

Viel fürs Klima getan

Wohnen Die Tübinger GWG hat ihre Jahresbilanz für 2018 präsentiert. Anstatt viel zu bauen, wird viel geplant – und intern an den Strukturen gearbeitet. *Von Moritz Hagemann*

Oberbürgermeister Boris Palmer zitierte Miss Sophie: „The same procedure as every year“, sagte der Aufsichtsratsvorsitzende der kommunalen Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau (GWG). Doch Palmer fügte noch an: „Nur a bisschen besser.“ Schließlich spielen Gebäude beim Klimaschutz eine tragende Rolle, und das Thema ist spätestens seit „Fridays for Future“ in aller Munde.

Also nutzte der OB die Chance und erinnerte daran, dass die GWG im Jahr 2009 ein Programm startete, um 136 Gebäude und 1025 Wohnungen mit schlechten Dämmwerten zu sanieren. „Für die Tübinger Klimabilanz ist es sehr hilfreich, dass die GWG so viel investiert und geleistet hat, um ihren Gebäudebestand fit zu machen“, sagte er. 147 Wohnungen sind noch übrig – der Rest wurde modernisiert (oder die Planung dafür läuft), abgerissen sowie erneuert oder verkauft.

Positives Feedback

Nun hat die GWG ein unaufgeregtes Jahr hinter sich. Die Zahlen sind stabil, der Jahresüberschuss ist höher als 2017 (siehe Infobox). „Das ist eine Botschaft, die unterschiedlich gelesen werden kann“, sagte der GWG-Vorsitzende Uwe Wulfrath. Eines aber dürfe die Zahl nicht vermitteln: „Wir haben das nicht geschafft, weil wir die Mieten nach oben geschraubt haben.“ Vielmehr hat die GWG alleine 16 Eigentumswohnungen in der Sindelfinger Straße fertiggestellt, elf Woh-



Uwe Wulfrath



Paul Schmid

nungen und Anlagevermögen verkauft. 30 Wohnungen wurden energetisch saniert.

Das Projekt in der Sindelfinger Straße hat zudem 24 Mietwohnungen hervorgebracht, die für Menschen „im Mittelstandsloch“ (Wulfrath) spezielle Mietkonditionen beinhalten. „Das ist ein Modellprojekt, für das wir sehr viel positives Feedback erhalten haben“, so Paul Schmid, der stellvertretende Vorsitzende der GWG. Preisgebundene Mietwohnungen gehören inzwischen zur GWG-Politik wie Stockerkähne zu Tübingen. Die Mieter der Gesellschaft zahlen im Schnitt 23 Prozent weniger als die ortsübliche Vergleichsmiete in Tübingen. Pro Quadratmeter bleiben insgesamt von den Mieteinnahmen etwa 40 Cent übrig – den Rest nehmen Faktoren wie Verwaltung, Instandhaltung, Zinsen oder Leerstand ein. Hier profitiert die hiesige GWG, weil die Stadt die Mieten nicht einfriert – im Gegensatz zu anderen Kommunen.

Bei der GWG hat auch der interne Wandel begonnen. Homeoffice- und Teilzeit-Modelle werden aus-

gearbeitet, ein Leitbildprozess wurde angestoßen. Zudem wechselte die Gesellschaft ihren IT-Dienstleister und ließ sich neue Rechner und Server samt Wartungsvertrag rund 160 000 Euro kosten.

Für das Jahr 2019 hat die GWG bereits für 24 Wohnungen Bauanträge eingereicht, weitere 90 sollen bis Jahresende folgen. In der Eugen- und Sieben-Höfe-Straße sowie am Hechinger Eck werden Neubauprojekte vorbereitet. Auch in der Eckenerstraße beim Tübinger Westbahnhof – da aber in besonderer Art und Weise. Schließlich sollen Holzbauten entstehen und „durch intelligente Planung Mehrkosten verhindert werden“, so Wulfrath. Auch gemeinsame Höfe statt vereinzelt Grünstreifen gehören zum Konzept, das wiederholt erkennbar ist.

Nach seiner Oslo-Reise im Mai hatte sich auch Palmer wiederholt pro Holzbau ausgesprochen, wofür aber Akteure gefunden und die

Vorschriften überarbeitet werden müssten. „Der deutsche Sicherheitswahnsinn muss aufhören“, sagte Palmer im Hinblick auf Brandschutz- und Erdbebenvorschriften. In der Stadt gibt es schon einige Hybridbauwerke, die zu großen Teilen aus Holz bestehen, aber etwa noch Beton-Treppenhäuser haben. Auch die neue GWG-Geschäftsstelle, die in der Eisenbahnstraße entsteht, wird ein Hybridbau – Anfang 2020 soll der Bauantrag dafür gestellt werden.

Für den reinen Holzbau bedarf es in Deutschland noch einiger Jahre Erfahrung, da waren sich alle einig. Themen wie Industrialisierung und Vorfertigung werden mehr in den Mittelpunkt rücken. Und die Kostenfrage bleibt, gerade weil es bei der GWG nicht zu Lasten der Mieter gehen soll, was Wulfrath betonte. Palmer: „Unter Berücksichtigung der Klimakosten ist Holzbau heute schon günstiger als der Massivbau.“ *Archivbilder: Ulrich Metz*

Das Jahresergebnis im Überblick

Posten	2018	2017	2016
Jahresüberschuss	3,37 Mio. Euro	3,29 Mio. Euro	2,87 Mio. Euro
Bilanzgewinn	0,57 Mio. Euro	0,50 Mio. Euro	0,47 Mio. Euro
Bilanzsumme	166,5 Mio. Euro	161,4 Mio. Euro	148,6 Mio. Euro
Eigenkapitalquote	23,4 Prozent	22,1 Prozent	21,8 Prozent
Bauinvestitionen	16,0 Mio. Euro	23,5 Mio. Euro	24,9 Mio. Euro
Neuverschuldung (netto)	1,2 Mio. Euro	6,2 Mio. Euro	10,3 Mio. Euro
Verkaufsumsätze als Bauträger	6,9 Mio. Euro	3,5 Mio. Euro	1,0 Mio. Euro
Verkaufsumsätze aus Bestand	2,0 Mio. Euro	2,1 Mio. Euro	3,6 Mio. Euro
Mieteinnahmen*	17,3 Mio. Euro	16,4 Mio. Euro	15,5 Mio. Euro

* aus 2083 Wohnungen und 100 Gewerbeeinheiten