



Das  
Geschäftsjahr  
2020



## Die geplante Geschäftsstelle der GWG

# Inhalt

<b>Jahresrückblick 2020</b>	4
<b>Zahlen des Jahres</b>	6
<b>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>	
Gesamtwirtschaftliches Umfeld	8
Insgesamt gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor	8
<b>Die GWG im Geschäftsjahr 2020</b>	
Modernisierungsprogramm 2.0	10
Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen	12
Modernisierung und Instandhaltung	14
Verkäufe aus dem Anlagevermögen	16
Planungen	16
Mietwohnungsverwaltung	22
Mietverwaltung für Dritte	24
Verwaltung von Wohnungseigentum	24
Personal	24
<b>Lohnende Stadttrendite für Tübingen</b>	26
<b>Organe der Gesellschaft</b>	28
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	29
<b>Bilanz</b>	30
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	32
<b>Vergleich über die Jahre</b>	33
<b>Anhang</b>	34

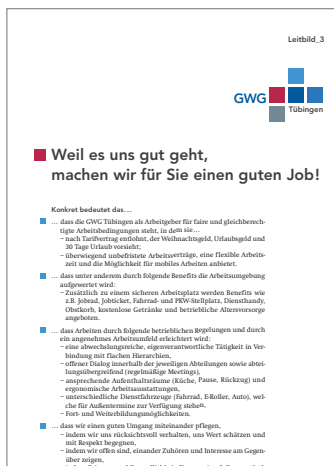
# Jahresrückblick 2020

## Neues Leitbild

2009 entstand erstmals ein Leitbild der GWG. Seither hat sich sehr viel verändert bei der GWG.

Es gibt neue Kolleginnen und Kollegen, andere sind in den Ruhestand gegangen. Auch die inhaltliche Ausrichtung und die Arbeitskultur haben sich verändert: Die GWG macht mehr Neubau, hat einen starken Fokus auf Klimaschutz, lebt intern die Digitalisierung und flache Hierarchien. Das waren genug Gründe, um einen neuen Leitbildprozess zu starten. Das Team hat sich intensiv ausgetauscht über seine Visionen von der GWG und über Leitbilder.

Das Ergebnis ist kein rhetorisches Stück Literatur, sondern ein sehr konkretes, bewusst ungeschliffenes, dafür aber authentisches Leitbild. Zu finden ist es auf der GWG-Homepage unter <https://www.gwg-tuebingen.de/leitbild>.



## Digitale Mieter-Akte und elektronisches Archiv

Die Digitalisierung schreitet bei der GWG voran. Auch das Team der GWG kann Arbeitsort und Arbeitszeit immer flexibler wählen – mobiles Arbeiten ist nicht erst seit der Corona-Krise wichtig.

2019 hat die GWG die Voraussetzungen dafür geschaffen und für Datensicherheit, Datenschutz und Hardware-Ausstattung gesorgt. 2020 wurden die Mieter-Akten digitalisiert. Weitere Schritte folgen nach und nach: Auch Rechnungseingang und das Archiv sollen bald komplett elektronisch verfügbar sein. Spätestens wenn die GWG Ende 2022 in die neue Geschäftsstelle umzieht, will man auf das Papierarchiv möglichst komplett verzichten.

## Corona

Das Jahr 2020 war überall vom Corona-Virus geprägt – auch bei der GWG Tübingen. Der erste Lockdown im Frühjahr kam für alle sehr kurzfristig. Die Arbeiten der GWG standen nahezu still, weil es anfangs noch viele Unsicherheiten gab rund um Ansteckungswege und den nötigen Schutz für Beschäftigte und Kundschaft.

Die GWG ist kein systemrelevanter Betrieb, musste aber die Verwaltung des Wohnungsbestands sicherstellen. Hinzu kam: Die Büros in der alten GWG-Geschäftsstelle sind wirklich beengt, da hieß es schnell handeln. Einzelne Teammitglieder setzten sich innerhalb des Gebäudes um, es wurde in Schichten gearbeitet oder im Home-Office. Telefon- und Videokonferenzen sowie Schutzmasken gehörten für alle bald zum Arbeitsalltag. Wo immer es ging, hat man Kontakte vermieden. Sobald wie möglich wurde die Geschäftsstelle wieder geöffnet und ein Regelbetrieb gefahren. Während des Sommers nutzte die GWG die Zeit, um die Möglichkeiten für mobiles Arbeiten weiter zu verbessern. Nun ist Homeoffice noch flexibler möglich.

Finanziell hielten sich die Einbußen für die GWG in Grenzen. Bei den Wohnungsmieten gab es nahezu keine Mietausfälle durch Corona. Anders sah es bei den gewerblichen Mietern aus. Vor allem in Einzelhandel und Gastronomie waren die wirtschaftlichen Folgen gravierend – und dies hatte Auswirkungen auf die Mietzahlungen. Um finanzielle Erleichterung zu verschaffen, wurden Mietzahlungen auf Antrag schnell und unkompliziert gestundet. In einzelnen Fällen wurden Mieten auch teilweise erlassen.

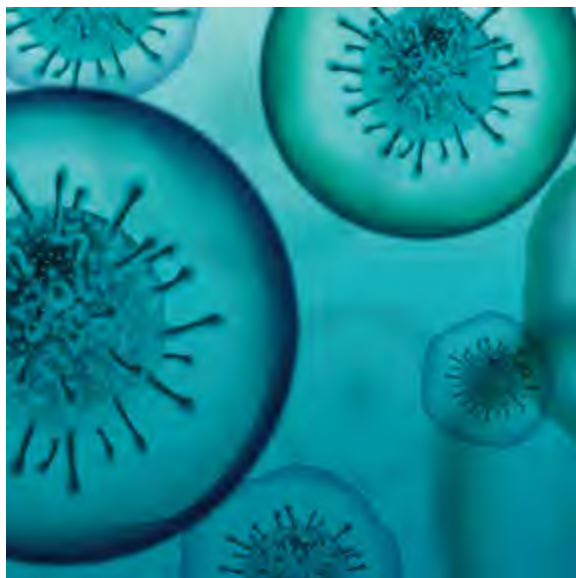


Foto: Adobe Stock



## ■ Modernisierungsprogramm 2.0

Der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen hat 2020 ein umfassendes Klimaschutzprogramm beschlossen, damit Tübingen bis 2030 klimaneutral wird. Tübingen ist bei diesem Thema eine der ehrgeizigsten Kommunen in Deutschland, und diesen Ehrgeiz hat auch die GWG.

Denn: Klimaveränderungen sind bereits heute schmerzlich spürbar – zu trockene und daher schädlingsbefallene Wälder, sommerliche Hitzeperioden und Starkregen werden häufiger. In anderen Regionen der Welt sind die Folgen dessen sogar noch gravierender. Es ist absehbar, dass der Klimawandel für Menschen zu einer weiteren Flucht-Ursache wird, neben Krieg und politischer Verfolgung.

Die GWG will einen Beitrag zum Schutz des Planeten leisten. Sie startet dabei von einer guten Basis, dank des 2008 beschlossenen ersten Modernisierungsprogramms. Nun gibt es eine neue Planung, wie das Unternehmen bis 2030 die Null bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen erreichen kann – sie wurde dem Aufsichtsrat im Dezember 2020 vorgestellt. Hierzu gibt es in diesem Geschäftsbericht einen weiteren Artikel.



Foto: Adobe Stock

## ■ Baubeginn für neue Projekte

Nachdem sich die GWG in den letzten Jahren vor allem auf die Planung neuer Gebäude fokussiert hat, kamen 2020 Jahr wieder mehr Bagger zum Einsatz: In Eugenstraße, Schleifmühlweg, Wöhrdstraße, Hakenweg und Schaffhausenstraße sind Bauvorhaben gestartet.

2021 steht für weitere sechs Projekte der Baubeginn an. Parallel schreitet die Planung weiterer Vorhaben voran.

## ■ Erwerb von Wohnungen im Weidenweg 2

Ende 2020 hat die GWG das Gebäude Weidenweg 2 mit insgesamt 69 Wohnungen sowie 48 Tiefgaragen- und 36 oberirdischen Stellplätzen gekauft.

Die GSW Sigmaringen hatte sich mit diesem Angebot an die GWG gewandt und konnte im Gegenzug ein Grundstück der GWG kaufen, das im Wennfelder Garten liegt und zur Neubebauung vorgesehen ist. Beide Unternehmen haben nun größere zusammenhängende Flächen und können ihre jeweiligen Wohnungsbestände dort effektiver entwickeln.



Foto: Jürgen Lippert

## Zahlen des Jahres

18

Kilo CO<sub>2</sub>

wurden 2020 pro Quadratmeter GWG-Wohnfläche ausgestoßen. Sie sind entstanden, weil Mieterinnen und Mieter mit Wärme und Warmwasser versorgt werden.

Aber es wurde auch CO<sub>2</sub> vermieden: 4 Kilo weniger waren es pro Quadratmeter Wohnfläche. Dafür sorgen immer mehr Photovoltaik-Anlagen, die auf Dächern von GWG-Gebäuden Strom produzieren. Damit kann man Emissionen rechnerisch ausgleichen.

3.736.005

Euro

hat die GWG im Jahr 2020 investiert, um die Wohnungen in ihrem Bestand in Schuss zu halten.

Daraus lässt sich ein Schlüsselwert errechnen: Indem man die Summe umlegt auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche der GWG, wird klar, wieviel die GWG im Durchschnitt pro Quadratmeter für Instandhaltungen ausgibt. 2020 waren dies rund 23 Euro. Hinzu kommen Kosten aus Modernisierungen. Legt man auch diese noch auf die Gesamt-Quadratmeter um, ergeben sich weitere rund 15 Euro.

Sprich: In der Summe hat die GWG im Jahr 2020 rund 38 Euro pro Quadratmeter ausgegeben, um ihren Wohnungs-Bestand zu modernisieren und zu pflegen.

139

Wohnungen

der GWG haben übers Jahr 2020 neue Mieter gefunden.

Das Team der Mietverwaltung hat 44 dieser Wohnungen genutzt, um GWG-Mieterinnen und -Mieter eine neue Bleibe anzubieten, weil ihr bisheriges Wohnhaus nun modernisiert wird.

67 weitere Wohnungen gingen an Mieterinnen und Mieter, die auf der so genannten Dringlichkeitsliste der Stadtverwaltung standen und einen Wohnberechtigungsschein haben. Bei 19 Vermietungen hatten sich die neuen Bewohner direkt bei der GWG beworben. Eine Wohnung stellte die GWG zur Verfügung, damit dort Menschen mit speziellen Bedürfnissen versorgt werden können. Acht Wohnungen wurden an die Obdachlosenbehörde vermietet, die sie in eigener Regie belegt.

26.062

Euro Miete

hat die GWG im Jahr ihren gewerblichen Mietern erlassen – wegen Corona.

Weitere 64.000 Euro wurden zinslos gestundet. Damit trägt die GWG dazu bei, dass Gewerbetreibende nicht in die Insolvenz rutschen und die Innenstadt auch nach der Pandemie nicht verödet.

Bei den Wohnungen mussten nur wenige Mieten wegen Corona gestundet oder erlassen werden. Auch in diesen Fällen zeigte sich die GWG großzügig.



700.000

## Euro Fördermittel

hat die GWG im Jahr 2020 aus dem Holz-Innovativ-Programm des Landes Baden-Württemberg akquiriert.

Mit 300.000 Euro unterstützt das Land damit den innovativen Einsatz von Holz beim Quartiershaus HEN<sup>A</sup>, das am Hechinger Eck entstehen wird. Weitere 400.000 Euro sind für den Neubau der neuen GWG-Geschäftsstelle bereitgestellt, wo der Holz-Anteil noch höher liegen wird.



# ■ Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Ein Virus verändert alles: Die weltweite Covid-19-Pandemie hat auch die Wirtschaft sehr getroffen. Im 2. Quartal 2020 gab es einen historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 9,8 Prozent. Im 3. Quartal erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar und legte um 8,5 Prozent zu. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent ein. Aktuell lässt sich nicht vorhersagen, wie sich die Corona-Pandemie noch entwickelt. Trotzdem erwartet man für 2021 eine deutliche Erholung der Konjunktur: Viele Ausgaben waren aufgrund des Shutdowns 2020 aufgeschoben worden und werden 2021 umgesetzt.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf den Arbeitsmarkt ausgewirkt. Im Dezember 2020 waren 264.521 Personen in Baden-Württemberg arbeitslos gemeldet – zum Vergleich: Im Dezember 2019 waren es nur 200.855 Personen. Die Arbeitslosenquote für Dezember 2020 war im Land

somit bei 4,2 Prozent (Vorjahr 3,2 Prozent). Bundesweit lag sie im Dezember 2020 bei 5,9 Prozent (Vorjahr 4,9 Prozent). Als im März 2020 der Shutdown begann, stieg die Kurzarbeit stark und erreichte im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Um die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie zu bekämpfen, hat der Staat vieles aus Steuermitteln finanziert. Das führte bei Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen zu einem Haushalts-Defizit von insgesamt 158,2 Milliarden Euro. Der Umsatzsteuersatz wurde fürs zweite Halbjahr 2020 von 19 auf 16 Prozent gesenkt, was die Preise drückte. Laut Statistischem Bundesamt lag die Inflationsrate 2020 übers Jahr bei durchschnittlich 0,5 Prozent (2019: 1,4 Prozent). Auch der Rückgang der Energiepreise hat zu diesem Effekt beigetragen. Diese waren im Dezember 2020 6 Prozent niedriger als Vorjahresmonat.

## Insgesamt gute konjunkturelle Rahmenbedingungen im Bausektor, der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen hält an

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg meldete, dass die Baupreise im 4. Quartal 2020 etwa 0,5 Prozent niedriger waren als ein Jahr zuvor. Hierfür war die niedrigere Umsatzsteuer der Grund. Ohne diesen Effekt wären die Baupreise um 2,1 Prozent gestiegen.

Für den Bausektor war 2020 insgesamt ein gutes Jahr, trotz Pandemie – mit guten konjunkturellen Rahmenbedingungen: niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen. Dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im gleichen Zeitraum 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs steigt weiter, aber langsamer: Im 1. Halbjahr 2020 kamen etwa 1.600 Personen hinzu, nun sind es insgesamt 11.102.000. Das ist erneut ein Höchststand, obwohl das Plus im 1. Halbjahr 2020 das geringste seit 2009 war. Diesen Trend gibt es schon seit einigen Jahren: Die Einwohnerzahlen wachsen, aber immer langsamer. Gewonnen hat der ländliche Raum: Kommunen in dünner besiedelten Gebieten des Landes konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen. In den Ballungsräumen dagegen ging die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Die Wende war im Jahr 2017:

Bis dahin hatten sich die Ballungsräume lange dynamischer entwickelt als der ländliche Raum.

Bis 2030 wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg weiter wachsen, sagt das statistische Landesamt: auf dann 11,34 Millionen Menschen. Besonders deutlich wird in dieser Zeit der Anteil der Menschen über 65 Jahren steigen. 2018 waren es noch 2,23 Millionen Menschen, 2030 werden es 2,75 Millionen sein – ein Plus von 23,3 Prozent. Der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung steigt bis 2030 auf voraussichtlich 24 Prozent (derzeit 20).

Wie hoch die Nachfrage nach Wohnungen ist, darüber entscheidet auch die Anzahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Millionen Privathaushalte. Vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg gibt es Vorausberechnungen: Demnach könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 ansteigen, dann wären es knapp 5,6 Millionen. Erst nach 2045 wird ein leichter Rückgang erwartet. Das bedeutet für das Jahr 2050: Die Anzahl der Haushalte könnte dann immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.





Eisenbahnstraße  
Hakenweg  
Schaffhausenstraße

# ■ Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2020

## Modernisierungsprogramm 2.0

Auch wenn 2020 vor allem Corona in den Medien war, gibt es eine Krise, die noch gefährlicher ist für die Menschheit: der schnell fortschreitende Klimawandel.

Um die Erderwärmung auf maximal 1,5 Grad zu beschränken, ist es sehr wichtig, die CO<sub>2</sub>-Emissionen drastisch zu senken. Eine Aufgabe gerade auch für den Sektor Bau. Denn er ist weltweit für 38 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. So haben es die Vereinten Nationen 2020 in einer Studie veröffentlicht, die neben dem Errichten neuer Gebäude auch deren Benutzung, Bewirtschaftung und am Ende den Abbruch mit einbezieht.

Tübingen und erst recht die 2.167 Wohnungen der GWG haben daran sicher einen verschwindend geringen Anteil. Aber nur, wenn jede einzelne Institution das jeweils in ihrer Macht stehende tut, lässt sich der Klimawandel noch mildern.

Die GWG hat daher alle ihre Gebäude daraufhin untersucht, wie sie zum Klimaschutz beitragen können. Daraufhin wurde ein Programm aufgestellt, in dem es drei wesentliche Stellschrauben gibt:

- Der Bedarf an Wärme soll sinken – sowohl bei der Raumluft (Heizung) als auch für Warmwasser. Dies soll durch Modernisierungen und Neubauten erreicht werden.
- Wie die Wärme erzeugt wird, das soll klimafreundlicher werden: indem fossile Wärmequellen durch emissionsärmere Varianten ersetzt werden. Hier soll Fernwärme eine große Rolle spielen. Fernwärme als solche wird klimaneutraler, indem Prozesswärme, Solarwärme und Wärme aus Biomasse eingespeist werden. Die Stadtwerke Tübingen werden die Netze in den nächsten Jahren ausbauen.
- Nicht alle Emissionen lassen sich vermeiden. Um dies zu kompensieren, sollen so viele Photovoltaikanlagen wie möglich entstehen.

## Festlegung auf die nächsten zehn Jahre, jährliche Evaluation

In ihrem Programm hat die GWG bereits für die nächsten zehn Jahre festgelegt, wann welche Projekte umgesetzt werden. Jahr für Jahr wird man prüfen, ob die Ziele auch wirklich erreicht werden: beim Wärmeverbrauch, beim Emissionsfaktor der Wärmequelle und der Leistung der Photovoltaikanlagen. Wenn nicht, kann man im folgenden Jahr nachsteuern und entsprechend mehr tun.

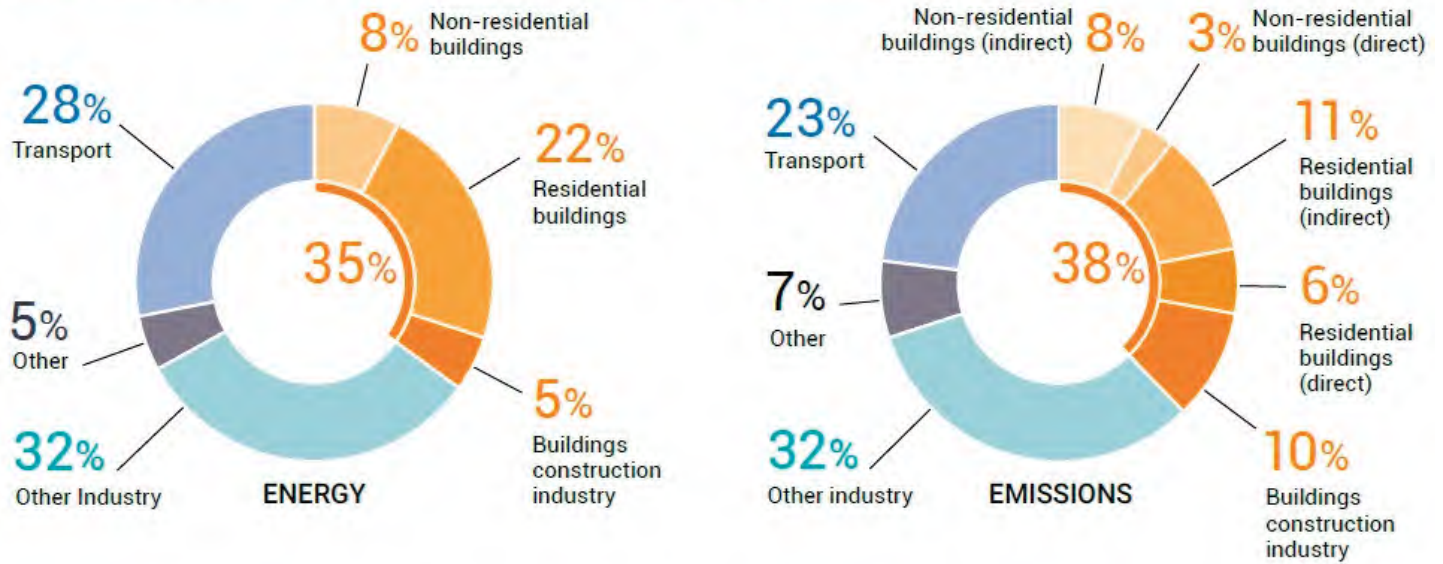
Auf diese Weise ist geplant, den Wärmeverbrauch merklich zu senken (die folgenden Zahlen gelten alle pro Quadratmeter und Jahr): Der Verbrauch soll so von 95,0 Kilowattstunden im Jahr 2020 auf 66,2 Kilowattstunden Ende 2030 gedrosselt werden. Damit sinken die CO<sub>2</sub>-Emissionen von 17,9 Kilo auf 6 Kilo. Parallel sollen durch Photovoltaik weitere CO<sub>2</sub>-Emissionen kompensiert werden: Die Photovoltaik steuert derzeit ein Minus von 3,8 Kilo bei, das auf 6,8 Kilo steigen soll. Kurz gesagt: 2030 wird über Photovoltaik mehr CO<sub>2</sub> eingespart werden, als parallel für Heizung und Warmwasser ausgestoßen wird.

Auf diese Weise kann man nur den Betrieb der Wohnungen klimafreundlicher machen. Andere Aspekte müssen ebenfalls beachtet werden: Es gilt, die CO<sub>2</sub>-Belastung zu senken, die durch Bau und Rückbau von Gebäuden entsteht. Deswegen wird die GWG vermehrt mit Holz bauen. Um zu präzisieren, was das bringt, sollen die durch den Bau entstehenden Emissionen bilanziert werden. Die GWG will dabei Bilanzierungstools erproben, darunter eLCA, das vom Bundesbauministerium gestellt wird. Pilotprojekte dafür sind der Neubau der GWG-Geschäftsstelle sowie Neubauten in der Eckenerstraße.

Für dieses Modernisierungsprogramm will die GWG einiges investieren: Pro Jahr sollen durchschnittlich 33 Millionen Euro ausgegeben werden. Ein Großteil wird über Darlehen finanziert. Für diese Darlehen muss die GWG einen Eigenanteil leisten, dafür verkauft sie Gebäude aus dem Anlagenvermögen. Es wurden Gebäude ausgewählt, die schon länger auf der Verkaufsliste standen, weil die GWG ihr Portfolio stetig bereinigt und optimiert. Oft sind das sehr kleine Gebäude oder Gebäude, die Selbstnutzer wie private Baugemeinschaften besser modernisieren können als eine kommunale Vermieterin.



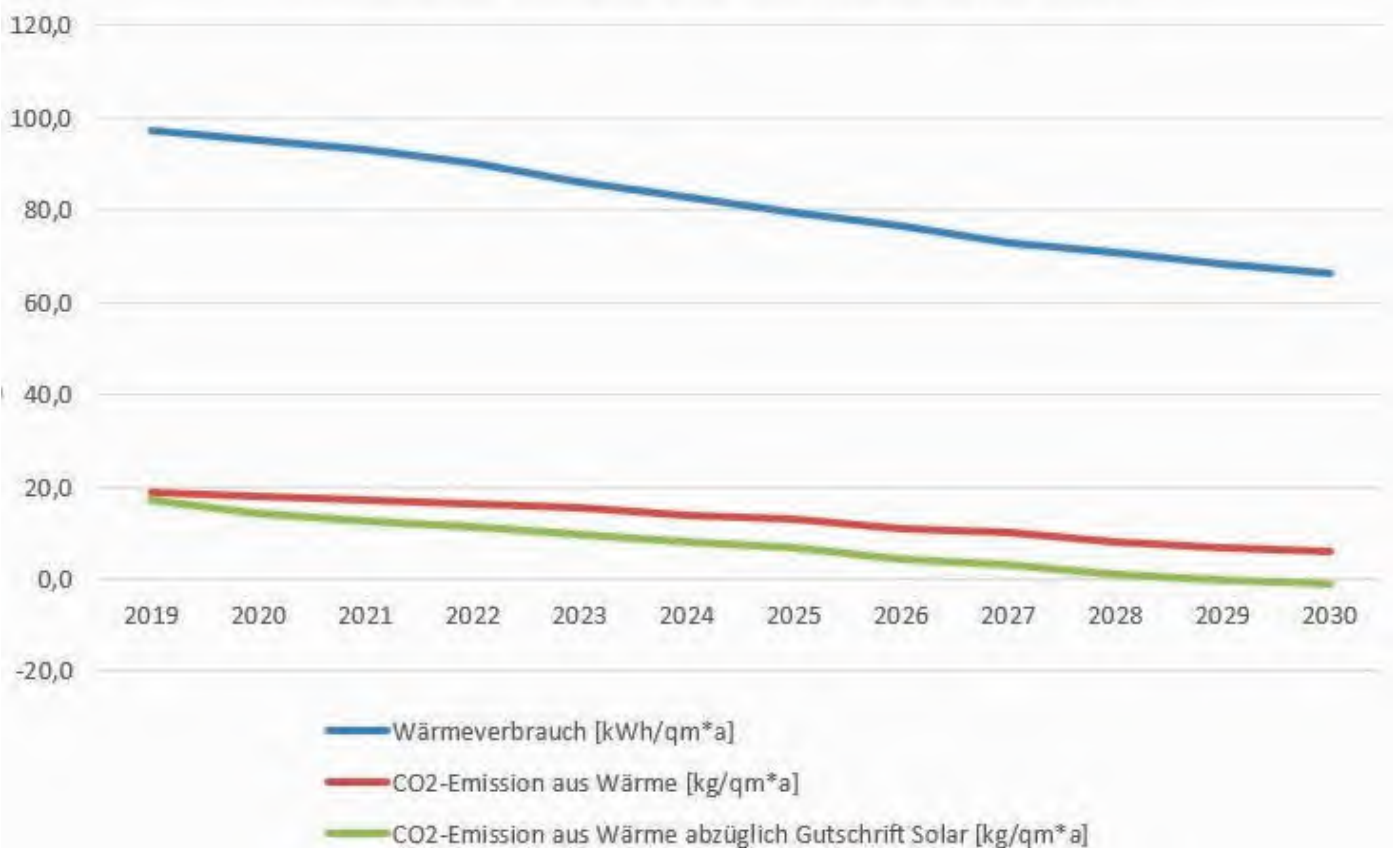
### Global share of buildings and construction final energy and emissions, 2019



Notes: Buildings construction industry is the portion (estimated) of overall industry devoted to manufacturing building construction materials such as steel, cement and glass. Indirect emissions are emissions from power generation for electricity and commercial heat.

Sources: (IEA 2020d; IEA 2020b). All rights reserved. Adapted from "IEA World Energy Statistics and Balances" and "Energy Technology Perspectives".

### Wärmeverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen 2019 – 2030





# ■ Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2020

## Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen

Im Geschäftsjahr 2020 hat die GWG insgesamt 36 neu gebaute Wohnungen fertiggestellt und auf den Tübinger Wohnungsmarkt gebracht – alle zur Miete. 2020 hat die GWG keine Neubauwohnungen verkauft.

### Stuttgarter Straße 14, 18 und 22

33 neue Wohnungen liegen in den drei Gebäuden in der Stuttgarter Straße 14, 18 und 22.

Zwei Drittel der Wohnungen hat die Universitätsstadt Tübingen gemietet, um den Wohnraum geflüchteten Menschen und auch einigen nicht geflüchteten Interessenten zur Verfügung zu stellen. Ein weiteres Drittel der Wohnungen vermietet die GWG selbst, hier sind Menschen mit Wohnberechtigungsschein eingezogen.

### Schleifmühlweg 16

Drei weitere Wohnungen sind im Rahmen der umfassenden Modernisierung des Gebäudes Schleifmühlweg 16 entstanden.

Im Geschäftsjahr 2020 wurde mit dem Bau von 62 neuen Wohnungen begonnen:

### Eugenstraße 60 – 64

In der Eugenstraße 60 – 64 entstehen ein dreigruppiges Kinderhaus, eine Zahnarztpraxis und 16 Wohnungen.

### Hakenweg 10 – 14

In Hirschau kommt die Modernisierung des Quartiers Torstraße/Hakenweg voran. Nun wurde mit der Aufstockung des Gebäudes Hakenweg 10 – 14 begonnen, fünf neue Wohnungen werden dort gebaut.

### Schleifmühlweg 58 – 62

Mit dem Bau von sieben neuen Wohnungen wurde in der Weststadt begonnen. Dort bekommt das Gebäude Schleifmühlweg 58 – 62 einen Anbau mit drei Wohnungen. Vier weitere Wohnungen werden im Dach des älteren Gebäudes neu eingerichtet.

### Schaffhausenstraße 31 – 35

Ebenfalls vier Mietwohnungen werden im Dach des Gebäudes Schaffhausenstraße 31 – 35 hinzukommen. Hier dämmt die GWG das Dach und baut es aus, um neuen Wohnraum zu schaffen.

### Sieben-Höfe-Straße 60 – 64

In der Sieben-Höfe-Straße 60 – 64 werden derzeit fünf Wohngebäude errichtet mit insgesamt 48 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, außerdem eine Tiefgarage. Die Gebäude, die bislang auf diesem Grundstück standen, waren nicht mehr sanierbar und wurden abgerissen.

18 der neuen Wohnungen sind für den Verkauf vorgesehen, 30 Wohnungen und die Gewerbeeinheit sollen im Bestand der GWG bleiben. 19 dieser Wohnungen sind geförderte Mietwohnungen, werden also mit besonders günstigen Mieten angeboten.



Fotos: Jürgen Lippert



Stuttgarter Straße  
Hakenweg  
Sieben-Höfe-Straße



## Modernisierung und Instandhaltung

### Modernisierung

In Hirschau geht die Sanierung des Quartiers Torstraße/Hakenweg auf die Zielgerade: Die Modernisierung der drei Gebäude in der Torstraße ist abgeschlossen. 2020 ging es mit dem Gebäude **Hakenweg 2–6** los. Dort im Hakenweg wird nicht nur energetisch modernisiert, sondern etwas stärker in die Substanz eingegriffen: Eine Aufstockung sorgt dort für fünf weitere Wohnungen. Um sie erschließen zu können, wird eines der drei Treppenhäuser umgebaut und um einen Aufzug ergänzt. So können künftig insgesamt elf Wohnungen schwellenfrei erreicht werden. Die neuen Wohnungen im Dach sind darüber hinaus barrierefrei: Es gibt ausreichend Bewegungsflächen für Menschen mit Gehbehinderungen, und die Duschen sind bodengleich.

Im **Schleifmühlweg 16** hat die GWG ein historisches Gebäude modernisiert. Es wurde 1911 gebaut und ist von historischem Fassadenschmuck geprägt. 2020 wurden die Arbeiten fertig. Schon 2017 ist im Erdgeschoss eine Anlaufstelle für obdachlose Frauen eingezogen. Die Wohnungen in den Geschossen darüber wurden erst später frei, darum startete die GWG erst 2019 die Modernisierung des restlichen Gebäudes. Um den Fassadenschmuck zu erhalten, wurde die Gebäudehülle teils von innen, teils von außen gedämmt. Fenster und Dach sind erneuert. Auch die komplette Haustechnik und die Oberflächen der Wohnungen wurden an den neuesten Stand der Technik angepasst. Inzwischen sind die neun Wohnungen in zentraler Lage wieder bezogen.

Im **Schleifmühlweg 58–62** werden zwölf bestehende Wohnungen modernisiert, zusätzlich zum Anbau und Dachausbau. Dieses Gebäude steht an einer städtebaulich sehr markanten Ecke: Schleifmühlweg und Westbahnhofstraße treffen dort in spitzem Winkel aufeinander. Auf dem Grundstück stehen außerdem einige markante Platanen, die weitgehend erhalten werden können.

Ein weiteres geschichtsträchtiges und stadtbildprägendes Gebäude der GWG ist die **Wöhrdstraße 2**. 1918 richtete der Deutsch-Evangelische Frauenbund hier das Charlottenhaus ein. Dort konnten Frauen in ganz verschiedenen Lebenslagen unterkommen: bei Obdachlosigkeit, Arbeitslosigkeit, Schwangerschaft oder einfach auf einer Durchreise durch Tübingen. 1969 wurde das Gebäude in ein Studentinnen-Wohnheim umgebaut und 1972 an die Stadt verkauft. Die Stadt hat das Gebäude 1998 an die GWG abgegeben.

Nach wie vor wohnen hier ausschließlich Frauen – bis im Sommer 2020 die Modernisierung begann. Ganz im karitativen Sinne der Geschichte dieses Hauses soll hier nun ein Wohnheim für Altenpflegeschülerinnen und -schüler entstehen. Die Renate und Heinrich Nonnenmacher-Stiftung unterstützt das Projekt großzügig, so dass die neuen Zimmer sehr günstig vermietet werden können. Vier Träger von Pflegeeinrichtungen werden hier Auszubildende unterbringen. Das bedeutet: Sie können ein attraktives Angebot machen, Job plus Wohnmöglichkeit, wenn dringend benötigter Pflege-Nachwuchs gesucht wird.

### Instandhaltung

Immer wenn eine Wohnung leer wird und neu vermietet werden soll, prüft die GWG zuerst den baulichen Zustand: Sind Instandsetzungen nötig? Auf diese Weise können die Wohnungen im Bestand der GWG regelmäßig auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden. Türen und Böden müssen bei Mieterwechseln häufig erneuert werden, manchmal auch die Fenster. Wenn Mieter längere Zeit in einer Wohnung waren (manchmal Jahrzehnte), sorgt die GWG außerdem für neue Elektro-Leitungen und Sanitär-Ausstattung. Im Jahr 2020 waren es 25 Wohnungen, welche die GWG komplett instandgesetzt hat.

Hinzu kommen Fassaden- und Dachsanierungen (2020 in der **Ernst-Bloch-Straße 2 und 4** und im **Weißdornweg 9**) sowie Erneuerung und Modernisierung von Aufzügen (2020 in der **Hirschgasse 9** und in der **Gartenstraße 75**). Nach und nach werden immer mehr Wohnungsanlagen mit größeren Nebenräumen für Müll und Fahrräder ausgestattet, 2020 in der **Memmingerstraße**.

Ein weiterer Schwerpunkt der Instandhaltung ist es, alte Heizungsanlagen auszutauschen: Wo immer möglich, werden die Gebäude ans Fernwärme-Netz der Stadtwerke Tübingen angeschlossen. 2020 wurde das in der **Schaffhausenstraße 37–39** gemacht.

Insgesamt hat die GWG 2020 rund 6,3 Millionen Euro ausgegeben, um ihre Wohnungen und Gebäude zu modernisieren und instand zu halten (Vorjahr: 5,5 Millionen Euro). Auf die Instandhaltungen entfielen davon 3,74 Millionen Euro (Vorjahr: 3,18 Millionen Euro). Das entspricht einem durchschnittlichen Aufwand von 22,51 Euro je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 21,99 Euro). Für die aktivierte Modernisierung wurden weitere 2,55 Millionen Euro investiert (Vorjahr: 2,35 Millionen Euro), was durchschnittlich 15,34 Euro je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche entspricht (Vorjahr: 16,25 Euro).

Das bedeutet: Die GWG hat, wenn man diese Summen umlegt, pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche insgesamt 37,85 Euro (Vorjahr: 38,24 Euro) ausgegeben, um Gebäude zu erhalten und zu modernisieren. Auf einzelne Monate umgerechnet sind das 3,15 Euro je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Das entspricht 42 Prozent der Netto-Kaltmiete.





## Schleifmühlweg



## Verkäufe aus dem Anlagevermögen und Bauträgergeschäft

Das Kerngeschäft der GWG ist es, bezahlbare Mietwohnungen zu bauen und einen möglichst großen Bestand an Mietwohnungen aufzubauen. Trotzdem wurden auch 2020 wieder einige Immobilien aus dem Bestand verkauft. Die GWG wählt sie immer gezielt aus: Das sind Gebäude oder Wohnungen, die wegen ihres Alters, ihrer Größe oder ihres Zustands nicht gut ins Portfolio der GWG passen.

Diese Objekte wurden verkauft:

Einzelgebäude	Teileigentumseinheiten
Horemer 29	Herrenberger Straße 84/1
Eisenhutstraße 50	(Wohnung und Stellplatz)
	Kelternstraße 4 (Gewerbeinheit)
	Janusz-Korczak-Weg 4
	(Tiefgaragen-Stellplatz)

## Planungen

### Hechinger Eck

Ein besonderes Gebäude wird am Hechinger Eck entstehen: das Quartiershaus HEN<sup>A</sup>, das die GWG in einer Baugemeinschaft gemeinsam mit der Universitätsstadt Tübingen und der Altenhilfe Tübingen bauen wird. Das Gebäude verbindet ganz verschiedene Funktionen unter einem Dach: im Erdgeschoss Gewerbeflächen und die Erweiterung der benachbarten Grundschule nebst Schülermensa; im ersten und zweiten Obergeschoss ein Pflegeheim mit 60 Plätzen; in den Geschossen darüber 29 geförderte Mietwohnungen. Der Bauantrag für dieses komplexe Projekt wurde 2020 eingereicht. Das Gebäude wird als KfW-Effizienzhaus 40 gebaut – und, obwohl es mit seiner Mischnutzung eine komplizierte Lastabtragung hat, in großen Teilen aus Holz. Holzbauten in dieser Größe und Komplexität gelten baulich als sehr große Herausforderung. Auch darum hat sich die GWG um Fördermittel der EU beworben, die über das Holz-Innovativ-Programm des Landes Baden-Württemberg vergeben werden – mit Erfolg.

Die GWG ist noch an anderen Stellen auf dem Areal am Hechinger Eck aktiv. Direkt an das Quartiershaus angrenzend liegt der Hof B. Dort hat die GWG als so genannter Ankernutzer Verantwortung übernommen: Sie ist zuständig für die Konzeptionierung der Tiefgarage und auch für alle Regelungen, die es für den gemeinsamen Innenhof braucht. Diese Tiefgarage wird gemeinsam mit den Baugemeinschaften errichtet, die rund um diesen Hof bauen – die Projektsteuerung hierfür hat ebenfalls die GWG.

In der südwestlichen Ecke dieses Hofes in der **Memmingerstraße 27** wird die GWG außerdem eine zweigeschossige Kindertagesstätte bauen. Darüber errichtet die GWG Wohnungen, die anschließend verkauft werden sollen. Auch dieses Gebäude wird als KfW-Effizienzhaus 40 in Holz gebaut.

### Schickhardtstraße 5

Ein weiteres Projekt hängt mit dem Hechinger Eck eng zusammen: Die Schülermensa der Grundschule am Hechinger Eck ist derzeit in einem Interims-Quartier, dem einstigen Autohaus „Autopalazzo“ an der Hechinger Straße (Adresse: Schickhardtstraße 5). Sobald die Neubauten am Hechinger Eck fertig sind, kann die Mensa dorthin umziehen. Dann wird auch der einstige „Autopalazzo“ zum Bauprojekt.

Um zügig starten zu können, hat die GWG bereits jetzt einen städtebaulichen Entwurf entwickelt und ihn intensiv mit der Stadt abgestimmt. Auf dieser Basis wird ein Bebauungsplan für das Areal neu aufgestellt. Was die neuen Pläne für den „Autopalazzo“ zu etwas Besonderem macht: Dort wird der Tübinger Kinder- und Jugendzirkus Zambaioni mit ins Projekt integriert – ein sehr lebendiger Stadtbaustein entsteht.

### Eisenbahnstraße 8

Fortschritte macht die neue GWG-Geschäftsstelle in der Eisenbahnstraße 8. Im Februar 2020 wurde der Bauantrag eingereicht. Seit März 2021 laufen die Vorbereitungen des Neubaus – Grundlage ist der aus einem Architektenwettbewerb hervorgegangene Entwurf des Stuttgarter Architekturbüros „von M“. Der Neubau bietet im Erdgeschoss den Empfang, mehrere kleinere Besprechungsmöglichkeiten und einen teilbaren großen Besprechungsraum. In den Obergeschossen wurden weitgehend offene Büros angeordnet. Im Dachgeschoss sind neben weiteren Büros auch eine kleine Kantine und eine Dachterrasse eingeplant. Das Gebäude wird vor allem aus Holz hergestellt und erhält eine wärmedämmende Hülle in Passivhaus-Qualität. Auch hier war die Bewerbung um Fördermittel erfolgreich: Das Gebäude wurde ebenso wie das Quartiershaus am Hechinger Eck in das Holz-Innovativ-Programm des Landes Baden-Württemberg aufgenommen.

Die Freianlagen ums Gebäude herum werden einen eigenen Beitrag zum Klimaschutz leisten: In einer geplanten Mulde, in der sich Regenwasser sammeln kann, werden schnell wachsende Bäume gepflanzt, die besonders viel CO<sub>2</sub> binden können.

### Konrad-Adenauer-Straße 8

Nach dem Umzug der GWG wird es in der bisherigen Geschäftsstelle in der Konrad-Adenauer-Straße 8 weitergehen. In diesem gemischten Wohn- und Geschäftshaus hatte man im Laufe der Jahre mehrere Wohnungen zu Büroräumen umgebaut, wann immer das GWG-Team wuchs und die Büros zu eng wurden.



## Neubaugebiet Bühl



# ■ Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2020

## Planungen (Fortsetzung)

Nun sollen aus den Büros wieder Wohnungen werden. Parallel will die GWG auch dieses Gebäude energetisch modernisieren. Das startet allerdings erst 2024 oder 2025, weil die Büroräume zwischenzeitlich nochmals befristet vermietet werden können. Weil mit den Planungen schon 2020 gestartet wurde, kann die GWG den Bauantrag 2021 einreichen. Sobald die Büros endgültig frei sind, startet der Umbau ohne Verzögerung.

### Dachausbauten

Baugrundstücke sind knapp. Darum versucht die GWG auch in bestehenden Gebäuden neuen Wohnraum zu schaffen. Ein guter Ansatzpunkt hierfür sind Dachgeschosse, die bislang noch nicht ausgebaut wurden.

Die GWG hat in ihrem Bestand einige dafür geeignete Dächer identifiziert: Mit dem Dachausbau in der **Schaffhausenstraße 31–35** ist bereits begonnen worden. Für die **Schaffhausenstraße 37–39** hat das GWG-Team den Bauantrag für zwei zusätzliche Wohnungen 2020 eingereicht. Für die **Schaffhausenstraße 45–49** wurden bereits Planungen gestartet; dort können weitere vier Wohnungen gewonnen werden.

Auch in der **Aischbachstraße 8–18** können unterm Dach sechs zusätzliche Wohnungen entstehen, in der **Äulestraße 33–35** sind es vier. Die Bauanträge wurden 2020 eingereicht.

### Eckenerstraße 1–3 und 9–11

2020 hat die GWG zudem die Planungen für die Eckenerstraße 1-3 und 9-11 vorangebracht – noch im ersten Halbjahr 2021 soll der Bauantrag eingereicht werden. Wie es auf diesem Areal zukünftig aussehen soll, das hatte die GWG im Vorfeld im Rahmen eines Workshops erarbeitet. Ein Entwurf des Büros Lehen drei aus Stuttgart soll nun umgesetzt werden.

Er sieht vier neue Gebäude vor, die sich um zwei grüne Höfe gruppieren, zu denen auch noch bestehende Gebäude der Westbahnhofstraße gehören. Entstehen werden insgesamt 47 Wohnungen und eine Gewerbefläche. Die GWG will dort eine möglichst klimaneutrale Wärmeversorgung. Gebaut wird mit viel Holz. Ein Mobilitätskonzept soll dafür sorgen, dass die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner nicht auf eigene Autos angewiesen sind. Dadurch kann die Tiefgarage entsprechend kleiner ausfallen. Größer ausfallen sollen hingegen die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen: weil man so gute Hausgemeinschaft fördern und auch ältere Menschen vor Vereinsamung schützen will.

### Ebertstraße 28–46

Die guten Ergebnisse des Workshops für die Eckenerstraße machten Lust, dieses Verfahren weiter zu verwenden: Darum nutzte die GWG diese Arbeitsweise auch für die Ebertstraße 28–46.

Dort stehen fünf Gebäude aus den 1930er Jahren, für die ganz grundsätzliche Weichen gestellt werden sollten: Abbruch oder Modernisierung?

Der Workshop, an dem drei renommierte Architekturbüros aus Kopenhagen, Köln und München teilgenommen haben, klärte diese Frage: Nur ein Gebäude wird abgebrochen, es soll durch drei Neubauten und eine Tiefgarage ersetzt werden. Die anderen vier Gebäude bleiben erhalten. Sie werden angebaut, ergänzt und mit einem Ausbau der Dächer intensiver genutzt. Diesen Workshop hat die GWG in einer eigenen Broschüre dokumentiert. Man findet sie auf der Homepage der GWG (<https://www.gwg-tuebingen.de/news/artikel/quartiersentwicklung-ebertstrasse>).

Umgesetzt wird die Planung des Büros ASTOC aus Köln und Karlsruhe. Geplant sind drei Bauabschnitte. Der Bauantrag für den ersten Bauabschnitt soll Ende 2021 eingereicht werden, der Baubeginn ist für 2023 vorgesehen.

### Judengasse 15, Ammergasse 1

In der Altstadt besitzt die GWG zwei sehr unterschiedliche historische Gebäude direkt nebeneinander: die Judengasse 15 und die Ammergasse 1.

Während die Ammergasse 1 ein Schmuckstück ist, muss in der Judengasse erheblich modernisiert werden.



Neuerdings werden beide Gebäude zusammen gedacht. Der Laden in der Ammergasse soll vergrößert und somit zukunftsfähig gemacht werden. Um dies möglich zu machen, will man die Erschließung der beiden Gebäude zusammenlegen. So können attraktive Altstadtwohnungen entstehen, und für den Laden ergeben sich besser nutzbare Flächen. Der Bauantrag hierfür wurde im Mai 2020 eingereicht.

### Am Stadtgraben 15

Nicht ganz so alt, aber ebenfalls historisch ist das Gebäude Am Stadtgraben 15. Hier ist eine energetische Modernisierung notwendig. Seit 2020 ist die GWG im Gespräch mit der Denkmalpflege von Stadt und Land, um zu klären, wie das gelöst werden kann.

### Neubaugebiet Bühl

Einen neuen Weg beschreitet die GWG für ein Projekt im Neubaugebiet des Stadtteils Bühl. Dort will sie gleich mehrere wichtige Infrastruktur-Aufgaben übernehmen. Sie will nicht nur eine Pflege-WG und eine Tagespflege bauen, sondern zusätzlich auch eine Energiezentrale für das gesamte Quartier, eine Tiefgarage und geförderte Wohnungen.

Wichtig: All das soll möglichst klimaneutral gebaut und betrieben werden. Das macht das Projekt nicht nur

sehr ambitioniert, sondern auch wirtschaftlich zum Grenzgänger. Damit man nicht an der Qualität des Bauwerks sparen muss, hat die GWG zusammen mit der Kreisbau Tübingen eine Lösung entwickelt: Gemeinsam haben sie ein Systemhaus erdacht, das später auch in den geplanten Neubaugebieten anderer Teilorte gebaut werden kann. Indem auf diese Weise Planungskosten eingespart werden, lassen sich die Gebäude etwa zehn Prozent günstiger bauen. Der Bauantrag für Bühl soll im ersten Halbjahr 2021 eingereicht werden.

### Sieben-Höfe-Straße 109/111

In den Planungsprozess eingestiegen ist die GWG auch für eine ihrer größten Wohnanlagen: die Sieben-Höfe-Straße 109/111 am Südrand von Derendingen.

Dort gibt es 96 Wohnungen aus dem Jahr 1970. Sie müssen abgebrochen werden. An dieser Stelle sollen Neubauten entstehen, die besser in den Stadtteil integriert werden können – die bisherige Siedlung ist fast eine Insel für sich.

Um hierfür eine hochwertige Lösung zu finden, hat die GWG im Jahr 2020 einen Wettbewerb unter 18 Architekturbüros ausgelobt. Er wurde im März 2021 entschieden: Prämiert wurde der Entwurf des Kopenhagener Architekturbüros Vandkunsten, der nun weiterverfolgt werden soll.

## Eckenerstraße



Skizze: LEHENDrei Architektur Stadtplanung





Schleifmühlweg 16





Eugenstraße 60–64

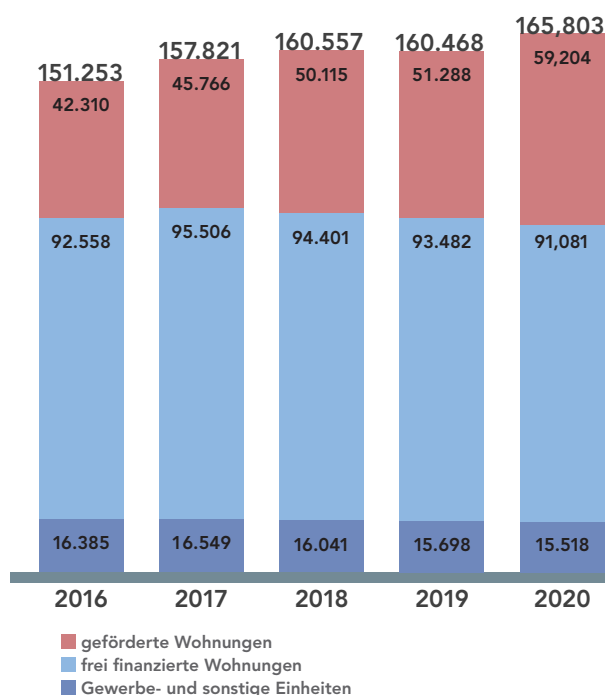
# ■ Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2020

## Mietwohnungsverwaltung

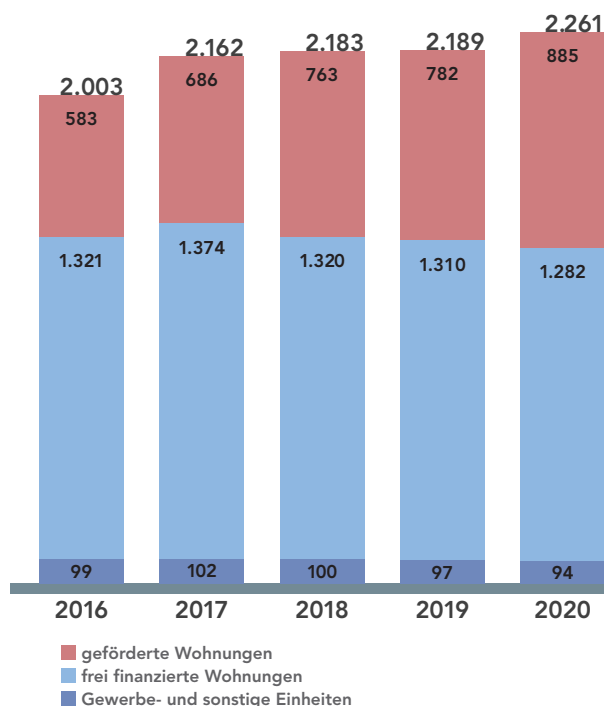
Die GWG ist auf dem Wohnungsmarkt Tübingen der größte Vermieter mit 2167 Wohnungen. Das bedeutet, die GWG vermietet etwa jede zwanzigste Wohnung in Tübingen.

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

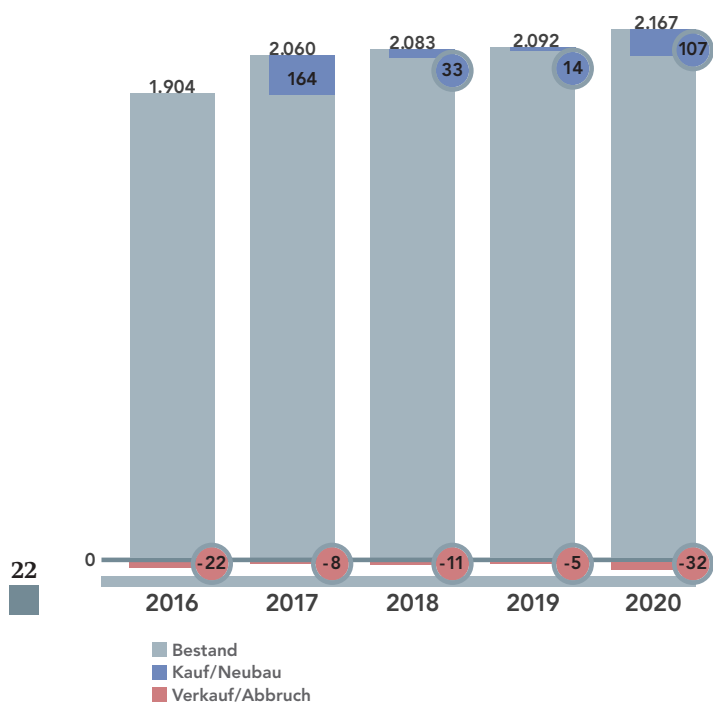
Wohn- und Nutzfläche des Bestands (m<sup>2</sup>)



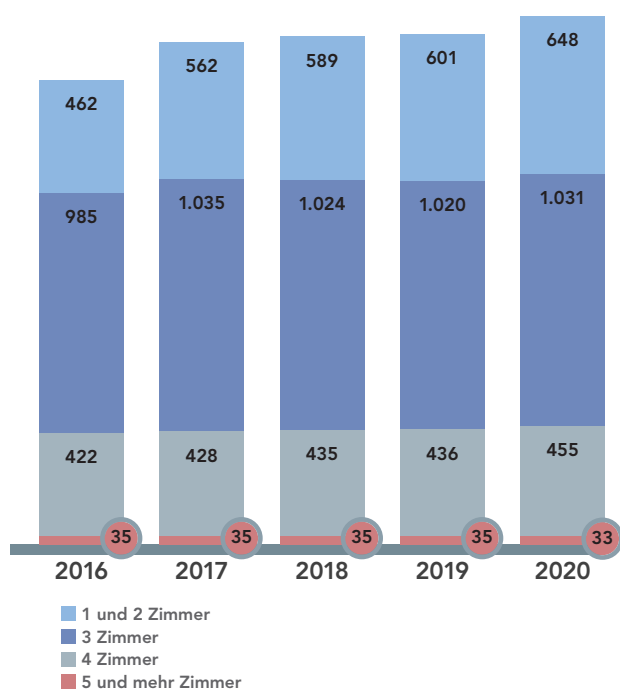
Wohnungen und sonstige Einheiten



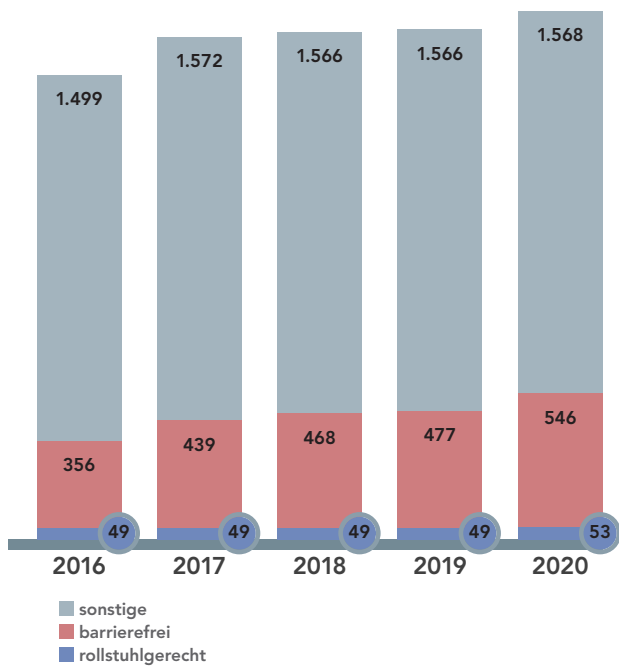
Veränderung des Wohnbestands



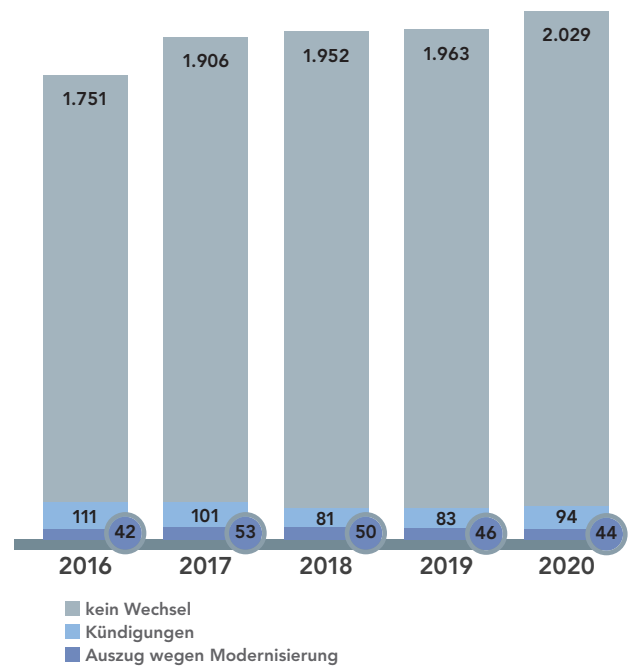
Wohnungsgemeinde



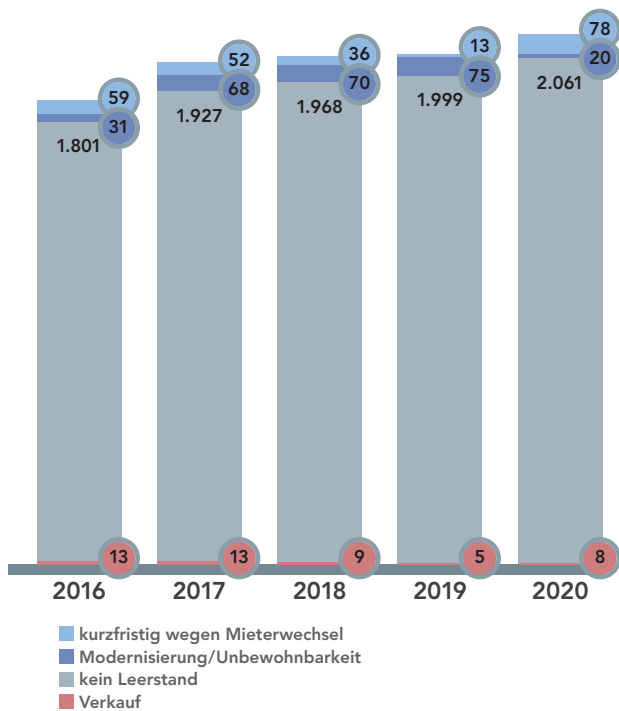
## Barrierefreiheit



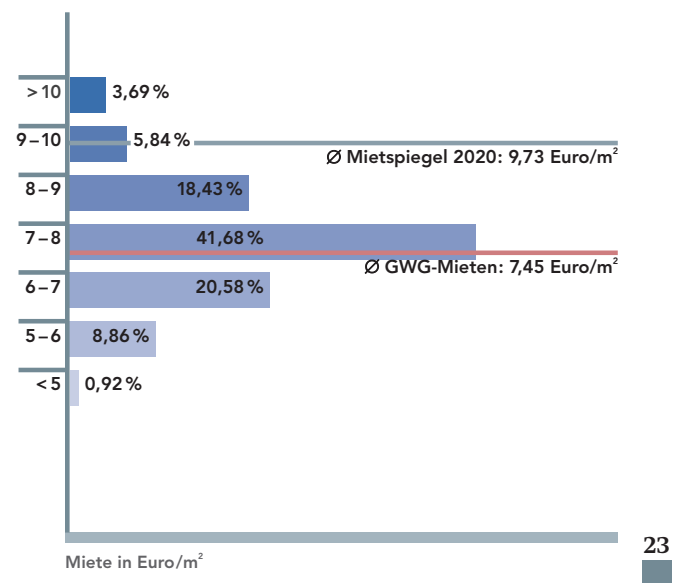
## Fluktuation



## Leerstand



## Mietniveau





# ■ Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2020

## Mietverwaltung für Dritte

Seit 2004 verwaltet und bewirtschaftet die GWG auch Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Tiefgaragenstellplätze, die der Universitätsstadt Tübingen gehören. Zum Bilanzstichtag 2020 waren dies 172 Wohnungen sowie 130 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 2020 rund 481.800 Euro geflossen (Vorjahr: 818.000 Euro).

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

2015 kam noch ein zusätzlicher Auftrag der Stadtverwaltung hinzu: Die GWG hat es übernommen, von privaten Vermietern Wohnungen anzumieten, damit diese anschließend als Wohnraum für Geflüchtete zur Verfügung gestellt werden können. Die GWG hat deswegen im Namen der Stadt Mietverträge für 197 Wohnungen mit insgesamt 12.967 Quadratmetern Wohnfläche abgeschlossen.

## Verwaltung von Wohnungseigentum

Die GWG agiert auch als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Ende Dezember 2020 hatten 36 Eigentümergemeinschaften mit 529 Wohnungen und 27 gewerblichen Einheiten die GWG als Verwalter bestellt, ebenso sechs Gemeinschaften mit 278 Tiefgaragenstellplätzen und eine Innenhofgemeinschaft. Für die Eigentümergemeinschaften verwaltet die GWG ein Vermögen von etwa 2,48 Millionen Euro.

186 Wohnungen und Gewerbeeinheiten in den oben genannten 36 Eigentümergemeinschaften befinden sich im Eigentum der GWG, der Rest gehört privaten Eigentümerinnen und Eigentümern.

## Personal

Der Personalbestand bei der GWG ist mit insgesamt 38 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (darunter 3 Auszubildende) auch 2020 weitgehend unverändert geblieben. Die Kolleginnen und Kollegen haben den Gebäudebestand verwaltet und instandgehalten, vielfältige neue Projekte geplant und innovative Ideen umgesetzt.

Der Anteil an Frauen in der zweiten Führungsebene, die direkt der Geschäftsführung unterstellt ist, liegt bei 66 Prozent. Etwa 29 Prozent der aktuellen Beschäftigten arbeiten in Teilzeit, darunter auch Teamleitungen. Die GWG will es ihren Beschäftigten erleichtern, Familie und Beruf gut in Einklang zu bringen, durch Teilzeit-Angebote und auch indem die Arbeitszeiten und Arbeitsorte flexibel gestaltet werden können. Das soll nicht nur einen gesamtgesellschaftlichen Beitrag leisten, sondern vor allem auch qualifizierte und motivierte Teammitglieder langfristig ans Unternehmen binden.

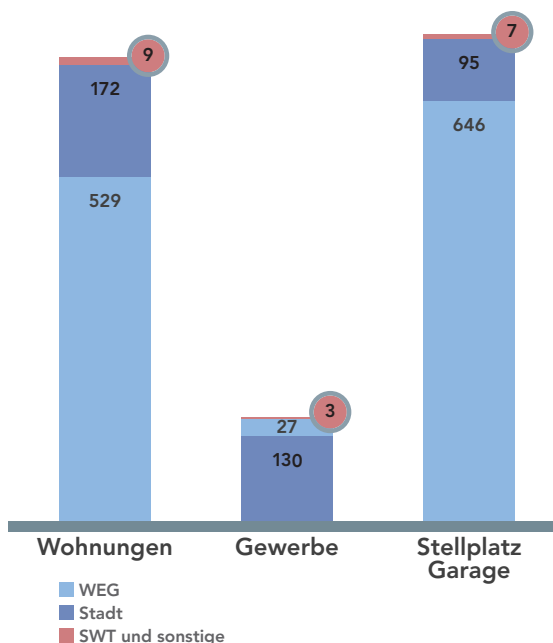
Dafür sorgt das Personalentwicklungskonzept. Es beruht auf vier Säulen:

- Wertschätzung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und deren Arbeit
- Vereinbarkeit von Familie und Beruf
- Aus-, Fort- und Weiterbildung
- besondere Leistungen

Die GWG hat flache Hierarchieebenen und will selbstverantwortliches Arbeiten fördern. Flexible Arbeitszeiten sind wichtig, damit Familie und Beruf gut vereinbar sind. Die GWG fördert außerdem regelmäßige Fortbildungen. Außerdem bietet die GWG Zusatzleistungen wie Jobrad oder Jobticket, und es gibt kostenlos Obst.

Regelmäßig bildet das Unternehmen selbst Immobilienkaufleute aus. Auch das ist ein tragender Baustein, um in Zukunft leistungsfähige Teams zu haben: Viele ehemalige Auszubildende sind noch heute bei der GWG und übernehmen verantwortliche Positionen.

Mietverwaltung für Dritte





Fotos: Gudrun de Maddalena



# ■ Lohnende Stadttrendite für Tübingen

## Positive Stadttrendite

Mit dem aktuellen Geschäftsbericht legt die GWG ihre Bilanz für das Geschäftsjahr 2020 vor. Das Ergebnis ist sehr gut: Die GWG hat diesmal einen Jahresüberschuss von 4,76 Millionen Euro erwirtschaftet, bei einer Bilanzsumme von 184 Millionen Euro.

Bei der GWG geht es aber nicht nur um betriebswirtschaftlichen Erfolg. Hinzu kommt ein in Zahlen nicht messbarer Nutzen für Tübingen und die Menschen in der Stadt: die sogenannte Stadttrendite. Dieser Begriff fasst jene Mehrwerte zusammen, die dadurch entstehen, wie das Wohnungsunternehmen handelt – in der Stadt und für die Stadt.

## Wohnen für alle Menschen

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

Die Universitätsstadt Tübingen ist auch Obdachlosenbehörde. Dabei bekommt die Stadt viel Unterstützung von der GWG. 2020 waren es acht Wohnungen, die von der städtischen Fachabteilung für Ordnung und Gewerbe angemietet wurden, um Menschen unterzubringen, die akut von Obdachlosigkeit bedroht waren. In der Praxis erweist es sich als immer schwieriger, so untergebrachte Menschen konfliktarm in Mehrfamilienhäuser zu integrieren. Daraus zieht die GWG jetzt Konsequenzen: Sie wird in den nächsten Jahren so genannte „robuste“ Wohnungen entwickeln und bauen.

## Beitrag zur Stadtentwicklung und städtischen Infrastruktur

In vielen GWG-Projekten finden sich Einrichtungen, die zur städtischen Infrastruktur gehören. Wenn die GWG Neubauten plant, werden in Wohngebäude immer wieder Kindertagesstätten integriert, die später von der Stadt angemietet und betrieben werden.

In Bühl ist es der demographische Wandel, der nun besonders berücksichtigt wird: Dort plant die GWG eine Pflege-WG und eine Tagespflege. Außerdem entstehen Eigentumswohnungen, die gezielt dazu genutzt werden sollen, älteren Menschen eine kleinere neue Immobilie anzubieten, so dass sie größere, familiengerechte Wohnungen und Häuser frei machen für Junge. Diese Lösungen wurden in intensiver Abstimmung mit der Ortsverwaltung Bühl und den zuständigen Ämtern der Universitätsstadt Tübingen entwickelt.

## Baukultur

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

Zugleich sind Häuser immer auch Bausteine der Stadt, sie tragen zum Stadtbild bei. Der GWG ist es sehr wichtig, hier mit gutem Vorbild voranzugehen. Deswegen lässt sie viele ihrer Vorhaben vom Gestaltungsbeirat der Universitätsstadt Tübingen begleiten, organisiert Planungs-Workshops, in denen mehrere Architekturbüros um die besten Ideen ringen, oder veranstaltet Architektenwettbewerbe. Auf diese Weise trägt die GWG stetig dazu bei, die Baukultur in Tübingen zu stärken.

## Klimaschutz

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

Auch Biodiversität hat bei der GWG einen hohen Stellenwert. Auf vielen GWG-Liegenschaften gibt es inzwischen bunte Wiesen, insektenfreundliche Stauden und Gehölze sowie Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse.



## Wöhrdstraße



# ■ Organe der Gesellschaft

## Gesellschafter

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

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

## Aufsichtsrat Stand: 31.12.2020

stimmberechtigte Mitglieder	Fraktion	entsandt d. Gemeinde- ratsbeschluss vom	best. b. z. Kom- munalwahl im Jahr	Amt
1 Palmer, Boris, Oberbürgermeister				Vorsitzender
2 Küçük, Asli, Referentin für politische Bildung	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
3 Drake, Rainer, Informatiker	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
4 Gugel, Bernd, Druckform-/Druckvorlagenherst.	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
5 Kübler, Jonas, Physiker, Promotionsstudent	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
6 Lederle, Christoph, Lehrer	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
7 Schmidt, Annette, Entwicklungspol. Beraterin	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
8 Sökler, Dr. Martin, Arzt	SPD	08.07.2019	2024	
9 Höhne-Mack, Ingeborg, Studiendirektorin i. R.	SPD	08.07.2019	2024	1. stv. Vors.
10 Neth, Gerhard, Dipl.-Forstingenieur (FH)	SPD	08.07.2019	2024	
11 Gumrich, Ernst, Unternehmer	Tübinger Liste	08.07.2019	2024	
12 Höritzer, Gebhart, Dachdecker- u. Klempnermeister, Tübinger Liste	Tübinger Liste	08.07.2019	2024	
13 von Brunn, Reinhard, Jurist, Manager i.R.	Tübinger Liste	08.07.2019	2024	
14 Bechtle, Ulrich, Landwirtschaftsmeister	CDU	08.07.2019	2024	
15 Dorison, Alice, Gesundheits- und Krankenpflegerin	CDU	08.07.2019	2024	
16 Rosenkranz, Gitta, Dipl.-Sozialarbeiterin, Erzieherin, Linke	Linke	08.07.2019	2024	2. stv. Vors.
17 Hoberg, Birgit, Krankenschwester	Linke	08.07.2019	2024	
18 Hildner, David, Informatikstudent	FRAKTION	08.07.2019	2024	
19 Schöning, Dietmar, Parlamentarischer Berater i.R.	FDP	08.07.2019	2024	

### Stellvertreter

1 Bäcker, Susanne, Grafikerin	AL/Grüne	08.07.2019	2024
2 Elsemüller, Lea, Studierende	AL/Grüne	08.07.2019	2024
3 Joachim, Christoph, Fahrradhändler	AL/Grüne	08.07.2019	2024
4 Mickeler, Dr. Christian, Arzt	AL/Grüne	08.07.2019	2024
5 Schmanns, Heinrich, Diplom-Biologe	AL/Grüne	08.07.2019	2024
6 Widmayer, Dr. Karin, Physikerin	AL/Grüne	08.07.2019	2024
7 Kliche-Behnke, Dr. Dorothea, Literaturwissenschaftl., SPD	SPD	08.07.2019	2024
8 Leube-Dürr, Ute, Oberstudiendirektorin i. R.	SPD	08.07.2019	2024
9 Schäfer-Vogel, Dr. Gundula, Richter	SPD	08.07.2019	2024
10 Bosch, Peter, Ingenieur für Landbau	Tübinger Liste	08.07.2019	2024
11 Braun, Claudia, Diplom-Psychologin	Tübinger Liste	08.07.2019	2024
12 Wittlinger, Dr. Christian, Apotheker	Tübinger Liste	08.07.2019	2024
13 Lang, Dr. Peter, Arzt für Kinder- u. Jugendmedizin	CDU	08.07.2019	2024
14 Hurlebaus, Rudi, Bäckermeister	CDU	08.07.2019	2024
15 Ellwart, Evelyn, Familientherapeutin	Linke	08.07.2019	2024
16 Strasdeit, Gerlinde, Personalrätin	Linke	08.07.2019	2024
17 da Piedade Gomes, Sara, Ärztin	FRAKTION	08.07.2019	2024
18 Kreim, Anne, selbstständige Dipl.-Ingenieurin (FH)	FDP	08.07.2019	2024

### beratende Mitglieder

1 Härle, Ulrich, Diplom-Ingenieur (FH)	gewählt am	03.09.2019	2024
2 Peetz, Otto, Dachdeckermeister		03.09.2019	2024
3 Gögl, Dr. Christoph, Sparkassendirektor		03.09.2019	2024
			3. stv. Vors.

### Stellvertreter

1 Beutter, Constanze, Diplom-Verwaltungswirtin (FH)	03.09.2019	2024
2 Sinner, Thomas	03.09.2019	2024
3 Geray, Roland	03.09.2019	2024

## Geschäftsführung

	bestellt v. Aufsichtsrat	Wahldauer bis	Eingetragen am
Wulfrath, Uwe, Dipl.-Ing. Architekt	16.03.2017	28.02.2022	18.04.2017

# ■ Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich auch 2020 eingehend über die Tätigkeit der GWG informiert, über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik und über die Lage des Unternehmens. Er wurde von der Geschäftsführung jeweils rechtzeitig und umfassend unterrichtet über alle geplanten Maßnahmen und Tätigkeiten des Unternehmens.

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

Der Jahresabschluss, der Lagebericht für das Jahr 2020, das Rechnungswesen, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens wurden geprüft. Dies hat der vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.) aus Stuttgart übernommen. Die Prüfer erteilten den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk. Außerdem nahmen sie auftragsgemäß auch die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vor und führten die Prüfung nach der Makler- und Bauträgerverordnung durch.

Die Geschäftsführung hat die gestellten Aufgaben ordnungsgemäß und gewissenhaft erfüllt, sie hat wirtschaftlich und verantwortungsbewusst gehandelt. Über das Ergebnis der Prüfung wird der Wirtschaftsprüfer des vbw dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 6. Juli 2021 berichten.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Beitrag zum positiven Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 und ihren Einsatz im Interesse, zum Wohl und zum Nutzen der Gesellschaft.

Tübingen, 21. Mai 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Boris Palmer  
Oberbürgermeister



# ■ Bilanz zum 31.12.2020

## Aktiva

### Anlagevermögen

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

#### Sachanlagen

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

Bauten auf fremden Grundstücken

Technische Anlagen und Maschinen

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Anlagen im Bau

Bauvorbereitungskosten

Geleistete Anzahlungen

#### Finanzanlagen

Sonstige Ausleihungen

Andere Finanzanlagen

### Umlaufvermögen

#### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke ohne Bauten

Bauvorbereitungskosten

Grundstücke mit unfertigen Bauten

Grundstücke mit fertigen Bauten

Unfertige Leistungen

Andere Vorräte

Geleistete Anzahlungen

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

Forderungen aus Verkauf von Grundstücken

Forderungen aus Betreuungstätigkeit

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

Sonstige Vermögensgegenstände

#### Flüssige Mittel

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

#### Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

### Bilanzsumme

	2020	2019
	EUR	EUR
	58.462,00	6.698,00
	141.808.503,75	130.110.343,60
	18.141.829,76	17.276.248,76
	156.282,92	23.325,00
	1.823.861,00	1.892.822,00
	10.104,00	455.541,00
	543.932,00	482.829,23
	2.925.144,59	4.598.924,72
	3.111.318,69	1.871.989,52
	2.140,00	8.866,90
	168.523.116,71	156.720.890,73
	28.526,49	31.635,23
	6.000,00	6.000,00
	34.526,49	37.635,23
	168.616.105,20	156.765.223,96
	0,00	0,00
	526.481,48	112.021,73
	0,00	0,00
	0,00	0,00
	4.517.723,61	4.290.204,82
	27.623,24	39.123,58
	715.507,55	668.025,52
	5.787.335,88	5.109.375,65
	148.428,72	108.645,54
	1.794,19	1.794,19
	144.251,59	143.280,44
	188.650,58	20.357,18
	570.398,00	590.392,54
	1.053.523,08	864.469,89
	8.810.368,59	6.152.130,65
	54.254,00	60.641,00
	0,00	0,00
	54.254,00	60.641,00
	184.321.586,75	168.951.841,15

## Passiva

		2020	2019
		EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	240.000,00 EUR		
./.. Nennbetrag eigener Anteile	87.540,00 EUR		
ausgegebenes Kapital		152.460,00	152.460,00
<b>Kapitalrücklage</b>		6.894.000,00	6.894.000,00
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage		206.220,49	206.220,49
Bauerneuerungsrücklage		21.800.346,44	17.600.346,44
Andere Gewinnrücklagen		17.459.661,66	16.936.677,38
		39.466.228,59	34.743.244,31
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss		4.775.672,31	3.329.095,21
Einstellung in Rücklagen		4.200.000,00	2.800.000,00
		575.672,31	529.095,21
<b>Sonderposten</b>			
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		3.010.140,56	2.659.809,18
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		583.304,14	602.267,26
Steuerrückstellungen		175.800,00	0,00
Sonstige Rückstellungen		1.345.766,48	1.897.808,99
		2.104.870,62	2.500.076,25
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		114.016.437,18	111.166.276,25
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		427.683,66	441.286,77
Erhaltene Anzahlungen		4.673.274,71	4.567.903,94
Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.463.771,38	2.387.496,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.243.229,05	1.337.364,01
Sonstige Verbindlichkeiten		7.186.975,88	78.670,13
		130.011.371,86	119.978.997,31
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.106.842,81	1.494.158,89
<b>Bilanzsumme</b>		184.321.586,75	168.951.841,15



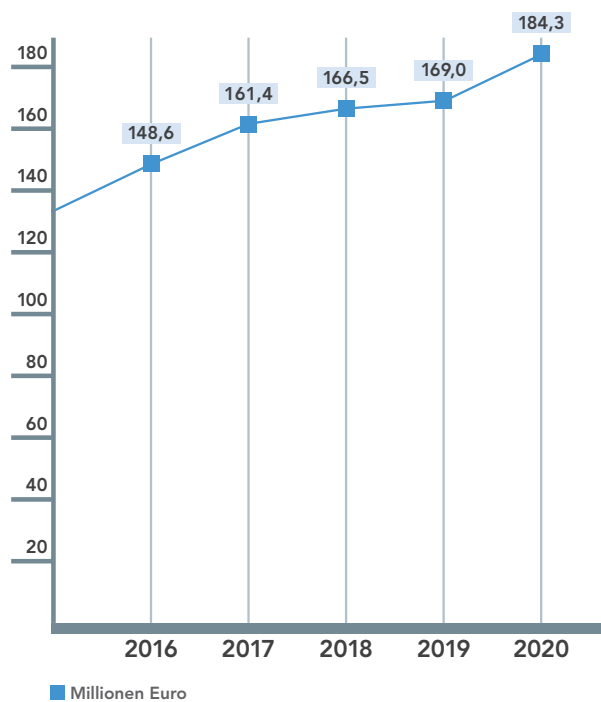
# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

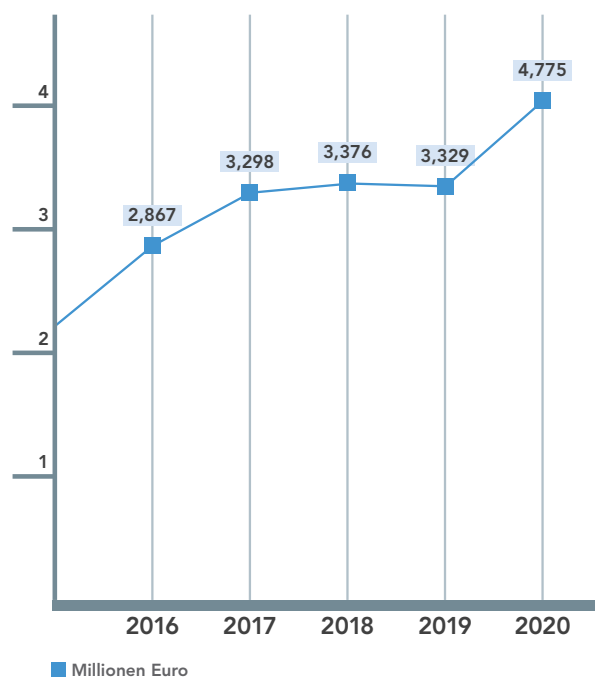
		2020	2019
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.531.046,70		18.262.241,00
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		2.502.474,92
c) aus Betreuungstätigkeit	432.964,82		352.832,28
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.360,87		92.819,71
		18.993.372,39	
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Verminderung)		641.978,54	977.809,56
Andere aktivierte Eigenleistungen		41.930,00	37.230,00
Sonstige betriebliche Erträge		2.569.313,11	1.753.068,32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.630.586,31		7.924.244,05
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	429.714,35		829.235,26
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.088,63		10.147,14
		9.065.389,29	
<b>Rohergebnis</b>		<b>13.181.204,75</b>	<b>13.259.230,22</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.875.296,38		1.809.025,56
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	571.429,26		574.323,59
		2.446.725,64	
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.592.693,31		4.737.576,17
b) Auflösung Sonderposten f. Investitionszuschuss	- 89.835,76		- 74.072,92
		4.502.857,55	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		834.064,09	1.017.855,42
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.227.589,40	1.883,84
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.673.073,50	1.863.988,04
Steuern vom Einkommen und Ertrag		175.840,06	2.761,99
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.776.233,31</b>	<b>3.329.656,21</b>
Sonstige Steuern		561,00	561,00
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>4.775.672,31</b>	<b>3.329.095,21</b>
Entnahmen aus Gewinnrücklagen		0,00	0,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		4.200.000,00	2.800.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>575.672,31</b>	<b>529.095,21</b>

# ■ Vergleich über die Jahre

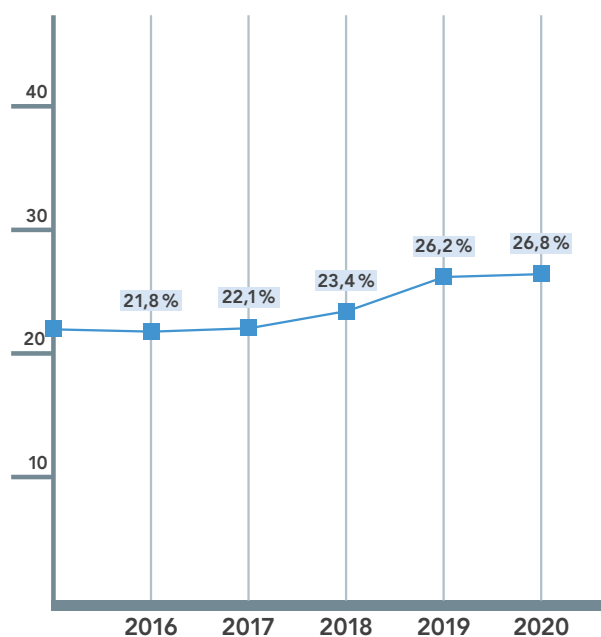
Bilanzsumme



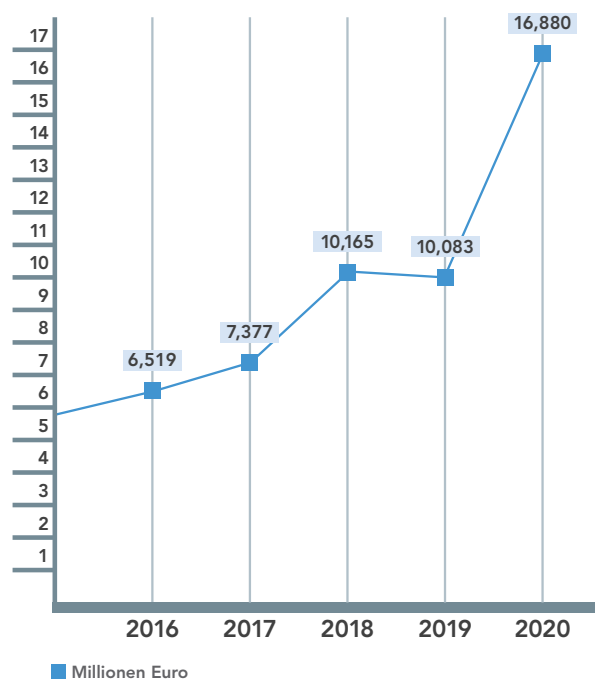
Jahresüberschuss



Eigenkapitalquote



Cashflow





## 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 Bilanz ist gegliedert unter Beachtung der Vorschriften der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ vom 22. September 1970, geändert durch Verordnung vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I, S. 1245).

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

## Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Einzelnen werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige, nutzungsbedingte, lineare Abschreibungen, bewertet. Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige, nutzungsbedingte Abschreibungen bewertet. Dabei kommt grundsätzlich die lineare Abschreibungsmethode zur Anwendung. Die planmäßigen Abschreibungen werden für Wohnbauten mit 2 % bis 2,5 %, für Geschäftsgebäude mit 3 % bis 4 % und für das übrige Sachanlagevermögen mit bis zu 20 % der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten vorgenommen. Die Abschreibungen auf die ab 2011 modernisierten Objekte werden entsprechend der geschätzten Restnutzungsdauer mit 2,5 % vorgenommen. Außenanlagen werden mit 10 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden zum Teil als Betriebsausgaben und zum Teil in einem Sammelposten erfasst. Der Sammelposten wird im Geschäftsjahr der Bildung und in den folgenden vier Jahren mit einem Fünftel aufgelöst.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum 40 Jahren angesetzt. 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. 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. Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände und den zum Verkauf bestimmten Grundstücken erfolgt grundsätzlich zum Nennwert. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

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 2,3 % und für den 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,6 % ermittelt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen werden jährliche Rentensteigerungen von jährlich 2,0 % unterstellt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Dezember 2020 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 40.462 Euro. Der Unterschiedsbetrag unterliegt der Ausschüttungssperre nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Sämtliche Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

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

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Zusätzlich zu den Bi-

lanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Eine sich insgesamt ergebende Steuerbelastung würde in der Bilanz als passive latente Steuer angesetzt werden. Im Falle einer Steuerentlastung würde vom entsprechenden Aktivierungswahlrecht kein Gebrauch gemacht werden. Im Geschäftsjahr ergab sich insgesamt eine – nicht bilanzierte – aktive latente Steuer.

## Erläuterungen zur Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist auf Seite 36 dargestellt.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.517.723,61 EUR (Vorjahr 4.290.204,82 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Es bestehen 16 Erbbaurechtsverträge mit Laufzeiten zwischen 30 und 99 Jahren. Der Erbbauzins beträgt 103.543,35 EUR p.a.
4. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr liegen im Bilanzposten „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 556.177,54 EUR (Vorjahr: 521.629,25 EUR) vor.
5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen gesondert in der Bilanz ausgewiesene
 

Forderungen von	325,23 EUR
	Vorjahr: 1.727,50 EUR
Forderungen von	137.555,77 EUR
	Vorjahr: 134.925,98 EUR
Forderungen von	59.470,61 EUR
	Vorjahr: 0,00 EUR
Forderungen von	8.295.129,60 EUR
	Vorjahr: 788.891,47 EUR
Verbindlichkeiten von	11.679.383,09 EUR
	Vorjahr: 12.501.476,54 EUR
Verbindlichkeiten von	427.683,66 EUR
	Vorjahr: 441.286,77 EUR
Verbindlichkeiten von	102.617,85 EUR
	Vorjahr: 94.427,09 EUR
6. Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von 54.254,00 EUR (Vorjahr: 60.641,00 EUR) ausgewiesen.
7. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
  - Rückstellung für Betriebskosten von Eigentumswohnungen: 609.000,00 EUR,
  - Rückstellung für ausstehende Rechnungen für Baukosten 521.476,92 EUR,
  - Rückstellung für Instandhaltungsrechnungen: 128.439,00 EUR.
8. Die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten sind auf Seite 38 dargestellt.

### Ausweis unter Bilanzposition

Forderungen aus Vermietung

Forderungen aus Betreuungstätigkeit

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

Guthaben bei Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge enthalten: Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen 1.727.126,97 EUR (Vorjahr: 1.401.784,24 EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 468.795,22 EUR (Vorjahr: 181.642,53 EUR), Erträge aus abgeschriebenen Forderungen 45.404,90 EUR (Vorjahr: 14.587,34 EUR) und sonstige Erträge aus früheren Jahren 284.977,46 EUR (Vorjahr: 100.438,29 EUR).
2. In den sonstigen Zinserträgen sind erstattete Zinsen in Folge der Umkehrung der Umsatzsteuerumkehrung in Höhe von 1.234.300 EUR.
3. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 101.618,09 EUR (Vorjahr: 211.714,25 EUR) enthalten.
4. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich folgender Zinsaufwand: 40.018,00 EUR (Vorjahr: 52.000,00 EUR)

## Anhang

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2020 kumuliert
	01.01.2020 kumuliert	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	119.370,80	63.470,83			182.841,63
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	182.726.348,59	10.767.206,25	1.458.576,89	5.550.373,37	197.585.351,32
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	25.474.947,49	901.933,90	81.596,80	624.793,74	26.920.078,33
Grundstücke o. Bauten	23.325,00			132.957,92	156.282,92
Bauten auf fremden Grundstücken	2.070.897,33				2.070.897,33
Technische Anlagen und Maschinen	728.808,05		716.308,05		12.500,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.561.213,69	165.090,24		6.726,90	1.733.030,83
Anlagen im Bau	4.598.924,72	4.077.977,87		- 5.751.758,00	2.925.144,59
Bauvorbereitungskosten	1.942.311,85	2.051.941,74	326.567,87	- 556.367,03	3.111.318,69
Geleistete Anzahlungen	8.866,90			- 6.726,90	2.140,00
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>219.135.643,62</b>	<b>17.964.150,00</b>	<b>2.583.049,61</b>		<b>234.516.744,01</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>219.292.649,65</b>	<b>18.029.837,09</b>	<b>2.588.374,61</b>		<b>234.734.112,13</b>



Abschreibungen					Buchwerte	
01.01.2019 kumuliert	Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2020 kumuliert	31.12.2020	31.12.2019
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
112.672,80	11.706,83			124.379,63	58.462,00	6.698,00
52.616.004,99	3.736.720,47	575.877,89		55.776.847,57	141.808.503,75	130.110.343,60
8.198.698,73	652.365,64	72.815,80		8.778.248,57	18.141.829,76	17.276.248,76
					156.282,92	23.325,00
178.075,33	68.961,00			247.036,33	1.823.861,00	1.892.822,00
273.267,05	625,00	271.496,05		2.396,00	10.104,00	455.541,00
1.078.384,46	110.714,37			1.189.098,83	543.932,00	482.829,23
					2.925.144,59	4.598.924,72
					3.111.318,69	1.942.311,85
					2.140,00	8.866,90
62.344.430,56	4.569.386,48	920.189,74		65.993.627,30	168.523.116,71	156.791.213,06
62.457.103,36	4.581.093,31	920.189,74		66.118.006,93	168.616.105,20	156.829.546,29

# Anhang

## Verbindlichkeiten

	Stand 31.12. EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	davon mehr als 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	114.016.437,18	5.523.726,97	108.492.710,21	86.551.021,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	427.683,66	14.117,78	413.565,88	358.948,90
Erhaltene Anzahlungen	4.673.274,71*	4.673.274,71*		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.463.771,38	2.463.771,38		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.243.229,05	1.243.229,05		
Sonstige Verbindlichkeiten	7.186.975,88	7.186.975,88		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>130.011.371,86</b>	<b>21.105.095,77</b>	<b>108.906.276,09</b>	<b>86.909.970,40</b>

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

\* nur zur Verrechnung anstehend

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, Tübingen geprüft und am 23. April 2021 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

gesichert EUR	Art der Sicherung
19.671.879,04	KB
94.344.558,14	GPR
427.177,44	GPR
2.463.771,38	BBÜ
116.907.386,00	

## Sonstige Angaben

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar gegenüber Erwerbern (Auftraggebern im Rahmen der Bauträgertätigkeit) in Höhe von 1.300.000 EUR. Dabei handelt es sich um Grundschulden zugunsten von Erwerbern, deren Wohnungen oder Häuser noch nicht aufgelassen sind. Das Risiko einer Inanspruchnahme des Unternehmens aus diesen Grundschulden ist gering. In den Kaufverträgen ist vereinbart, dass eine Auszahlung der durch Grundschulden gesicherten Finanzierungsmittel nur direkt an das Wohnungsunternehmen entsprechend dem Baufortschritt erfolgen kann.
2. Es bestanden folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:
  - a) Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben in Höhe von 10.934.000 EUR (es erfolgt eine teilweise Refinanzierung über Darlehen).
  - b) Bedingte Rückzahlungsverpflichtung aus einer grundsätzlich bedingten Zuwendung der Gesellschafterin Universitätsstadt Tübingen in Höhe von 2.000.000 EUR.
3. Das vom Abschlussprüfer berechnete Honorar beträgt 18.000 EUR (netto) und entfällt ausschließlich auf Prüfungsleistungen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:
  - 27 Kaufmännische Mitarbeiter, davon 7 Teilzeitbeschäftigte
  - 4 Technische Mitarbeiter, davon 2 Teilzeitbeschäftigte
  - 2 Hauswarte
  - 3 Auszubildende
5. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragsteuersatzes der Gesellschaft von aktuell rd. 30 %. Der kombinierte Ertragsteuersatz umfasst Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Solidaritätszuschlag. Im Geschäftsjahr ergab sich insgesamt eine – nicht bilanzierte – aktive latente Steuer. Aktive Steuerlatenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen von Grundstücken mit Wohnbauten, Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten, Pensionsrückstellungen und sonstigen Rückstellungen. Zudem besteht eine latente Steuerforderung aufgrund bislang nicht genutzter steuerlicher Verlustvorträge.
6. Pensionsverpflichtungen für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihrer Hinterbliebenen bestehen für laufende Pensionen in Höhe von 66.463,00 EUR (Vorjahr: 69.029,00 EUR).
7. Die Bezüge (Sitzungsgelder) des Aufsichtsrats beliefen sich auf 3.289,00 EUR (Vorjahr: 3.998,50 EUR).
8. Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:
  - Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Stammeinlagen, der Rest wird den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.
9. Die Gesellschaft macht von der Befreiung nach § 286 Abs. 4 HGB Gebrauch.

Tübingen, 31. März 2021

Uwe Wulfrath  
Geschäftsführer





Foto: Jürgen Lippert

Dach im Schleifmühlweg



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

Konrad-Adenauer-Straße 8  
72072 Tübingen

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