

Das
Geschäftsjahr
2021





Biodiversität

■ Inhalt

Jahresrückblick 2021	4
Zahlen des Jahres	6
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	
Das Umfeld Die Teuerung Der Wohnungsbedarf	8
Die GWG im Geschäftsjahr 2021	
Biodiversität	10
Neubauprojekte	12
Modernisierung und Instandhaltung	14
Verkäufe aus dem Anlagevermögen	16
Planungen	16
Mietwohnungsverwaltung	22
Mietverwaltung für Dritte	24
Verwaltung von Wohnungseigentum	24
Personal	24
Lohnende Stadtrendite für Tübingen	26
Organe der Gesellschaft	28
Bericht des Aufsichtsrats	29
Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Vergleich über die Jahre	33
Anhang	34

Jahresrückblick 2021

■ Neuer Vermietungsprozess

Alles wird digitaler, auch der Vermietungsprozess der GWG Tübingen.

Seit Herbst 2021 ist ein neues Programm im Einsatz, mit dem Miet-Anfragen verwaltet werden. Das soll die Arbeitsschritte rund um Miet-Anfragen vereinfachen. Gleichzeitig bietet es auch Vorteile für alle, die bei der GWG nach einer Wohnung fragen. Denn neuerdings können alle Angaben, die man für die Anfrage braucht, bequem über die GWG-Homepage eingegeben werden. Dann sind die Informationen sofort hinterlegt in der Datenbank. Das Programm unterstützt das GWG-Team sowohl bei der Auswahl von Interessenten als auch bei der Koordination von Besichtigungs-Terminen.

Aber keine Sorge: Dahinter stehen immer noch nette Menschen, die alles im Blick haben. Das Programm unterstützt nur. Die Entscheidungen treffen immer noch die Menschen. Menschen, die bei Bedarf auch gern dabei helfen, die Datenfelder auszufüllen.

■ Baubeginn neue Geschäftsstelle

Seit März 2021 laufen die Bauarbeiten für die neue Geschäftsstelle der GWG in der Eisenbahnstraße 8.

Los ging es mit dem Verbau, dem restlichen Abbruch und dem Ausheben der Baugrube. Etwa ein Jahr später war das Untergeschoss fertig – ebenso der Betonkern, der Treppen, Aufzug und Leitungen aufnimmt. In Windeseile ließen sich anschließend vorgefertigte Holzbauelemente montieren, die Außenwände und die Decken. Am 3. Mai 2022 war Richtfest.

Zum Jahreswechsel 2022/23 soll das Gebäude bezogen werden.

■ Wöhrdstraße 2

Ein schönes Projekt wurde 2021 seiner Bestimmung übergeben: das „Haus der Pflegeschüler/innen“ in der Wöhrdstraße, nur wenige Schritte von der Neckarbrücke entfernt. Es soll preisgünstigen Wohnraum bieten speziell für Menschen, die in Pflegeberufen eine Aus- oder Weiterbildung machen.

Das sanierungsbedürftige Gebäude hat Grundrisse mit kleinen Zimmern. Dies und seine zentrale Lage machten es zum idealen Standort, um die Idee für ein solches Wohnangebot umzusetzen. Entwickelt hat die GWG diese Idee gemeinsam mit der Renate und Heinrich-Nonnenmacher-Stiftung sowie Sozialträgern. Seit der Sanierung werden zehn Zimmer vermietet. Dank der Stiftung liegen die monatlichen Warmmieten zwischen 140 und 200 Euro. Ein gutes Argument, wenn man Nachwuchs für Pflegeberufe sucht.

So dient das Gebäude, das vor über 100 Jahren als erstes Tübinger Frauenhaus genutzt worden war, nun wieder einem guten Zweck.



Foto: Stadtarchiv Tübingen



Foto: Jürgen Lippert

Mieterbefragung

Was weiß die GWG eigentlich über ihre Mieter? Diese Frage hat sich das GWG-Team in vielen Momenten gestellt.

Für viele Entscheidungen wäre es hilfreich, wenn die GWG mehr Informationen darüber hätte, welche Menschen in den Wohnungen leben. Im Alltag hat die GWG zu den meisten Mieterinnen und Mieter keinen regelmäßigen Kontakt. Daher weiß die GWG auch nicht: Welche Bedürfnisse und Wünsche gibt es rund ums Wohnen?

Um das zu ändern, hat die GWG im Herbst 2021 einen Fragebogen an alle Mieterinnen und Mieter versandt. Die Auswertung war spannend und ist noch nicht abgeschlossen. Manche Antworten werfen neue Fragen auf. Andere wird man in neuen Befragungen nochmal stellen müssen, um ein aussagekräftiges Bild zu bekommen. Die nächste Umfrage wird bereits vorbereitet.



Foto: Jürgen Lippert

Foto: Claudius Loth



Mieterfamilie des Jahres

Bei allem, was bei der GWG getan wird, beim Bauen, Modernisieren und auch der gesamten Mietverwaltung, geht es immer um Menschen: um die Menschen, die bei der GWG wohnen.

Auf dem Geschäftsbericht der GWG wurde bislang immer ein Foto einer Familie gezeigt, stellvertretend für all die Mieterinnen und Mieter. Aber das war ein gekauftes Bild mit fremden Menschen.

Ab sofort will die GWG an dieser Stelle auf dem Titelbild nur noch Menschen zeigen, die wirklich bei der GWG zuhause sind. Die GWG hat Familien dazu eingeladen, sich für dieses Foto zu bewerben. Ausgesucht wurden Anja Bartholomä und ihr Sohn. Sie freute sich: weil nun eine Ein-Eltern-Familie zu sehen ist und damit eine Form von Familie, die immer häufiger vorkommt.

Erwerb von Wohnungen in der Schellingstraße

Die Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA) wollte die Gebäude Schellingstraße 7 und 13 in Eigentumswohnungen aufteilen und einzeln verkaufen. Das sind die Gebäude links und rechts des neuen Amtsgerichts-Standorts.

Die Universitätsstadt Tübingen nutzte ihr Vorkaufsrecht zugunsten der GWG. So kamen die beiden Gebäude in Besitz der GWG. 2022 wird das erste Gebäude modernisiert und anschließend in geförderte Wohnungen umgewandelt.

2023 kommt das zweite Gebäude an die Reihe, das danach ebenfalls vermietet wird.



Foto: Jürgen Lippert

■ Zahlen des Jahres

107

Bohrpfähle

tragen künftig das Quartiershaus am Hechinger Eck.

Zwischen November 2021 und Februar 2022 wurden sie in die Erde gebohrt. Bis Ende 2023 werden darauf die Tiefgarage, eine Schulerweiterung, eine Gewerbeeinheit, ein Altenpflegeheim und 29 Mietwohnungen gebaut.

2.855.263

Euro

hat die GWG im Jahr 2021 investiert, damit die Wohnungen im Bestand in Schuss bleiben.

Mit dieser Zahl kann man einen Schlüsselwert errechnen: Legt man die Summe um auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche der GWG, zeigt sich, wieviel die GWG für Instandhaltungen ausgibt – als Durchschnittswert pro Quadratmeter. 2021 waren dies rund 17 Euro.

Hinzu kommen Kosten für Modernisierungen. Verteilt man diese ebenfalls auf die Gesamt-Quadratmeter, ergeben sich weitere 25 Euro.

Sprich: In der Summe hat die GWG im Jahr 2021 rund 42 Euro pro Quadratmeter ausgegeben, um ihren Wohnungs-Bestand zu modernisieren und zu pflegen.

102

Wohnungen

der GWG haben 2021 neue Mieter und Mieterinnen gefunden.

14 dieser Wohnungen hat das Team der GWG-Mietverwaltung gebraucht, um Mieterinnen und Mieter eine neue Bleibe anzubieten, deren bisheriges Wohnhaus bald modernisiert wird.

Zwei Wohnungen hat die GWG an die Obdachlosenbehörde vermietet, sie werden von der Behörde nun in eigener Regie belegt.

26 geförderte Wohnungen waren dabei, die von Haushalten mit Wohnberechtigungsschein neu bezogen wurden.

Hinzu kamen 59 Wohnungen ohne Förderung. Sie gingen an Mieterinnen und Mieter mit und ohne Wohnberechtigungsschein.

5,9

Kilo CO₂

pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr: Das sind rechnerisch die Emissionen für die neue Geschäftsstelle der GWG.

Genauer gesagt dafür, sie zu bauen, instand zu halten und später wieder abzubrechen, also für den gesamten Lebenszyklus. Wäre das Gebäude nicht aus Holz, wäre es mehr als doppelt so viel CO₂.

Je weniger Beton und je mehr Holz verbaut wird, umso besser ist auch die so genannte Graue Energie.

Zudem ist wichtig, dass Gebäude in ihrer Nutzungszeit möglichst wenig Wärme verbrauchen und dass diese Wärme möglichst klimafreundlich produziert wird. Wie das Material sich recyceln lässt, ist eine weitere wichtige Größe.

Wenn es bei der neuen GWG-Geschäftsstelle eines Tages soweit sein sollte, lassen sich durch Recycling nach Abbruch 2,7 kg CO₂ pro Quadratmeter und Jahr vermeiden.



Sieben-Höfe-Straße

14,5 %

teurer

als im Vorjahr war das Bauen im vierten Quartal 2021.

Ein Rekord: Einen so hohen Anstieg der Baupreise binnen eines Jahres hat man in diesem Jahrhundert noch nicht gesehen. Ganz vorn lagten die Arbeiten von Zimmerern und Holzbauern. Sie sind um 47,2 Prozent teurer geworden. 2022 wird's leider nicht besser.

■ Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Umfeld

2021 hat Covid-19 noch einmal die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ beeinflusst.

Das zeigt auch die Wirtschaftsleistung von Baden-Württemberg. War sie im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt noch um 5,5 Prozent gestiegen, hat sie im dritten Quartal 2021 nur um 1,7 Prozent zugelegt. Zum Jahresende hin wirkte das wieder zunehmende Infektionsgeschehen. Es bremste die Erholung, die der Sommer gebracht hatte. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) für ganz Deutschland ist im Jahresverlauf um 2,7 Prozent gewachsen. Damit hat es noch nicht wieder das Niveau erreicht, das es vor der Corona-Krise

hatte: Es lag weiterhin 2 Prozent unter dem BIP von 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie.

Trotz Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt 2021 robust. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg lag im Dezember 2021 bei 3,4 Prozent (Vorjahr 4,2 Prozent). Im Dezember 2021 waren in Baden-Württemberg 212.300 Personen als arbeitslos gemeldet – ein Jahr zuvor waren es mehr, nämlich 264.521 Arbeitslose gewesen.

Für Deutschland im Gesamten hat sich die Zahl der Erwerbstätigen leicht erhöht: 2021 gab es im Jahresdurchschnitt etwa 7.000 Beschäftigte mehr, insgesamt 44,9 Millionen.

Die Teuerung

Die Preise sind 2021 deutlich gestiegen. Das sieht man an der Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex: Sie lag im Dezember 2021 um 5 Prozent höher als im Dezember 2020.

Derart hohe Werte hat es seit vielen Jahren nicht gegeben. Vor allem die Preisentwicklungen bei Heizöl (plus 36,7 Prozent) und Kraftstoffen (plus 35,2 Prozent) schlugen hier zu Buche. Dabei spielte einiges zusammen: Im November 2020 hatte es noch sehr niedrige Energiepreise gegeben. Außerdem galt 2020 zeitweise ein gesenkter Mehrwertsteuer-Satz. Hinzu kam, dass mit dem Jahreswechsel die CO₂-Abgabe eingeführt wurde. Neben diesen Effekten, die mit dem Vorjahr zu tun hatten, griffen 2021 immer mehr Effekte, die direkt mit der Krise zusammenhingen, darunter Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf dem Energie-Markt.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist, wie sich

die Baupreise entwickeln. Schaut man auf die Kosten für ein neues, konventionell gefertigtes Wohngebäude in Baden-Württemberg, so lagen sie im November 2021 ganze 14,5 Prozent höher als im November 2020. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten. Sie sind wegen der höheren Preise beim Bauholz um 47,2 Prozent teurer geworden. Aber es wurde auch viel teurer, Wohngebäude instand zu halten: Hier lag das Plus im Vergleich zum Vorjahr bei 14 Prozent. Alle Baupreise wurden dadurch beeinflusst, dass die Senkung der Mehrwertsteuer endete und dass Preise fürs Material generell stiegen.

Die Europäische Zentralbank reagiert inzwischen auf den Preisanstieg. So sind Anfang 2022 die Zinssätze für Baufinanzierungen erhöht worden – sie steigen nun deutlich schneller, als voriges Jahr noch prognostiziert worden war. Bis Ende 2022 muss mit weiter steigenden Zinsen gerechnet werden.

Der Wohnungsbedarf

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Millionen Menschen. Diese Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Man rechnet mittelfristig mit einem leichten Bevölkerungs-Wachstum: Das statistische Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert, dass es im Land 2035 etwa 11,36 Millionen Menschen sein werden.

Die Statistiker gehen außerdem davon aus, dass sich bei den Altersgruppen deutliche Verschiebungen zeigen: Die über 60-Jährigen werden einen höheren Anteil an der Bevölkerung haben. 2020 zählte man 3,05 Millionen Menschen aus diesem Segment, für 2035 geht man von 3,68 Millionen Menschen aus. Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung steigt also deutlich: von derzeit 27,3 Prozent auf dann 32,4 Prozent. Umgekehrte Tendenzen gelten für die Altersgruppe der 20- bis 60-Jährigen: 2020 waren es 6,0 Millionen, 2035 werden es wohl nur noch 5,5 Millionen sein. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung sinkt somit von derzeit etwa 53,8 Prozent auf dann 48,7 Prozent.

Und wie viele Wohnungen braucht man für diese Menschen? Ausschlaggebend dafür ist die Zahl der Haushalte. Laut Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg 2017 fast

5,3 Millionen private Haushalte. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg sagt vorher, dass die Zahl der Haushalte bis 2045 auf knapp 5,6 Millionen ansteigen wird – man bräuchte also 300.000 Wohnungen mehr. Erst nach 2045 wird ein leichter Rückgang erwartet. 2050 könnte die Zahl der Haushalte aber immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies zu deutlichen Einschnitten in Wirtschaftsleben und Gesellschaft führen. Man muss davon ausgehen, dass sich die gesamtwirtschaftliche Lage verschlechtert. Was konkret geschehen wird, in der Gesamtwirtschaft oder der Immobilienbranche, lässt sich noch nicht verlässlich abschätzen. Experten rechnen damit, dass die Wirtschaftsstruktur beeinträchtigt wird, dass sich Finanzierungsbedingungen verschlechtern und dass die Menschen im Land weniger investieren und weniger kaufen. Hinzu kommt: Durch den Krieg flüchten Menschen nach Deutschland. Man muss sie mit dem Lebensnotwendigen versorgen. Dazu zählt auch angemessener Wohnraum.



Wöhrdstraße Ludwigstraße Judengasse Hakenweg

Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2021

Biodiversität

Flora und Fauna sind den Menschen, die bei der GWG arbeiten, sehr wichtig.

So achtet man gezielt auf Nahrung für Insekten: Rund um bestehende Gebäude werden immer mehr große Rasenflächen umgewandelt zur insektenfreundlichen „Bunten Wiese“ – in Zusammenarbeit mit der gleichnamigen Tübinger Initiative. Und egal, ob die GWG modernisiert oder neu baut, Nisthilfen für verschiedene Vogel-Arten und auch für Fledermäuse sind inzwischen selbstverständlich.

Wie weit die GWG für Biodiversität geht, zeigen als Beispiel die Freianlagen beim Neubau Eugenstraße 60 – 64. Dort sind Wohnungen, eine Kindertagesstätte und Praxisräume entstanden. Für Garten und Grünanlagen hat die GWG auf viele Faktoren geachtet. So wurden Arten ausgesucht, die keine aufwändige Pflege brauchen und sich auch gut entwickeln werden, wenn die zu erwartenden Veränderungen des Klimas kommen. Wichtig war, dass die Pflanzen zu einer Kindertagesstätte passen, also nicht giftig sind und robust, wenn um sie herum gespielt wird – Weiden und Spiersträucher.

Kornelkirsche, Deutzie, Farn

Gezielt wurden heimische Wildgehölze eingebunden, darunter Feldahorn, Kornelkirsche, Felsenbirne und Alpenjohannisbeere. Sie eignen sich gut als Wohnort und als Nahrungsquelle für Insekten wie auch Vögel.

Weitere Gartengehölze wurden gewählt, weil sie mit ihren nichtgefüllten Blüten ein wertvoller Pollenspender und Nahrungsquelle für Insekten und speziell Bienen sein können: Flieder, Rosen, Deutzie und Jasmin.

Auch der bei Schmetterlingen beliebte Schmetterlingsflieder wurde zweimal gepflanzt. Dazu Blumenesche, die mit ihrer langen Blütezeit von April bis Juni und duftenden cremeweißen Blüten Nahrung für viele Insekten bietet. Auch bei den Stauden hat die GWG gezielt auf heimische Wildstauden gesetzt: Lavendel, Schafgarbe, Habichtskraut, Färber-Hundska- mille, Leberblümchen, Christrosen, Gräser und Farne.





■ Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2021

Neubauprojekte

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2021 waren 91 neue Wohnungen in Bau, verteilt auf sechs Projekte:

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. Die Aufstockung des Gebäudes Hakenweg 10–14 ging trotz Engpässen beim Material weiter, fünf neue Wohnungen werden dort gebaut.

Schleifmühlweg 58–62

Auch in der Weststadt wurde an einem Anbau weitergearbeitet. Drei Wohnungen entstehen beim Gebäude Schleifmühlweg 58–62. Vier weitere Wohnungen werden im Dach dieses 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. Man hat sie 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.

Hechinger Straße 66–70

Im Oktober 2021 wurde mit dem Bau des Quartiershauses am Hechinger Eck begonnen.

In der Hechinger Straße 66–70 entsteht ein Gebäude mit einer bunten Nutzungsmischung: Im Erdgeschoss wird neben einer etwa 300 Quadratmeter großen Gewerbefläche auch eine Erweiterung der Hechinger-Eck-Grundschule samt Mensa untergebracht. In den darüber liegenden Geschossen wird ein Altenpflegeheim mit 60 Plätzen und 29 geförderte Wohnungen entstehen. Im Untergeschoss schafft eine Tiefgarage Platz für 62 Autos sowie für Fahrräder.

Das Gebäude wird mit so viel Holz wie möglich errichtet und erreicht den Standard eines KfW-Effizienzhauses 40. Die Stadtwerke Tübingen liefern Fernwärme.

Eisenbahnstraße 8

Baubeginn war 2021 auch für die neue GWG-Geschäftsstelle in der Eisenbahnstraße 8.

Im Erdgeschoss des Neubaus werden der Empfang sein, mehrere kleinere Besprechungsmöglichkeiten und ein teilbarer großer Besprechungsraum. In den Obergeschossen entstehen weitgehend offene Büros. Im Dachgeschoss sind neben weiteren Büros auch eine kleine Kantine und eine Dachterrasse eingeplant.

Das Gebäude wird vor allem aus Holz hergestellt. Die wärmedämmende Hülle hat später Passivhaus-Qualität. Der Neubau der Geschäftsstelle 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 Mulde, in der sich Regenwasser sammeln kann, werden schnell wachsende Bäume gepflanzt, die besonders viel CO₂ binden können.



Eugenstraße Hakenweg Schaffhausenstraße Sieben-Höfe-Straße

■ Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2021

Modernisierung und Instandhaltung

Modernisierung

In Hirschau geht die Sanierung des Quartiers zwischen Torsstraße und Hakenweg auf die Zielgerade. Die Modernisierung des vierten von fünf Gebäuden machte 2021 große Fortschritte. Im **Hakenweg 10 – 14** wird nicht nur energetisch modernisiert, hier hat die GWG stärker in die Substanz eingegriffen: Eine Aufstockung sorgt für fünf weitere Wohnungen. Um diese barrierefrei erschließen zu können, wird eines der drei Treppenhäuser umgebaut, ein Aufzug wird ergänzt. Mit diesem Aufzug können künftig sowohl die fünf neuen Wohnungen als auch sechs Bestandswohnungen schwellenfrei erreicht werden. Die neuen Wohnungen im Dach sind zudem barrierefrei: Es gibt ausreichend Bewegungsflächen für Menschen mit Gehbehinderungen, die Duschen sind bodengleich. Im Mai 2022 wurde dieser vierte Bauabschnitt fertig. Direkt danach startete die GWG den letzten der fünf Bauabschnitte im **Hakenweg 2 – 6**.

Im **Schleifmühleweg 58 – 62** wurden auch die zwölf bestehenden Wohnungen modernisiert, zusätzlich zum Anbau und Dachausbau. Dieses Gebäude steht an einer städtebaulich sehr markanten Ecke: Dort treffen Schleifmühleweg und Westbahnhofstraße in spitzem Winkel aufeinander. Auf dem Grundstück stehen außerdem markante Platanen, die weitgehend erhalten werden konnten. Im April 2022 sind die Mieterinnen und Mieter eingezogen.

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. Die neue Planung macht aus den zwei Gebäuden eines: Der Laden in der Ammergasse wird vergrößert und somit zukunftsfähig gemacht. Das Treppenhaus der Ammergasse erschließt künftig auch die Wohnungen der Judengasse, so dass hier attraktive Altstadtwohnungen entstehen. Mit dem Bau wurde Anfang 2022 begonnen.

Instandhaltung

Immer wenn eine Wohnung leer wird und neu vermietet werden soll, prüft die GWG zuerst, wie dort der bauliche Zustand ist. Sind Instandsetzungen nötig? Türen und Böden müssen bei solchen Mieterwechseln häufig erneuert werden, manchmal auch die Fenster. Waren die Mieter längere Zeit in einer Wohnung (und manchmal sind es Jahrzehnte), dann sorgt die GWG außerdem für neue Elektro-Leitungen und neue Sanitär-Ausstattung. Im Jahr 2021 waren es 18 Wohnungen, die von der GWG komplett instandgesetzt wurden. Auf diese Weise können Wohnungen im Bestand regelmäßig auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden.

Regelmäßig saniert die GWG außerdem Fassaden und Dächer ihrer Gebäude, 2021 war es in der **Memmingerstraße** soweit.

Aufzüge werden erneuert oder modernisiert, 2021 im **Mömpelgarder Weg**.

Außerdem bekommen immer mehr Wohnungsanlagen größere Nebenräume für Müll und Fahrräder, 2021 in der **Sudetenstraße** und **Memmingerstraße**.

2021 begann eine Instandsetzung, die zum Glück nicht jährlich ansteht: In der Schaffhausenstraße mussten alle Abwasserrohre zwischen den Gebäuden und dem städtischen Kanal erneuert werden. 2022 sollen die Arbeiten fertig werden. Dann werden auch die Gärten neu gestaltet, und die GWG errichtet Nebengebäude für Müll und Fahrräder.

Ein weiterer Schwerpunkt der Instandhaltung ist es, alte Heizungsanlagen auszutauschen. Wo immer das geht, werden die Gebäude dann ans Fernwärme-Netz der Stadtwerke Tübingen angeschlossen. 2021 hat die GWG diesen Wechsel in der Schaffhausenstraße an drei Gebäuden vollzogen.

Insgesamt hat die GWG 2021 rund 7,1 Millionen Euro ausgegeben, um ihre Wohnungen und Gebäude zu modernisieren und instand zu halten (Vorjahr: 6,3 Millionen Euro). Auf die Instandhaltungen entfielen davon 2,86 Millionen Euro (Vorjahr: 3,74 Millionen Euro). Das entspricht einem durchschnittlichen Aufwand von 17,23 Euro je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 22,51 Euro). Für die aktivierte Modernisierung wurden weitere 4,22 Millionen Euro investiert (Vorjahr: 2,55 Millionen Euro), was durchschnittlich 25,47 Euro je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche entspricht (Vorjahr: 15,34 Euro).

Das bedeutet: Die GWG hat, wenn man diese Summen umlegt, pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche insgesamt 42,70 Euro (Vorjahr: 37,85 Euro) ausgegeben, um Gebäude zu erhalten und zu modernisieren. Auf einzelne Monate umgerechnet sind das 3,56 Euro je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche. Das entspricht 47 Prozent der Netto-Kaltmiete.



Ammergasse/Judengasse

■ Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2021

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 werden gelegentlich Immobilien verkauft, so auch 2021. Die GWG wählt diese Immobilien immer gezielt aus: Es sind in der Regel Gebäude oder Wohnungen, die wegen ihres Alters, ihrer Größe oder ihres Zustands nicht gut ins Portfolio der GWG passen.

Wo die GWG 2021 Objekte verkauft hat:

Einzelgebäude	Teileigentumseinheiten
Sieben-Höfe-Str. 141/143	Doblerstraße 15 (Gewerbeeinheiten)
Schwärzlocher Straße 9	Marktgasse 2 (Wohnung)
Bachgasse 10	Wöhrdstraße 2 (Anteile der Wohnungen)
Tessinstraße 39	Janusz-Korczak-Weg 4 (TG-Stellplatz)
	Mohlstraße 21 (TG-Stellplatz)
	Landkutschersweg 7 (Doppelparker in TG)

Planungen

Rund ums Hechinger Eck

Die GWG ist auf dem Areal am Hechinger Eck als so genannter Ankernutzer im Hof B aktiv: Sie ist in diesem Bereich zuständig dafür, die Tiefgarage zu planen. Außerdem kümmert sie sich um all die Regelungen, die es für den gemeinsamen Innenhof braucht. Gebaut wird die Tiefgarage gemeinsam mit den Baugemeinschaften, deren Projekte rund um diesen Hof liegen. Die Projektsteuerung für den Bau hat ebenfalls die GWG. Der Bauantrag für die Tiefgarage wurde im Frühjahr 2022 eingereicht.

In der südwestlichen Ecke dieses Hofes wird die GWG außerdem eine zweigeschossige Kindertagesstätte bauen. Die Adresse: **Memmingerstraße 27**. In den Stockwerken darüber errichtet die GWG Wohnungen, die anschließend verkauft werden sollen. Dieses Gebäude wird als KfW-Effizienzhaus 40 NH in Holz gebaut. Auch hier wurde im Frühjahr 2022 der Bauantrag eingereicht.

Ein weiteres Projekt hängt mit dem Hechinger Eck eng zusammen: Die Schülernmensa der Grundschule am Hechinger Eck ist derzeit nebenan in einem Interims-Quartier untergebracht, im 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 werden der Tübinger Kinder- und Jugendzirkus Zambaioni sowie eine städtische Kleinfeld-Sporthalle mit ins Projekt integriert – ein sehr lebendiger Stadtbaustein entsteht.

Konrad-Adenauer-Straße 8

Nach dem Umzug der GWG in neue Räume sollen in der bisherigen Geschäftsstelle in der Konrad-Adenauer-Straße aus einem Teil der Bürofläche wieder Wohnungen werden. Parallel will die GWG auch dieses Gebäude energetisch modernisieren. Das startet allerdings erst 2025, weil die Büroräume zwischenzeitlich nochmals befristet vermietet

werden. Der Bauantrag für dieses Vorhaben wurde 2021 eingereicht.

Ausbau von Dachgeschossen

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: Der Bauantrag für die **Schaffhausenstraße 37 – 39** ist genehmigt. Mit diesem Projekt soll in der ersten Jahreshälfte 2022 begonnen werden. Auch für vier zusätzliche Wohnungen in der **Schaffhausenstraße 45 – 49** hat das GWG-Team den Bauantrag eingereicht.

In der **Aischbachstraße 8 – 18** sollen unterm Dach sechs zusätzliche Wohnungen entstehen. In der **Aeulestraße 33 – 35** sind es vier, dort plant die GWG zudem eine Generalsanierung. Dieses Projekt wurde aufgeschoben: In den noch unsanierten Wohnungen sind übergangsweise geflüchtete Menschen aus der Ukraine untergekommen.

Am Stadtgraben 15

Ein historisches Gebäude am Altstadtrand besitzt die GWG Am **Stadtgraben 15**. Hier ist eine energetische Modernisierung notwendig. Der Bauantrag dafür wurde 2021 eingereicht. Auch hier hat die GWG die Umsetzung nochmal verschoben, um sofort geflüchtete Menschen aus der Ukraine unterbringen zu können.

Pilotprojekt Lange Furche 23

In Derendingen steht das Sechsfamilienhaus Lange Furche 23. Es stammt aus dem Jahr 1980 und ist unter den GWG-Gebäuden ganz vorne mit dabei, wenn es um den Energieverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche geht. Hier soll nun modernisiert werden.

Die GWG will ein Pilotprojekt mit der Firma Schwörer umsetzen, einem Spezialisten für Fertighäuser von der nahen Schwäbischen Alb. Schwörer soll dieses Gebäude mit



Ebertstraße

ERSATZNEUBAU

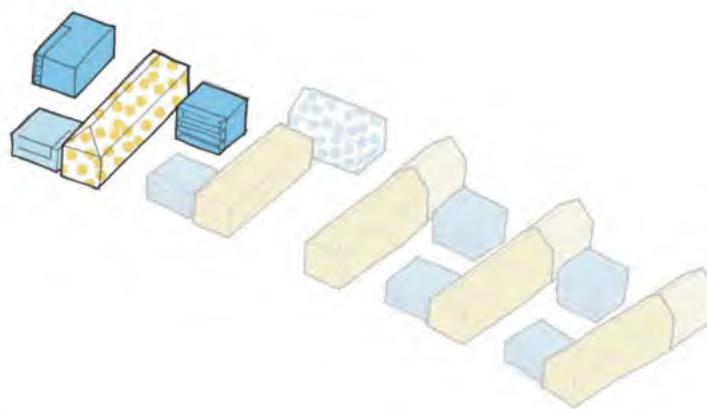
mineralisch
Walmdach
Lochfassade
rote Ziegel
modernes Gesims
Brüstungselemente
vorgehängte Balkone
einzelne Zwerggauben

PAVILLONS

leicht
warm
hölzern
raumhohe Fenster
Sichtschutzelemente
massiver Sockel
Flachdach
Freisitze

HUB

leicht
warm
hölzern
massives Sockelgeschoss
raumhohe Fenster
vorgehängte Balkone
Flachdach



■ Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2021

Planungen (Fortsetzung)

vorgefertigten Fassaden- und Dachelementen modernisieren. Serielle Modernisierung ist der Fachbegriff hierfür. Die Methode kommt aus den Niederlanden. Viele hoffen, damit auch in Deutschland die Modernisierungsquote verdoppeln zu können, trotz Fachkräftemangel. Mit der Montage der Elemente soll im Sommer begonnen werden. Bis Ende 2022 soll alles fertig sein. Bewährt sich die Methode, möchte die GWG weitere Projekte auf diese Weise energetisch modernisieren.

Infrastruktur-Aufgaben fürs Quartier: Obere Kreuzäcker

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

Dort will sie gleich mehrere wichtige Infrastruktur-Aufgaben fürs Quartier übernehmen: Die GWG wird dort nicht nur eine Pflege-WG und eine Tagespflege bauen, sondern zusätzlich auch eine Energiezentrale für das gesamte Quartier schaffen, eine Tiefgarage bauen und 37 Wohnungen. Der zentrale Gedanke dabei: All das soll möglichst klimaneutral gebaut und betrieben werden. Das macht das Projekt nicht nur sehr ambitioniert, sondern auch wirtschaftlich zum Grenzgänger. Der GWG war es wichtig, dass man trotzdem nicht an der Qualität des Bauwerks sparen muss. Darum hat sie zusammen mit der Kreisbau Tübingen eine Lösung entwickelt: Gemeinsam haben sie ein Systemhaus erdacht, das später auch anderswo gebaut werden kann, in geplanten Neubaugebieten anderer Teilorte.

So werden Planungskosten eingespart, und Gebäude lassen sich etwa zehn Prozent günstiger bauen. Der Bauantrag für die **Merowinger Straße 2–6** und die **Römerstraße 21** wurde im August 2021 eingereicht, Baubeginn soll im Herbst 2022 sein.

Eckenerstraße 1–3 und 9–11

Der Bauantrag für die Eckenerstraße 1–3 und 9–11 wurde im September 2021 eingereicht. Der Entwurf des Büros LEHEN drei aus Stuttgart sieht in diesem älteren Quartier vier neue Gebäude vor, die sich um zwei grüne Höfe gruppieren.

Entstehen werden insgesamt 47 Wohnungen sowie eine Gewerbefläche. Die GWG plant eine klimaneutrale Wärmeversorgung mit Wärmepumpen, die Umweltwärme aus dem Untergrund verwenden. Betrieben werden die Wärmepumpen mit eigenem Strom aus Photovoltaik-Elementen auf dem Dach. Gebaut wird mit viel Holz. Um eine gute Hausgemeinschaft zu fördern und ältere Menschen vor Ver einsamung zu schützen, ist in einem Gebäude ein Waschcafé vorgesehen.

Ebertstraße 28–46

In der Ebertstraße 28–46 stehen fünf Gebäude aus den 1930er-Jahren. Sie müssen modernisiert werden. Zugleich

will die GWG dort auch das Grundstück besser ausnutzen. Um diese nicht ganz einfache Aufgabe optimal zu lösen, hat die GWG 2020 einen Architektur-Workshop organisiert. Drei renommierte Architekturbüros aus Kopenhagen, Köln und München haben teilgenommen.

Das Ergebnis: 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. Umgesetzt wird die Planung des Büros ASTOC aus Köln in drei Bauabschnitten. Der Bauantrag für den ersten Bauabschnitt Ebertstraße 44–48 und Paulinenstraße 3/1 umfasst die Tiefgarage mit 21 Stellplätzen und 27 Wohnungen. Er wurde Anfang 2022 eingereicht, der Baubeginn ist für 2023 vorgesehen.

Sieben-Höfe-Straße 109/111

Der Planungsprozess für eine der größten Wohnanlagen der GWG, die Sieben-Höfe-Straße 109/111 am Südrand von Derendingen, wurde 2021 weitergeführt. Dort gibt es 96 Wohnungen aus dem Jahr 1970. Weil ihre Bausubstanz sehr schlecht ist, müssen sie abgebrochen werden.



An dieser Stelle sollen Neubauten entstehen. Erklärtes Ziel ist es, dass sich die neuen Gebäude auch besser in den Stadtteil integrieren – denn die bisherige Siedlung war fast eine Insel für sich. Im März 2021 gewann das Architekturbüro Vandkunsten aus Kopenhagen den Wettbewerb. Derzeit wird die Planung intensiv mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Auf dieser Grundlage soll dann ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Angebote für von Obdachlosigkeit Bedrohte

Die Universitätsstadt Tübingen ist dazu verpflichtet, Menschen unterzubringen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind. Häufig gelingt dies, indem die GWG Wohnungen zur Verfügung stellt.

Doch mancher dieser zu versorgenden Menschen hat neben der Obdachlosigkeit weitere Probleme, die zu Spannungen in den Hausgemeinschaften führen können. Für diese Menschen hat die GWG gemeinsam mit der Stadtverwaltung Lösungen entwickelt. Es wurden Standorte identifiziert, an denen kleinere Gebäude mit Ein-Zimmer-Appartements gebaut werden können. Die GWG plant nun Gebäude im Spelterweg 9–11 in Derendingen, in der Unte-

ren Höhbergstraße in Pfrondorf und in der Ernst-Bloch-Straße. Für den Spelterweg 9–11 wurde im Februar 2022 ein Bauantrag für 11 Wohnungen eingereicht. Dort kann der Bau Anfang 2023 starten. Für die anderen Standorte sollen Ende 2022 und Anfang 2023 Bauanträge eingereicht werden.

Schellingstraße 7 und 13

2021 hat die GWG von der Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA) die zwei Gebäude Schellingstraße 7 und 13 erworben. Die Häuser sind 1909 gebaut, es gibt darin jeweils sieben Wohnungen.

Nun plant die GWG dort die energetische Modernisierung, will im Dach je eine weitere Wohnung einbauen und die bestehende Dachgeschosswohnung in eine familiengerechte Maisonettewohnung umbauen. Bauanträge wurden im März 2022 eingereicht. Sobald eine Genehmigung vorliegt, soll mit der Modernisierung der Schellingstraße 7 begonnen werden. Wenn die GWG in diesem Gebäude fertig ist, können die Mieter aus der Schellingstraße 13 in die modernisierten Wohnungen umziehen. Dann werden die Handwerker im zweiten Gebäude ihr Werk fortsetzen.

Sieben-Höfe-Straße 109/111



Entwurf: Vandkunsten Architects

■ Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2021

Planungen (Fortsetzung)

Sindelfinger Straße 71

Auch in der Sindelfinger Straße 71 kombiniert die GWG eine notwendige energetische Modernisierung mit einem Dachausbau.

Das bringt dort ein Plus von vier Wohnungen. Genügend Raum dafür bietet das bislang noch nicht ausgebauten Dachgeschoss. In der Sindelfinger Straße soll der Umbau zusätzlich die Barrierefreiheit verbessern: Für die künftig 12 Wohneinheiten ist ein Aufzug vorgesehen. Der Bauantrag wurde im Juli 2021 eingereicht.

Verkauf von Eigentumswohnungen erhöht Eigenkapital

Die GWG braucht regelmäßig Eigenkapital. Nur so kann sie ihre Bauvorhaben finanzieren, ihren Gebäudebestand modernisieren und dringend benötigte weitere Mietwohnungen bauen.

So viel Eigenkapital kann und will die GWG nicht aus Mieten generieren. Deswegen baut die GWG gelegentlich auch Eigentumswohnungen, um sie anschließend zu verkaufen. Ein Beispiel hierfür ist der **Schwalbenweg 45/47**. Der Bauantrag für dieses Projekt wurde im April 2022 eingereicht. Neun Wohnungen sollen dort entstehen.

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

Noch ganz am Anfang stehen die Planungen für neue Gebäude in der Herrenberger Straße 77–79 und Am schmalen Weg 1–7. Dort besitzt die GWG ältere Wohnhäuser, erbaut 1933 und 1952, mit zusammen 18 Wohnungen.

Doch der Untergrund ist feucht, deswegen hat die Bausubstanz dieser Bauten sehr gelitten. Die GWG entschied sich gegen eine Modernisierung und plant stattdessen Neubauten. 2021 hat sie das Architekturbüro Burkle + Hahnenmann aus Stuttgart damit beauftragt. Die Architekten haben inzwischen einen Vorentwurf mit 26 Wohnungen erstellt. Dieser Entwurf wird als nächstes mit der Bauverwaltung abgestimmt.

Workshops als Weg, Ideen zu sammeln

Schon zweimal hat die GWG in der jüngeren Vergangenheit zu Architekten-Workshops eingeladen und mit diesem konstruktiven Weg des Ideen-Sammelns gute Erfahrungen gemacht: für die Eckenerstraße und die Ebertstraße. Darum wurde 2021 ein weiterer Workshop für das Areal **Rheinland**

straße 4–10 und Westbahnhofstraße 30–36 organisiert.

Dort besitzt die GWG sieben Gebäude aus dem Jahr 1950 mit insgesamt 28 Wohnungen. Der Untergrund ist ebenfalls sehr nass, die Gebäude ziehen Wasser und können nicht modernisiert werden. Doch bevor man an dieser Stelle neu baut, sind Herausforderungen zu bewältigen: Es gilt ein alter Bebauungsplan, und für eine angrenzende Straße ist in Teilen ein Rückbau geplant. Die Stadt wollte an dieser Stelle vorerst kein neues Planungsrecht schaffen, sondern zuerst einen städtebaulichen Wettbewerb durchführen. Doch so lange wollte die GWG wegen der schlechten Bausubstanz ihrer Wohnhäuser nicht abwarten. So entstand die Idee einer Bebauung in zwei Bauabschnitten: der erste so schnell wie möglich, ein zweiter nach Abschluss des Wettbewerbs und wenn klar ist, wie sich die Straße entwickeln wird.

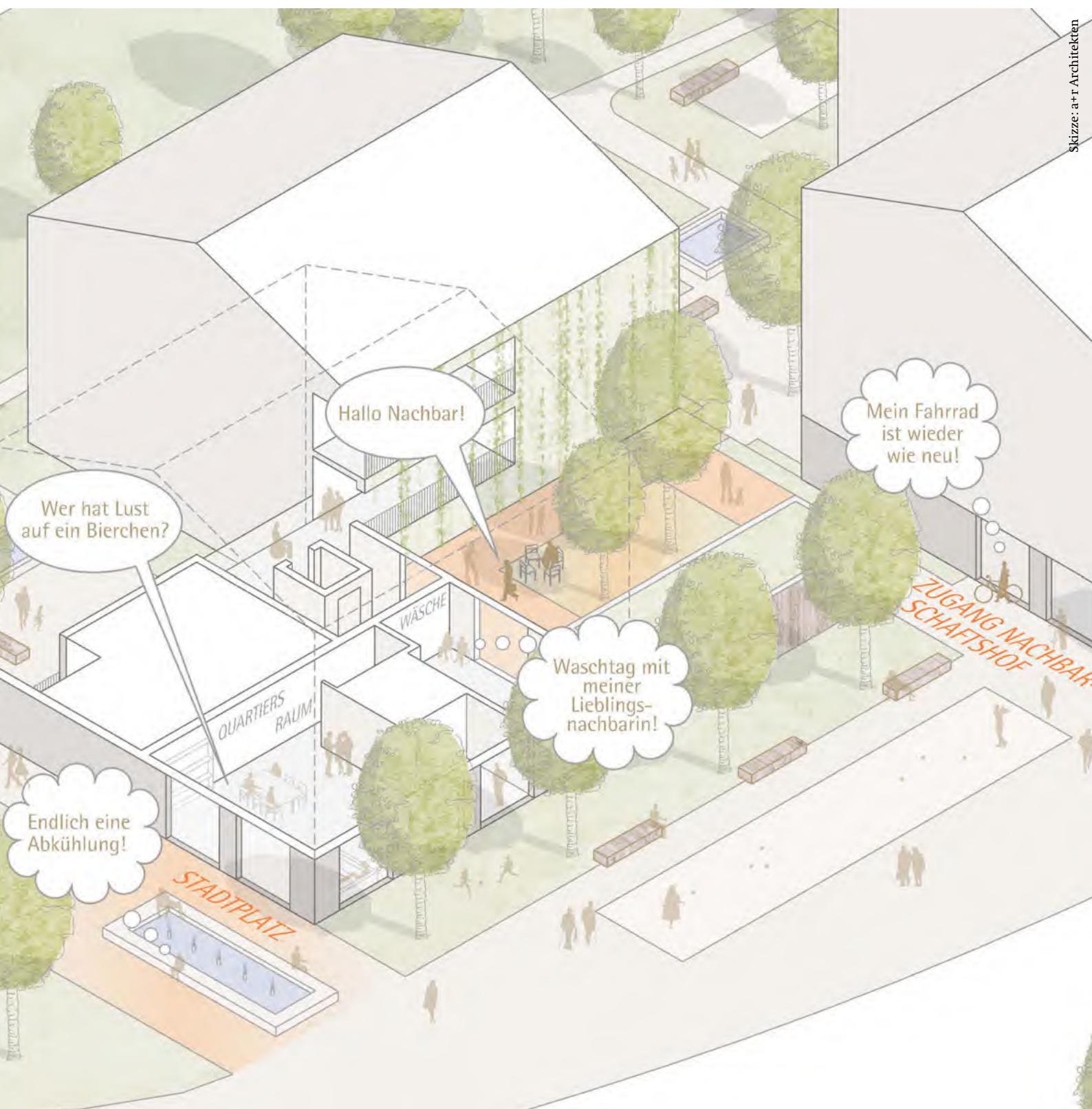
Im März 2021 war Teil Eins dieses Wettbewerbs, an dem die Büros Vandkunsten (Kopenhagen), ASTOC (Köln) und a+r Architekten (Stuttgart/Tübingen) erste Ideen skizziert haben. Diese Ideen wurden anschließend mit der Stadtverwaltung und dem Gestaltungsbeirat diskutiert.

Nach einer Ausarbeitungs- und Überarbeitungsphase legte man sich im Juni 2021 fest: Auf Empfehlung des Gestaltungsbeirats wurde das Büro a+r Architekten mit der weiteren Planung beauftragt. Der Entwurf sieht im ersten Bauabschnitt vier Gebäude mit zusammen 51 Wohnungen vor. Nach Rückbau der Straße kann ein weiteres Gebäude hinzugefügt werden, das dann die große Straßenkreuzung Rheinlandstraße/Westbahnhofstraße räumlich fasst. Der Bauantrag für den ersten Bauabschnitt soll Ende 2022 eingereicht werden.

Lichtensteinstraße 9/1

Um einen Bebauungsplan geht es auch beim Gebäude Lichtensteinstraße 9/1, wo lange Jahre der Weinmarkt Mattheis war. Für das Areal gibt es einen Bebauungsplan, doch er ist nicht ganz einfach zu interpretieren.

Deswegen ist die GWG bei diesem Projekt schon sehr früh in die Planungen eingestiegen. Das 2020 erworbene Gebäude besteht aus einer eingeschossigen Lagerhalle, die zwischenzeitlich als Lagerraum, für einen kleinen Laden und für ein Künstleratelier genutzt wird. Spätestens 2025 soll dort der Bau neuer Wohnungen starten. Das Tübinger Architekturbüro Dannien Roller wurden beauftragt, verschiedene Lösungsalternativen zu erarbeiten, die anschließend mit der Stadt abgestimmt werden.



Der Stadtplatz und die Nachbarschaftshöfe als Open-Air-Wohnzimmer

Die Architekten stellen sich den öffentlichen Stadtplatz an der Kreuzung als Auftakt in das neue Quartier mit Quartiersraum vor. Die Nachbarschaftshöfe dagegen sind interne Treff- und Kommunikationsknotenpunkte und ermöglichen ein schönes Ankommen.

Hier befinden sich sämtliche Hauszugänge. Der Hof ist durch das Fahrrad- und Müllhäuschen vom Lärm abgeschirmt. Der Nachbarschaftshof ist das „Open-Air-Wohnzimmer“ der jeweiligen Gemeinschaft und bietet Raum für Feste und Kommunikation.

Rheinland-/Westbahnhofstraße

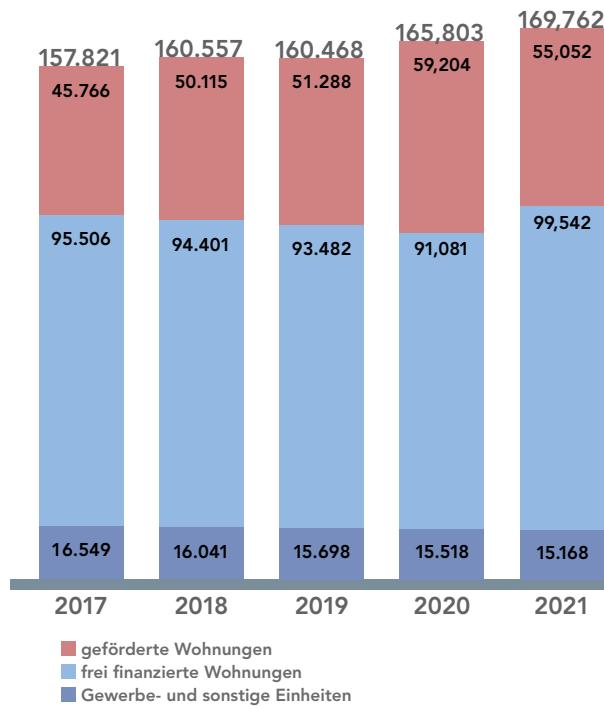
Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2021

Mietwohnungsverwaltung

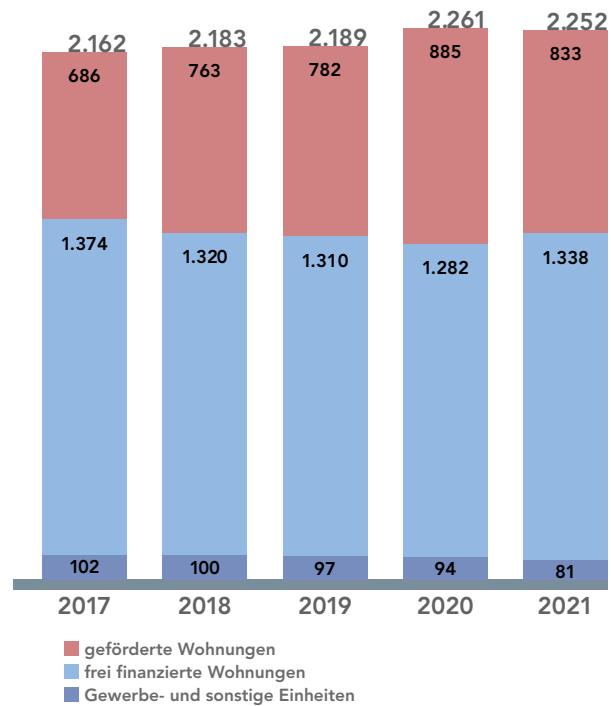
Die GWG ist auf dem Wohnungsmarkt Tübingen der größte Vermieter mit 2171 Wohnungen. Das bedeutet, die GWG vermietet etwa jede zwanzigste Wohnung in Tübingen.

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

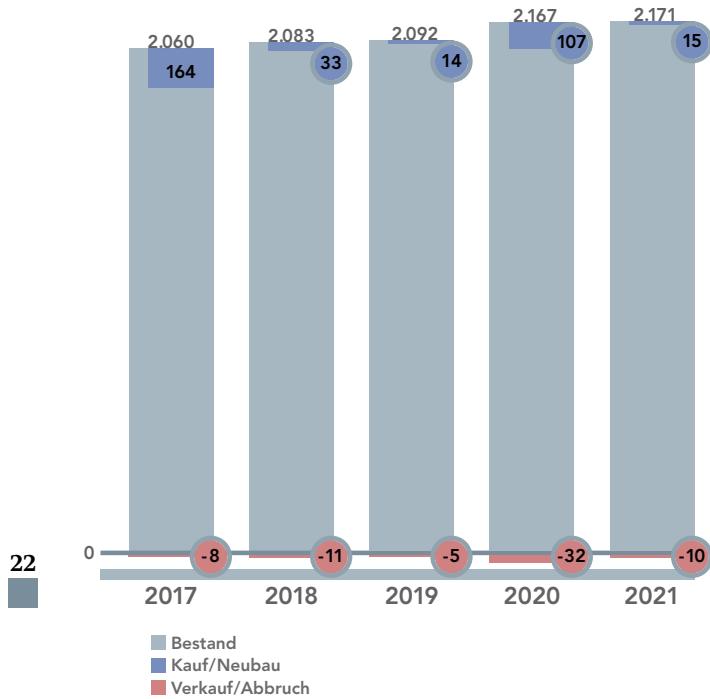
Wohn- und Nutzfläche des Bestands (m²)



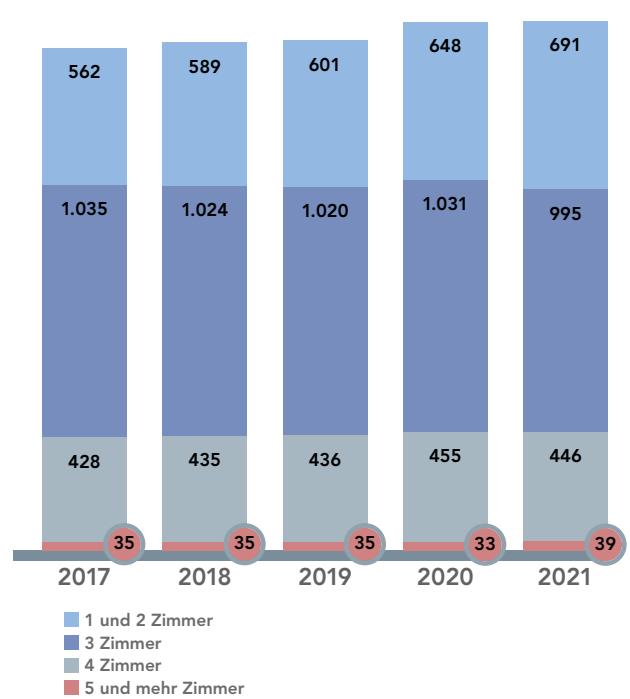
Wohnungen und sonstige Einheiten



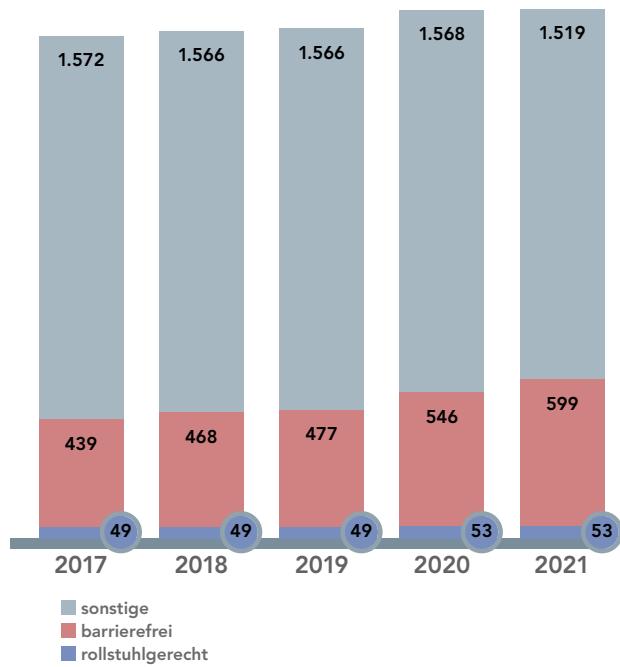
Veränderung des Wohnbestands



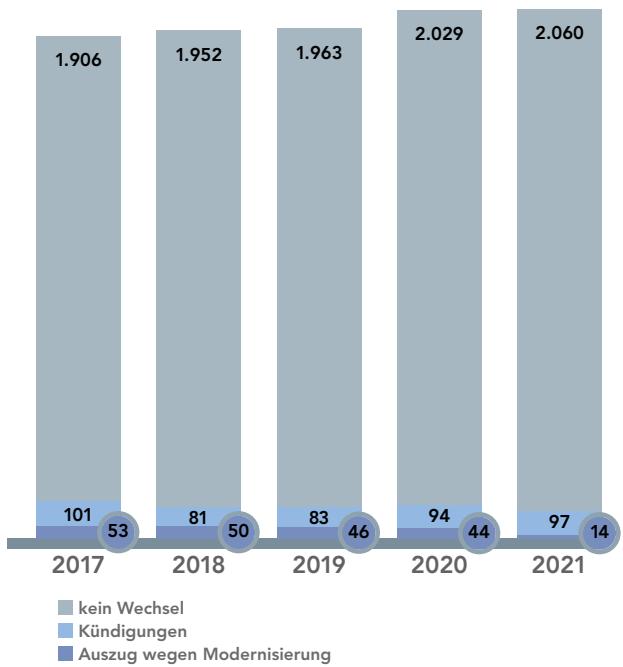
Wohnungsgemenge



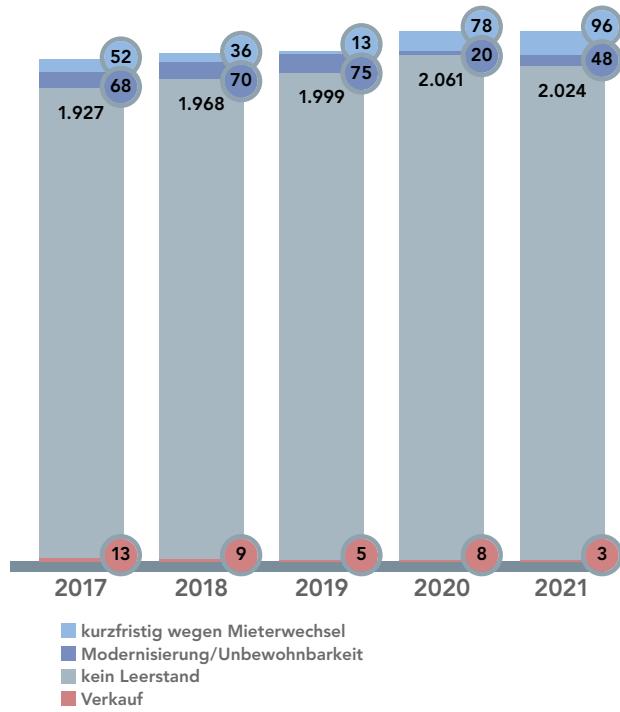
Barrierefreiheit



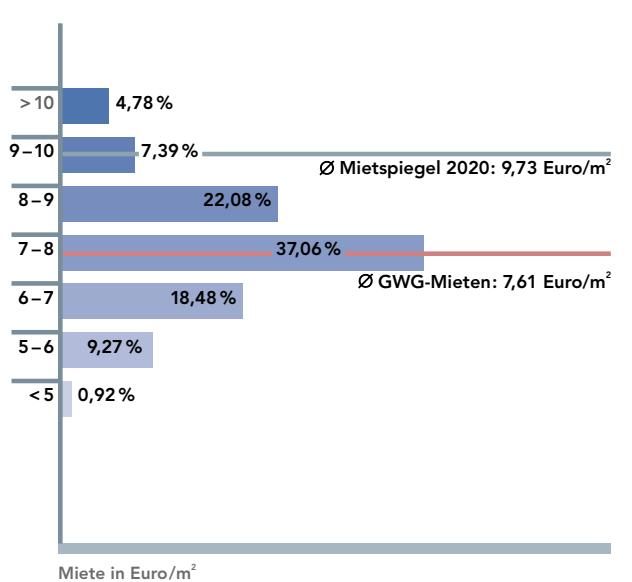
Fluktuation



Leerstand



Mietniveau



Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2021

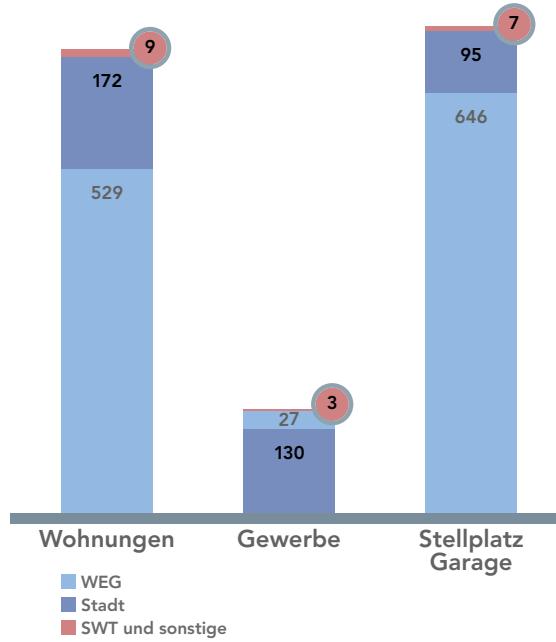
Mietverwaltung für Dritte

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 2021 rund 722.100 Euro geflossen (Vorjahr: 482.000 Euro).

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

2015 kam ein Auftrag der Stadtverwaltung hinzu, der sich 2022 wiederholt hat: Die GWG übernimmt es, im Auftrag der Stadt von privaten Vermietern Wohnungen anzumieten, die anschließend als Wohnraum für Geflüchtete zur Verfügung gestellt werden. 2015 hatte die GWG im Namen der Stadt Mietverträge für 197 Wohnungen abgeschlossen, Ende 2021 waren es 190. Im Frühjahr 2022 wurden wieder in kürzester Zeit Dutzende Mietverträge ermöglicht.

Mietverwaltung für Dritte



Verwaltung von Wohnungseigentum

Die GWG agiert auch als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Ende Dezember 2021 hatten 37 Eigentümergemeinschaften mit 623 Wohnungen und 27 gewerblichen Einheiten die GWG als Verwalter bestellt, ebenso 5 Gemeinschaften mit 232 Tiefgaragenstellplätzen und eine Innenhofgemeinschaft. Für die Eigentümergemeinschaften verwaltet die GWG ein Vermögen von etwa 2,97 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.

Weil es personelle Engpässe gibt, muss sich die GWG im kommenden Jahr von ungefähr der Hälfte der Verwaltungen trennen. Dies fällt nicht leicht, aber die GWG sieht derzeit keine andere Möglichkeit. Auf dem Arbeitsmarkt sind Fachkräfte nur sehr schwer zu finden.

Personal

Trotz vielfältiger neuer Aufgaben hat sich auch 2021 der Personalbestand bei der GWG nicht verändert. Es sind weiterhin 38 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter zwei Auszubildende.

Auch im zweiten Corona-Jahr waren die Arbeitsbedingungen eher schwierig. Trotzdem hat das GWG-Team den laufenden Geschäftsbetrieb aufrechterhalten, und nicht nur das: Das Team hat außerdem neue Projekte geplant und innovative Ideen umgesetzt. Immer wieder gingen unterwegs Wissen und Erfahrung verloren, ganz oder für gewisse Zeit, weil jemand in den Ruhestand oder in Elternzeit ging.

Umso erfreulicher, dass junge Kolleginnen und Kollegen diese Aufgaben übernommen haben und die Lücken mit viel Einsatz und neuen Ideen gut schließen. Der Frauenanteil in der zweiten Führungsebene, die direkt der Geschäftsführung unterstellt ist, hat sich auch 2021 nicht verändert, er liegt nach wie vor bei etwa 66 Prozent. Flexible Regelungen der Wochenarbeitszeit machen es möglich, dass gerade junge Kolleginnen und Kollegen Familie und Beruf miteinander vereinbaren können.

Die GWG sieht dies nach wie vor als den besten Weg, auch bei Fachkräftemangel zu bestehen und langfristig gut qualifizierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ans Unternehmen zu binden.

Dafür sorgt auch 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



Lohnende Stadtrendite für Tübingen

Positive Stadtrendite

Mit dem aktuellen Geschäftsbericht legt die GWG ihre Bilanz für das Geschäftsjahr 2021 vor. Das Ergebnis ist sehr gut: Die GWG hat diesmal einen Jahresüberschuss von 5,59 Millionen Euro erwirtschaftet, bei einer Bilanzsumme von 192,5 Millionen Euro.

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

Wohnen für alle Menschen

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

Die Universitätsstadt Tübingen ist auch Obdachlosenbehörde. Dabei bekommt die Stadt viel Unterstützung von der GWG. 2021 waren es zwei 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, kombiniert sie gerne Wohngebäude mit Kindertagesstätten, 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 die besten Ideen zusammentragen, oder veranstaltet Architektenwettbewerbe. Auf diese Weise trägt die GWG stetig dazu bei, die Baukultur in Tübingen zu stärken.

Klimaschutz

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



**Schleifmühlweg
58 – 62**

■ 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: 31.12.2021

stimmberchtigte Mitglieder	Fraktion	entsandt d. Gemeinde- ratsbeschluss vom	best. b. z. Kom- munalwahl im Jahr	Amt
1 Palmer, Boris, Oberbürgermeister				Vorsitzender
2 Kücük, Asli, Referentin für politische Bildung	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
3 Drake, Rainer, Informatiker	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
4 Gugel, Bernd, Druckform-/Druckvorlagenherst.	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
5 Kübler, Jonas, Physiker, Promotionsstudent	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
6 Lederle, Christoph, Lehrer	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
7 Schmidt, Annette, Entwicklungspol. Beraterin	AL/Grüne	08.07.2019	2024	
8 Sökler, Dr. Martin, Arzt	SPD	08.07.2019	2024	
9 Höhne-Mack, Ingeborg, Studiendirektorin i. R.	SPD	08.07.2019	2024	1. stv. Vors.
10 Neth, Gerhard, Dipl.-Forstingenieur (FH)	SPD	08.07.2019	2024	
11 Gumrich, Ernst, Unternehmer	Tübinger Liste	08.07.2019	2024	
12 Höritzer, Gebhart, Dachdecker- u. Klempnermeister, Tübinger Liste	Tübinger Liste	08.07.2019	2024	
13 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 Elwing, Frederico, Wissenschaftlicher Mitarbeiter	Linke	26.07.2021	2024	
18 Hildner, David, Informatikstudent	FRAKTION	08.07.2019	2024	
19 Schöning, Dietmar, Parlamentarischer Berater i.R.	FDP	08.07.2019	2024	

Stellvertreter

1 Bächer, Susanne, Grafikerin	AL/Grüne	08.07.2019	2024
2 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, Richterin	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, Personalräatin	Linke	08.07.2019	2024
17 Hilsdorf, Samantha	FRAKTION	01.10.2020	2024
18 Kreim, Anne, selbstständige Dipl.-Ingenieurin (FH)	FDP	08.07.2019	2024

beratende Mitglieder

1 Härle, Ulrich, Diplom-Ingenieur (FH)		gewählt am	
2 Peetz, Otto, Dachdeckermeister		03.09.2019	2024
3 Gögler, 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

Geschäftsleitung

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

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich auch 2021 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 forderte, beriet und überwachte die Geschäftsführung. Er überzeugte sich davon, dass ihre Tätigkeit ordnungsgemäß war. In vier 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 2021, 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 Haushaltsgegrundsätzgesetz 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 4. Juli 2022 berichten.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Beitrag zum positiven Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 und ihren Einsatz im Interesse, zum Wohl und zum Nutzen der Gesellschaft.

Tübingen, 27. Mai 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Boris Palmer
Oberbürgermeister

Bilanz zum 31.12.2021

Aktiva

	2021	2020
	EUR	EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	53.717,00	58.462,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	141.112.310,94	141.808.503,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.206.598,67	18.141.829,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	156.282,92
Bauten auf fremden Grundstücken	1.754.900,00	1.823.861,00
Technische Anlagen und Maschinen	9.479,00	10.104,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	423.162,00	543.932,00
Anlagen im Bau	15.219.358,52	2.925.144,59
Bauvorbereitungskosten	2.569.762,32	3.111.318,69
Geleistete Anzahlungen	0,00	2.140,00
	177.295.571,45	168.523.116,71
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	25.084,61	28.526,49
Andere Finanzanlagen	7.970,00	6.000,00
	33.054,61	34.526,49
	177.382.343,06	168.616.105,20
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	261.797,94	526.481,48
Grundstücke mit unfertigen Bauten	2.644.747,34	0,00
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	4.918.501,69	4.517.723,61
Andere Vorräte	26.789,04	27.623,24
Geleistete Anzahlungen	681.198,53	715.507,55
	8.533.034,54	5.787.335,88
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	131.298,07	148.428,72
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	400.332,00	1.794,19
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	132.867,63	144.251,59
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	160.564,78	188.650,58
Sonstige Vermögensgegenstände	676.968,41	570.398,00
	1.502.030,89	1.053.523,08
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.064.674,08	8.810.368,59
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	47.867,00	54.254,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
	47.867,00	54.254,00
Bilanzsumme	192.529.949,57	184.321.586,75

Passiva

		2021	2020
		EUR	EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	240.000,00 EUR		
./. Nennbetrag eigener Anteile	87.540,00 EUR		
ausgegebenes Kapital		152.460,00	152.460,00
Kapitalrücklage		6.894.000,00	6.894.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage		206.220,49	206.220,49
Bauerneuerungsrücklage		26.800.346,44	21.800.346,44
Andere Gewinnrücklagen		18.029.235,77	17.459.661,66
		45.035.802,70	39.466.228,59
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		5.590.489,50	4.775.672,31
Einstellung in Rücklagen		5.000.000,00	4.200.000,00
		590.489,50	575.672,31
Sonderposten			
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		3.578.622,80	3.010.140,56
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		508.277,74	583.304,14
Steuerrückstellungen		53.700,00	175.800,00
Sonstige Rückstellungen		1.128.369,01	1.345.766,48
		1.690.346,75	2.104.870,62
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		118.658.796,32	114.016.437,18
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		414.063,60	427.683,66
Erhaltene Anzahlungen		9.508.806,32	4.673.274,71
Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.575.158,62	2.463.771,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.068.808,63	1.243.229,05
Sonstige Verbindlichkeiten		61.422,41	7.186.975,88
		132.287.055,90	130.011.371,86
Rechnungsabgrenzungsposten		2.301.171,92	2.106.842,81
Bilanzsumme		192.529.949,57	184.321.586,75

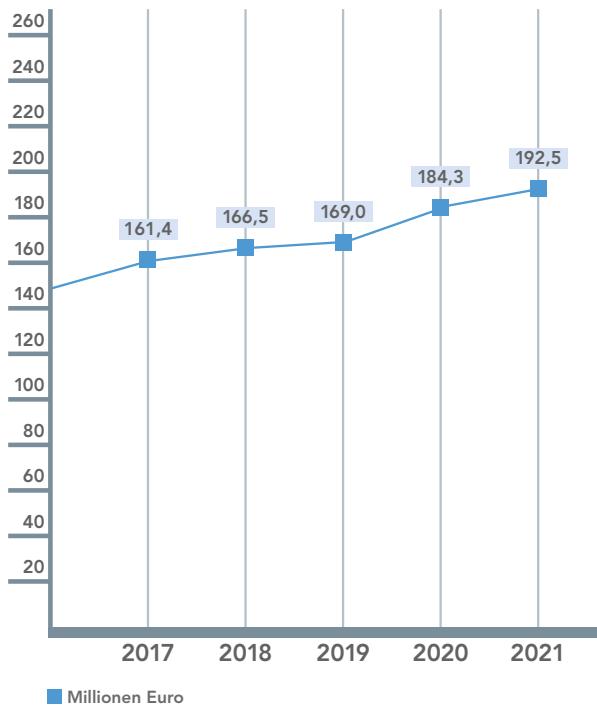
Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

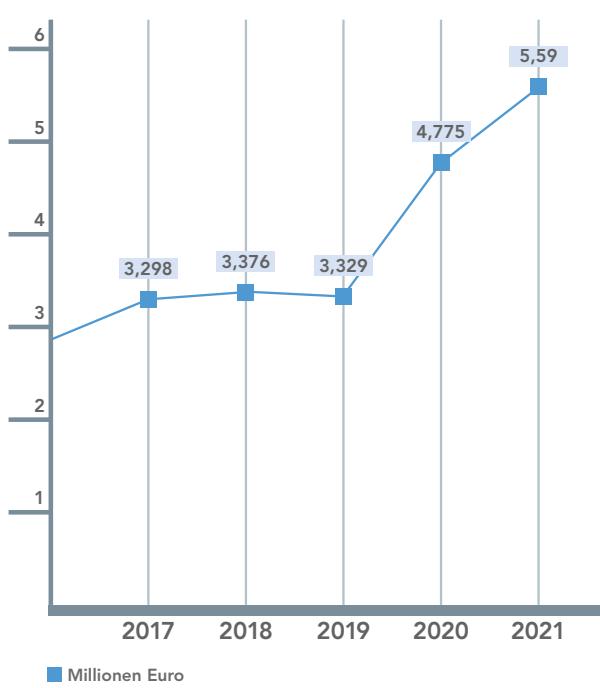
		2021	2020
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.344.155,24		18.531.046,70
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	434.830,78		432.964,82
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>32.702,34</u>		<u>29.360,87</u>
		19.811.688,36	
Erhöhung des Bestandes			
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Verminderung)		2.865.075,47	641.978,54
Andere aktivierte Eigenleistungen		63.995,00	41.930,00
Sonstige betriebliche Erträge		3.114.471,41	2.569.313,11
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	8.116.183,29		8.630.586,31
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.500.613,39		429.714,35
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>13.809,97</u>		<u>5.088,63</u>
		10.630.606,65	
Rohergebnis		15.224.623,59	13.181.204,75
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.787.219,97		1.875.296,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>527.873,04</u>		<u>571.429,26</u>
		2.315.093,01	
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.845.226,48		4.592.693,31
b) Auflösung Sonderposten f. Investitionszuschuss	<u>- 105.272,89</u>		<u>- 89.835,76</u>
		4.739.953,59	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		719.724,57	834.064,09
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		103.295,34	1.227.589,40
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.505.534,30	1.673.073,50
Steuern vom Einkommen und Ertrag		456.640,96	175.840,06
Ergebnis nach Steuern		5.590.972,50	4.776.233,31
Sonstige Steuern		483,00	561,00
Jahresüberschuss		5.590.489,50	4.775.672,31
Entnahmen aus Gewinnrücklagen		0,00	0,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		5.000.000,00	4.200.000,00
Bilanzgewinn		590.489,50	575.672,31

■ Vergleich über die Jahre

Bilanzsumme



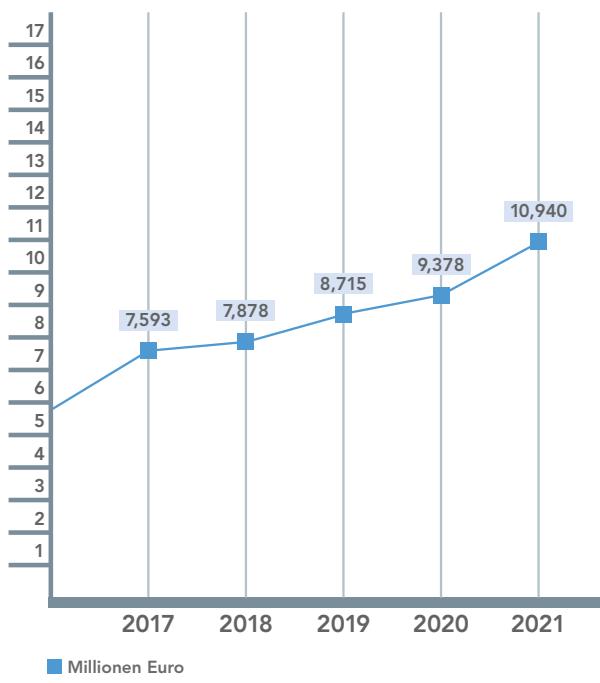
Jahresüberschuss



Eigenkapitalquote



Cashflow nach DVFA/SG



Allgemeine Angaben

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

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

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. Außenanlagen werden mit 10 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden zum Teil als Betriebsausgaben und bei Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen netto 250 und 1000 Euro in einem Sammelposten erfasst. Der Sammelposten wird im Geschäftsjahr der Bildung und in den folgenden vier Jahren mit einem Fünftel aufgelöst.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung 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 40 Jahren angesetzt. Investitionszuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten ab 2018 gekürzt. 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 abge-

schrieben.

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 1,87 % und für den 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,35 % 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 2021 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 27.657 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 Rech-

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

Erläuterungen zur Bilanz

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist auf Seite 36 dargestellt.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 4.918.501,69 EUR (Vorjahr 4.517.723,61 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr liegen im Bilanzposten „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 617.735,03 EUR (Vorjahr: 556.177,54 EUR) vor.
4. Gegenüber Gesellschaftern bestehen gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen von

	Ausweis unter Bilanzposition
Forderungen von	783,01 EUR Forderungen aus Vermietung
	Vorjahr: 325,23 EUR
Forderungen von	119.850,99 EUR Forderungen aus Betreuungstätigkeit
	Vorjahr: 137.555,77 EUR
Forderungen von	0,00 EUR Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
	Vorjahr: 59.470,61 EUR
Forderungen von	4.150.867,27 EUR Guthaben bei Kreditinstituten
	Vorjahr: 8.295.129,60 EUR
Verbindlichkeiten von	12.980.838,98 EUR Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
	Vorjahr: 11.679.383,09 EUR
Verbindlichkeiten von	414.063,60 EUR Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
	Vorjahr: 427.683,66 EUR
Verbindlichkeiten von	58.286,42 EUR Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
	Vorjahr: 102.617,85 EUR

5. Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von 47.867,00 EUR (Vorjahr: 54.254,00 EUR) ausgewiesen.
6. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
 - Rückstellung für Betriebskosten von Eigentumswohnungen: 597.000,00 EUR,
 - Rückstellung für ausstehende Rechnungen für Baukosten 439.696,57 EUR,
 - Rückstellung für Instandhaltungsrechnungen: 30.500,00 EUR.
7. Die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten sind auf Seite 38 dargestellt.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge enthalten: Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen 2.762.533,08 EUR (Vorjahr: 1.727.126,97 EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 128.468,81 EUR (Vorjahr: 468.795,22 EUR), Erträge aus abgeschriebenen Forderungen 26.501,89 EUR (Vorjahr: 45.404,90 EUR) und sonstige Erträge aus früheren Jahren 124.123,47 EUR (Vorjahr: 284.977,46 EUR).
2. In den sonstigen Zinserträgen sind erstattete Zinsen in Folge der Umkehrung der Umsatzsteuerumkehrung in Höhe von 111.100 EUR.
3. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 68.335,73 EUR (Vorjahr: 101.618,09 EUR) enthalten.
4. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich folgender Zinsaufwand: 36.715,00 EUR (Vorjahr: 40.018,00 EUR)

Anhang

Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2021 kumuliert	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2021 kumuliert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
	182.841,63	8.627,50		2.140,00	193.609,13
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	197.585.351,32	3.401.241,80	1.313.504,09	1.079.876,52	200.752.965,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	26.920.078,33	2.069,10	881.378,07	- 624.793,74	25.415.975,62
Grundstücke o. Bauten	156.282,92			- 156.282,92	
Bauten auf fremden Grundstücken	2.070.897,33				2.070.897,33
Technische Anlagen und Maschinen	12.500,00				12.500,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.733.030,83	9.657,15	21.371,67		1.721.316,31
Anlagen im Bau	2.925.144,59	10.891.054,69	465.446,06	1.868.605,30	15.219.358,52
Bauvorbereitungskosten	3.111.318,69	1.685.205,04		- 2.226.761,41	2.569.762,32
Geleistete Anzahlungen	2.140,00			- 2.140,00	
Sachanlagen insgesamt	234.516.744,01	15.989.227,78	2.681.699,89	- 61.496,25	247.762.775,65
Anlagevermögen insgesamt	234.734.112,13	16.001.783,39	2.687.099,88	- 59.356,25	247.989.439,39

Abschreibungen					Buchwerte		
01.01.2021 kumuliert	Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2021 kumuliert	31.12.2021	31.12.2020	
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
124.379,63	15.512,50			139.892,13	53.717,00	58.462,00	
55.776.847,57	3.999.668,70	141.068,40	5.206,74	59.640.654,61	141.112.310,94	141.808.503,75	
8.778.248,57	630.032,13	193.697,01	- 5.206,74	9.209.376,95	16.206.598,67	18.141.829,76	
						156.282,92	
247.036,33	68.961,00			315.997,33	1.754.900,00	1.823.861,00	
2.396,00	625,00			3.021,00	9.479,00	10.104,00	
1.189.098,83	130.427,15	21.371,67		1.298.154,31	423.162,00	543.932,00	
					15.219.358,52	2.925.144,59	
					2.569.762,32	3.111.318,69	
						2.140,00	
65.993.627,30	4.829.713,98	356.137,08		70.467.204,20	177.295.571,45	168.523.116,71	
66.118.006,93	4.845.226,48	356.137,08		70.607.096,33	177.382.343,06	168.616.105,20	

Anhang

Verbindlichkeiten

	Stand 31.12. EUR	davon		davon mehr als 5 Jahre EUR
		Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	über 1 Jahr EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	118.658.796,32	5.767.595,21	112.891.201,11	89.755.492,83
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	414.063,60	14.126,27	399.937,33	345.251,54
Erhaltene Anzahlungen	9.508.806,32*	9.508.806,32*		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.575.158,62	2.575.158,62		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.068.808,63	1.068.808,63		
Sonstige Verbindlichkeiten	61.422,41	61.422,41		
Gesamtbetrag	132.287.055,90	18.995.917,46	113.291.138,44	90.100.744,37

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 2021 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, Tübingen geprüft und am 20. April 2022 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Sonstige Angaben

gesichert EUR	Art der Sicherung
18.052.708,20	KB
100.606.088,12	GPR
413.565,88	GPR
2.575.158,62	BBÜ
121.647.520,82	

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar gegenüber Erwerbern (Auftraggebern im Rahmen der Bauträgertätigkeit) in Höhe von 8.744.800 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 24.390.000 EUR (es erfolgt eine teilweise Refinanzierung über Darlehen).
 - b) Bedingte Rückzahlungsverpflichtung aus zwei grundsätzlich bedingten Zuwendungen der Gesellschafterin Universitätsstadt Tübingen in Höhe von je 1.000.000 EUR.
 - c) Es bestehen 16 Erbbaurechtsverträge mit Restlaufzeiten zwischen 19 und 82 Jahren. Der Erbbauzins beträgt 112.433,35 EUR p.a.
3. Das vom Abschlussprüfer berechnete Honorar beträgt 20.980 EUR (netto) und entfällt ausschließlich auf Prüfungsleistungen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:
 - 27 Kaufmännische Mitarbeiter, davon 9 Teilzeitbeschäftigte
 - 4 Technische Mitarbeiter, davon 2 Teilzeitbeschäftigte
 - 2 Hauswarte
 - 2 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 64.563 EUR (Vorjahr: 66.463 EUR).
7. Die Bezüge (Sitzungsgelder) des Aufsichtsrats beliefen sich auf 4.208,50 EUR (Vorjahr: 3.289 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, 20. April 2022



Uwe Wulfrath
Geschäftsführer



Foto: Susanne Tischlinger

Biodiversität: Nisthilfe in der Eugenstraße 64



GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH

Konrad-Adenauer-Straße 8
72072 Tübingen

Telefon 07071/79 90-0
Fax 07071/79 90-33
info@gwg-tuebingen.de
www.gwg-tuebingen.de