Stadtgrenzen: ein Baukomplex, der aus insgesamt vier Gebäudekörpern besteht. Dort waren ursprünglich 36 Wohnungen geplant, außerdem eine Pflege-WG mit zwölf Plätzen sowie Räume für eine Tagespflege. Im Untergeschoss liegt neben der Tiefgarage auch eine Heizzentrale für eine innovative Lösung: Die Stadtwerke Tübingen wollen von dort aus das gesamte Baugebiet Kreuzäcker mit »kalter Nahwärme« versorgen. Das Projekt musste unterwegs angepasst werden. Der Träger, der in der *Merowingerstraße 2 und 6* sowohl Tagespflege als auch Pflege-WG betreiben sollte, sprang leider wegen Personalmangels ab. Die Suche nach einer neuen Nutzung gestaltet sich schwierig und dauert noch an. In den Nachbargebäuden *Römerstraße 21* und

Merowingerstraße 8 errichtet die GWG planmäßig 20 Eigentumswohnungen. 16 von ihnen waren bis Mitte 2025 bereits verkauft und der Verkauf notariell beurkundet. Bis Jahresende 2025 will die GWG auch die letzten vier Wohnungen verkaufen. Alle vier Gebäude werden einen sehr geringen Energieverbrauch haben; sie erreichen die KfW-Effizienzhausklasse 40. Wenn sie später im Betrieb sind, werden sie kaum CO₂-Emissionen verursachen. Das liegt einerseits an ihrem geringen Energieverbrauch, andererseits daran, dass Wärmepumpen sowie Photovoltaik-Strom vom eigenen Dach genutzt werden. Auch beim Bauen arbeitete die GWG bereits sehr umweltschonend: Oberhalb der Tiefgarage wird auf Beton weitgehend verzichtet. Die Wände sind überwiegend aus Holz, als Decken werden vorgespannte Hohlkammerdecken verwendet.

Neun weitere Eigentumswohnungen hat die GWG im östlichen Stadtteil Sand fertiggestellt, im *Schwalbenweg 45*. Sieben dieser Wohnungen konnten verkauft werden, zwei weitere sind aktuell vermietet. Um die Betriebskosten niedrig zu halten, hat man hier keinen Aufzug gebaut – aber ein großzügiges Treppenhaus: Bei Bedarf kann ein Treppenlift eingebaut werden.

Auch in der Südstadt werden gegen Ende 2025 weitere neue Eigentumswohnungen fertig. Die 20 neuen Wohnungen sind am Hechinger Eck und verteilen sich auf zwei Gebäude im mittleren Hof des neuen Quartiers: In der nach Westen ausgerichteten *Memmingerstraße 27* baut die GWG als Bauträger eine zweigeschossige Kindertagesstätte, sie wird von der Stadt gekauft. In den Stockwerken darüber entstehen elf Eigentumswohnungen. Dieses Gebäude wird weitgehend aus Holz gebaut, ein KfW-Effizienzhaus 40. In der *Hechinger Straße 76* ist die GWG kurzfristig für eine Baugruppe eingesprungen – auf Wunsch der Stadt, die so Verzögerungen für den kompletten Hof B verhindern konnte. Die GWG hat die Pläne der Baugruppe übernommen und errichtet dort seit Februar 2023 eine Gewerbeeinheit und neun Wohnungen, die ebenfalls verkauft werden sollen.

Wohnungen, an denen seit 2024 gearbeitet wird

Obwohl die Rahmenbedingungen in der Baubranche weiterhin schwierig sind, hat die GWG auch im Lauf des Geschäftsjahres 2024 weitere Projekte gestartet. Es sind drei Neubauprojekte sowie zwei Modernisierungen mit Dachausbau, außerdem eine Umnutzung und ein weiterer Dachausbau. Insgesamt entstehen in diesen Projekten 116 Wohnungen. Sie sollen alle vermietet werden: Eigentumswohnungen wurden 2024 keine begonnen.

Baugrundstücke sind knapp. Darum baut die GWG, wo immer das geht, in bereits bestehenden Gebäuden zusätzliche Wohnungen ein. In der *Schaffhausenstraße* entlang der Bahnlinie beispielsweise werden nach und nach alle Dächer zu Wohnraum ausgebaut. In den Hausnummern 33-35 sowie 37-39 ist das bereits fertig. 2024 startete der Dachausbau in der Schaffhausenstraße 45-49.

In der *Sindelfinger Straße 71* in der Weststadt hat die GWG den Dachausbau kombiniert mit der dort notwendigen energetischen Modernisierung. Vier zusätzliche Wohnungen kommen hinzu: So viel Raum bot das bislang nicht ausgebauten Dachgeschoss. Die GWG verbessert während des Umbaus auch die Barrierefreiheit im Gebäude. Künftig gibt es einen Aufzug für die dann zwölf Wohneinheiten. Anfang 2024 haben die Arbeiten begonnen. Alle Wohnungen, die modernisierten wie auch die neuen, werden anschließend vermietet.

Ein großes Bauprojekt für die kommenden Jahre ist die *Ebertstraße 28-46* in der Südstadt. Dort besitzt die GWG ein Quartier aus den 1930er-Jahren, bislang fünf Gebäuderiegel. In drei Bauabschnitten soll das Quartier modernisiert und auch nachverdichtet werden. Los ging es 2023 damit, dass der östlichste Gebäuderiegel abgebrochen wurde, die alte Ebertstraße 46-48. Dort sind seit Anfang 2024 drei Neubauten und eine Tiefgarage entstanden: Ebertstraße 44, Ebertstraße 46-46/1, Ebertstraße 48 und Paulinenstraße 3/ – das sind insgesamt 27 neue Wohnungen in Holzhybridbauweise. Die vier westlicheren Altbauten werden in den nächsten beiden Bauabschnitten saniert. In den Dachgeschossen, in Anbauten und zusätzlichen Gebäuden entsteht auch dort neuer Wohnraum. Geheizt wird in der Ebertstraße künftig nicht mehr mit Gas. Das Quartier, neue wie alte Häuser, wird an die Fernwärmeleitung angeschlossen, welche die Stadtwerke 2024 in die Straße gelegt haben.

Die GWG ist an einem Neubauprojekt beteiligt, das in der Nähe der Adlertkreuzung in Lustnau liegt. Entstanden ist dieses Projekt nach einem Grundstücks-Tausch: Ein

Bauträger hatte sich ein Grundstück gekauft, um dort Wohnungen zu bauen. Dann zeigte sich, dass genau dieses Grundstück optimal geeignet wäre für das neue Feuerwehrhaus der Feuerwehr Lustnau. Daraufhin einigten sich Stadt und Bauträger darauf, Grundstücke zu tauschen. Die Stadt hat das neue Feuerwehrhaus bereits gebaut. Der Bauträger erhielt im Tausch den alten Feuerwehr-Standort unten an der Pfrondorfer Straße. Er baut dort seit 2023 vier Gebäude mit Eigentumswohnungen. Vorgegeben war, dass auf demselben Areal auch geförderte Mietwohnungen entstehen sollen. Für diesen Part ist die GWG dazugekommen. Sie errichtet ein fünftes Gebäude auf dem ehemaligen Feuerwehr-Grundstück, die *Pfrondorfer Straße 1*. Dort entstehen neun Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Seit Anfang 2024 wird gebaut.

Auch ein kleines Grundstück in der *Reutlinger Straße 40*, unweit des Kauflands, wird seit Herbst 2024 von der GWG bebaut. Zehn geförderte Ein-Zimmer-Wohnungen entstehen dort. Sie sind speziell für Menschen vorgesehen, die es schwer haben, Zugang zum Wohnungsmarkt zu bekommen. Solche Schwierigkeiten sind oft durch Krankheiten verursacht, etwa durch Sucht. Manchmal führen Krankheiten auch dazu, dass das Sozialverhalten der Menschen nicht dem entspricht, was Nachbarschafter sich wünschen. Dieses Bauprojekt soll eine Frist einhalten: Dann kann der Kaufpreis fürs Grundstück gesenkt werden. Der frühere Eigentümer, der Bund, gewährt diesen Nachlass nur, wenn geförderte Wohnungen entstehen und wenn diese spätestens im März 2026 nutzbar sind. Aktuell ist geplant, dass die GWG bereits Ende 2025 fertig wird.

In der *Eugenstraße 71* hat die GWG ein ehemaliges Schulgebäude übernommen und will dort neuen Wohnraum schaffen. In einem schnellen ersten Schritt sind zwölf Wohnungen fertig geworden. Sie wurden von der Stadt gemietet, die dort Geflüchtete unterbringt. Ende 2024 startete der zweite Bauabschnitt: Weiterer bezahlbarer Wohnraum speziell für junge Menschen ist das Ziel. Hier sollen beispielsweise Angestellte der Stadtverwaltung wohnen, etwa Erzieherinnen und Erzieher oder auch Auszubildende. Gebaut werden 14 Ein-Zimmer-Wohnungen, elf Zwei-Zimmer-Wohnungen und fünf Drei-Zimmer-Wohnungen. Hinzu kommen drei so genannte Cluster-Wohnungen: Sie bündeln Appartements, die jeweils ein eigenes Bad und eine kleine Küche haben – zusätzlich gibt es 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. Vorgesehen sind außerdem eine großzügige Eingangshalle und eine Dachterrasse, die alle gemeinsam nutzen. Auch das soll ein Miteinander der Hausgemeinschaft fördern.



Eugenstraße 71

Hier musste die GWG leider mehr von der alten Bausubstanz abbrechen, als ursprünglich geplant war. Warum? Tübingen liegt nach der aktuellen Einstufung in der Erdbebenzone 3. Das war zur Bauzeit dieses Gebäudes aber noch nicht so. Also musste das Gebäude während des Umbaus auch auf die neue Norm aufgerüstet werden. Die straßenseitigen Wände des Ostflügels wurden bis zum Fundament abgebrochen und neu betoniert.



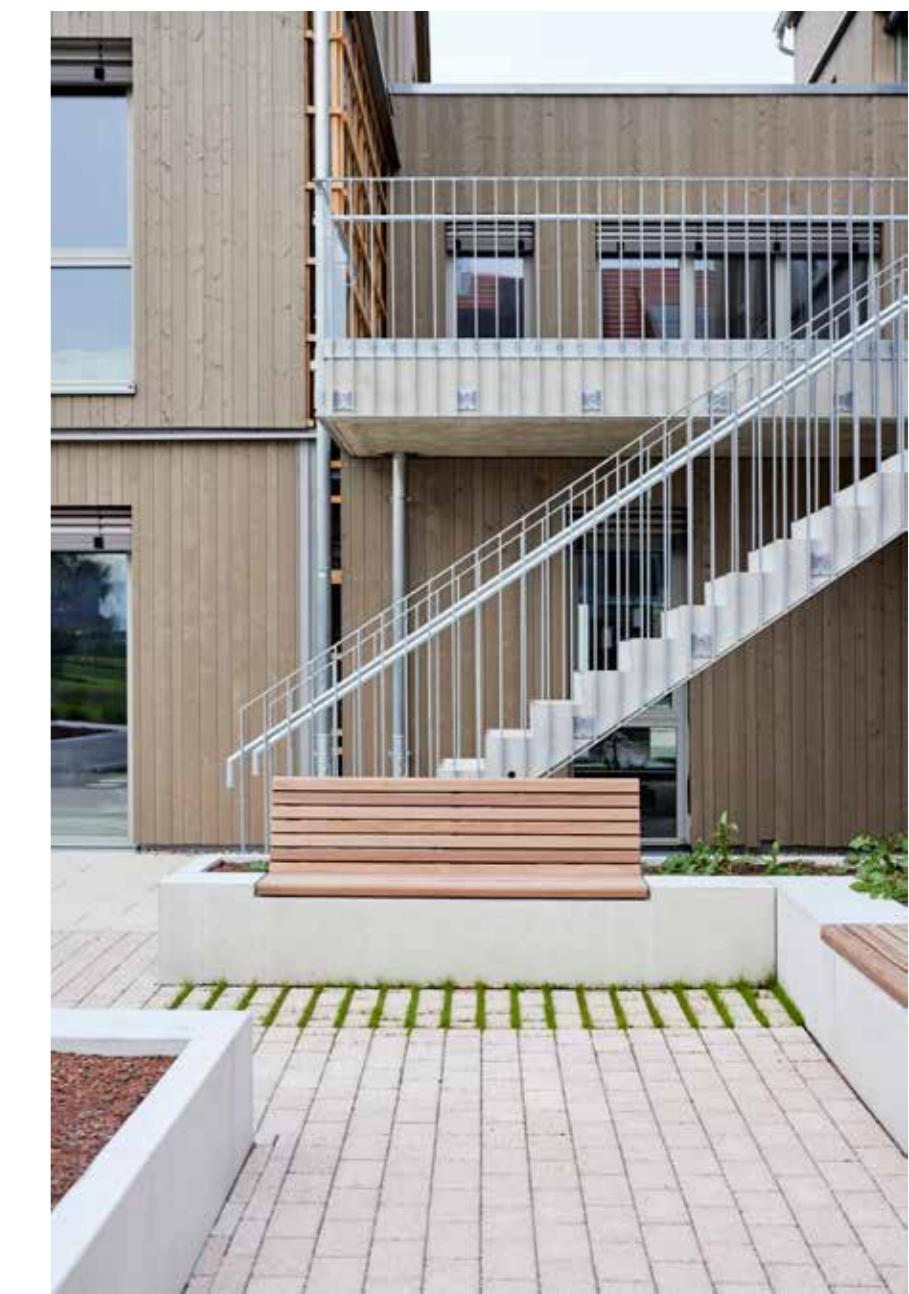
Schellingstraße 7
Die Modernisierung von historischen Gebäuden ist immer eine Herausforderung. Aber der Aufwand lohnt sich: Das Gebäude wird ein Schmuckstück werden.



Memminger Straße 27
Klimaschonende Bauweise ist bei der GWG wichtig – auch dann, wenn sie Eigentumswohnungen baut, die anschließend direkt verkauft werden. Hier wurde viel Holz verarbeitet und ein sehr hoher Energiestandard verwirklicht.



Eugenstraße 71
Auch im Inneren wurde die ehemalige Schule bis auf den Rohbau zurückgebaut: Danach konnte man zeitgemäße Haustechnik installieren.



Merowingerstraße 2, 6, 8 / Römerstraße 21
Der Innenhof des Gebäude-Ensembles in Bühl wird ein attraktiver Aufenthaltsort für alle, die in den neuen Gebäuden wohnen werden. Für Jung und Alt wird es dort Angebote geben: Man kann spielen, gemeinschaftlich plauschen oder einfach mal die Ruhe genießen auf dem Bänkle.



**Blicke in den Arbeitsalltag
unseres Planungsteams:**
zum Beispiel Prozesse
steuern, Farben und
Materialien aussuchen,
Pläne von externen Büros
prüfen.



Was die GWG derzeit plant

Die Universitätsstadt Tübingen ist dafür zuständig, Menschen unterzubringen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind. Die GWG hilft der Stadt häufig dabei, diese Pflicht zu erfüllen. Nicht immer blieb es harmonisch, wenn diese Zielgruppe in normalen Wohnungen und Hausgemeinschaften angesiedelt wurde. Inzwischen gibt es ein neues Konzept. Dazu gehört es, dass die GWG kleinere Gebäude mit etwa einem Dutzend Ein-Zimmer-Apartments baut – um sie dann an die Stadt zu vermieten, die dort von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen unterbringt. Ein Gebäude im Spelterweg ist bereits fertig. Das nächste Projekt wurde 2024 vorangetrieben: in Pfrondorf, in der *Unteren Höhbergstraße*, entsteht ein weiteres Gebäude mit zehn Wohnungen.

Auch in der Schellingstraße gehen die Arbeiten weiter: Während an der *Schellingstraße 7* im Jahr 2024 gebaut wurde, lief die Planung für die Sanierung der gleichzeitig gekauften *Schellingstraße 13*. Dafür hatte die GWG den Bauantrag im März 2022 eingereicht, die Genehmigung liegt seit Mai 2023 vor.

Der einstige »Autopalazzo« an der *Hechinger Straße* soll auch bald zum Bauprojekt werden. Jahrelang war dort die Schülernmensa der Grundschule Hechinger Eck untergebracht. 2024 ist die Mensa in den Neubau am Hechinger Eck umgezogen. Seither ist das ehemalige Autohaus an der Hechinger Straße frei. Es soll Ende 2025 oder Anfang 2026 abgebrochen werden. Danach können auf dem Grundstück drei neue Gebäude entstehen: Im Norden plant die GWG das Gebäude *Authenriethstraße 20/Hechinger Straße 52*. Dort soll der Tübinger Kinder- und Jugendzirkus Zambioni mit einziehen, auch eine städtische Kleinfeld-Sporthalle ist eingeplant. In den oberen Etagen will die GWG 27 geförderte Wohnungen bauen. Im Süden, also im Gebäude *Hechinger Straße 56*, sind 29 Eigentumswohnungen geplant. Hier will die GWG einen Akzent setzen mit umlaufenden Balkonen, die intensiv begrünt werden können. Zusätzlich soll es eine gemeinschaftliche Dachterrasse geben, damit 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. Ein Gebäude, das ein Leuchtturm-Projekt sein soll: Dort sollen neue Baumethoden ausprobiert werden, um die Kreislaufwirtschaft in der Baubranche voranzubringen. Erklärtes Ziel ist es, dass die verarbeiteten Baustoffe nicht entsorgt werden müssen, wenn das Gebäude eines Tages das Ende seiner Lebensdauer erreichen wird. Vielmehr will man die Baumaterialien entnehmen, um sie an anderer Stelle erneut einzusetzen zu können oder aber zu kompostieren. Dafür werden die Baustoffe und Bauweisen passend ausgesucht: Die Außenwände will die GWG in Holzrahmenbauweise errichten, mit einer Dämmung aus Stroh. Auf der Außenseite soll ein Kalkputz die Wände vor Regen schützen. Innen ist ein Lehmputz vorgesehen. Die Fußböden sollen mit Aufbauten funktionieren, die später rückbaubar sind. Ganz anders als die heute üblichen Fußbodenheizungen, für die man Kunststoffschnüre untrennbar verbindet mit zementhaltigen Estrichen.



Waldhäuser Ost wird sich verändern
Waldhäuser Ost soll entwickelt werden. In der Siedlung, die in den 1970er-Jahren erbaut worden ist, gehören der GWG über 200 Wohnungen, übrigens mit nur drei Grundrisstypen. Im Modell sieht man vier unterschiedlich farbige Baukörper. Sie zeigen bereits eines der Ziele, die die GWG dort bei ihrer Entwicklung verfolgt: Die Siedlung soll einen anderen, menschlicheren Maßstab erhalten. Neue Fassaden sollen mit ihren Materialien und Farben den Gebäuden ihre massive Wirkung nehmen und mehr Individualität erzeugen.

Dieses mittlere Gebäude soll vier Geschosse hoch werden, 16 Wohnungen werden entstehen. Im Erdgeschoss kommt eine etwa 150 Quadratmeter große Gewerbeeinheit dazu, sie soll die Hechinger Straße beleben.

Das Gebäude *Lichtensteinstraße 9/1* kannten viele in Tübingen früher als Weinmarkt Mattheis. Die GWG hat dieses Gebäude 2020 gekauft. Die eingeschossige alte Lagerhalle wird derzeit noch genutzt: als Lagerraum, für einen kleinen Laden und für ein Künstler-Atelier. Ende 2025 soll es abgerissen werden. Ab Anfang 2026 wird dort neu gebaut – mehrgeschossig, um die Fläche besser zu nutzen. Im Erdgeschoss des Neubaus plant die GWG einige Künstler-Ateliers ein. Drei von ihnen können, wenn gewünscht, mit der darüber liegenden Wohnung gekoppelt werden. Insgesamt 18 Wohnungen sollen in den drei Geschossen über den Ateliers entstehen. Das Tübinger Architekturbüro Dannien Roller hat die Pläne erarbeitet. Im Dezember 2023 hat die GWG ihren Bauantrag eingereicht.

Beim Großprojekt in der *Ebertstraße* denkt das GWG-Team mehrere Etappen parallel. Während der erste Bauabschnitt aktuell läuft, hat man den nächsten vorbereitet: Ab 2026 sollen zwei der vier verbliebenen Gebäuderiegel umgebaut werden, drei neue Baukörper kommen auf diesem Areal hinzu. Im zweiten Bauabschnitt werden aus bislang 24 Wohnungen dann 49. Hinzu kommen zwei gewerblich genutzte Flächen. Außerdem wird die Fußgänger-Verbindung zwischen Ebertstraße und Katharinenstraße mit einem kleinen Platz aufgewertet.

Eine der größten Wohnanlagen der GWG liegt am Südrand von Derendingen, in der *Sieben-Höfe-Straße 109/111*. Sie stammt aus dem Jahr 1970 und besteht aus insgesamt 96 Wohnungen. Die haben eine so schlechte Bausubstanz, dass eine Sanierung nicht mehr sinnvoll war – die Gebäude werden komplett abgerissen. Die GWG plant Neubauten. Und will baulich erreichen, dass sich die neuen Gebäude besser in ihre Umgebung und in den Stadtteil integrieren. Denn die bisherige Siedlung wurde von vielen als eine Art Insel wahrgenommen. Nach einem Architektur-Wettbewerb bekam das Architekturbüro Vandkunsten aus Kopenhagen den Auftrag. Es hat einen Bauantrag ausgearbeitet, der Anfang 2025 eingereicht wurde. 2026 soll der erste Bauabschnitt beginnen.

Ein größeres Areal mit bislang sieben Gebäuden besitzt die GWG in der Weststadt. Insgesamt 28 ältere Wohnungen sind es in der *Rheinlandstraße 4-10* und in der *Westbahnhofstraße 30-36*. Direkt daneben fließt die Ammer, der Untergrund ist sehr nass. Die alten Gebäude haben Wasser gezogen und können nicht modernisiert werden. Also wurden Neubauten geplant. Das Tübinger Büro a+r Architekten hat vier Gebäude mit zusammen 51 Wohnungen entworfen. Ein weiteres Gebäude könnte später hinzugefügt werden – sofern die benachbarte Bundesstraße-Kreuzung eines Tages zurückgebaut wird. Der Bauantrag für dieses Vorhaben wurde 2024 eingereicht. Ab 2027 will die GWG dort bauen.

Die *Marienburger Straße 15* ist ein weiteres Grundstück, das die Stadt Tübingen vom Bund erworben hat. Dort will die GWG 49 geförderte Mietwohnungen errichten. Auch sie sind speziell für Menschen gedacht, die es sonst schwer haben, Zugang zum Wohnungsmarkt zu bekommen. Ein solches Projekt braucht Empathie für die Zielgruppe und für deren Nachbarn. Schon beim Planen: Es müssen räumliche Situationen geschaffen werden, die gegenseitige Störungen reduzieren. Wie auch in der Reutlinger Straße bietet der Bund einen Preisnachlass fürs Grundstück an, sofern Bedingungen eingehalten werden: Man muss geförderten Wohnraum bauen und diesen innerhalb einer Frist fertigstellen – in der Marienburger Straße bis Mitte 2028. Hier hat das Ulmer Architekturbüro Rapp geplant. 2024 wurde der Entwurf entwickelt, Mitte 2025 der Bauantrag eingereicht.

Den Kirchen in Deutschland schwinden die Mitglieder. Also stehen 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 zwischen *Eugenstraße und Volkspark* nicht mehr in der heutigen Form unterhalten werden können. Die Gemeinde will beide Gebäude abgeben. Um all ihre bisherigen Aktivitäten weiterhin unterzubringen, will sie ihre Kirche umbauen und außerdem einen Anbau des Kirchengebäudes zum Park hin errichten lassen. Dadurch wird das

bisherige Gemeindehaus in der Eugenstraße 26 frei. Es geht an die GWG, die es umbaut, um dort künftig den Kindergarten unterzubringen. Auch das Pfarrbüro kann hier seinen neuen Platz finden. Damit wird dann im letzten Schritt der bisherige Kindergarten frei, die Eugenstraße 24. Er soll abgebrochen werden. Auf dieser Fläche plant die GWG einen Neubau mit Eigentumswohnungen. Über den Verkauf dieser Wohnungen will die GWG das Eigenkapital erwirtschaften, das sie braucht, um ihre anderen Aufgaben bei diesem Projekt zu finanzieren. Die Eigentumswohnungen an diesem schönen, stadtnahen Standort will die GWG bevorzugt an eine spezielle Zielgruppe vergeben: an ältere Menschen, die umziehen wollen, weil sie weniger Fläche brauchen als früher – damit sie familiengerechte Wohnungen oder Häuser frei machen, die sie zu fairen Konditionen an junge Familien weitergeben. Das Areal hat eine große städtebauliche Bedeutung. Um für dieses ganz besondere Grundstück die optimale Lösung zu finden, haben Kirche, Stadt und GWG vorab einen Architekten- und Landschaftsarchitekten-Wettbewerb ausgelobt, der im Juli 2025 entschieden wurde. Wie die Wettbewerbsaufgabe genau lauten sollen, das hatte die GWG vorab über eine Machbarkeitsstudie herausgefunden, die im Frühjahr 2023 in Auftrag gegeben und im März 2024 im Gestaltungsbeirat der Universitätsstadt Tübingen beraten worden war.

Ebenfalls ein großes Thema fürs kommende Jahrzehnt: *Waldhäuser Ost (WHO)*. Ende 2023 hat der Tübinger Gemeinderat den Rahmenplan Waldhäuser Ost beschlossen.

Für die GWG bringt dieser Rahmenplan drei Handlungsstränge: Die Tiefgarage im Weidenweg muss saniert werden. Die Stadt will später auf dieser Tiefgarage eine Kindertagesstätte bauen. Außerdem muss der Eingangsbereich der Tiefgarage umgebaut werden, weil am Berliner Ring zusätzliche Gebäude entstehen. Das GWG-Team nimmt die Tiefgarage als erstes Projekt in Angriff. Zweites Thema sind die bestehenden Wohnungen der GWG auf WHO, es sind rund 200. Sie sollen modernisiert werden, das Konzept dafür wird bei der GWG derzeit erarbeitet. In einem Gutachterverfahren mit vier Architekturbüros will die GWG klären: Sollen die Modernisierungen ausschließlich die Fassaden betreffen, oder wäre es wirtschaftlich sinnvoll, auch in die Grundrisse einzugreifen? Dann könnte man auch die vielen Vor- und Rücksprünge der Gebäude begradigen, die den Wärmeverbrauch der Wohnungen erhöhen. Dritter Handlungsstrang: Die GWG will am Berliner Ring neu bauen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Hierzu will die GWG einen Architektenwettbewerb ausloben. An allen drei Handlungssträngen arbeitet das GWG-Team bereits. Das Sanierungskonzept für die Tiefgarage wurde 2024 fertig. Vor dem Gutachterverfahren ermittelte ein Statikbüro, welche Rahmenbedingungen gelten müssen für die Tragkonstruktion des Bestandes. Ende 2024 startete das Gutachterverfahren.

Drei Projekte hatten 2024 Pause: Die ehemalige Geschäftsstelle der GWG in der *Konrad-Adenauer-Straße 8* soll wieder zu Wohnraum umgebaut werden. Zuvor wurden

die Büroflächen nochmal gebraucht: Die Postbaugenossenschaft hat sie gemietet, während deren eigene Räume in der Fürststraße umgebaut und erweitert werden. Wenn die Postbau 2026 wieder auszieht, soll der Umbau starten. Der Bauantrag wurde bereits 2023 genehmigt. Eine längere Pause wird das Projekt *Eckenerstraße 1-3 und 9-11* haben. Diese Gebäude werden aktuell gebraucht, um geflüchtete Menschen aus der Ukraine unterzubringen. Auch das Projekt *Herrenberger Straße 77-79* und *Am schmalen Weg 1-7* wurde 2024 nicht weiter bearbeitet. 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. Zu Jahresbeginn 2025 wurden die Planungen wieder aufgenommen, 2026 könnte der Bau starten.



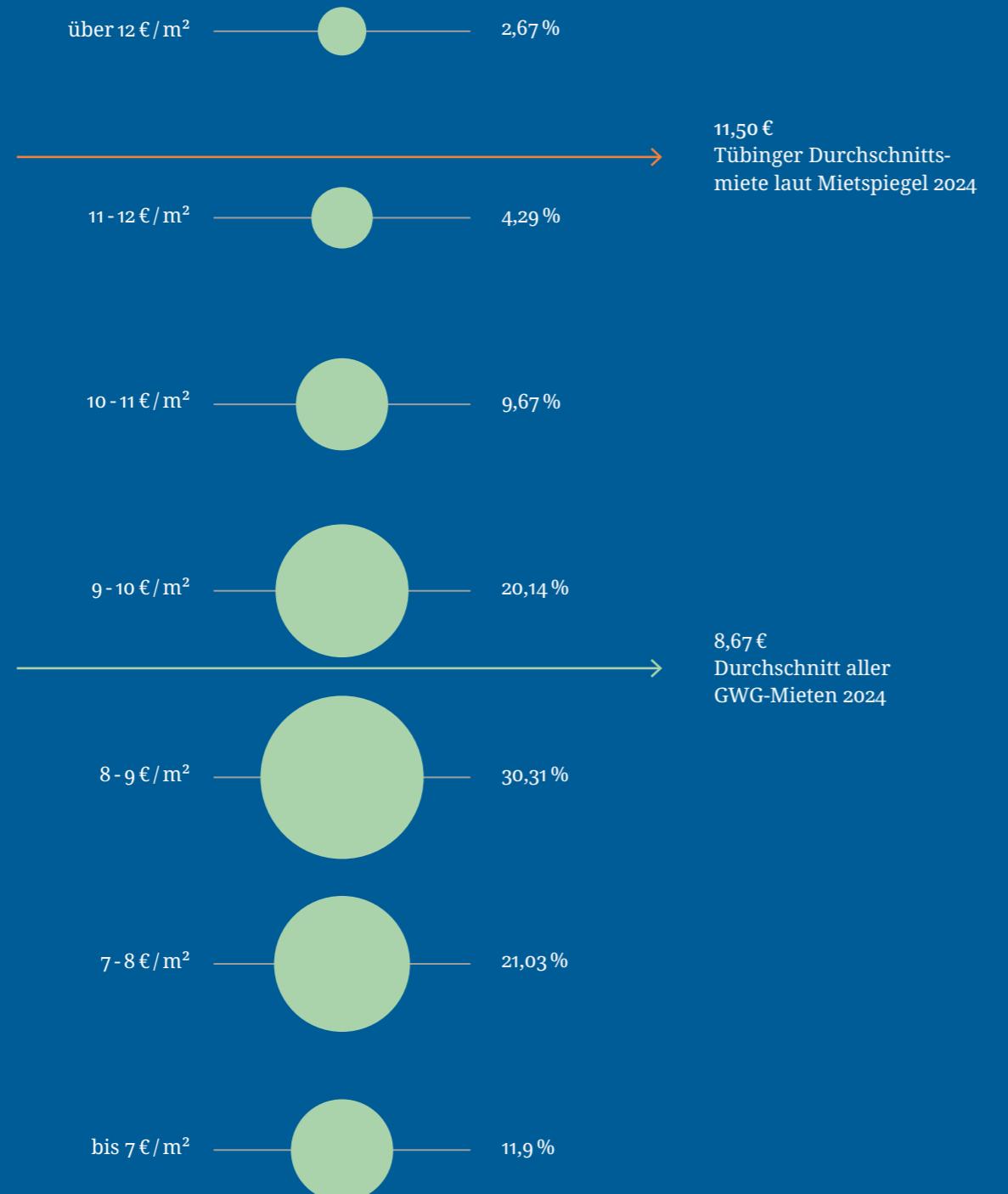


vermieten und verwalten

Mieter, Mieterinnen und Menschen, die das noch werden wollen, stehen im Mittelpunkt der Arbeit der GWG. 2040 Haushalte waren im Februar 2025 bei der GWG als wohnungssuchend registriert. Dem stehen 177 Vermietungen im Jahr 2024 gegenüber. Jahr für Jahr zeigt sich, dass die GWG die Nachfrage bei Weitem nicht erfüllen kann. Vergeben werden die Wohnungen nach Compliance-Regeln sowie nach Dringlichkeiten.

Nicht nur bei Wohnungswechseln kümmern sich die Teams um Menschen und Wohnungen. Sie suchen auch nach Lösungen, wenn sich die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter ändern, wenn es technische Probleme gibt, Schwierigkeiten im Zusammenleben oder rund um die Themen Finanzen und Betriebskosten.

Das Mietniveau der GWG im Vergleich zum Mietspiegel



Die wichtigste Grafik
 Die GWG hält ihre Mieten niedrig. Sie liegen weit unter dem Tübinger Mietspiegel. Der wurde 2024 erneuert, danach hat die GWG ihre Mieten nochmal abgeglichen. Ergebnis: Die GWG liegt etwa 25 Prozent unter den ortsüblichen Vergleichsmieten in Tübingen – und das war der Durchschnittswert. Der Großteil der GWG-Wohnungen, nämlich über 63 Prozent, sind noch unter diesem Durchschnitt.

Verwaltung von Mietwohnungen

Die GWG ist auf dem Wohnungsmarkt Tübingen der größte Vermieter. 2.257 *Wohnungen* hat sie in ihrem Angebot. Das bedeutet: Die GWG vermietet etwa jede zwanzigste Wohnung in Tübingen.

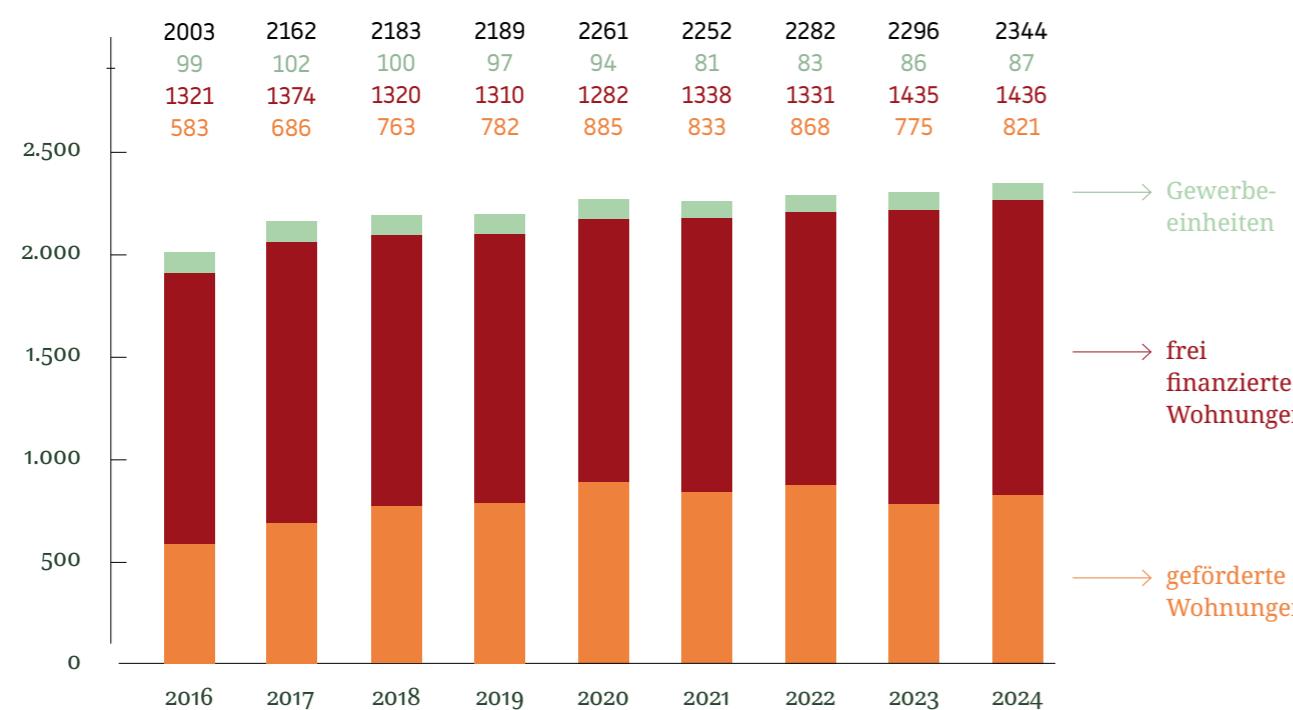
Die Grafiken auf der folgenden Doppelseite zeigen Details zum Wohnungsbestand. Man sieht auch, wie sich dieser Bestand verändert.

177 *Wohnungen* der GWG haben im Jahr 2024 neue Mieter und Mieterinnen gefunden. Dreizehn dieser Wohnungen hat das Team der GWG-Mietverwaltung direkt an eigene Mieter weitervergeben: beispielsweise dann, wenn für ein anderes GWG-Wohnhaus eine Modernisierung ansteht, wofür die dortigen Wohnungen leer sein müssen. In solchen Fällen bietet die GWG ihren Mieterinnen und Mietern eine neue Bleibe an. Zwölf 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 84 geförderte Wohnungen, dort konnten Haushalte mit Wohnberechtigungsschein einziehen. Auch 66 Wohnungen ohne Förderung haben übers Jahr 2024 neue Bewohnerinnen und Bewohner bekommen: Sie wurden an Menschen mit und ohne Wohnberechtigungsschein vergeben.

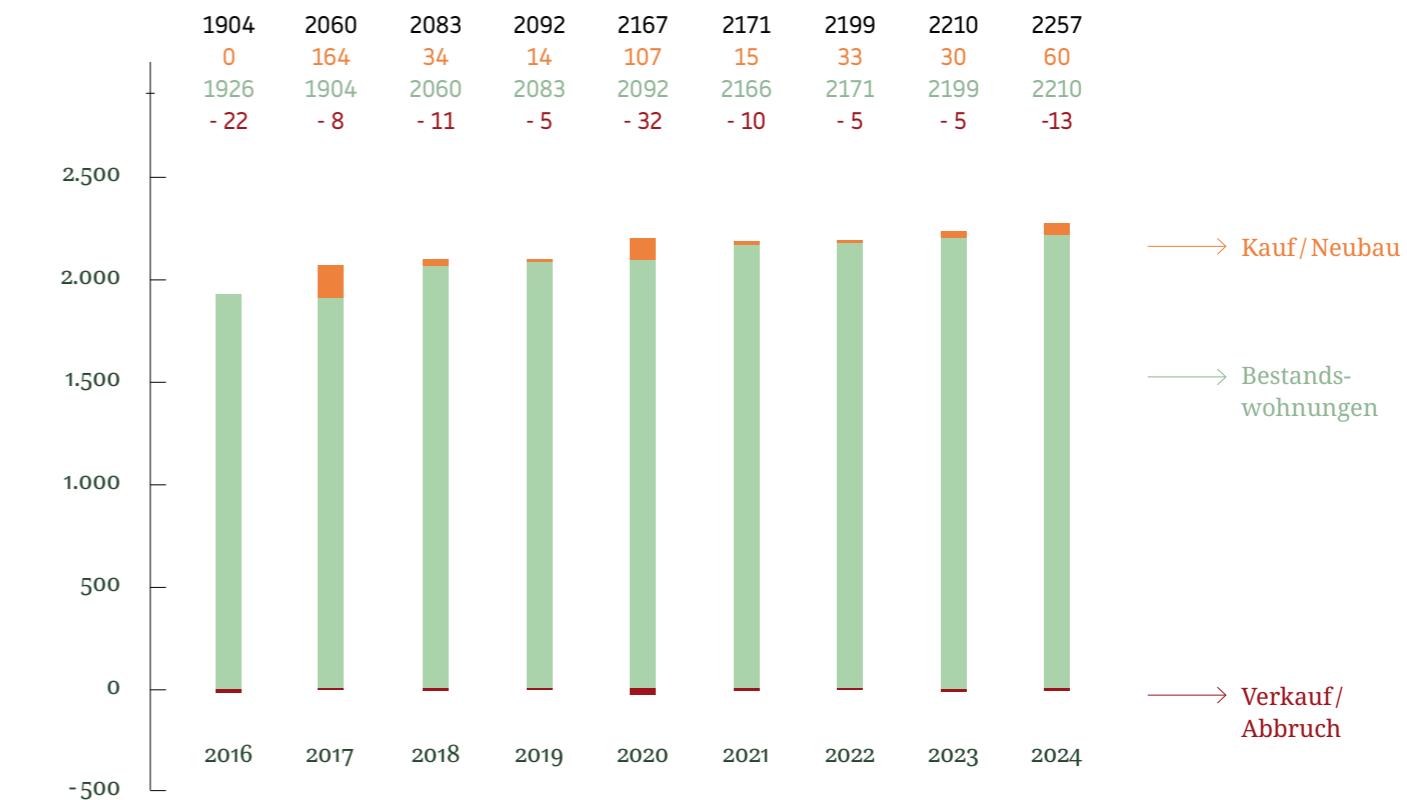
Mietverwaltung für Dritte

Seit 2004 verwaltet und bewirtschaftet die GWG auch Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Tiefgaragenstellplätze, die der Universitätsstadt Tübingen gehören. Zum Bilanzstichtag 2024 waren das 169 *Wohnungen*, hinzu kamen 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 2024 rund 539.300 Euro geflossen (Vorjahr: 781.900 Euro). Für die Stadtwerke Tübingen GmbH verwaltet die GWG weitere neun Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten. Eine zusätzliche Aufgabe der GWG: Sie hilft der Stadt dabei, geflüchtete Menschen unterzubringen. Die Stadt sucht stetig private Vermieter, die Wohnungen als Wohnraum für Geflüchtete an die Stadt vermieten wollen. Seit 2015 unterstützt die GWG die Stadt dabei: Sie besichtigt die Immobilien, kümmert sich um nötige Instandsetzungen und macht die Mietverträge. 2024 wurden 15 solcher Wohnungen zurückgegeben, sechs Wohnungen sind hinzugekommen. Auch elf Wohnungen der GWG wurden hierfür an die Stadt vermietet. Insgesamt sind es nun 470 Wohnungen.

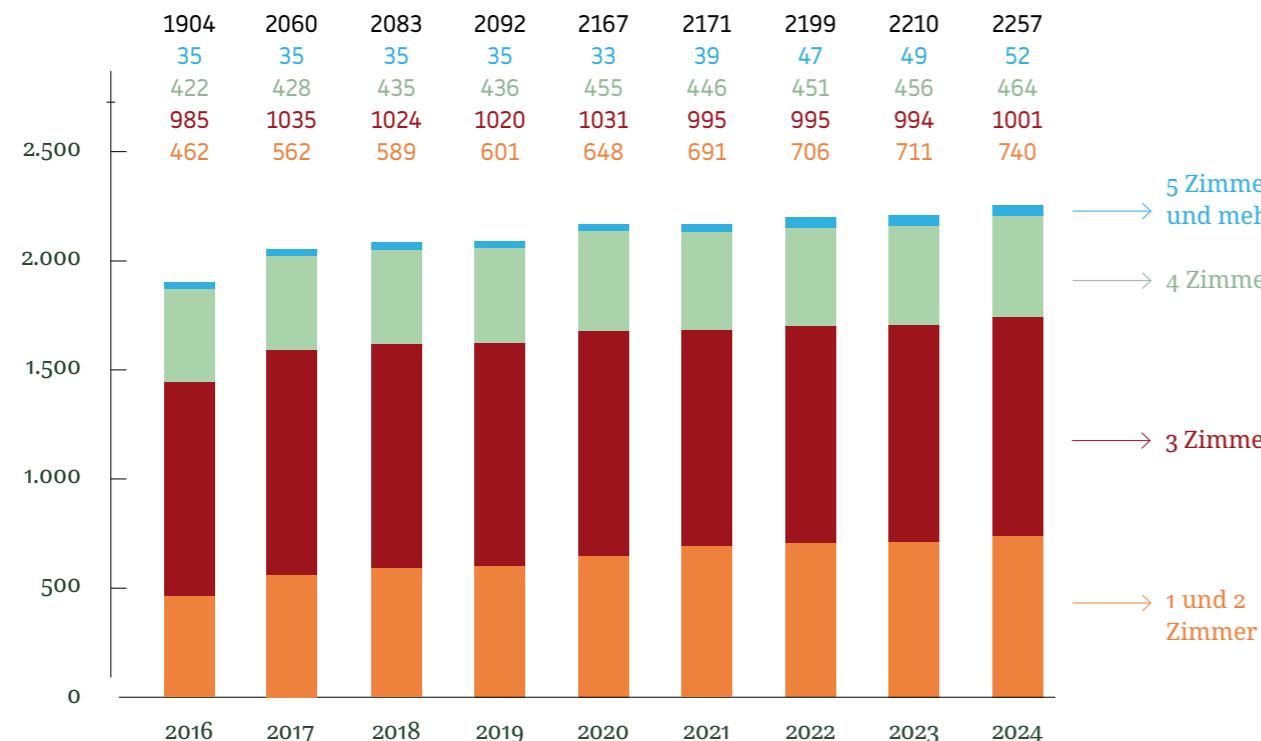
Wie setzt sich der Bestand der GWG zusammen?



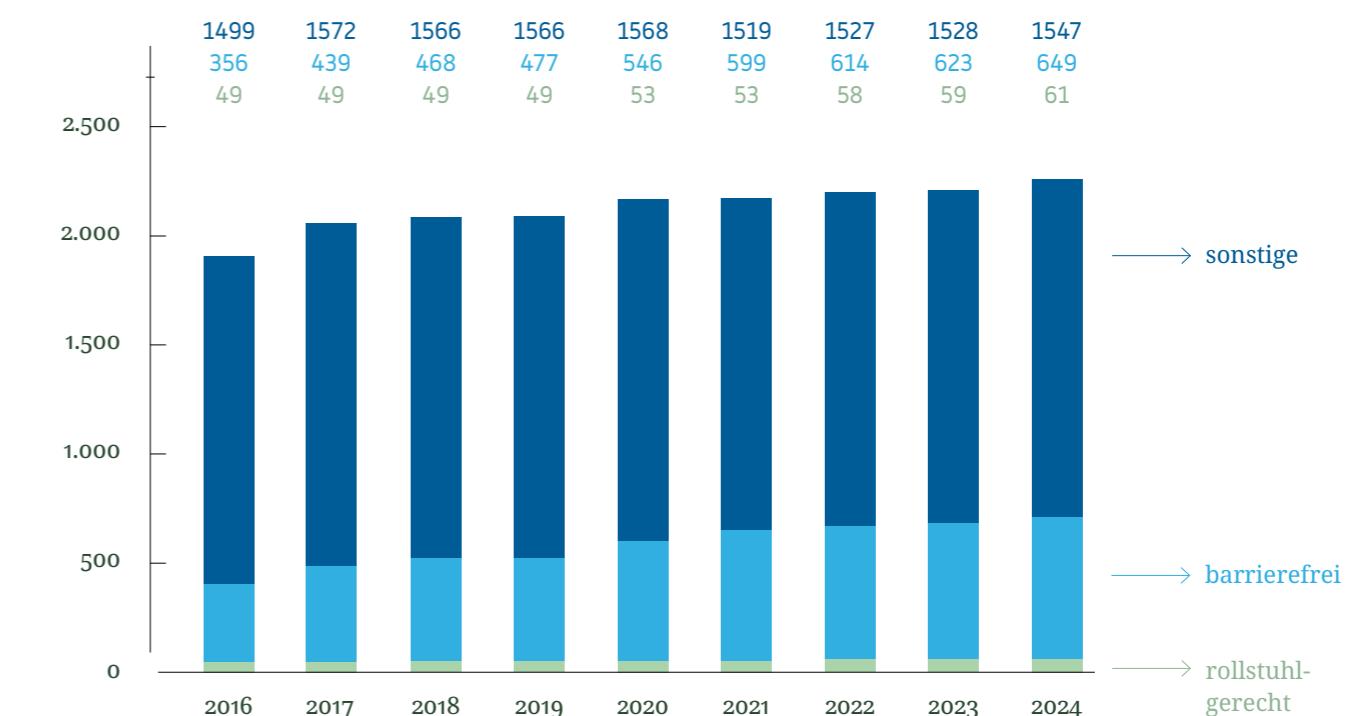
Wie hat sich der Bestand verändert?



Wie groß sind die Wohnungen der GWG?



Wie barrierefrei sind die Wohnungen?





Teamwork

Um die Wohnungen der GWG kümmern sich viele gemeinsam: Techniker, Ingenieurinnen und auch drei Betriebshandwerker.

Damit Qualität Qualität bleibt: Instandhaltung

Der beste Moment, um eine Wohnung instand zu setzen, ist, bevor sie neu vermietet wird. Immer wenn die Mieterinnen und Mieter wechseln, prüft die GWG, wie der bauliche Zustand ist. Häufig werden dann Türen und Böden erneuert, manchmal auch die Fenster. Was noch hinzu kommt, hängt auch davon ab, wie lange die Wohnung zuletzt vermietet war – manche Haushalte bleiben Jahrzehnte. Wenn nötig, sorgt die GWG dann auch für neue Elektro-Leitungen und neue Sanitär-Ausstattung.

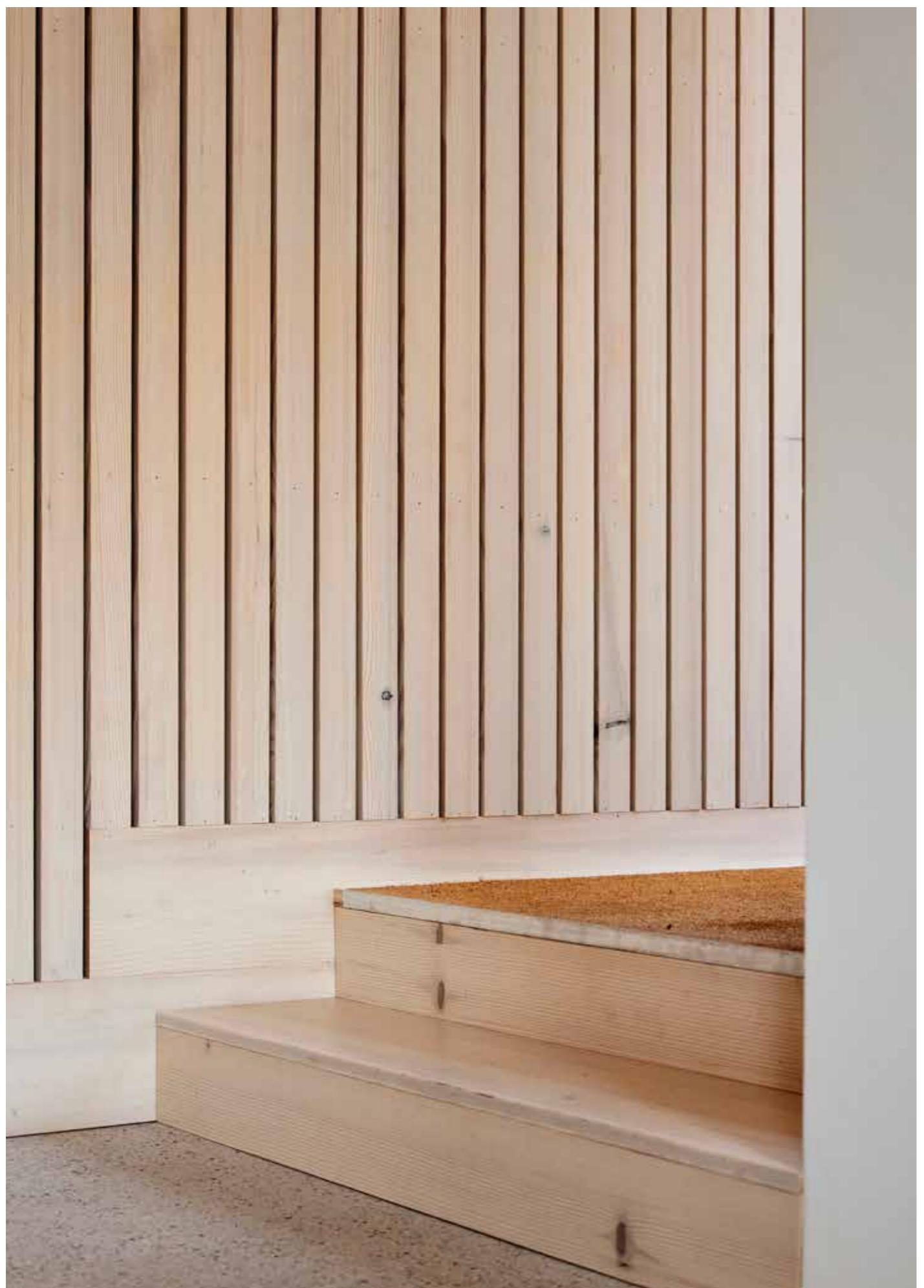
Im Jahr 2024 waren es **36 Wohnungen**, die komplett instand gesetzt wurden, bevor die GWG sie wieder neu vermietet hat. Die GWG macht solche Instandsetzungen sehr konsequent bei jedem Wechsel. So sorgt sie dafür, dass die Wohnungen in ihrem Bestand stetig modernisiert und auf einem zeitgemäßen Stand gehalten werden.

Es gibt auch Instandsetzungen, die sehr ins Geld gehen und kompliziert zu machen sind. Im **Weidenweg 2** wurde 2024 mit einer Strangsanierung begonnen. Das ist eine Sanierung der Abwasser-, Kaltwasser- und Warmwasserrohrstränge. Im Weidenweg sind es insgesamt fünf solcher Stränge, die 69 Wohnungen versorgen. Neu gemacht wurde zudem eine Entlüftung, um die Wohnungen künftig besser gegen Schimmel zu schützen. **3,1 Millionen Euro** haben diese Arbeiten insgesamt gekostet.

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. 2024 hat die GWG 84 Gasetagenheizungen ausgebaut und die neun Gebäude, in denen diese Wohnungen liegen, ans Fernwärme-Netz gebracht. Insgesamt hat die GWG 2024 rund **9,5 Millionen Euro** ausgegeben, um ihre Wohnungen und Gebäude zu modernisieren und instand zu halten (Vorjahr: 9,9 Millionen Euro). Wie setzt sich das zusammen? 6,12 Millionen Euro flossen in Instandhaltungen (Vorjahr: 3,72 Millionen Euro). Für die aktivierte Modernisierung wurden weitere 3,39 Millionen Euro investiert (Vorjahr: 6,22 Millionen Euro).

Beides lässt sich auf die Quadratmeter umlegen: Insgesamt hat die GWG durchschnittlich 55,91 Euro (Vorjahr: 58,88 Euro) pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche ausgegeben, um ihren Bestand zu erhalten und zu modernisieren. Für Instandhaltung waren es durchschnittlich 35,97 Euro je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 22,04 Euro) und für Modernisierung durchschnittlich 19,93 Euro je Quadratmeter (Vorjahr: 36,84 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. Diese Umrechnung bezieht sich nicht etwa nur auf die aktuellen Sanierungsobjekte der GWG, sondern gilt für jeden einzelnen Quadratmeter im Bestand der GWG.



Aus dem Anlagevermögen wurden 2024 diese Objekte verkauft:

- Talhäuser Straße 24 (Wohnhaus)
- Amselweg 21 (Wohnhaus)
- Schwärzlocher Straße 2 (Wohnhaus)
- Konrad-Adenauer-Straße 4 (zwei Wohneinheiten)
- Herrenberger Straße 82/1 (eine Wohnung)
- Herrenberger Straße 78 (eine Wohnung)
- Baumwiesenweg 1 (eine Wohnung)

Was die GWG 2024 verkauft hat

Auch 2024 hat sich die GWG wieder von Immobilien getrennt, die nicht gut in das Portfolio des Unternehmens passen. Das kann am baulichen Zustand liegen, an der Größe oder auch der Lage der Immobilien. Zuletzt ist die Lage mehr in den Fokus gerückt: Die GWG bringt derzeit verstärkt Wohnungen auf den Markt, die in privaten Eigentümergemeinschaften liegen, also in Gebäuden, in denen andere Wohnungen andere Besitzer haben. Für solche Wohnungen ist der Verwaltungsaufwand deutlich höher als in Gebäuden, die komplett der GWG gehören. Das steigert auch die Verwaltungskosten. Die Immobilien sind dadurch weniger rentabel. Ziel ist es, mittelfristig den Wohnungsbestand der GWG zu konzentrieren und »Streubesitz« zu verringern. Wenn Mieter ausziehen, werden solche Wohnungen auf den Markt gebracht. Die Einnahmen aus solchen Verkäufen nutzt die GWG, um neue Projekte finanzieren zu können und Baukredite zu guten Bedingungen zu bekommen. Das bringt die Sanierung und den Neubau des Bestands voran.

Das Bauträgergeschäft war zuletzt nicht einfach, das Marktumfeld schwierig. Trotzdem hat die GWG zuletzt insgesamt 49 Wohnungen auf den Markt gebracht, verteilt auf insgesamt vier Projekte. 2024 konnten 17 dieser 49 Wohnungen verkauft werden, weitere folgten seither. Außerdem hat die GWG im Jahr 2024 eine Kita an die Stadt Tübingen veräußert. Die Marktlage verbessert sich derzeit. Die GWG-Geschäftsleitung rechnet damit, dass sie etwa 70 bis 80 Prozent der zum Verkauf gebauten Wohnungen tatsächlich auch verkaufen kann. Die restlichen Wohnungen werden zunächst vermietet. Die Verkaufsquote von 80 Prozent ist angesichts der Marktlage ein akzeptables Ergebnis.

Das sind die Menschen, die planen und bauen, vermieten und verwalten, berechnen und prüfen, organisieren und alles in Schuss halten. Alle Altersgruppen sind dabei, Erfahrene und Nachwuchskräfte. Etliche arbeiten bei der GWG in Teilzeit, Männer und Frauen teilen sich die Führungsverantwortung.



Personal – engagiert für die Mieterinnen und Mieter

Zum 31. Dezember 2024 hat die GWG insgesamt **44 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** beschäftigt, die sich knapp 39 Stellen teilen. Dazu gehören auch vier Auszubildende. (Mini-Jobber wurden hier nicht mit eingerechnet.)

Das **Team der Instandhaltung** hatte einen größeren Personalwechsel. Die GWG nutzte diese Gelegenheit, um neue Strukturen zu schaffen: Die bisher separaten **Teams Planung und Instandhaltung** wurden organisatorisch zusammengeführt. Das soll Synergieeffekte bringen – zumal Aufgaben oftmals nicht eindeutig einem Bereich zugeordnet werden können. Eine weitere Architektin und ein weiterer Architekt kamen neu ins Team und übernehmen künftig Aufgaben aus beiden Bereichen. Das bringt mehr Flexibilität.

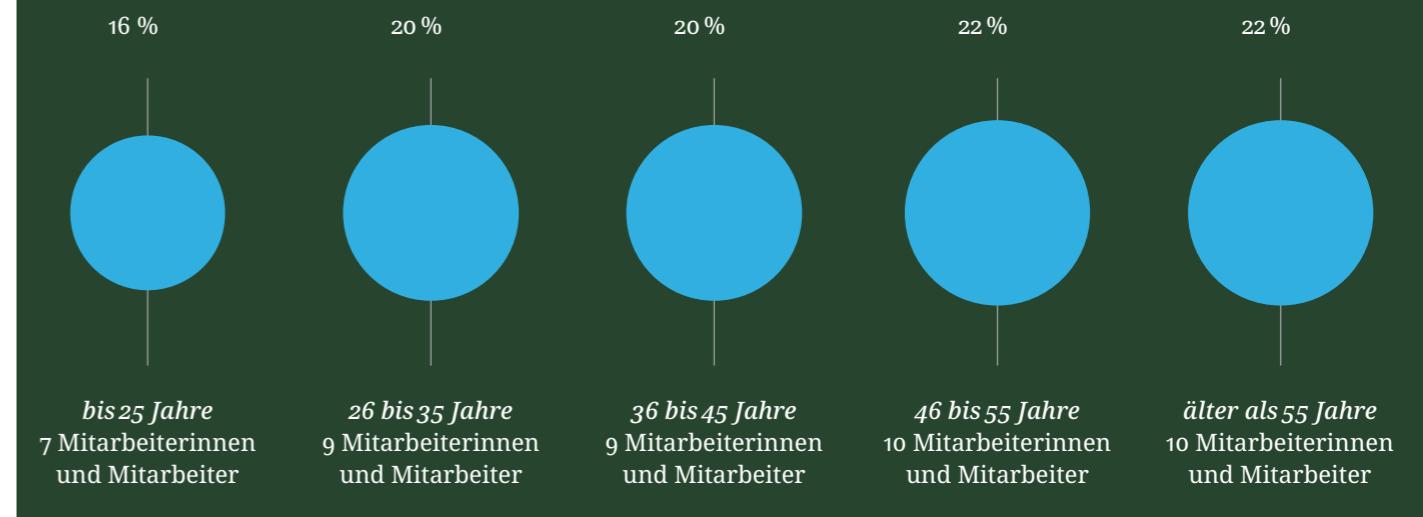
Auch 2024 war die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ein großes und wichtiges Thema. Die GWG bietet ihren Beschäftigten an, in **Teilzeit zu arbeiten** – das nehmen derzeit 15 der 44 Beschäftigten an. Auch Homeoffice und flexible Arbeitszeiten werden ermöglicht. Die GWG als Arbeitgeber muss hierfür einige organisatorische Probleme lösen – dem gegenüber stehen große Vorteile für die Mitarbeitenden, die ihre Arbeit mit den unterschiedlichen Anforderungen verschiedener Lebensphasen in Einklang bringen können. In den Stellenbesetzungsverfahren wird immer wieder deutlich, dass dieses Thema einen gleichbleibend hohen Stellenwert bei Stellensuchenden hat. Die GWG konnte trotz des allgemeinen Fachkräftemangels alle

ihre offenen Stellen neu zu besetzen. Dass viele Beschäftigte schon lange zum Unternehmen gehören, ist ein Indiz für die Zufriedenheit im Haus.

Die **Altersstruktur** bei der GWG ist gut durchmischt. Das Durchschnittsalter liegt derzeit bei rund 42 Jahren. Neben dem reinen Durchschnittswert ist auch die Verteilung der Altersstruktur interessant: Junge Nachwuchskräfte und erfahrene Mitarbeitende sind in einem ausgewogenen Verhältnis: Das zeigt die Grafik unten auf dieser Seite. So ergänzen sie sich gegenseitig. Frauen haben bei der GWG gute Chancen: Betrachtet man die Führungspositionen im Unternehmen, ist die zweite Leitungsebene (sieben Teamleitungen und eine Stabstelle) zu mehr als 50 Prozent weiblich besetzt. Bezieht man die erste Leitungsebene ein, kommt die GWG auf einen Anteil von rund **50 Prozent Frauen** in Führungspositionen. Damit steht die GWG vergleichsweise gut da: Im Bundesdurchschnitt liegt die Quote bei etwa 29 Prozent, in der EU bei zirka 35 Prozent.

Seit vielen Jahren **bildet** die GWG regelmäßig junge Menschen zu **Immobilienkaufleuten aus**. Eigener Nachwuchs ist auch bei der GWG wichtig: Viele ehemalige Auszubildende sind heute in verantwortlichen Positionen im Unternehmen. Die Ausbildungsbeauftragte pflegt Bildungspartnerschaften und ist als Ausbildungsbotschafterin an Schulen aktiv. So werden das Berufsbild und die GWG Tübingen unter Schülerinnen und Schülern bekannt. Das spiegelt sich auch in den Bewerberzahlen wider.

So alt sind die Menschen im Team der GWG



Wirtschaftliches Ergebnis



Die Bilanz für 2024 zeigt: Die Talsohle der Bau-Krise ist wohl durchschritten. Die Ergebnisse der GWG sind niedriger als vor der Krise, aber schon besser als 2023. Die Zinsen und Preise bleiben hoch. Das sind schwierige Bedingungen, an denen sich aber so bald nichts ändern wird. Damit gilt es nun zu arbeiten.

Die GWG hat 2024 ihre Investitionen ins Bauen deutlich gesteigert. Die Netto-Neuverschuldung war das zweite Jahr hintereinander hoch, die Eigenkapitalquote ist entsprechend gesunken. Um liquide zu bleiben und gute Zins-Bedingungen zu erhalten, hat die GWG einige Immobilien aus dem Bestand verkauft – und damit zugleich ihr Portfolio bereinigt.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Auch 2024 hat die Weltpolitik die wirtschaftlichen Entwicklungen gehemmt: der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, der Terrorangriff der Hamas auf Israel, die Spannungen im Südchinesischen Meer, auch die Wahlen in den USA. Somit war auch das *Geschäftsjahr 2024* wieder durch ein herausforderndes Marktumfeld geprägt.

Die *Inflationsrate* lag bei 2,2 Prozent (vorläufige Zahl des Statistischen Bundesamtes), also niedriger als im Vorjahr (5,9 Prozent). Für 2025 wird eine Inflationsrate ähnlich wie 2024 erwartet.

Neu zu bauen ist in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich teurer geworden. Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des gesamten *Verbraucherpreisindexes*. Vergleicht man das vierte Quartal, so lag 2024 etwa 3,4 Prozent höher als das Vorjahres-Quartal. Bei den Instandhaltungskosten von Wohngebäuden betrug der Zuwachs 3,7 Prozent.

Die *Zinsen* sind in Bewegung. Zuletzt hatte sie die Europäische Zentralbank in zehn Schritten angehoben, bis September 2023. Seit Juni 2024 folgten dann vier Leitzinssenkungen. Seit der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 Prozent. Diese Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus. Sie sanken bis Ende 2024 um ein halbes Prozent. Ende 2024 lagen sie bei rund drei Prozent bei einer zehnjährigen Zinsfestschreibung.

Auch 2024 ist die Zahl der *Baugenehmigungen* weiter gesunken, aufgrund der hohen Baupreise und Zinskosten. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt. Ein Jahr zuvor waren es im selben Zeitraum noch 24.462 – das ist ein Rückgang von 30,6 Prozent. Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem

Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führte nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 Prozent. Für 2025 wird erwartet, dass es um 0,2 Prozent steigt.

Trotz der konjunkturellen Dämpfer zeigte sich der *Arbeitsmarkt* zuletzt robust. In Gesamt-Deutschland zählte man 2024 rund 46,1 Millionen Beschäftigte (2023: rund 45,9 Millionen). Das war der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Parallel steigt die Zahl der Arbeitslosen stetig. 2024 waren in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Millionen Menschen ohne Arbeit. Das waren 178.000 Arbeitslose mehr als ein Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 auf 6,0 Prozent. Auch für 2025 wird erwartet, dass die Arbeitslosenquote nach oben geht.

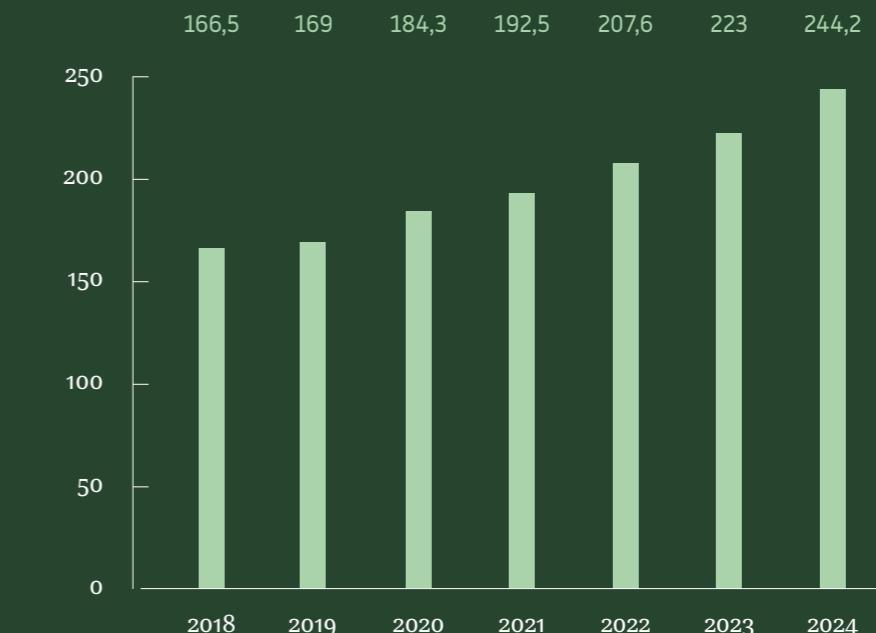
Das schlechte wirtschaftliche Umfeld verschlechtert auch die Lage bei den *öffentlichen Haushalten*. Das zeigt der Öffentliche Gesamthaushalt, für den Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extra-Haushalte gemeinsam betrachtet werden. Der öffentliche war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des dritten Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Innerhalb eines Jahres war die öffentliche Verschuldung um 1,8 Prozent gestiegen, das sind 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt erwartet, dass die *Bevölkerung* von Baden-Württemberg noch einige Zeit stetig wächst. 2024 waren es 11,1 Millionen Menschen im Land, bis 2040 sollen es 11,4 Millionen sein. Das wird den Druck auf den Wohnungsmarkt weiter steigern.

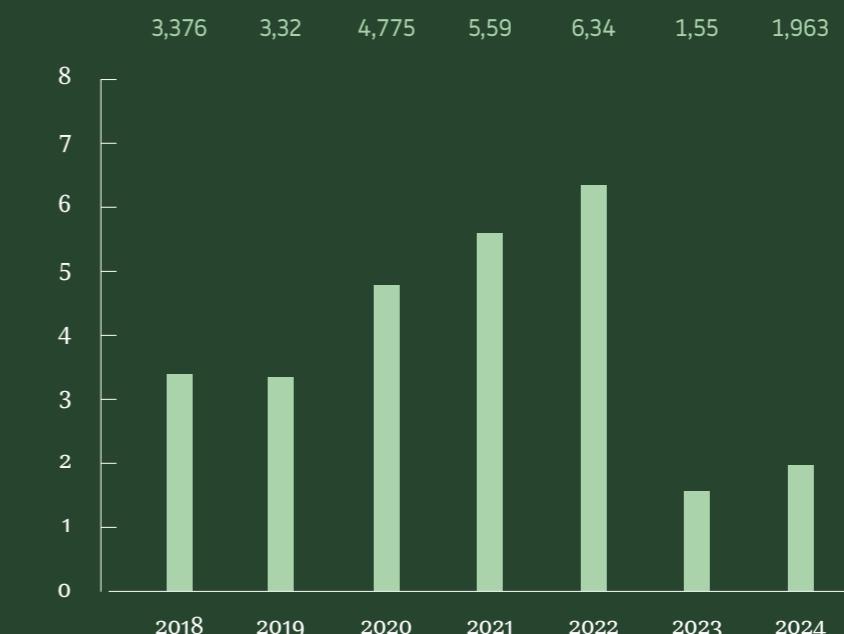
Ausschlaggebend dafür ist auch die Zahl der *Haushalte*. Sie wächst ebenfalls, ergab der Mikrozensus: 2024 gab es in Baden-Württemberg rund 5,4 Millionen Privathaushalte. Das Statistische Landesamt erwartet bis 2040 einen Anstieg auf rund 5,6 Millionen.

Die Zahlen der GWG

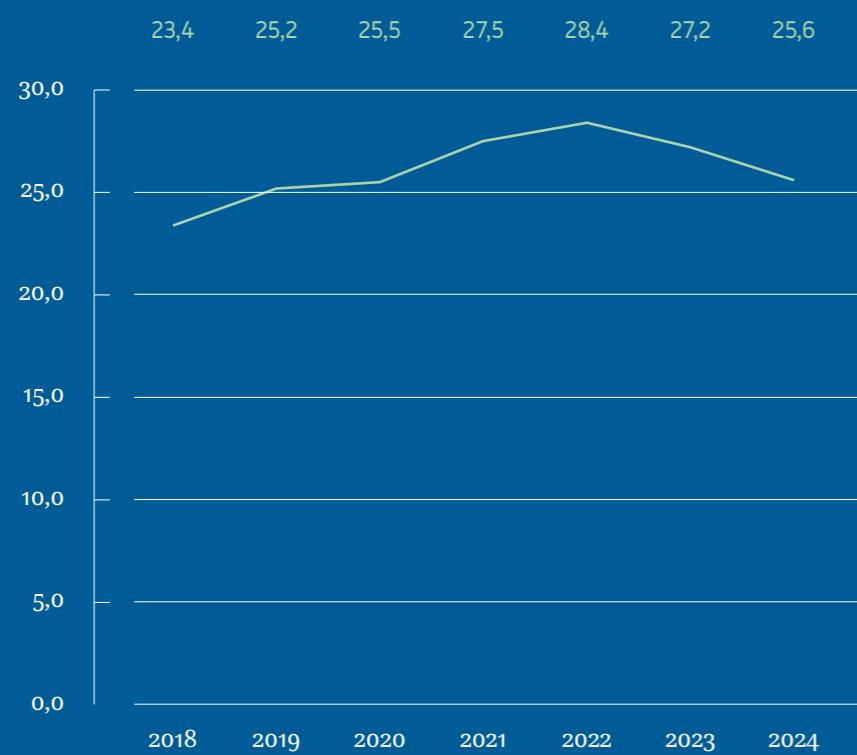
Bilanzsumme



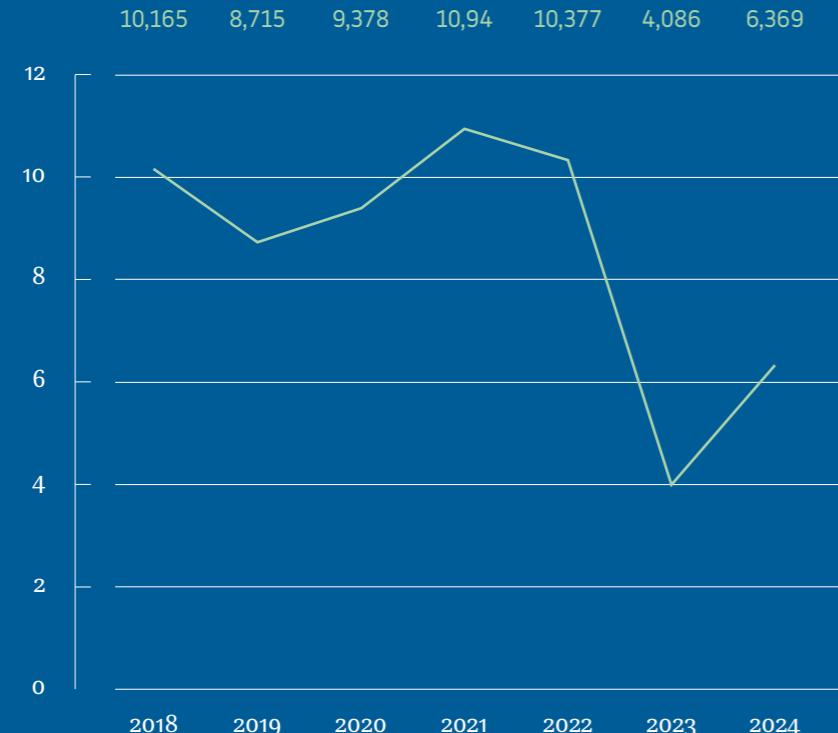
Jahresüberschuss



Eigenkapitalquote



Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit



Organe der Gesellschaft Stand 31.Dezember 2024

Gesellschafter

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

Universitätsstadt Tübingen	125.100 Euro
Kreissparkasse Tübingen	8.400 Euro
25 private Gesellschafter	18.960 Euro
Stammanteile der GWG	87.540 Euro

Aufsichtsrat:

			1	2	3	
Palmer, Boris	Oberbürgermeister					Vorsitzender
Küçük, Asli	AL / Grüne	Freiberufl. Referentin für politischen Bildung	22.07.2024	2029		
Kunze, Manoah	AL / Grüne	Student	22.07.2024	2029		
Gugel, Bernd	AL / Grüne	Druckform- / Druckvorlagenhersteller	22.07.2024	2029		
Widmayer, Dr. Karin	AL / Grüne	Physikerin	22.07.2024	2029		
Schmidt, Annette	AL / Grüne	Entwicklungs-pol. Beraterin	22.07.2024	2029		
Höhne-Mack, Ingeborg	SPD	Studiendirektorin i. R.	22.07.2024	2029		1. stv. Vorsitzende
Riethmüller, Heinrich	SPD	Buchhändler	22.07.2024	2029		
Zarnetta, Florian	SPD	Projektleiter	22.07.2024	2029		
Höritzer, Gebhart	Tübinger Liste	Dachdecker- und Klempnermeister	22.07.2024	2029		
Schettler, Inge	Tübinger Liste	Gastronomin, Gästeführerin	22.07.2024	2029		
Wittlinger, Dr. Christian	Tübinger Liste	Apotheker	22.07.2024	2029		
Bechtle, Ulrich	CDU	Landwirtschaftsmeister	22.07.2024	2029		
Walker Matthias	CDU	Bäckermeister	22.07.2024	2029		
Rosenkranz, Gitta	Linke	Dipl.-Sozialarbeiterin, Erzieherin	22.07.2024	2029		
Besenfelder, Tom	Linke	Zimmerer	22.07.2024	2029		
Kreim, Annette	FDP	Dipl.-Ing., Hausverwaltung und Baubetreuung	22.07.2024	2029		
Klepp, Stefan	FRAKTION	IT Systems Engineer	22.07.2024	2029		
Krämer, Jana	Klimaliste	Sozialpädagogin	22.07.2024	2029		

Stellvertreter:

Drake, Rainer	AL / Grüne	Informatiker	22.07.2024	2029
Romberg, Dr. Julia	AL / Grüne	Kinderärztin	22.07.2024	2029
Joachim, Christoph	AL / Grüne	Fahrradhändler	22.07.2024	2029
Mickeler, Dr. Christian	AL / Grüne	Arzt	22.07.2024	2029
Leutloff, Franca	AL / Grüne	Studentin	22.07.2024	2029
Neth, Gerhard	SPD	Dipl.-Forstingenieur	22.07.2024	2029
Weimer, Uli	SPD	Berufsfeuerwehrmann	22.07.2024	2029
Denoix, Nathalie	SPD	Studienrätin	22.07.2024	2029
Braun, Claudia	Tübinger Liste	Diplom-Psychologin	22.07.2024	2029
Unger, Thomas	Tübinger Liste	Studiendirektor	22.07.2024	2029
Siebert, Ulf	Tübinger Liste	Gastronom	22.07.2024	2029
Lang, Dr. Peter	CDU	Arzt für Kinder- und Jugendmedizin	22.07.2024	2029
Hurlebaus, Rudi	CDU	Bäckermeister	22.07.2024	2029
da Piedade Gomes, Sara	Linke	Ärztin	22.07.2024	2029
Strasdeit, Gerlinde	Linke	Personalrätin	22.07.2024	2029
Schuster, Irene	FDP	Lehrerin	22.07.2024	2029
Vogt, Markus	FRAKTION	Digital Marketing Manager	22.07.2024	2029
Feurer, Matthias	Klimaliste	selbstständige Dipl.-Ingenieurin (FH)	22.07.2024	2029

Beratende Mitglieder:

Beutter, Constanze	Diplom-Verwaltungswirtin (FH)	09.07.2024	2029
Sinner, Thomas	-	09.07.2024	2029
Kreh, Michael	Sparkassendirektor	09.07.2024	2029

Stellvertreter:

Geray, Roland	-	09.07.2024	2029
---------------	---	------------	------

Geschäftsführung:

Wulfrath, Uwe	Dipl.-Ing. Architekt	16.03.2017	18.04.2017	28.02.2027
---------------	----------------------	------------	------------	------------

¹ Entsendt durch Gemeinderatsbeschluss vom | ² Bestellt bis zur Kommunalwahl im Jahr | ³ Amt im Aufsichtsrat | ⁴ Gewählt in Versammlung vom

⁵ Bestellt vom Aufsichtsrat am | ⁶ Eingetragen in Register am | ⁷ Wahldauer bis



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 Bauprojekte und die laufenden und geplanten Modernisierungsmaßnahmen informiert und Beschlüsse für deren Finanzierung beschlossen. Ferner wurde regelmäßig über den Verkaufsstand des Bauträgergeschäfts berichtet. Im Dezember wurde, wie jedes Jahr, der Wirtschaftsplan für die kommenden Jahre beschlossen.

Die pwc – PricewaterCoopers GmbH, Stuttgart, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2024 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 Haushaltsgundsätzgesetz 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 08. Juli 2025 berichten. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Beitrag zum positiven Ergebnis des Geschäftsjahres 2024 und ihren Einsatz im Interesse, zum Wohl und zum Nutzen der Gesellschaft.

Tübingen, 30. Mai 2025
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Boris Palmer
Oberbürgermeister

Bilanz zum 31.12.2024

Aktiva

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Sachanlagen

Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten
 Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten
 Grundstücke u. 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 u. andere Vorräte

Grundstücke ohne Bauten
 Bauvorbereitungskosten
 Grundstücke mit unfertigen Bauten
 Grundstücke mit fertigen Bauten
 Unfertige Leistungen
 Andere Vorräte
 Geleistete Anzahlungen

Forderungen u. 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

Geschäftsjahr
in Euro

Vorjahr
in Euro

219.515,00

288.449,00

163.786.808,25
25.982.707,47

147.961.450,52
25.529.312,78

0,00
1.548.017,00

0,00
1.616.978,00

7.604,00
1.106.742,00

8.229,00
1.116.314,00

18.092.928,99
7.672.283,70

22.650.574,97
5.504.959,49

351.152,75

2.092.855,04

218.548.244,16

206.480.673,80

10.706,79
7.970,00

18.240,10
7.970,00

18.676,79

26.210,10

218.786.435,95

206.795.332,90

3.685.165,26

1.994.138,28

1.230.587,24

2.333.732,24

28.706,00

35.093,00

16.558,08

38.838,00

45.264,08

73.931,00

244.243.454,90

223.004.820,67

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 u. ähnliche Verpflichtungen
 Steuerrückstellungen
 Sonstige Rückstellungen

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
 Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
 Erhaltene Anzahlungen
 Verbindlichkeiten aus Vermietung
 Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen
 Sonstige Verbindlichkeiten

Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

Geschäftsjahr
in Euro

152.460,00

6.894.000,00

206.220,49

35.200.346,44

19.598.319,39

55.004.886,32

1.953.646,11

1.500.000,00

453.646,11

3.262.804,14

567.752,28

0,00

1.604.986,74

2.172.739,02

142.247.471,54

11.373.100,92

13.731.512,64

3.012.361,72

1.683.839,05

236.199,65

172.284.485,52

4.018.433,79

244.243.454,90

223.004.820,67

Vorjahr
in Euro

152.460,00

6.894.000,00

206.220,49

33.700.346,44

19.149.117,67

53.055.684,60

598.280,86

502.866,93

1.469.763,68

2.570.911,47

133.260.748,85

8.886.772,32

6.396.852,20

2.803.877,13

1.961.532,49

32.533,48

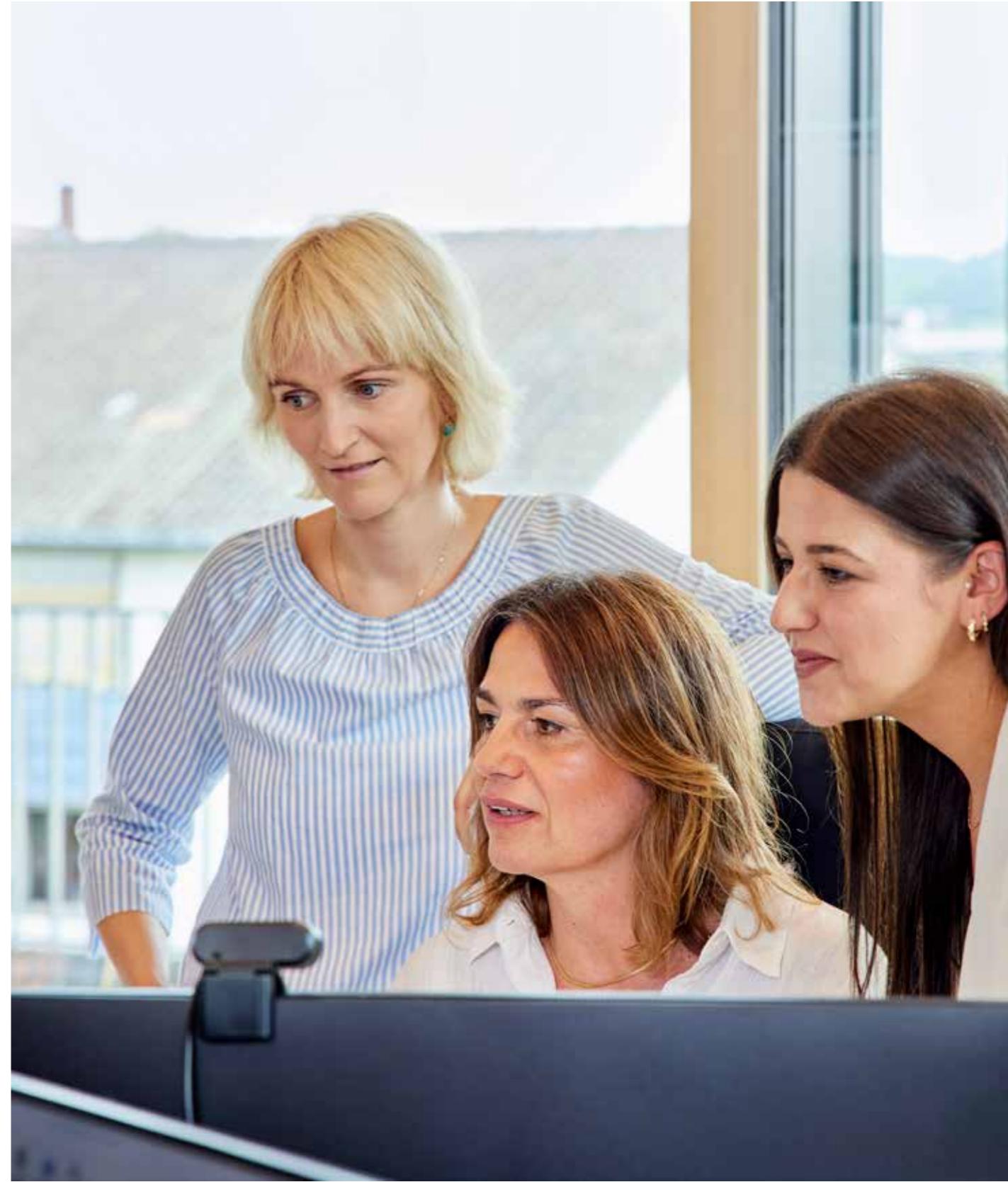
153.342.316,47

3.166.071,18

223.004.820,67

Gewinn- und Verlustrechnung 1.1. bis 31.12.2024

	<i>Geschäftsjahr in Euro</i>	<i>Vorjahr in Euro</i>
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.962.418,18	20.803.038,19
b) aus Verkauf von Grundstücken	390.000,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	458.524,08	331.207,95
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.337,30	22.677,83
	23.812.279,56	
Erhöhung des Bestandes an		
zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)	8.510.112,12	4.261.744,02
Andere aktivierte Eigenleistungen	87.240,00	100.740,00
Sonstige betriebliche Erträge	2.290.018,11	527.862,94
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.634.270,34	9.647.893,66
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.435.237,24	3.679.332,97
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.025,27	58.167,03
	21.076.532,85	
Rohergebnis	13.623.116,94	12.661.877,27
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.234.320,29	1.938.269,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	663.747,62	650.528,57
	2.898.067,91	
Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.917.505,72	5.518.425,61
b) Auflösung Sonderposten für Investitionszuschüsse	105.272,89	105.272,89
	5.812.232,83	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.147.806,74	1.389.533,82
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.219,48	985,47
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.825.558,79	1.413.869,10
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-7.236,96	301.797,45
Ergebnis nach Steuern	1.953.907,11	1.555.711,91
Sonstige Steuern	261,00	412,00
Jahresüberschuss	1.953.646,11	1.555.299,92
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	1.500.000,00	1.100.000,00
Bilanzgewinn	453.646,11	455.299,92



Anhang für das Geschäftsjahr 2024

A. 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.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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

B. 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 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden zum Teil als Betriebsausgaben und bei Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen netto 250,- € und 1.000,- € 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 führen. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum von 40 Jahren festgesetzt. Investitionszuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten ab 2018 gekürzt.

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 Laufzeit ihrer jeweiligen Zinsbindung abgeschrieben.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2024 unverändert € 240.000,00 und ist voll eingezahlt.

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 1,90 % und für den 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,96 % 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 2024 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 -2.952 €.

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 Verlustvorräte 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.

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist nachfolgend dargestellt: [siehe Seite 62/63](#).

Fortsetzung auf Seite 64

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte		
	01.01.24 (kumuliert) Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Umbu- chungen (+/-) Euro	31.12.24 (kumuliert) Euro	01.01.24 (kumuliert) Euro	Abschreibung Geschäftsjahr Euro	Abgänge Euro	Umbu- chungen (+/-) Euro	31.12.24 (kumuliert) Euro	31.12.24 Euro	31.12.23 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Software	506.932,84	2.323,27	0,00	0,00	509.256,11	218.483,84	71.257,27	0,00	0,00	289.741,11	219.515,00	288.449,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände Gesamt	506.932,84	2.323,27	0,00	0,00	509.256,11	218.483,84	71.257,27	0,00	0,00	289.741,11	219.515,00	288.449,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	215.246.059,25	1.514.777,37	1.948.765,94	20.389.279,59	235.201.350,27	67.284.608,73	4.674.115,10	544.181,81	0,00	71.414.542,02	163.786.808,25	147.961.450,52
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit anderen Bauten	35.382.895,64	275.836,58	171.425,00	1.228.655,49	36.715.962,71	9.853.582,86	931.595,38	51.923,00	0,00	10.733.255,24	25.982.707,47	25.529.312,78
Bauten auf fremden Grundstücken	2.070.897,33	0,00	0,00	0,00	2.070.897,33	453.919,33	68.961,00	0,00	0,00	522.880,33	1.548.017,00	1.616.978,00
Technische Anlagen und Maschinen	12.500,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	4.271,00	625,00	0,00	0,00	4.896,00	7.604,00	8.229,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.435.232,74	161.379,97	141.544,28	0,00	2.455.068,43	1.318.918,74	170.951,97	141.544,28	0,00	1.348.326,43	1.106.742,00	1.116.314,00
Anlagen im Bau	22.650.574,97	15.277.038,94	483.600,00	-19.351.084,92	18.092.928,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.092.928,99	22.650.574,97
Bauvorbereitungskosten	5.504.959,49	2.679.959,05	0,00	-512.634,84	7.672.283,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.672.283,70	5.504.959,49
Geleistete Anzahlungen	2.092.855,04	12.513,03	0,00	-1.754.215,32	351.152,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	351.152,75	2.092.855,04
Sachanlagen Gesamt	285.395.974,46	19.921.504,94	2.745.335,22	0,00	302.572.144,18	78.915.300,66	5.846.248,45	737.649,09	0,00	84.023.900,02	218.548.244,16	206.480.673,80
Finanzanlagen												
Sonstige Ausleihungen	18.240,10	166,69	7.700,00	0,00	10.706,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.706,79	18.240,10
Andere Finanzanlagen	7.970,00	0,00	0,00	0,00	7.970,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.970,00	7.970,00
Finanzanlagen Gesamt	26.210,10	166,69	7.700,00	0,00	18.676,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.676,79	26.210,10
Anlagevermögen Gesamt	285.929.117,40	19.923.994,90	2.753.035,22	0,00	303.100.077,08	79.133.784,50	5.917.505,72	737.649,09	0,00	84.313.641,13	218.786.435,95	206.795.332,90

Fortsetzung von Seite 61:

2. In der Position »Unfertige Leistungen« sind 5.925.727,20 € (Vorjahr 5.527.596,57 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Die Position »Geleistete Anzahlungen« im Umlaufvermögen enthält mit 1.070.689,94 € Hausgeldzahlungen und mit 145.683,41 € Anzahlungen auf Planungsleistungen.
4. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr liegen im Bilanzposten »Sonstige Vermögensgegenstände« in Höhe von 729.314,72 € (Vorjahr: 718.083,49 €) vor.

5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene

	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen von	7.747,46 €
Forderungen von	218.851,68 €
Forderungen von	0,00 €
Forderungen von	1.032.739,62 €
Forderungen von	484.323,13 €
Verbindlichkeiten von	17.117.558,89 €
Verbindlichkeiten von	11.632.642,02 €
Verbindlichkeiten von	52.394,13 €

6. Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von 28.706,00 € (Vorjahr: 35.093,00 €) ausgewiesen.

7. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

- Rückstellung für Betriebskosten von Eigentumswohnungen 602.000,00 €
- Rückstellung für ausstehende Rechnungen für Baukosten 582.130,47 €
- Rückstellung für Instandhaltungsrechnungen 305.000,00 €

8. Die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten sind im nachfolgenden Spiegel dargestellt:

Verbindlichkeiten

	davon				
	Restlaufzeit			gesichert	
Stand 31.12.2024 Euro	bis 1 Jahr Euro	über 1 Jahr Euro	davon mehr als 5 Jahre Euro	Euro	Art der Siche- rung ¹
141.217.571,54	8.735.855,91	132.481.715,63	105.210.901,11	7.333.190,36 133.884.381,18	KB GPR
11.632.642,02	9.273.693,12	2.358.948,90	2.304.054,62	1.372.628,93 9.000.000,00	GPR Kassen- kredit
13.722.337,85 *	13.722.337,85 *	0,00	0,00	0,00	
3.012.361,72	3.012.361,72	0,00	0,00	3.012.361,72	BBÜ
1.424.297,95	1.424.297,95	0,00	0,00	0,00	
236.199,65	236.199,65	0,00	0,00	0,00	
171.245.410,73	36.404.746,20	134.840.664,53	107.514.955,73	145.602.562,19	
Gesamtbetrag					

¹ GPR = Grundpfandrecht, KB = Kommunale Bürgschaft, BBÜ = Bankbürgschaft

* nur zur Verrechnung anstehend

D. Erläuterungen zu den GuV-Posten

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge enthalten: Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen 1.819.874,69 € (Vorjahr: 231.244,07 €), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 133.342,19 € (Vorjahr: 120.658,54 €), Erträge aus abgeschriebenen Forderungen 14.629,02 € (Vorjahr: 10.556,42 €) und sonstige Erträge aus früheren Jahren 76.026,22 € (Vorjahr: 45.017,55 €).
2. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 64.214,24 € (Vorjahr: 83.042,47 €) enthalten.
3. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich folgender Zinsaufwand: 6.492,00 € (Vorjahr 7.770,00 €).

E. Sonstige Angaben

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar gegenüber Erwerbern (Auftraggebern im Rahmen der Bauträgeraktivität) in Höhe von 3.985.000 €. 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 46.987.000 € (es erfolgt eine teilweise Refinanzierung über Darlehen).
 - b) Bedingte Rückzahlungsverpflichtungen aus zwei grundsätzlich bedingten Zuwendungen der Gesellschafterin Universitätsstadt Tübingen in Höhe von je 1,0 Mio. €.
 - c) Es bestehen 19 Erbbaurechtsverträge mit Restlaufzeiten zwischen 16 und 79 Jahren. Der Erbbauzins beträgt 127.216,65 € p.a..
3. Das vom Abschlussprüfer berechnete Honorar beträgt 26.200,00 € (netto) und entfällt ausschließlich auf Prüfungsleistungen.

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

- **Kaufmännische Mitarbeiter:**
27 (Vorjahr 28), davon 10 (Vorjahr 12) Teilzeitbeschäftigte
- **Technische Mitarbeiter:**
5 (Vorjahr 4), davon 2 (Vorjahr 2) Teilzeitbeschäftigte
- **Hauswarte:**
3 (Vorjahr 3)
- **Auszubildende:**
4 (Vorjahr 3)

5. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragssteuersatzes 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 sonstige 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 58.231 € (Vorjahr: 59.932 €).

7. Die Bezüge (Sitzungsgelder) des Aufsichtsrats beliefen sich auf 4.001,00 € (Vorjahr: 3.762,30 €).
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, 19. Mai 2025



Uwe Wulfrath
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungs-gesellschaft aus Stuttgart hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, Tübingen, geprüft und am 19. Mai 2025 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Impressum

© 2025 GWG Tübingen
Alle Rechte vorbehalten. Für etwaige Druckfehler und Irrtümer ist jede Haftung ausgeschlossen. Nachdruck des Geschäftsberichtes, auch nur auszugsweise, oder das Kopieren von Teilen daraus nur mit schriftlicher Genehmigung der GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH.

Redaktion: Uwe Wulfrath, Paul Schmid, Barbara Öz, Veronika Renkenberger
Textüberarbeitung und Lektorat: Veronika Renkenberger, www.renkenberger.net
Konzeption und Gestaltung: Bachgasse, Büro für Gestaltung, www.bachgasse-bfg.de
Fotos (falls nicht anders benannt): Cordula Diebold, www.corduladiebold.de
Fotos/Bilder: SEITE 2: Stadtarchiv Tübingen | SEITE 4-5: Zooey Braun | SEITE 8, 10, 11: Screenshots, Bewegte Bilder Medien GmbH | SEITE 9: © MBM & SINUS 2021 | SEITE 12-13: Wikipedia.de | SEITE 14-15: Präsentations-Mockups Bachgasse, Büro für Gestaltung
Druck: Handelsdruckerei Müller und Bass, Tübingen
Papier: Icon Nature smooth, 120 gm²/270 gm²

www.gwg-tuebingen.de



GWG

Tübingen

GWG

Gesellschaft für Wohnungs-
und Gewerbebau Tübingen mbH
Eisenbahnstraße 8
72072 Tübingen

T 07071 7990-0

M info@gwg-tuebingen.de

H www.gwg-tuebingen.de