



Das Geschäftsjahr 2019



Die geplante Geschäftsstelle der GWG

Inhalt

Jahresrückblick 2019	4
Zahlen des Jahres	6
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	
Gesamtwirtschaftliches Umfeld	8
Weiterhin gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor	8
Die GWG im Geschäftsjahr 2019	
Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen	12
Modernisierung und Instandhaltung	14
Verkäufe aus dem Anlagevermögen	14
Planungen	16
Mietwohnungsverwaltung	22
Mietverwaltung für Dritte	24
Verwaltung von Wohnungseigentum	24
Personal	24
Lohnende Stadttrendite 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 2019

■ Umstellungen in der IT

Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GWG ist die tägliche Arbeit ohne Rechner und Telefon längst nicht mehr denkbar. Umso wichtiger ist es, dass diese Technik zuverlässig funktioniert. Zugleich gilt es, im Bereich Datensicherheit immer neue Anforderungen zu erfüllen.



Die GWG ist seit 2019 rundum gut aufgestellt. In einer großen Aktion hat sie ihre komplette Serverlandschaft und auch die Hardware-Ausstattung auf den aktuellsten Stand gebracht. Ein neuer Partner kümmerte sich darum: Die IT-Abteilung des vbw (Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen) betreut nun auch die GWG Tübingen. Die Umstellung klappte weitgehend störungsfrei.

Nun kann die GWG ihre eigene Digitalisierung weiter voranbringen. Der nächste Schritt: 2020 sollen alle Mieter- und Gebäudeakten digital archiviert werden.

■ Homepage und Newsletter

Die GWG hat 2019 Hand angelegt an mehrere ihrer Kommunikationskanäle: Der Internet-Auftritt der GWG wurde neu gemacht. Die neue Seite wirkt modern, und sie kann vom Smartphone oder Tablet aus besser genutzt werden.

Auch der Newsletter für die Mieterinnen und Mieter wurde überarbeitet. Damit will die GWG regelmäßig nützliche Informationen rund ums Wohnen und die GWG weitergeben.

■ Workshop als Alternative zu Architektenwettbewerb

In der Ebertstraße gehören der GWG fünf Gebäude aus dem Jahr 1937, die grundlegend modernisiert werden müssen.

Wie man dieses Areal mit oder ohne die Altbauten am besten umgestalten kann, so dass auch neuer Wohnraum entsteht, das hat die GWG 2019 über einen Workshop herausgefunden.

Drei renommierte Architekturbüros wurden eingeladen, um Ideen zu entwickeln. Die Architektinnen und Architekten aus Kopenhagen, Köln und München diskutierten und skizzierten direkt vor Ort in Tübingen. Mit Ansprechpartnern von der Stadtverwaltung, der GWG und dem Gestaltungsbeirat berieten sie die Vor- und Nachteile ihrer ganz unterschiedlichen Ideen. Jedes Team arbeitete am Ende eine Lösung für die GWG aus.

Im März 2020 wurde entschieden, wie es damit weitergeht: Der Gestaltungsbeirat empfahl, das Büro ASTOC aus Köln mit den weiteren Planungen zu beauftragen. Nach deren Konzept werden in der Ebertstraße vier von fünf Gebäuden erhalten, ergänzt und die Dächer ausgebaut. Im Westen des Quartiers wird ein Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Der Workshop hat sich als Alternative zu einem Wettbewerb bestens bewährt, darüber waren sich alle Beteiligten einig.



Workshop Ebertstraße. Foto: GWG

■ Mieterbeteiligung bei der Planung der Freiräume

An der Stuttgarter Straße hat die GWG neuen Wohnraum gebaut. Hierfür mussten die Garagen der Gebäude Stuttgarter Straße 14 bis 22 weichen. Die Mehrzahl der Wohnungen in den drei neuen Gebäuden wird an die Stadt vermietet, die dort Geflüchtete unterbringt. Diese großen Veränderungen auf dem Grundstück sind bei den Mietern der angrenzenden GWG-Gebäude zunächst auf wenig Gegenliebe gestoßen.

Sie müssen dadurch auf Grünflächen verzichten, und sie sollen sich den verbleibenden Freiraum mit neuen Nachbarn teilen. Der GWG war es wichtig, Konflikten zuvorzukommen, die aus dieser Situation entstehen könnten. Daher wurden die Mieterinnen und Mieter der bestehenden Gebäude eingeladen, an zwei Workshops selbst daran mitzuwirken, wie die Freianlagen neugestaltet werden sollen. Alle gemeinsam überlegten: Wer nutzt zurzeit welche Freiräume wie? Was kann bleiben, was muss andere Orte finden? Welche Bedürfnisse haben die neuen Nachbarn? Welche Freiräume werden künftig geteilt? Und welche dürfen von wem exklusiv genutzt werden?

Es hat funktioniert: In den Workshops konnten all diese Fragen gemeinsam und konstruktiv beantwortet werden. So wurde eine Basis geschaffen für eine gelingende neue Nachbarschaft.



Foto: Jürgen Lippert

■ Bunte Wiese

Was ist ein gepflegter Garten? In der Vergangenheit sah das meist so aus: Büsche, Bäume, englischer Rasen.

Doch dieses Bild verändert sich. Die Diskussionen über Umweltschutz im Allgemeinen und über Insektensterben im Besonderen haben die Ansichten darüber geändert, was „richtige“ Gartenpflege ist. Auch die GWG will statt Rasen nun lieber mehr bunte Wiesen anlegen, damit Insekten Nahrung finden und das Auge mehr Farbe.

2019 wurde die Vorarbeit geleistet, in einigen Pilotprojekten fängt es 2020 an zu blühen.



Foto: Adobe Stock

■ Weiteres Projekt mit der Heinrich-Nonnenmacher-Stiftung

Die GWG startet ein zweites Projekt in Kooperation mit der Heinrich-Nonnenmacher-Stiftung. Die erste Zusammenarbeit war das Nonnenmacher-Haus für ältere Menschen in der Gartenstraße.

Das zweite Projekt hat eine neue Zielgruppe: Speziell für Auszubildende in Pflegeberufen soll günstiger Wohnraum in Tübingen zur Verfügung gestellt werden. Dieser Wohnraum soll ein Baustein sein, um dem Fachkräftemangel im Pflegebereich begegnen zu können. Wie erwartet ist das Interesse groß – das zeigte sich, als mehrere der in Tübingen tätigen sozialen Träger angefragt wurden. Sie sollen Kooperationspartner sein und die Vermieter-Rolle übernehmen.

Ein geeignetes GWG-Gebäude ist bereits gefunden, dicht bei der Neckarbrücke in zentraler Lage in der Wöhrdstraße 2. Ab Herbst 2020 will die GWG dort sanieren und umbauen, damit die ersten Bewohner bereits im Sommer 2021 einziehen können.

Zahlen des Jahres

94,36

kWh Energie

wurden pro Quadratmeter 2019 in GWG-Wohnungen durchschnittlich für Heizung und Warmwasser verbraucht.

Das ist deutlich weniger als im Durchschnitt Deutschlands, aber immer noch zu viel. Die GWG wird in den nächsten Jahren einiges unternehmen, um diesen „Flottenverbrauch“ zu reduzieren.

3.183.464

Euro

hat die GWG im Jahr 2019 investiert, um die Wohnungen in ihrem Bestand in Schuss zu halten. Rund 1,1 Millionen Euro, etwa ein Drittel, wurde für nicht planbare Reparaturen ausgegeben. Die übrige Summe hat die GWG dafür verwendet, Gebäude von außen instand zu halten und Wohnungen bei Mieterwechseln instand zu setzen.

Aus dieser Summe lässt sich ein Schlüsselwert errechnen: Indem man sie umlegt auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche der GWG, wird klar, wieviel die GWG im Durchschnitt pro Quadratmeter für Instandhaltungen ausgibt. 2019 waren dies rund 22 Euro.

Hinzu kommen die Kosten für grundlegende Modernisierungen. Legt man diese ebenfalls auf die Gesamt-Quadratmeter um, ergeben sich für 2019 rund 38 Euro.

Die Hälfte der Kaltmiete wird von der GWG also direkt wieder investiert in die Pflege und Modernisierung des Bestands.

160

Wohnungen

der GWG haben übers Jahr 2019 neue Mieter gefunden.

Das Team der Mietverwaltung hat 50 dieser Wohnungen dazu genutzt, um GWG-Mieterinnen und -Mieter eine neue Bleibe anzubieten, weil ihr bisheriges Wohnhaus grundlegend modernisiert wird.

63 weitere Wohnungen gingen an Mieterinnen und Mieter, die auf der so genannten Dringlichkeitsliste der Stadtverwaltung standen und einen Wohnberechtigungsschein haben. Bei 29 Vermietungen hatten sich die neuen Bewohner direkt bei der GWG beworben. Acht Wohnungen stellte die GWG zur Verfügung für Vereine und Institutionen, die Menschen mit speziellen Bedürfnissen versorgen. Zehn Wohnungen wurden an die Obdachlosenbehörde vermietet, die sie seither in eigener Regie belegt.

14

Wohnungen

aus dem Bestand der GWG werden seit 2019 deutlich günstiger vermietet. Indem die GWG dort nachträglich eine Mietpreisbindung eingeführt hat, gelten für diese Wohnungen andere Bedingungen.

Mieten kann sie nur, wer einen Wohnberechtigungsschein hat. Das Land Baden-Württemberg bezuschusst den Verzicht auf Miete mit einmalig 537.300 Euro.



Fotos: Erich Sommer



Torstraße vorher/nacher

42

Wohnungen

sind grundlegend modernisiert und 2019 wieder bezogen geworden.

Die Mieter haben nun neue Elektroinstallationen, neue Fußbodenbeläge und neue Bäder.

■ Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Viele Unternehmen verdienten weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung waren vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China sowie der Brexit. Die Notenbanken haben auf diese Wachstumsschwäche reagiert und die Geldpolitik weiter gelockert. Da der Leitzins bereits seit März 2016 bei 0,0 Prozent liegt, wurde nun der Einlagensatz geändert, den die Banken für ihre Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen. Seit September 2019 liegt er bei minus 0,5 Prozent. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Milliarden Euro wieder aufgenommen.

Weil sich die Konjunktur schwächer entwickelte, prognostizierte die Deutsche Bundesbank für 2019, dass das deutsche Bruttoinlandsprodukt um 0,5 Prozent steigt. Für 2020 wurden 0,6 Prozent vorhergesagt, was durch die Corona-Krise aber sicher so nicht eintreffen wird. Zum Vergleich: 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 Prozent.

Trotz dieser Entwicklungen hatte sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland zuletzt fortgesetzt. Im Oktober 2019 gab es in Deutschland fast 34 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Das war ein Zuwachs von 1,5 Prozent gegenüber dem Oktober 2018. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg lag im Dezember 2019 bei 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Die Arbeitslosenquote für Baden-Württemberg war Ende 2019 bei 3,2 Prozent (Vorjahr 3,0 Prozent). Zum Vergleich: Die Quote für Gesamt-Deutschland im Dezember 2019 betrug 4,9 Prozent.

Die Preise für Verbraucher sind in Deutschland 2019 langsamer angestiegen. Das Plus lag im Jahresdurchschnitt nur noch bei 1,4 Prozent (2018: 1,8 Prozent). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 Prozent) und Dienstleistungen (1,8 Prozent). Dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Für die Nettokaltmieten musste man in Deutschland 2019 etwa 1,4 Prozent mehr zahlen als im Jahr zuvor. Dieser Zuwachs ist nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Weiterhin gute konjunkturelle Rahmenbedingungen im Bausektor, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen

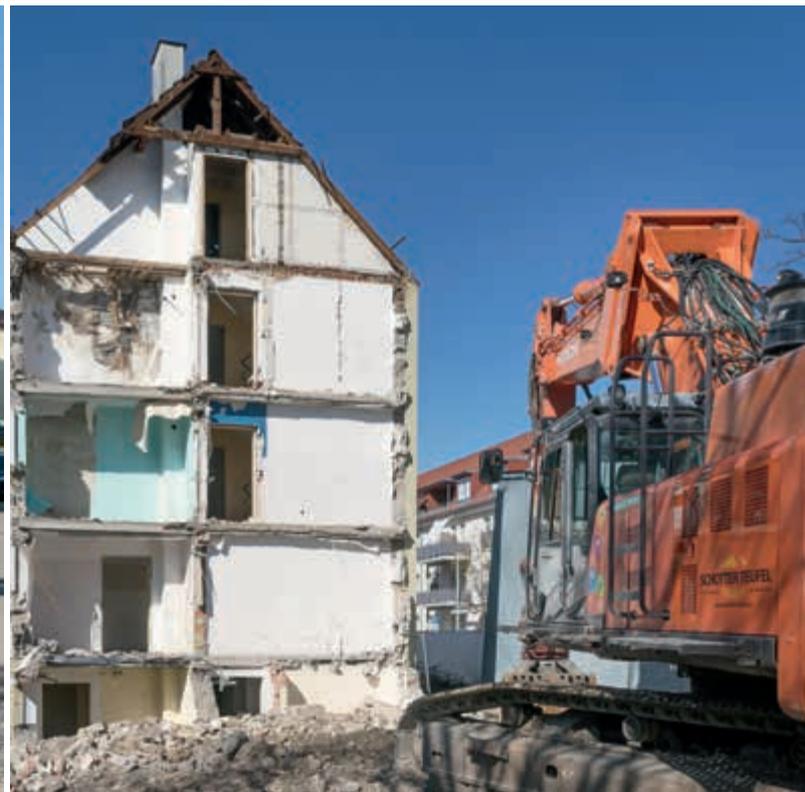
Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg veröffentlicht regelmäßig seinen Baupreis-Index fürs Land. Demnach müssen Bauherren von Wohngebäuden in Baden-Württemberg erneut mehr bezahlen: Vergleicht man das 4. Quartal 2019 mit dem Vorjahresquartal, sind die Baupreise insgesamt um 3 Prozent gestiegen, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 Prozent. Die Instandhaltung von Wohngebäuden ist parallel um 3,2 Prozent teurer geworden.

Insgesamt waren die konjunkturellen Rahmenbedingungen im Bau-Sektor 2019 gut: niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen. Dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen. Zwischen Januar und Oktober 2018 waren es noch 34.394, im selben Zeitraum 2019 nur 33.408.

Ende 2018 wohnten in Baden-Württembergs 11,07 Millionen Menschen. Das Statistische Landesamt sagt voraus,

dass die Bevölkerung des Bundeslands bis 2030 auf 11,34 Millionen anwachsen wird, ein Plus von 2,4 Prozent. Der Anteil an Personen, die älter als 65 Jahre sind, wird deutlich steigen. 2,23 Millionen Menschen waren es 2018, für 2030 geht man von 2,75 Millionen Menschen dieser Altersgruppe aus. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird dadurch von derzeit 20 auf voraussichtlich 24 Prozent ansteigen.

Wie groß die Nachfrage nach Wohnungen ist, dafür ist auch die Zahl der Haushalte ausschlaggebend. Laut Mikrozensus gab es im Jahr 2017 knapp 5,3 Millionen Privathaushalte in Baden-Württemberg. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat hochgerechnet, dass diese Zahl bis zum Jahr 2045 steigen wird, um annähernd 300.000 auf dann knapp 5,6 Millionen. Erst nach 2045 wird ein leichter Rückgang erwartet. Im Jahr 2050 könnte die Anzahl der Haushalte immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.



Eugenstraße



Paulinenstraße



Schleifmühleweg

■ Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2019

Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen

Im Geschäftsjahr 2019 hat die GWG insgesamt 14 neu gebaute Wohnungen fertiggestellt und auf den Tübinger Wohnungsmarkt gebracht: 7 Eigentums- und 7 Mietwohnungen.

Konrad-Adenauer-Straße 4

Diese 14 Wohnungen liegen in direkter Nachbarschaft zur GWG-Geschäftsstelle in der Konrad-Adenauer-Straße.

Die Bewohner konnten im Frühjahr 2019 einziehen. Im Lauf des Jahres wurden die Außenanlagen fertiggestellt. In der Tiefgarage des Neubaus setzt die GWG erstmals ihr neues E-Mobilitäts-Konzept um: Alle Stellplätze sind technisch und rechtlich so vorbereitet, dass Eigentümer die Möglichkeit haben, dort mit geringem Aufwand eine Ladestation für ein E-Fahrzeug zu installieren. Der Hausanschluss wurde so gebaut, dass die notwendige Energie für alle Stellplätze zur Verfügung steht.

Stuttgarter Straße 14, 18 und 22

Auch die Bauarbeiten an den drei Gebäuden in der Stuttgarter Straße 14, 18 und 22 sind fast beendet.

In drei Wohngebäuden sind insgesamt 33 Wohnungen entstanden. Zwei Drittel dieser Wohnungen sollen an geflüchtete Personen vergeben werden, ein Drittel ist als preisgebundener Wohnraum eingeplant. Erste Wohnungen wurden im März 2020 bezogen, die restlichen Wohnungen werden bis Jahresmitte 2020 an die neuen Mieter übergeben. An den Außenanlagen wird noch bis Sommer 2020 gearbeitet.





Fotos: Jürgen Lippert



Stuttgarter Straße

Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2019

Modernisierung und Instandhaltung

Modernisierung

In Hirschau ist Halbzeit für ein Großprojekt der GWG: In der **Torstraße 2–18** und im **Hakenweg 2–14** wird eine Anlage mit fünf Gebäudeblöcken fit gemacht für die Zukunft, insgesamt 71 Wohnungen. Hierbei arbeitet die GWG, wie schon bei einigen anderen Modernisierungs-Großprojekten, in mehreren Bauabschnitten. Das hat den Vorteil, dass die Bewohnerinnen und Bewohner sukzessive umziehen können.

Im April 2017 war Startschuss für den ersten Bauabschnitt. Schon im Oktober 2017 wurden die ersten sechs modernisierten Wohnungen wieder bezogen. Inzwischen sind zwei von fünf Gebäudeblöcken und damit 30 von 71 Wohnungen fertig.

Aktuell wird am dritten Bauabschnitt gearbeitet, im Sommer 2020 sind weitere 12 Wohnungen bereit für die Mieter. Die Bauabschnitte vier und fünf sind in Vorbereitung, der Bauantrag ist eingereicht.

Zum ersten Bauabschnitt gehörte auch die Heizungsanlage fürs komplette Areal. Mit einem technischen Neustart: Ein neues Nahwärme-Netz ist entstanden, an das alle Gebäude angeschlossen werden. Die Wärme stammt aus einem eigenen Blockheizkraftwerk, aus Solarthermie und einem Gas-Spitzenlastkessel. Durch diese neue Heizung, durch neue Wärmedämmung sowie thermisch entkoppelte neue Balkone erreichen die Gebäude energetisch ein ganz neues Level. Der Primärenergiebedarf der Wohnungen in diesem Quartier sinkt erheblich, von bislang über 100 auf künftig 35 bis 40 kWh pro Jahr und Quadratmeter. Das Blockheizkraftwerk liefert zudem Strom, den die Mieter dort zu günstigen Konditionen beziehen können.

Schrittweise modernisiert wurde außerdem ein 1911 gebautes Gebäude mit historischem Fassadenschmuck im **Schleifmühlweg 16**. Ins zuerst fertiggestellte Erdgeschoss zog 2017 eine Anlaufstelle für obdachlose Frauen ein. Nachdem auch die Wohnungen in den Geschossen darüber frei geworden waren, startete die GWG 2019 die Modernisierung des restlichen Gebäudes. Wegen des Fassadenschmucks hat man die Gebäudehülle teils von innen, teils von außen gedämmt. Fenster und Dach sind erneuert. Die komplette Haustechnik und die Oberflächen der Wohnungen werden angepasst an den neuesten Stand der Technik. Im Sommer 2020 soll alles fertig sein. Dann können diese neun Wohnungen in zentraler Lage wieder bezogen werden.

Instandhaltung

Immer wenn eine Wohnung leer wird, prüft die GWG den Zustand, bevor die Wohnung neu vermietet wird – ein guter Zeitpunkt für Instandsetzungen. Auf diese Weise kann der Wohnungsbestand **kontinuierlich up to date gehalten** 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 anschließend auch für neue Elektro-Leitungen und Sanitär-Ausstattung. Im Jahr 2019 waren es 30 Wohnungen, welche die GWG auf diese Weise komplett instandgesetzt hat.

Hinzu kommen Fassaden- und Dachsanierungen (2019 in der **Hirschgasse 9** und der **Paulinenstraße 26**) sowie Brandschutzertüchtigungen. Auf Waldhäuser Ost werden seit 2011 nach und nach die Trinkwasser- und Heizungsleitungen erneuert, Elektroinstallationen auf den neuesten Stand gebracht sowie Bäder und Toiletten komplett ersetzt. Das betrifft die Gebäude **Weidenweg 6–10**, **Ulmenweg 14–18** sowie **Weißdornweg 9–15**. Dieses Projekt wurde im Oktober 2019 abgeschlossen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Instandhaltung ist der Austausch alter Heizungsanlagen: Wo immer möglich, werden die Gebäude ans Fernwärme-Netz der Stadtwerke Tübingen angeschlossen. 2019 fand dies in der **Schaffhausenstraße 27, 31–35, 41** sowie in der **Stuttgarter Straße 12** statt.

Insgesamt hat die GWG 2019 rund 5,5 Millionen Euro ausgegeben, um ihre Wohnungen und Gebäude zu modernisieren und instand zu halten (Vorjahr: 7,5 Millionen Euro). Auf die Instandhaltungen entfielen davon 3,18 Millionen Euro (Vorjahr: 3,92 Millionen Euro). Das entspricht einem durchschnittlichen Aufwand von 21,99 Euro je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 24,44 Euro). Für die aktivierte Modernisierung wurden weitere 2,35 Millionen Euro investiert (Vorjahr: 3,61 Millionen Euro), was durchschnittlich 16,25 Euro je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche entspricht (Vorjahr: 22,50 Euro).

Das bedeutet: Die GWG hat, wenn man diese Summen umlegt, pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche insgesamt 38,24 Euro (Vorjahr: 46,94 Euro) ausgegeben, um Gebäude zu erhalten. Auf einzelne Monate umgerechnet sind das 3,19 Euro je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche.

Verkäufe aus dem Anlagevermögen und Bauträgergeschäft

Das Kerngeschäft der GWG ist es, bezahlbare Mietwohnungen zu bauen und einen möglichst großen Bestand an Mietwohnungen aufzubauen. Gelegentlich werden trotzdem auch Immobilien aus dem Bestand verkauft. Speziell solche, die wegen ihres Alters, ihrer Größe oder auch wegen des Zustands des Gebäudes nicht gut ins Gebäudeportfolio der GWG passen.

Auch im Jahr 2019 wurden wieder Immobilien aus dem Gebäudebestand der GWG weggegeben. Darunter waren auch zwei Gewerbeeinheiten. Diese Objekte wurden verkauft:

Einzelgebäude
Finkenweg 5
Herrenberger Str. 24

Teileigentumseinheiten
Appenbergstraße 12 (Wohnung)
Mistralweg 2 (2 Gewerbeeinheiten)
Vormorgen (Tiefgaragen-Stellplatz)
Wennfelder Garten (TG-Stellplatz)



Foto: Jürgen Lippert

Hirschgasse

Planungen

Hechinger Eck

Damit große, komplexe Projekte am Ende gelingen, braucht es umfangreiche und intensive Planung. Damit beschäftigt sich die GWG derzeit fürs Baugebiet Hechinger Eck. Bei der dort geplanten neuen Bebauung ist die GWG an zwei Wohnhöfen maßgeblich beteiligt. Im nördlichen Hof A plant die GWG gemeinsam mit der Stadt Tübingen und der Altenhilfe Tübingen (AHT) einen Gebäudekomplex, der mehrere ganz unterschiedliche Nutzungen verbinden soll: Im Erdgeschoss werden Grundschule, Schülermensa und Gewerbefläche angesiedelt. In den darüberliegenden Geschossen soll ein Pflegeheim für die AHT mit 60 Pflegeplätzen entstehen. In den Etagen darüber baut die GWG 29 geförderte Mietwohnungen für ihren eigenen Bestand. Unter dem Gebäude wird eine Tiefgarage Platz für 65 Autos bieten.

Im mittleren Hof B hat die die GWG als so genannter Ankernutzer Verantwortung übernommen: Sie ist zuständig für die Konzeptionierung der Tiefgarage und auch für die notwendigen Regelungen zum gemeinsamen Innenhof. Diese Tiefgarage wird gemeinsam mit den Baugemeinschaften errichtet, die rund um diesen Hof bauen – die Projektsteuerung hierfür hat die GWG. In der südwestlichen Ecke dieses Hofes wird die GWG außerdem eine Kindertagesstätte erstellen, die im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss eines Gebäudes angesiedelt wird. In den darüber liegenden Geschossen wird die GWG Wohnungen bauen, die für den Verkauf vorgesehen sind.

Das Projekt am Hechinger Eck ist komplex. Viele Ziele sollen auf vielen Ebenen zugleich erreicht werden. Zahlreiche Abstimmungen sind nötig. Dafür sorgen allein schon die unterschiedlichen Nutzungsmischungen des Gebäudes im Hof A. Außerdem ist es wichtig, eng mit der Stadtplanung zusammenzuarbeiten, die parallel einen Bebauungsplan auf den Weg bringt. Weitere Vorgaben: Am Hechinger Eck soll kostengünstig gebaut werden. Außerdem sind innovative Konzepte erwünscht – dazu gehören beispielsweise ein Mobilitätskonzept für das gesamte Quartier, das derzeit ausgestaltet wird, sowie eine klimaneutrale Bauweise. Soweit es geht, soll das Gebäude im Hof A aus klimaneutralen Baustoffen hergestellt werden: Deswegen ist Holzbauweise geplant, wo immer das technisch geht. Lediglich Tiefgarage, Erdgeschoss und Gebäudekern sollen aus statischen Gründen betoniert werden. Die Planungen fürs Hechinger Eck sind 2019 gut vorangekommen. Der Bauantrag wird im Juli 2020 eingereicht.

Schickhardtstraße 5

Derzeit ist die Schülermensa der Grundschule am Hechinger Eck in ihrem Interims-Quartier angesiedelt, im einstigen Autohaus „Autopalazzo“ an der Hechinger Straße (Adresse: Schickhardtstraße 5). Von dort aus wird die Mensa in wenigen Jahren umziehen in die Neubauten am Hechinger Eck. Das wird dann neue Möglichkeiten eröffnen fürs Areal des früheren Autohauses: Sobald die GWG wieder darüber verfügen kann, soll auch dieses Areal neu überbaut werden.

Um dann zügig starten zu können, hat die GWG bereits jetzt einen städtebaulichen Entwurf entwickelt und diesen intensiv mit der Stadt abgestimmt. Das ebnet die Wege, denn der Entwurf wird Basis für einen Bebauungsplan, der für das Areal neu aufgestellt werden muss. Eine weitere Besonderheit der Planung am Autopalazzo: Der Tübinger Kinder- und Jugendzirkus Zambaioni wird mit ins Projekt integriert. So kann ein sehr lebendiger Stadtbaustein entstehen.

Sieben-Höfe-Straße 60–64

In Derendingen gibt es bald neuen Wohnraum: Hier hat die GWG das Gelände zwischen Lammwiese und Ludwig-Krapf-Schule überplant. Der Bauantrag für das Areal in der Sieben-Höfe-Straße 60–64 wurde im Sommer 2019 eingereicht. Entstehen sollen fünf Wohngebäude 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 sowie die Gewerbeeinheit sollen im Bestand der GWG bleiben. 19 dieser Wohnungen sind geförderte Mietwohnungen, werden also mit günstigen Mieten angeboten. Im Sommer 2020 soll mit dem Bau begonnen werden, damit die Wohnungen ab Herbst 2021 bezogen werden können.

Eisenbahnstraße 8

Auch für ihre eigene neue Geschäftsstelle in der Eisenbahnstraße 8 hat die GWG den Bauantrag eingereicht, im Februar 2020. Die heutige Geschäftsstelle in der Konrad-Adenauer-Straße stammt aus dem Jahr 1982. Sie wurde damals für nur sechs Beschäftigte gebaut. Mittlerweile arbeiten dort 38 Menschen. Um alle unterbringen zu können, hat die GWG improvisiert: Vier benachbarte Wohnungen wurden nach und nach hinzugenommen und umgebaut zu Büros. Doch diese Lösung hat sich nicht bewährt für die Arbeitsabläufe und die interne Kommunikation. Außerdem mussten die GWG und ihre Teams viele Kompromisse machen bei der Möblierung der Büroräume – ein Neubau soll nun für bessere Arbeitsbedingungen sorgen.

Gebaut wird ein Entwurf, der aus einem Architektenwettbewerb hervorging. Er stammt vom Stuttgarter Architekturbüro „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 weitgehend aus Holz hergestellt und erhält eine wärmedämmende Hülle in Passivhaus-Qualität.

Auch die Anlagen ums Gebäude herum wurden so geplant, dass sie einen Beitrag zum Klimaschutz leisten: In eine Mulde, in der sich Regenwasser sammeln kann, werden



Planung: Schwille Architektenpartnerschaft, Modell: Ulrich Schreiner, Foto: Jürgen Lippert

Schickhardtstraße

■ Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2019

Planungen (Fortsetzung)

schnell wachsende Bäume gepflanzt, die besonders viel CO₂ binden können. Das alte Gebäude, das auf dem Grundstück in der Eisenbahnstraße stand, ist bereits abgebrochen. Ende 2020 soll der Bau beginnen, die Fertigstellung ist für 2022 vorgesehen.

Dachausbauten

Baugrundstücke sind knapp, deswegen versucht die GWG auch in bestehenden Gebäuden neuen Wohnraum zu schaffen. Ein guter Ansatzpunkt hierfür sind noch nicht ausgebauter Dachgeschosse.

Der Dachausbau in der **Schaffhausenstraße 31–35** ist bereits genehmigt und soll im Juli starten. Dort können vier Wohnungen gewonnen werden. Man will bei diesem Projekt gezielt Erfahrungen sammeln, um damit nach und nach weitere Dächer auszubauen: alle anderen GWG-Gebäude in der Schaffhausenstraße, außerdem in der **Aischbachstraße 8–18**, wo sechs zusätzliche Wohnungen entstehen können, und in der **Äulestraße 33–35** mit vier zusätzlichen Wohnungen. Für Aischbach- und Äulestraße sollen 2020 die Bauanträge eingereicht werden.

Im **Schleifmühleweg 58–62** plant die GWG drei Veränderungen parallel: Die zwölf Wohnungen dort werden modernisiert. Das Dach soll ausgebaut werden, wodurch vier neue Wohnungen entstehen, außerdem soll es einen Anbau geben mit weiteren drei Wohnungen. Der Bauantrag für dieses Projekt wurde im Dezember 2019 eingereicht. Der Baustart wird vermutlich Ende 2020 oder Anfang 2021 folgen. Dieses Gebäude steht an einer städtebaulich sehr markanten Ecke. Dort treffen Schleifmühleweg und Westbahnhofstraße in spitzem Winkel aufeinander. Auf dem Grundstück stehen außerdem einige markante Platanen, die weitestgehend erhalten werden können.

Eckenerstraße 1–3 und 9–11

Etwas mehr als einen Steinwurf entfernt sind die Gebäude Eckenerstraße 1–3 und 9–11. In den zwei Gebäudezeilen aus der Nachkriegszeit liegen 24 Wohnungen, die aber nicht mehr sinnvoll zu sanieren sind. Ein Gebäude der Kreissparkasse, pavillonartig gebaut, grenzt direkt daran. Der Rahmenplan Weststadt sieht für dieses Grundstück an der Ecke Westbahnhofstraße und Rheinlandstraße eine städtebauli-



che Akzentuierung vor. Doch dafür würde man eigens einen neuen Bebauungsplan aufstellen müssen.

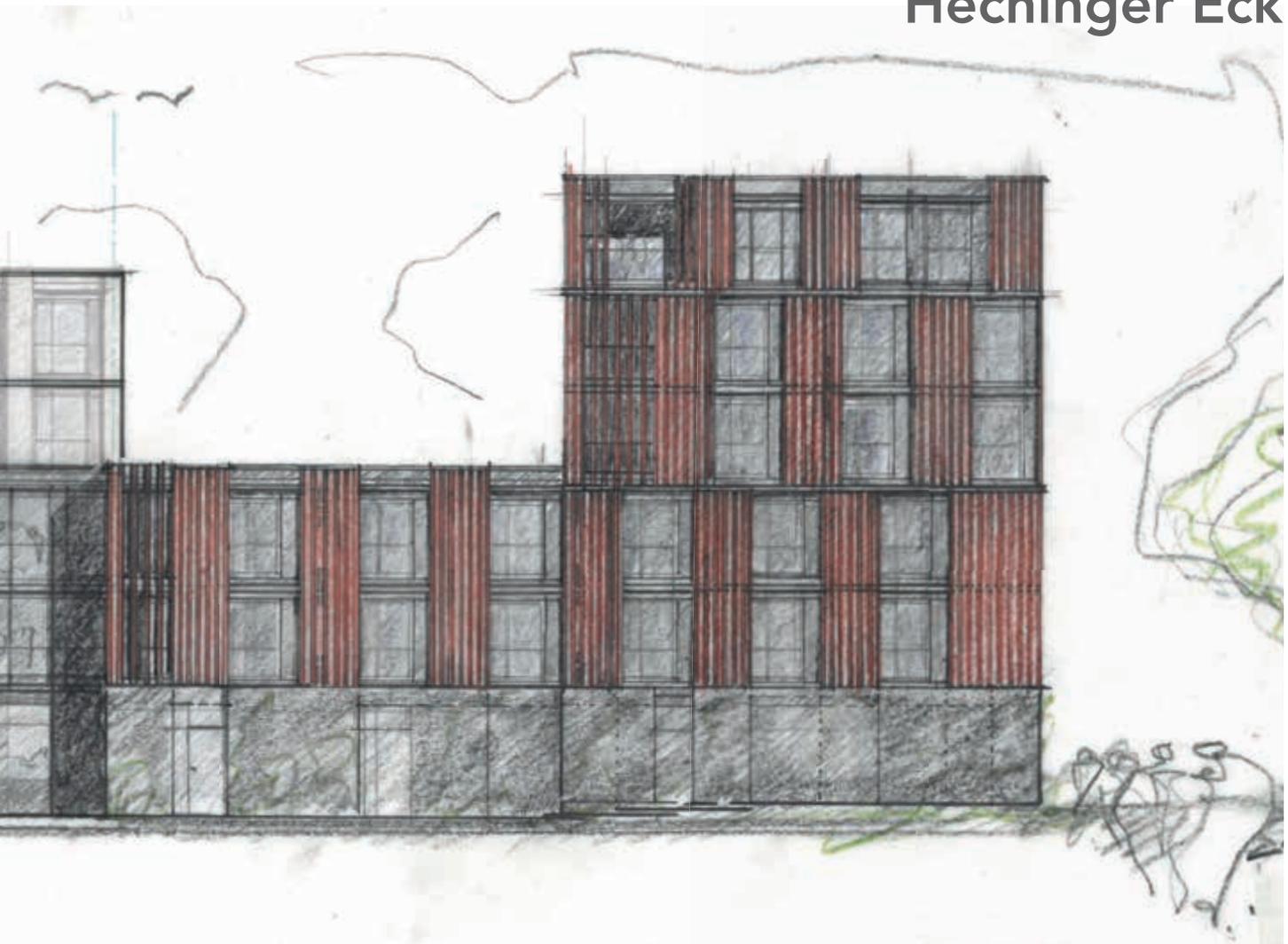
Die GWG fand einen anderen Weg: Sie organisierte 2019 gemeinsam mit der Kreissparkasse einen Workshop. Drei externe Architekturbüros diskutierten die planerische Aufgabe mit Vertretern der GWG, der Kreissparkasse, der Bauverwaltung und dem Gestaltungsbeirat. Gemeinsam wurden Lösungsansätze gesucht. Es entstanden Entwürfe, die nach einer Überarbeitungsphase dem Gestaltungsbeirat vorgelegt wurden. Dieser entschied sich für den Entwurf des Stuttgarter Büros „Lehen drei“ und empfahl ihn zur Ausführung. Im nächsten Schritt wurde der Stuttgarter Entwurf mit der Baurechtsbehörde abgestimmt. Erklärtes Ziel war es, so zu planen, dass das Projekt auch ohne neuen Bebauungsplan möglich ist, also auf der Basis des bestehenden Planungsrechts. Dies kann enorm Zeit sparen – und tatsächlich hat es wie gewünscht funktioniert.

Der neue Entwurf sieht vier Gebäude vor. Diese sollen zusammen mit bestehenden Gebäuden in der Westbahnhofstraße zwei grüne Höfe bilden. Insgesamt möchte die GWG hier etwa 50 Wohnungen sowie eine Gewerbefläche bauen. Angestrebt wird eine möglichst klimaneutrale Wärmever-

sorgung. Außerdem soll mit möglichst hohem Holzanteil gebaut werden. Ein Mobilitätskonzept soll dafür sorgen, dass die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner nicht auf ein eigenes Auto angewiesen sind. Dadurch kann die Tiefgarage entsprechend kleiner ausfallen. Größer ausfallen sollen hingegen die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen – dahinter steht die Idee, dass eine gute Hausgemeinschaft entstehen soll und so auch ältere Menschen vor Vereinsamung geschützt werden.

Für die Kreissparkasse wird eine Baufläche freigehalten, sie will dort mittelfristig ebenfalls bauen. Beide Projekte werden jedoch voneinander unabhängig realisiert.

Hechinger Eck



Skizze: Schwille Architektenpartnerschaft

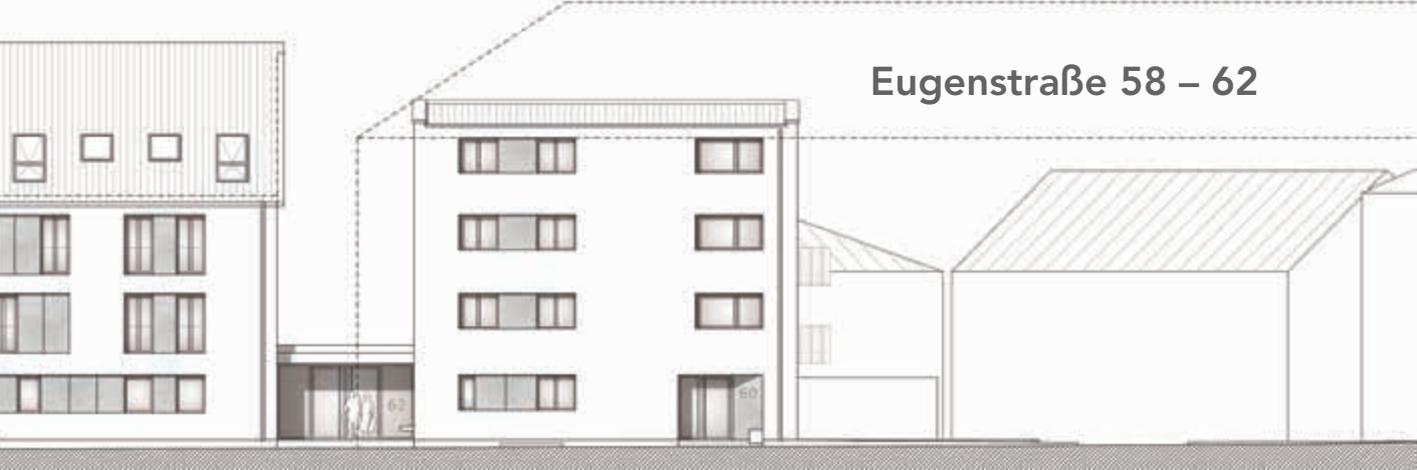
Viele Planungen im Jahr 2019



Schleifmühleweg 58 – 62



Eugenstraße 58 – 62



Sieben-Höfe-Straße 60 – 64



Skizzen: (von unten nach oben) Baisch + Fritz Freie Architekten, Peter W. Schmidt Architekten, Joachim Orth

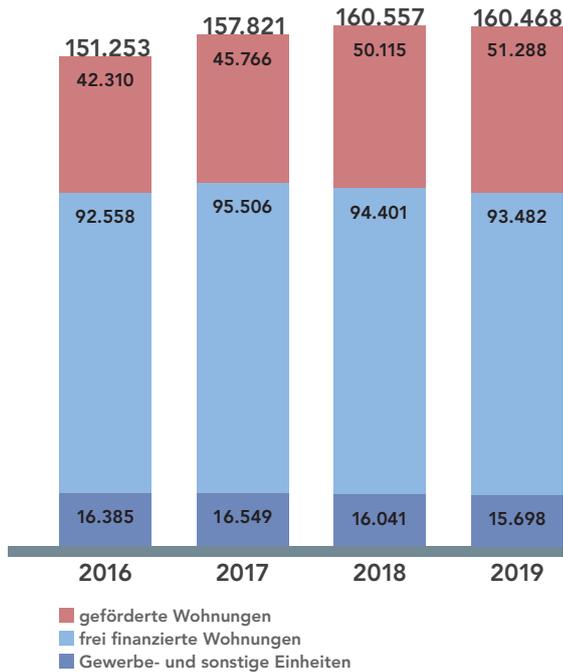
Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2019

Mietwohnungsverwaltung

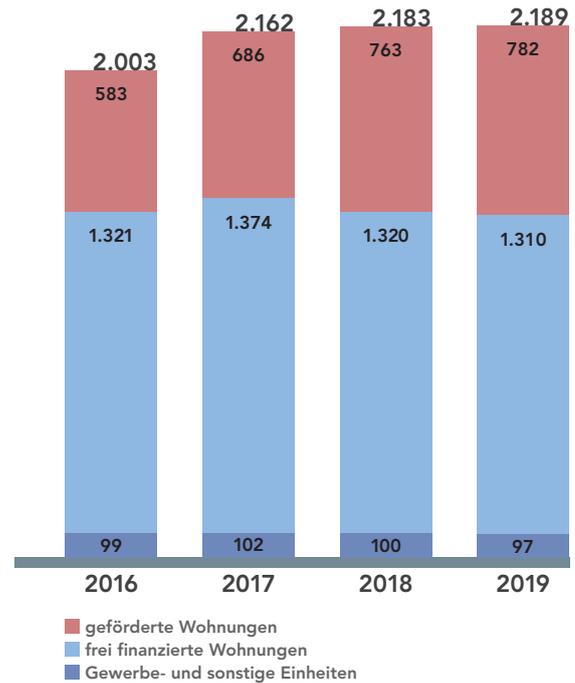
Die GWG ist auf dem Wohnungsmarkt Tübingen der größte Vermieter mit 2092 Wohnungen. Das bedeutet, die GWG vermietet jede zwanzigste Tübinger Wohnung.

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

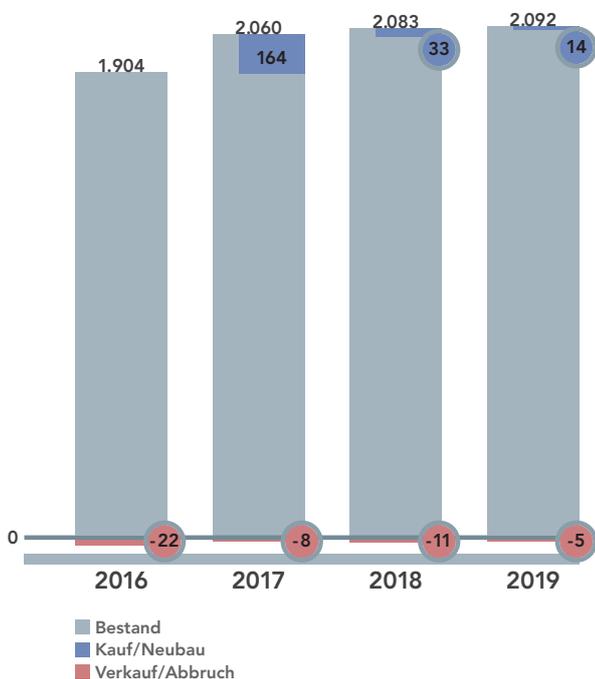
Wohn- und Nutzfläche des Bestands (m²)



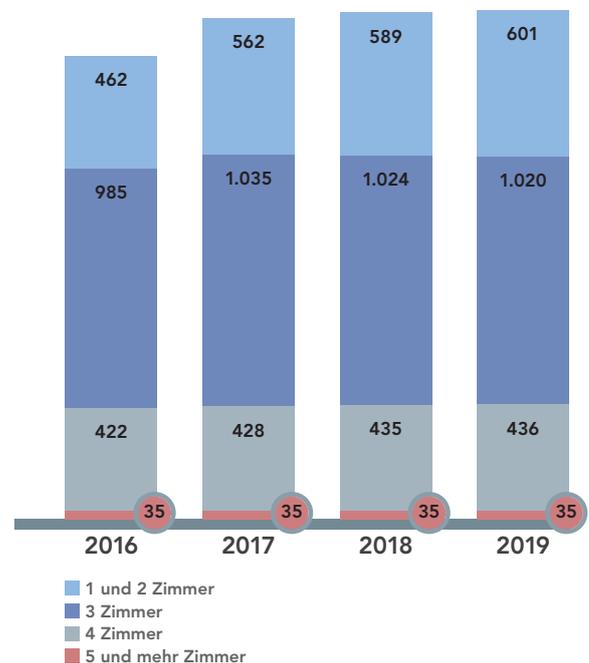
Wohnungen und sonstige Einheiten



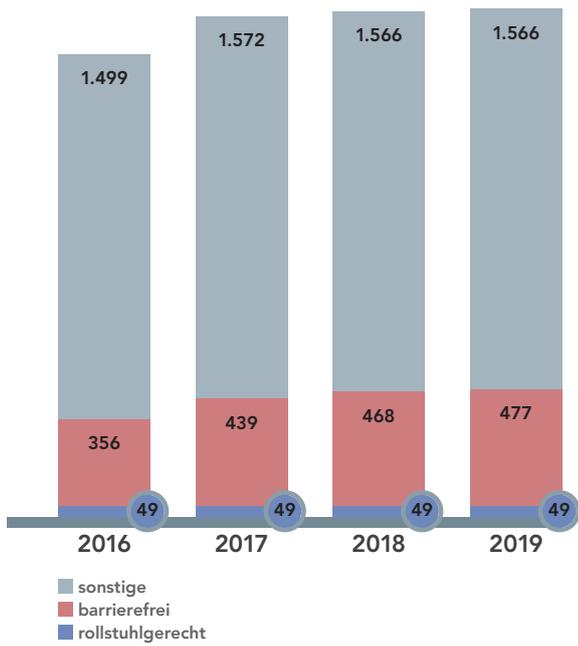
Veränderung des Wohnbestands



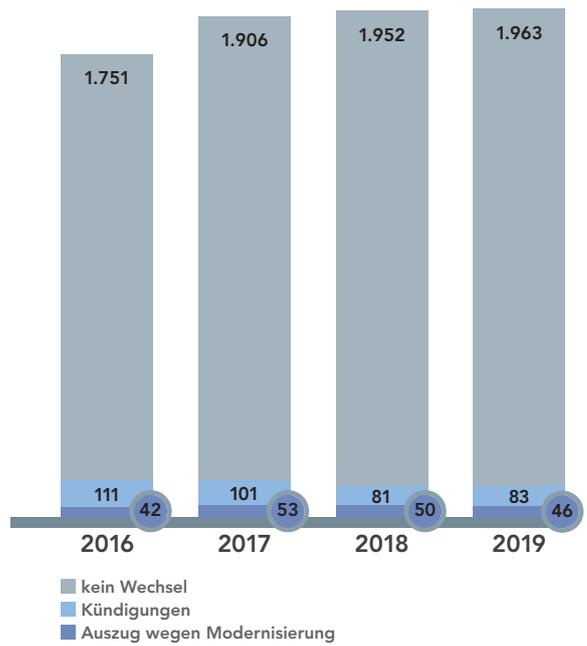
Wohnungsgemeinge



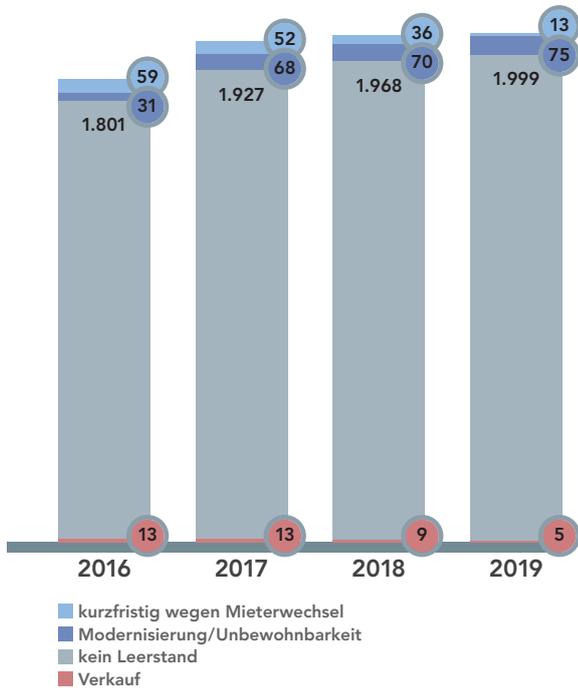
Barrierefreiheit



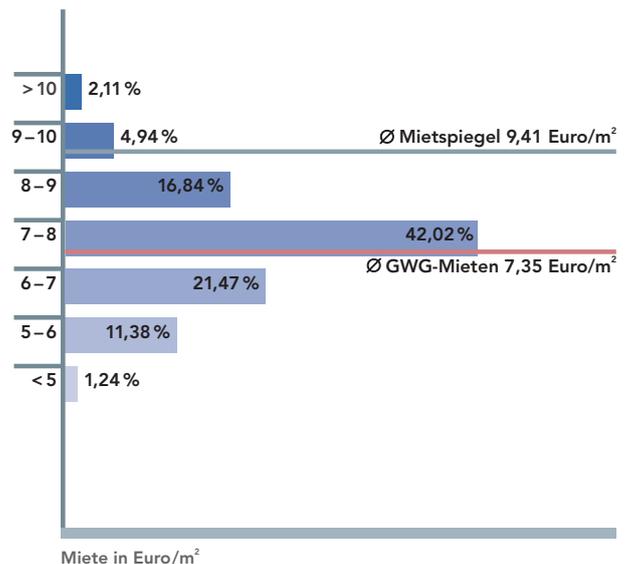
Fluktuation



Leerstand



Mietniveau



Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2019

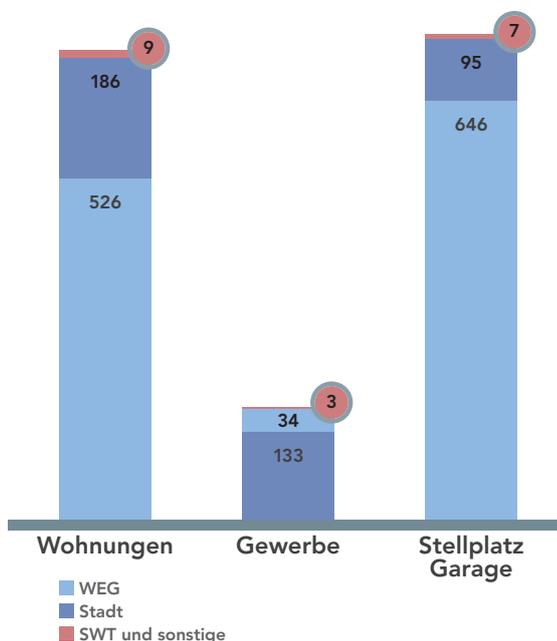
Mietverwaltung für Dritte

Seit 2004 verwaltet und bewirtschaftet die GWG auch Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Tiefgaragenstellplätze, die der Universitätsstadt Tübingen gehören. Zum Bilanzstichtag 2019 waren dies 186 Wohnungen sowie 133 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 2019 rund 818.000 Euro geflossen (Vorjahr: 938.000 Euro).

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

2015 kam 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 inzwischen Mietverträge für 207 Wohnungen mit insgesamt 12.028 Quadratmetern Wohnfläche abgeschlossen.

Mietverwaltung für Dritte



Verwaltung von Wohnungseigentum

Die GWG agiert auch als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Ende Dezember 2019 hatten 36 Eigentümergemeinschaften mit 526 Wohnungen und 34 gewerblichen Einheiten die GWG als Verwalter bestellt, ebenso sechs Gemeinschaften mit 217 Tiefgaragenstellplätzen und eine Innenhofgemeinschaft. Für die Eigentümergemeinschaften verwaltet die GWG ein Vermögen von etwa 2,35 Millionen Euro.

172 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 2019 weitgehend unverändert geblieben mit 38 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie haben den Gebäudebestand verwaltet und instandgehalten, vielfältige neue Projekte geplant und innovative Ideen umgesetzt. Hinzu kamen interne Umstellungen: Große Veränderungen gab es im Bereich der IT, außerdem wurden neue Organisationsstrukturen mit flachen Hierarchien eingeführt.

In den nächsten Jahren kommen viele anspruchsvolle Aufgaben auf die GWG zu. Die sind nur zu schaffen, wenn die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht nur qualifiziert, sondern auch motiviert sind. Zumal sich der Fachkräftemangel nun auch in der Wohnungswirtschaft bemerkbar macht. Umso wichtiger ist es der GWG, zufriedene und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu haben und auch zu halten.

Dafür soll das Personalentwicklungskonzept sorgen. 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.



Fotos: Gudrun de Maddalena

■ Lohnende Stadttrendite für Tübingen

Positive Stadttrendite

Mit dem aktuellen Geschäftsbericht legt die GWG ihre Bilanz für das Geschäftsjahr 2019 vor. Das Ergebnis ist sehr gut: Die GWG hat diesmal einen Jahresüberschuss von 3,3 Millionen Euro erwirtschaftet, bei einer Bilanzsumme von 169 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

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.

Außerdem ist sie Ansprechpartnerin für soziale Vereine, die Menschen mit besonderen Bedürfnissen betreuen und Wohnungen für ihre Betreuungsprojekte brauchen. 2019 hat die GWG weitere acht Wohnungen an Vereine vermietet, die sich um Kinder- und Jugendhilfe kümmern, um psychisch kranke Menschen oder Menschen mit anderen chronischen Erkrankungen.

Vermeidung von Obdachlosigkeit

Die Universitätsstadt Tübingen ist auch Obdachlosenbehörde. Dabei bekommt die Stadt viel Unterstützung von der GWG.

2019 waren es zehn Wohnungen, die von der städtischen Fachabteilung für Ordnung und Gewerbe angemietet wurden, um Menschen unterzubringen, die akut von Obdachlosigkeit bedroht waren.

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.

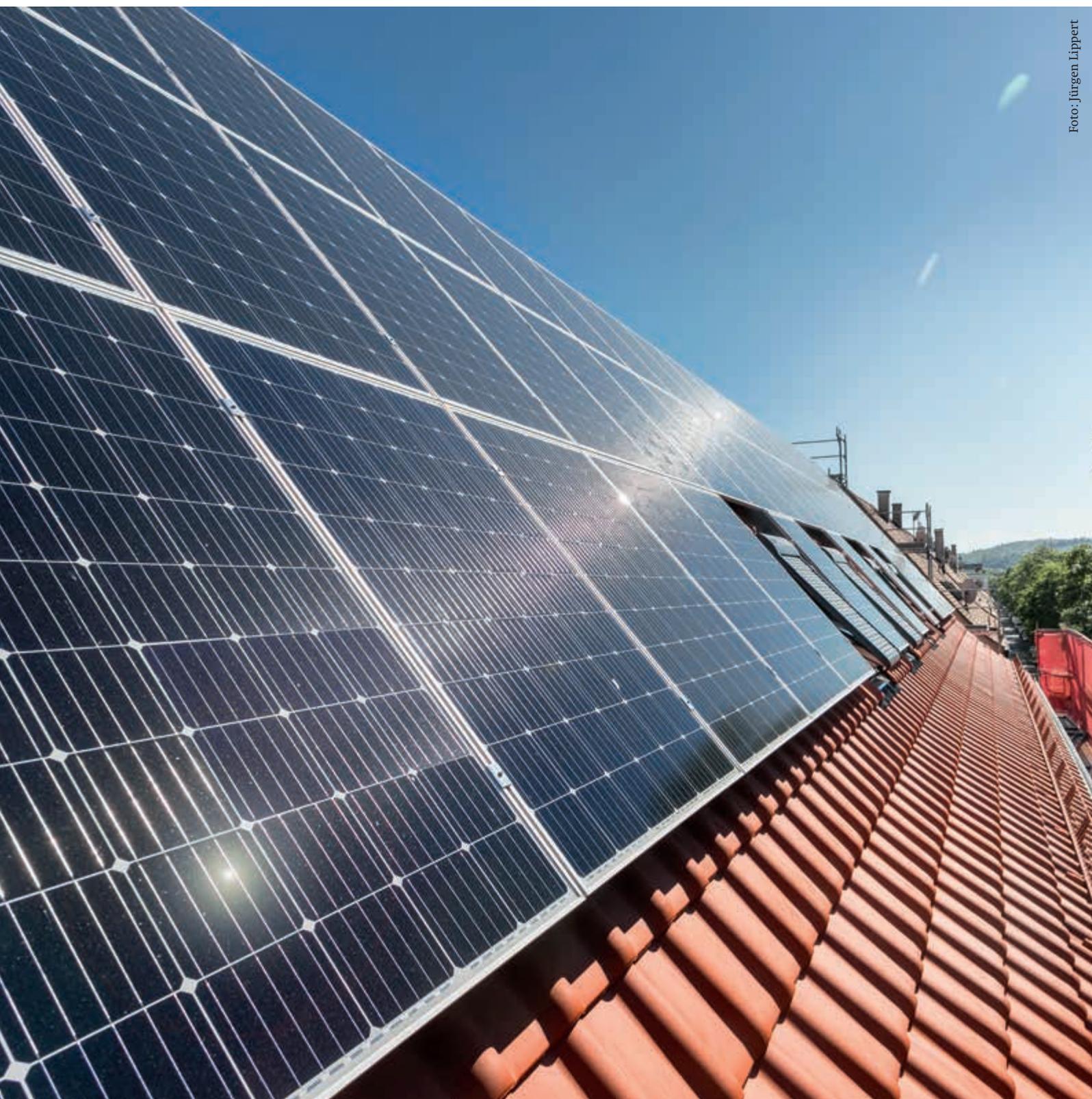
Die GWG unterstützt die Stadt außerdem bei der Stadtentwicklung. Das sieht man aktuell beispielsweise am Hechinger Eck: Dort koordiniert die GWG ein Projekt, das vielen verschiedenen Ansprüchen gerecht werden muss, indem es Parkraum bietet, Schulräume bereitstellt, ein Altenpflegeheim beherbergt und bezahlbaren Wohnraum schafft. Solche komplexen Aufgaben sollen immer auch wirtschaftlich gelöst werden.

Am Hechinger Eck ist die GWG mit einem Vorentwurf in Vorleistung gegangen. Dadurch kann der Bebauungsplan so aufgestellt werden, dass alle Festsetzungen passen.

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 einer Stadt, sie tragen zum Stadtbild bei. Der GWG ist es sehr wichtig, hier mit gutem Vorbild voranzugehen. Deswegen lässt sie viele ihrer Vorhaben vom Gestaltungsbeirat der Universitätsstadt Tübingen begleiten, 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.



Schaffhausenstraße

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: 31.12.2019

stimmberechtigte Mitglieder	Fraktion	entsandt d. Gemeindevorstandesratsbeschluss vom	best. b. z. Kommunalwahl 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	2028
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, 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

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

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

Der Aufsichtsrat förderte, beriet und überwachte die Geschäftsführung und 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 2019, 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 30. Juni 2020 berichten.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Beitrag zum positiven Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 und ihren Einsatz im Interesse, zum Wohl und zum Nutzen der Gesellschaft.

Tübingen, 15. Mai 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats



Boris Palmer
Oberbürgermeister

■ Bilanz zum 31.12.2019

Aktiva

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

2019

EUR

6.698,00

2018

EUR

16.392,00

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

130.110.343,60

129.822.530,58

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

17.276.248,76

17.961.200,65

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

23.325,00

0,00

Bauten auf fremden Grundstücken

1.892.822,00

1.960.355,00

Technische Anlagen und Maschinen

455.541,00

492.027,00

Betriebs- und Geschäftsausstattung

482.829,23

444.272,00

Anlagen im Bau

4.598.924,72

4.134.784,21

Bauvorbereitungskosten

1.871.989,52

673.370,66

Geleistete Anzahlungen

8.866,90

0,00

156.720.890,73

155.488.540,10

Finanzanlagen

Sonstige Ausleihungen

31.635,23

0,00

Andere Finanzanlagen

6.000,00

0,00

37.635,23

0,00

156.765.223,96

155.504.932,10

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke ohne Bauten

0,00

0,00

Bauvorbereitungskosten

112.021,73

0,00

Grundstücke mit unfertigen Bauten

0,00

1.104.513,12

Grundstücke mit fertigen Bauten

0,00

0,00

Unfertige Leistungen

4.290.204,82

4.231.379,13

Andere Vorräte

39.123,58

56.586,68

Geleistete Anzahlungen

668.025,52

622.585,88

5.109.375,65

6.015.064,81

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

108.645,54

175.578,76

Forderungen aus Verkauf von Grundstücken

1.794,19

1.050.712,06

Forderungen aus Betreuungstätigkeit

143.280,44

149.343,59

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

20.357,18

57.800,55

Sonstige Vermögensgegenstände

590.392,54

532.574,61

864.469,89

1.966.009,57

Flüssige Mittel

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

6.152.130,65

3.005.701,68

Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten

60.641,00

67.028,00

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

0,00

0,00

60.641,00

67.028,00

Bilanzsumme

168.951.841,15

166.558.736,16

Passiva

		2019	2018
		EUR	EUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	240.000,00 EUR		
./. Nennbetrag eigener Anteile	87.540,00 EUR		
ausgegebenes Kapital		152.460,00	152.760,00
Kapitalrücklage		6.894.000,00	6.894.000,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage		206.220,49	206.220,49
Bauerneuerungsrücklage		17.600.346,44	14.800.346,44
Andere Gewinnrücklagen		16.936.677,38	16.367.122,11
		34.743.244,31	31.373.689,04
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		3.329.095,21	3.375.673,47
Einstellung in Rücklagen		2.800.000,00	2.800.000,00
		529.095,21	575.673,47
Sonderposten			
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		2.659.809,18	2.061.208,67
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		602.267,26	733.776,28
Sonstige Rückstellungen		1.897.808,99	2.347.689,82
		2.500.076,25	3.081.466,10
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		111.166.276,25	110.594.807,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		441.286,77	1.583.197,94
Erhaltene Anzahlungen		4.567.903,94	6.433.913,92
Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.387.496,21	2.230.471,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.337.364,01	1.043.274,95
Sonstige Verbindlichkeiten		78.670,13	72.770,96
		119.978.997,31	121.958.437,24
Rechnungsabgrenzungsposten		1.494.158,89	461.501,64
Bilanzsumme		168.951.841,15	166.558.736,16

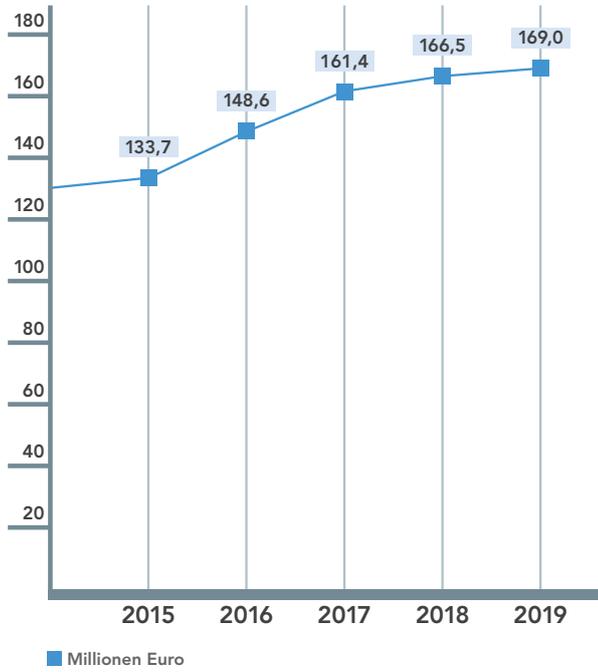
Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

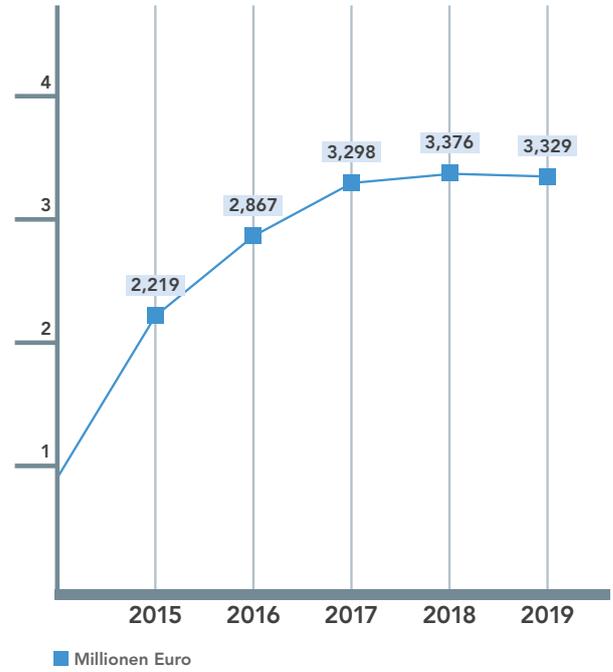
		2019	2018
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.262.241,00		17.265.863,55
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.502.474,92		6.863.118,86
c) aus Betreuungstätigkeit	352.832,28		344.573,48
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	92.819,71		98.449,78
		21.210.367,91	
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)		977.809,56	1.651.742,25
Andere aktivierte Eigenleistungen		37.230,00	44.890,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.753.068,32	1.606.376,30
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.924.244,05		7.889.056,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	829.235,26		3.522.047,55
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.147,14		30.598,73
		8.763.626,45	
Rohergebnis		13.259.230,22	13.129.827,41
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.809.025,56		1.679.746,74
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	574.323,59		522.207,71
		2.383.349,15	
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.737.576,17		4.322.337,27
b) Auflösung Sonderposten f. Investitionszuschuss	- 74.072,92		- 62.395,19
		4.663.503,25	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.017.855,42	727.177,43
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.883,84	609,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.863.988,04	2.139.875,11
Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.761,99	2.772,54
Ergebnis nach Steuern		3.329.656,21	3.798.715,12
Sonstige Steuern		561,00	423.041,65
Jahresüberschuss		3.329.095,21	3.375.673,47
Entnahmen aus Gewinnrücklagen		0,00	0,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		2.800.000,00	2.800.000,00
Bilanzgewinn		529.095,21	575.673,47

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.

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 Anlagevermögen 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 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 17. Juli 2015 (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.

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 2,71 % und für den 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,97 % 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 2019 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 43.788 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.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten ermittelt. Zusätzlich zu den Bilanzierungsunterschieden werden steuerliche Verlustvträge 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 4.290.204,82 EUR (Vorjahr 4.231.379,13 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Es bestehen 17 Erbbaurechtsverträge mit Laufzeiten zwischen 30 und 99 Jahren. Der Erbbauzins beträgt 94.618,77 EUR p.a.
4. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr liegen im Bilanzposten „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 521.629,25 EUR (Vorjahr: 472.713,33 EUR) vor.
5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen gesondert in der Bilanz ausgewiesene
 - Forderungen von 1.727,50 EUR
Vorjahr: 370,20 EUR
 - Forderungen von 134.925,98 EUR
Vorjahr: 116.009,73 EUR
 - Forderungen von 0,00 EUR
Vorjahr: 7.813,54 EUR
 - Forderungen von 788.891,47 EUR
Vorjahr: 779.563,38 EUR
 - Verbindlichkeiten von 12.501.476,54 EUR
Vorjahr: 14.195.801,53 EUR
 - Verbindlichkeiten von 441.286,77 EUR
Vorjahr: 1.583.197,94 EUR
 - Verbindlichkeiten von 94.427,09 EUR
Vorjahr: 32.648,00 EUR
6. Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von 60.641,00 EUR (Vorjahr: 67.028,00 EUR) ausgewiesen.
7. Der Sonderposten enthält passivisch abgegrenzte Investitionszuschüsse. Die ertragswirksame Auflösung erfolgt korrespondierend zur Nutzungsdauer der entsprechenden Vermögensgegenstände.
8. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
 - Rückstellung für Betriebskosten von Eigentumswohnungen: 549.000,00 EUR,
 - Rückstellung für ausstehende Rechnungen für Baukosten 1.100.607,69 EUR,
 - Rückstellung für Instandhaltungsrechnungen: 168.550,00 EUR.
9. 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 1.401.784,24 EUR (Vorjahr: 1.363.632,74 EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 181.642,53 EUR (Vorjahr: 79.203,36 EUR), Erträge aus abgeschriebenem Forderungen 14.587,34 EUR (Vorjahr: 11.131,17 EUR) und sonstige Erträge aus früheren Jahren 100.438,29 EUR (Vorjahr: 51.186,44 EUR).
2. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen aus Verlusten aus Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 260.828,08 EUR (Vorjahr: 4.997,61 EUR) und Aufwendungen aus Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 211.714,25 EUR (Vorjahr: 102.394,03 EUR) enthalten.
3. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich folgender Zinsaufwand: 52.000,00 EUR (Vorjahr: 54.567,00 EUR).
4. Aufgrund von geplantem Abbruch, befinden sich in den Abschreibungen auf Wohngebäude Außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Absatz 3 Satz 5 in Höhe von 134.009,00 EUR.
5. Das Ergebnis ist beeinflusst durch das Auflösen einer Pensionsrückstellung in Höhe von 121.094,00 EUR.

■ Anhang

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/Herstellungskosten				31.12.2019 kumuliert
	01.01.2019 kumuliert	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	151.890,74	3.036,67	35.556,61		119.370,80
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	178.839.153,09	2.920.293,35	1.220.654,02	2.187.556,17	182.726.348,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	25.777.701,71	109.805,33	733.486,81	320.927,26	25.474.947,49
Grundstücke o. Bauten				23.325,00	23.325,00
Bauten auf fremden Grundstücken	2.069.469,33	1.428,00			2.070.897,33
Technische Anlagen und Maschinen	728.808,05				728.808,05
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.644.077,04	187.655,19	270.518,54		1.561.213,69
Anlagen im Bau	4.134.784,21	2.979.250,15		- 2.515.109,64	4.598.924,72
Bauvorbereitungskosten	673.370,66	1.324.625,95		- 55.684,76	1.942.311,85
Geleistete Anzahlungen		8.866,90			8.866,90
Sachanlagen insgesamt	213.867.364,09	7.531.924,87	2.224.659,37	- 38.985,97	219.135.643,62
Anlagevermögen insgesamt	214.019.254,83	7.534.961,54	2.260.215,98	- 1.350,74	219.292.649,65

Abschreibungen**Buchwerte**

01.01.2019 kumuliert	Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2019 kumuliert	31.12.2019	31.12.2018
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
135.498,74	12.730,67	35.556,61		112.672,80	6.698,00	16.392,00
49.016.622,51	3.777.802,73	178.420,25		52.616.004,99	130.110.343,60	129.822.530,58
7.816.501,06	648.633,48	266.435,81		8.198.698,73	17.276.248,76	17.961.200,65
109.114,33	68.961,00			178.075,33	23.325,00	1.960.355,00
236.781,05	36.486,00			273.267,05	1.892.822,00	492.027,00
1.199.805,04	122.639,96	244.060,54		1.078.384,46	455.541,00	444.272,00
58.378.823,99	4.724.845,50	688.916,60		62.414.752,89	482.829,23	4.134.784,21
58.514.322,73	4.737.576,17	724.473,21		62.527.425,69	4.598.924,72	673.370,66
					1.871.989,52	8.866,90
					156.720.890,73	155.488.540,10
					156.765.223,96	155.504.932,10

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	111.166.276,25	5.052.696,86	106.113.579,39	86.662.036,14
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	441.286,77	14.109,33	427.177,44	427.177,44
Erhaltene Anzahlungen	4.567.903,94*	4.567.903,94*		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.387.496,21	2.387.496,21		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.337.364,01	1.337.364,01		
Sonstige Verbindlichkeiten	78.670,13	78.670,13		
Gesamtbetrag	119.978.997,31	13.438.240,48	106.540.756,83	87.089.213,58

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 2019 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019 der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, Tübingen geprüft und am 9. April 2020 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Sonstige Angaben

gesichert EUR	Art der Sicherung
21.157.790,68	KB
90.008.485,57	GPR
441.286,77	GPR
2.387.496,21	BBÜ
113.995.059,23	

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar gegenüber Erwerbern (Auftraggebern im Rahmen der Bauträgere Tätigkeit) in Höhe von 2.286.000 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 4.028.000 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 Abschlussprüfungsleistungen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:
 - 28 Kaufmännische Mitarbeiter, davon 6 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 69.029,00 EUR (Vorjahr: 202.661,00 EUR).
7. Die Bezüge (Sitzungsgelder) des Aufsichtsrats beliefen sich auf 3.998,50 EUR (Vorjahr: 4.029,50 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 2020

Uwe Wulfrath
Geschäftsführer



Foto: Jürgen Lippert

Torstraße



**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