GWG Tübingen

Das Geschäftsjahr 2016

Foyer-Grundstück

Inhalt

Stabübergabe bei der GWG 4

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
Gesamtwirtschaftliches Umfeld 6
Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 6
Gutes Klima für den Wohnungsbau 8
Baugenehmigungen 8
Fertigstellungen 10

Die GWG im Geschäftsjahr 2016
Bauträgertätigkeit 12
Verkäufe aus dem Anlagevermögen 12
Neubau von Mietwohnungen und sonstigen Einrichtungen 14
Unterbringung von Geflüchteten 14
Planungen 14
Instandhaltung/Modernisierung 16
Mietwohnungsverwaltung 18
Mietverwaltung für Dritte 19
Verwaltung von Wohnungseigentum 19
Personal 19

Lohnende Stadtrendite für Tübingen 20
Bericht des Aufsichtsrats 21
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 22
Organe der Gesellschaft 23
Gesamtüberblick in Zahlen 24
Vermögens- und Kapitalstruktur 25
Bilanz 26
Gewinn- und Verlustrechnung 28
Anhang 30

Stabübergabe bei der GWG

Liebe Leserin, lieber Leser!

Die Stadt Tübingen ist eine ganz besondere Stadt. Nach 21 Jahren an der Spitze der GWG gehe ich mit einem Blick durch die Straßen, der vermutlich etwas spezieller ist als der vieler anderer Passanten. Denn ich treffe vielerorts in Tübingen auf Gebäude, mit denen ich in irgendeiner Form während meines Berufslebens zu tun hatte.

Tübingen hat in den vergangenen zwei Jahrzehnten einige besondere Herausforderungen geboten, gerade auch, wenn man die Stadt durch die GWG-Brille betrachtet. Da waren in den 1990er-Jahren große Areale, über die man plötzlich nachdenken konnte und musste, nachdem die französischen Truppen abgezogen waren. Manche Aspekte dieses Erbes beschäftigen uns in Tübingen bis heute. Wird es kompliziert, dann ist es immer wieder die GWG, die einsteigt, ohne dabei auf Gewinne zu schielen. Wir haben zu etlichen guten Lösungen beigetragen, beispielsweise im Tübinger Süden bei der Umgestaltung des Problemviertels entlang der Stuttgarter Straße oder an der Blauen Brücke auf dem Foyer-Gelände.

Ebenfalls in den 1990er-Jahren wurde der GWG politisch ein Wachstumssprung verordnet. Damals musste die Stadt Tübingen ihre städtischen Bilanzen sanieren. Der Gemeinderat entschied, dass die Tochtergesellschaft GWG den größten Teil der städtischen Immobilien kaufen sollte – so kam Geld in die städtischen Kassen. Im Gegenzug, quasi über Nacht, hatte die GWG hohe Schulden und besaß hunderte zusätzlicher Wohnungen und Gebäude. Etliche dieser Immobilien waren dringend sanierungsbedürftig, der Haushalt der GWG war es auch.

Nach der Jahrtausendwende wurden landesweit kaum noch so genannte Sozialwohnungen gebaut, weil es wirtschaftlich nicht mehr attraktiv war. Tübingen gehörte zu den ersten Städten, in denen man erkannt hat, dass dies gesellschaftlich eine fatale Entwicklung ist. Deswegen hat die GWG seit Jahren in eine Trendwende investiert. Mit nahezu jedem Neubau-Projekt bringt die GWG inzwischen neue Sozialwohnungen auf den überhitzten Tübinger Wohnungsmarkt. Ich ganz persönlich finde, es sollten eigentlich noch mehr sein, und die Sozialwohnungen sollten in öffentlicher Hand bleiben. Denn gerade eine Kommune wie Tübingen tut gut daran, Einfluss auf ihren Wohnungsmarkt zu nehmen und dafür zu sorgen, dass Wohnen auch für Menschen mit weniger Geld bezahlbar bleibt.

Eine erhebliche Herausforderung für die GWG, inzwischen aber auch eine Erfolgsgeschichte, ist das Sanierungsprogramm, das der grüne Oberbürgermeister Boris Palmer nach seiner Wahl vom Unternehmen gefordert hat. 2008 haben wir damit begonnen, nach und nach 937 abgewohnte Wohnungen zu sanieren – so, dass sie auf ein energetisch gutes Niveau kommen. Das Programm umfasst etwa 64.000 Quadratmeter Wohnfläche und ein Investitionsvolumen von rund 90 Millionen Euro. Die GWG kommt planmäßig voran und wird 2021 fertig sein.

In den vergangenen Jahren hat die GWG ein Konzept entwickelt, in dem ich auch eine Art Vermächtnis sehe: Wir haben Wohnquartiere geschaffen, in denen wir gezielt für Durchmischung der Bewohner gesorgt haben. Wo immer die GWG Mehrfamilienhäuser oder ganze Gebäudekomplexe errichtet hat, konnten dort anschließend verschiedene Bewohnergruppen einziehen. Normale Mietwohnungen, Sozialwohnungen und Eigentumswohnungen waren unter demselben Dach oder zumindest auf dem gleichen Areal. So sorgt man aktiv für Integration und verhindert, dass sich Ghettos bilden.

Für mich persönlich waren die 21 Jahre bei der GWG Tübingen eine spannende und schöne Zeit, und der Abschied fällt mir nicht leicht. Ich bin froh, dass ich mit Uwe Wulfrath einen Nachfolger habe, der so viele Kompetenzen und so großes Wissen über Tübingen mitbringt. In seine Hände habe ich das Unternehmen und die Projekte gern übergeben. Mein herzlicher Dank gilt dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die all die erfolgreichen Projekte erst möglich gemacht haben, und besonders meinem Stellvertreter Paul Schmid, der mich, seit er im Haus ist, wirkungsvoll entlastet und unterstützt hat. Ihnen allen und der ganzen GWG Tübingen wünsche ich für die Zukunft das Allerbeste und gutes Gelingen für die vielen Aufgaben.

Gerhard Breuninger

Liebe Leserin, lieber Leser!

Zum 1. Mai 2017 habe ich die alleinige Geschäftsführung der GWG Tübingen übernommen, nach einer mehrmonatigen Übergangszeit, in der ich gemeinsam mit Gerhard Breuninger gearbeitet habe. Er hat mir ein rundum gut geführtes Haus übergeben – herzlichen Dank dafür!

Was Gerhard Breuninger geschafft und geschaffen hat, ist in vielerlei Hinsicht beeindruckend. Unter seiner Führung hat das Unternehmen GWG einen Dimensionssprung vollzogen: Die Zahl der Beschäftigten wuchs von zehn auf 35. Die Anzahl der GWG-eigenen Wohnungen und Gewerberäume hat sich etwa verdoppelt auf nun rund 2.000. Das Eigenkapital des Unternehmens hat sich parallel verdreifacht. Die Bilanzsumme stieg von 39 Millionen Euro im Jahr 1996 auf 148 Millionen Euro zum Jahresende 2016. Allein seine letzten drei Jahresabschlüsse haben immer neue Rekorde für die GWG Tübingen bedeutet.

Mitgetragen wurde dieser Erfolg von einem Team, das Gerhard Breuninger mit kluger Hand aufgebaut hat: Ich habe bei der GWG äußerst engagierte, kompetente und sehr nette Kolleginnen und Kollegen kennengelernt. Sie arbeiten bestens zusammen und haben sich offensichtlich an Gerhard Breuninger ein Vorbild genommen, was ihre Identifikation mit der GWG angeht.

Meinen Einstieg bei der GWG hat mir Gerhard Breuninger denkbar leicht gemacht und viele Weichen gestellt. So etwas macht sich gerade in der Immobilienbranche mit ihren langfristig angelegten Projekten bemerkbar: Alles ist bestens vorbereitet, geplant und finanziert. Die nächsten ein, zwei Jahresabschlüsse werden also noch einmal stark von seinem Wirken geprägt sein.

Ich freue mich darauf, die GWG nach und nach auch mit meinem Wirken zu prägen. Ich bin Architekt und kam 1997 zur Stadtverwaltung Tübingen. Anfangs war ich im Stadtplanungsamt, seit Oktober 2010 leitete ich die Fachabteilung Projektentwicklung. Deren Aufgabe war es, auf Brachflächen neue Quartiere voranzubringen, darunter die Alte Weberei und das Foyer. Nebenamtlich habe ich außerdem als Geschäftsführer der Tübinger WIT gearbeitet, der städtischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft. Die WIT agiert als Drehscheibe zwischen Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung. Mein Schwerpunkt war das Entwickeln, Akquirieren und Vermarkten von Grundstücken. Für meine neuen Aufgaben bei der GWG habe ich im vergangenen halben Jahr eine Zusatzqualifikation zum Immobilien-Ökonom (GdW) erworben.

Die GWG in die Zukunft zu führen, ist für mich eine spannende Aufgabe – denn auch die GWG hat hier in Tübingen ja ausgesprochen spannende Aufgaben. Sie ist mehr als nur ein Wohnungsunternehmen: Sie muss als Unternehmen wirtschaftlich funktionieren, soll dabei aber so wenig Miete wie möglich einnehmen. Darüber hinaus erhält sie als kommunale Tochter häufig Aufgaben, die andere nicht annehmen wollen oder woran andere schon gescheitert sind, Aufgaben, an denen es nichts zu verdienen gibt. Die GWG kümmert sich um Orte und Projekte, wo soziales Verantwortungsgefühl gebraucht wird und gesellschaftlich etwas getragen werden soll.

Außerdem ist Tübingen eine dieser Städte, in denen es deutlich schwerer ist als anderswo, Wohnraum für alle sozialen Schichten zu schaffen. Daran wird sich auch so bald nichts ändern. Für schwierige Fragen kreative Lösungen zu finden, Vermittler zu sein und als Realisierer vieles zu ermöglichen: Ich freue mich darauf.

Uwe Wulfrath

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr.

Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+ 1,7 %) fort. In längerfristiger Betrachtung lag das Wirtschaftswachstum 2016 über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre, der + 1,6 % betrug.

Insgesamt kam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem in den entwickelten Volkswirtschaften nahm die Konjunktur zuletzt etwas Fahrt auf; insbesondere in den USA blieb das Wachstum kräftig. In wichtigen Schwellenländern – darunter China – sorgten expansive wirtschaftspolitische Maßnahmen für eine Stützung der Nachfrage. Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich zum Jahresende 2016. Dagegen hat sich die politische Landschaft im Laufe des Jahres 2016 stark verändert, was weitreichende Konsequenzen für die Weltwirtschaft in den kommenden Jahren haben könnte. So entschied Großbritannien im Juni 2016 mit einem Referendum für den Austritt aus der Europäischen Union. Gleichzeitig wirft die überraschende Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten eine Vielzahl von Fragezeichen bezüglich der künftigen wirtschaftspolitischen Ausrichtung der größten Volkswirtschaft der Welt auf.

In der Summe hat sich 2016 die moderate Erholung auch in den Ländern des Euroraums fortgesetzt. Mit 1,7 % war die wirtschaftliche Entwicklung spürbar aufwärts gerichtet. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer erneut auf einen Wachstumspfad zurückgefunden zu haben. Dennoch liegt das Produktionsniveau etwa in Spanien oder in Italien aktuell immer noch unter dem Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2008. Dementsprechend wird die Arbeitslosigkeit nur langsam abgebaut.

Angesichts der gemischten externen Impulse wird auch 2017 die Binnennachfrage der Wachstumsimpuls für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen. Durch einen Kalendereffekt – das Jahr 2017 hat fast 3 Arbeitstage weniger als 2016 – fällt dabei die Wachstumsrate um 0,2 Prozentpunkte geringer aus. Kalenderbereinigt läge die Wachstumsrate bei etwa 1,7 % und damit über dem langjährigen Durchschnitt.

Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst um 0,8 %

Die Wirtschaftsleistung ist 2016 in allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen.

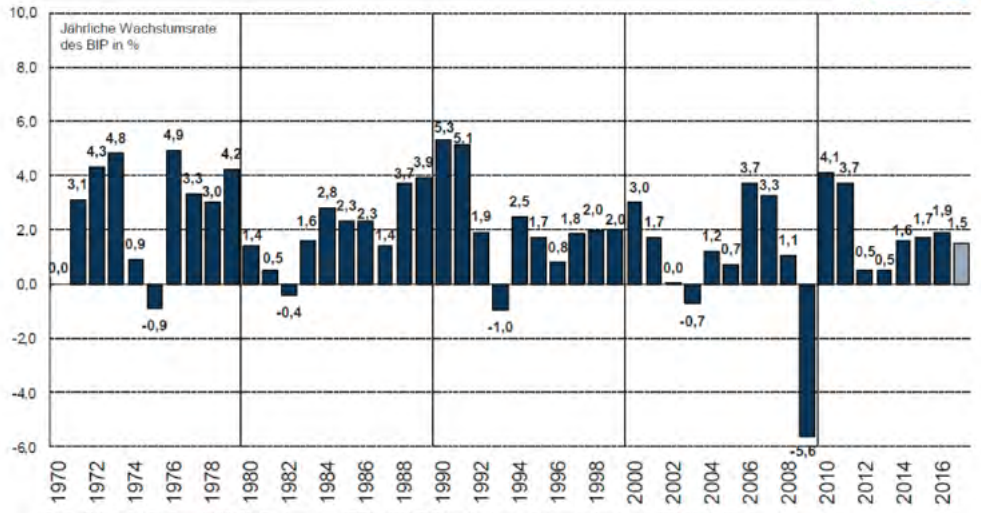
Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zulegte. Auch im Produzierenden Gewerbe nahm die Wirtschaftsleistung zu, allerdings mit + 1,6 % sehr viel moderater. Deutliche Zunahmen gab es daneben in den meisten Dienstleistungsbereichen: Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleister sowie Handel, Verkehr, Gastgewerbe hatten Wachstumsraten von jeweils über 2 %.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 0,8 % etwa mit derselben Rate wie im Vorjahr (0,9 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 307 Milliarden EUR.

Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1970 – 2017



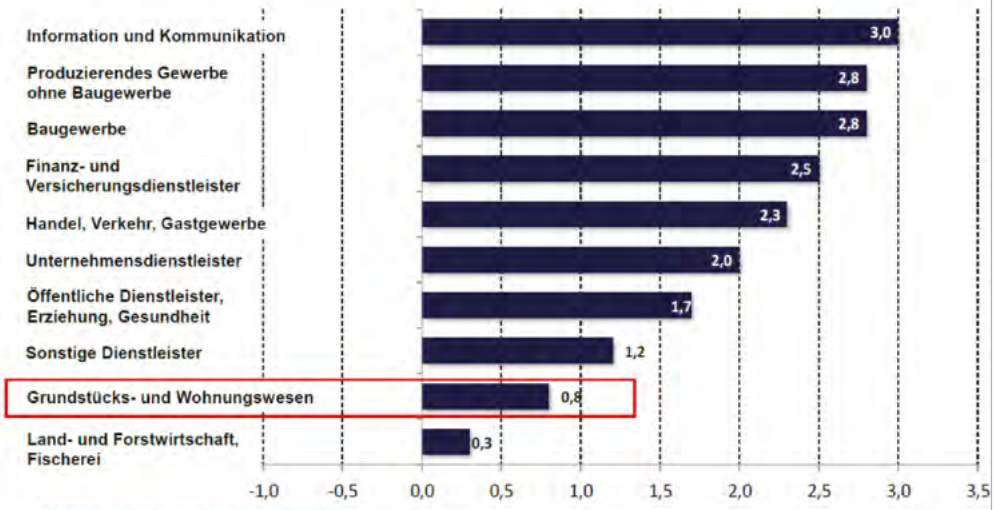
Quelle: Statistisches Bundesamt; VGR. Die Ergebnisse von 1970 bis 1991 (Früheres Bundesgebiet) sowie die Angaben ab 1991 (Deutschland) werden in Preisen des jeweiligen Vorjahres als Kettenindex nachgewiesen. 2017 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW-Schrader

Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2016

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: Statistisches Bundesamt; Fachserie 18

© GdW-Schrader

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gutes Klima für den Wohnungsbau

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 %).

Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer (2,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). Hier schlagen die besser gefüllten Steuerkassen und auch die zusätzlichen Ausgaben zur Bewältigung der Flüchtlingsunterbringung zu Buche. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden EUR.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Verlauf des Jahres 2016 hatten die Baugenehmigungen sehr deutlich zugenommen, vor allem im Mietwohnungsbau.

Die Bauinvestitionen werden auch 2017 um etwa 1,8 % gegenüber dem Vorjahr expandieren. Getragen wird diese Entwicklung vor allem vom Wohnungsbau, der seinen Höhenflug 2017 leicht vermindert fortsetzen wird. Hier rechnen die Institute mit einem weiteren Zuwachs der Investitionen um 2,7 %.

Der öffentliche Bau kann angesichts einer sich weiter verbesserten Kassenlage der öffentlichen Hand weiterhin expandieren. Hier spielen auch zusätzliche Mittel zur Förderung kommunaler Investitionen zum Beispiel im Rahmen der Städtebauförderung eine wichtige Rolle. Der Zuwachs könnte nach Berechnungen der Institute 2017 nochmals 2,3 % betragen.

Rund 375.000 Baugenehmigungen im Jahr 2016
Zuwachs auf 400.000 im Jahr 2017 erwartet

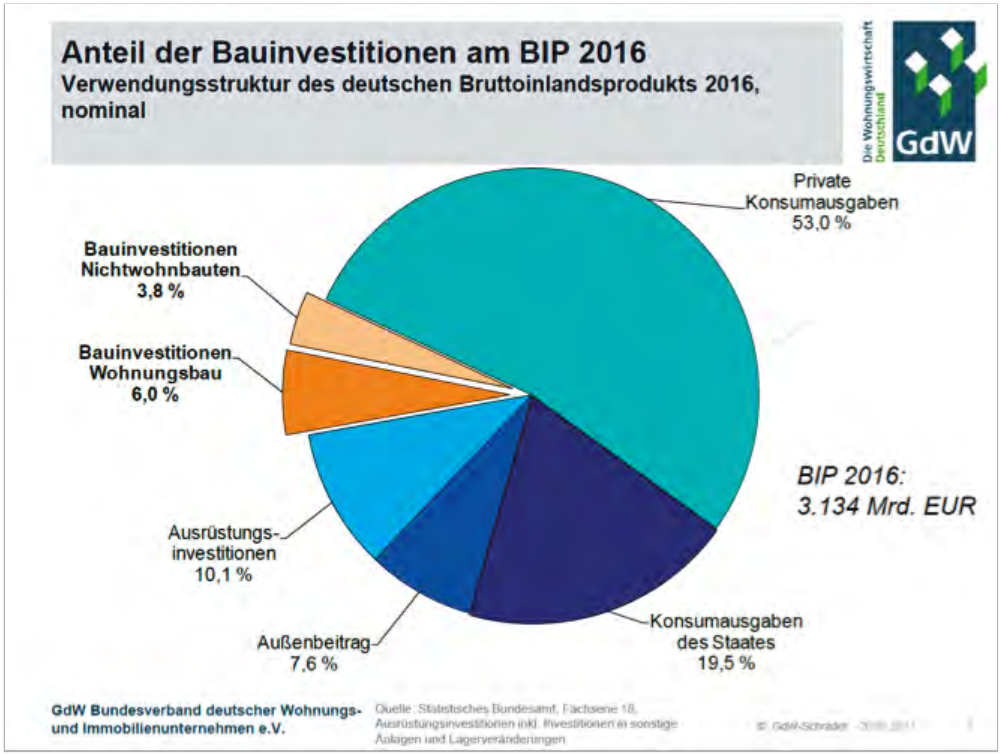
Im Jahr 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. 2015 hatte der Anstieg noch bei 6,3 % gelegen.

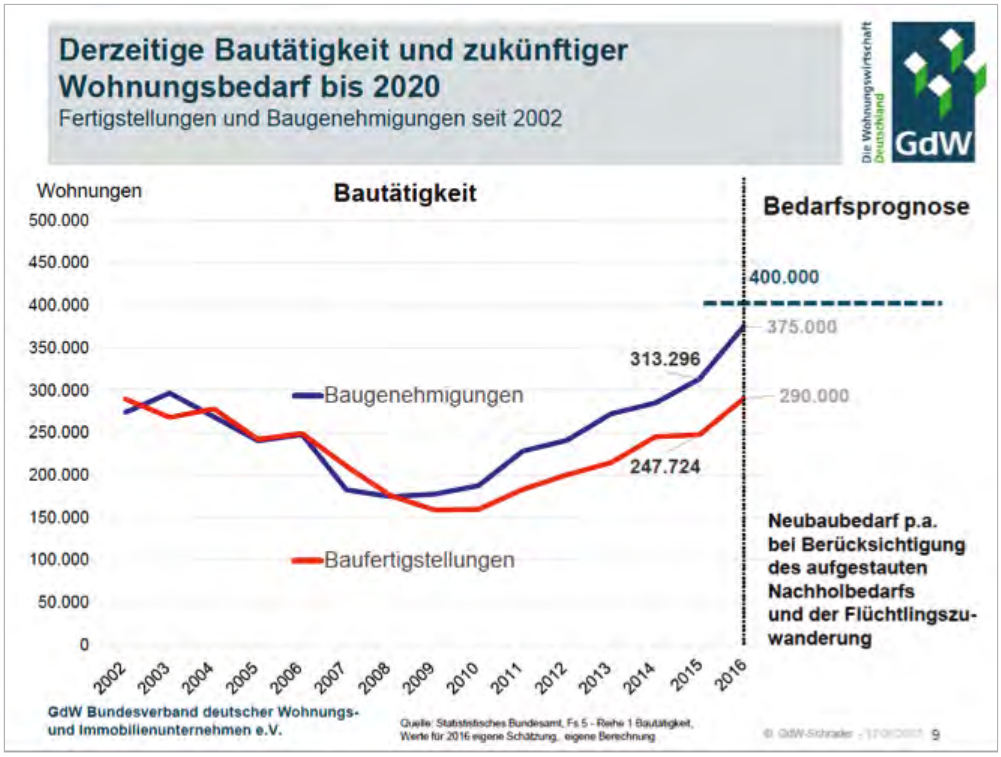
Der Mietwohnungsneubau wuchs wie in den Vorjahren am schnellsten (+ 34,9 %). Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen zeigten nach dem leichten Einbruch im Vorjahr 2016 mit einem Plus von 18,2 % wieder deutlich nach oben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind 2016 wie im Vorjahr leicht angewachsen. Im Vergleich zu 2015 stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um 1,7 % auf 118.000 Einheiten. Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau liegt nun bereits seit fünf Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit steigender Tendenz.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 375.000 Einheiten im Jahr 2016 davon ausgegangen werden, dass etwa 211.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird, die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die derzeitige Lagebeurteilung und die Geschäftserwartungen der Wohnungsbauunternehmen sind nach übereinstimmenden Erhebungen der Institute äußerst positiv. Gerade in den großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor dem Hintergrund der guten Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch. Das Genehmigungsvolumen dürfte deshalb 2017 nochmals um knapp 7 % auf 400.000 Wohneinheiten steigen. Davon würden schätzungsweise 193.000 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbau entstehen.


Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2016
Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2016, nominal
Die Wohnungswirtschaft Deutschland
GdW
Private Konsumausgaben 53,0 %
Bauinvestitionen Nichtwohnbauten 3,8 %
Bauinvestitionen Wohnungsbau 6,0 %
Ausrüstungs-investitionen 10,1 %
Außenbeitrag 7,6 %
Konsumausgaben des Staates 19,5 %
BIP 2016: 3.134 Mrd. EUR
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Ausrüstungsinvestitionen inkl. Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen


Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2020
Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002
Die Wohnungswirtschaft Deutschland
GdW
Wohnungen
Bautätigkeit
Bedarfsprognose
500.000
450.000
400.000
350.000
300.000
250.000
200.000
150.000
100.000
50.000
0
400.000
375.000
313.296
290.000
247.724
Baugenehmigungen
Baufertigstellungen
Neubaubedarf p.a. bei Berücksichtigung des aufgestauten Nachholbedarfs und der Flüchtlingszu-wanderung
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Quelle: Statistisches Bundesamt, Fs 5 - Reihe 1 Bautätigkeit, Werte für 2016 eigene Schätzung, eigene Berechnung
9

Fertigstellungen liegen weiterhin unter dem Bedarf

Allerdings zeigt die Bautätigkeitsstatistik eine wachsende Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, die wohl nicht mehr in Gänze als Bauüberhang interpretiert werden kann.

Nach einem insgesamt nur geringen Zuwachs von weniger als 1 % im Jahr 2015 dürften die Baufertigstellungen 2016 um insgesamt 17 % auf 290.000 neu errichtete Wohnungen gestiegen sein. Im laufenden Jahr 2017 dürften sich die Wohnungsfertigstellungen weiter beleben, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen auf etwa 325.000 Wohnungen steigen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor. Grund dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtenden.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der aktuell breit diskutierten Flüchtlingszuwanderung hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Die Wohnungsbautätigkeit in einer Größenordnung von 400.000 Wohnungen pro Jahr ist somit erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit, das sich in der Summe auf 800.000 Wohnungen beläuft, bis 2025 vollständig abzubauen. Für die ersten fünf Jahre wird der Defizitabbau mit rund 100.000 Wohneinheiten p. a. (innerhalb der 400.000 insgesamt notwendigen) etwas höher veranschlagt als in den Jahren 2020 bis 2025 (60.000 Einheiten p. a.).

Das weiter fortbestehende Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor allem eines vor Augen: Es braucht ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Hagellocher Weg

Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2016

Bauträgertätigkeit

Nachdem bereits im Vorjahr mit den Abbrucharbeiten begonnen wurde, konnten die Bauarbeiten zum Neubau unseres Mehrfamilienhauses am **Philosophenweg** planmäßig zum Jahresanfang 2016 begonnen werden.

Neben 9 Eigentumswohnungen entstehen dort 15 Mietwohnungen mit und ohne Sozialbindung sowie 12 Appartements für „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter“ unter einem Dach. Der Bau schreitet zügig voran und die Wohnungen werden im Sommer 2017 bezugsfertig sein. Alle Eigentumswohnungen konnten im Berichtsjahr verkauft werden.

Das zweite große Neubauprojekt entsteht derzeit in der Tübinger Weststadt in der **Sindelfinger Straße**. Bis Ende Mai 2016 wurden die dort noch bestehenden Altgebäude zur interimsweisen Unterbringung von Geflüchteten genutzt. Im Juni wurde dann mit den Bauarbeiten für fünf Gebäude mit einer gemeinsamen Tiefgarage sowie gemeinschaftlich genutzten Außenanlagen begonnen. Insgesamt entstehen dort 40 Wohnungen. Wie bei allen GWG-Neubauprojekten soll auch hier wieder eine sozial ausgewogene Nutzungsmischung aus Eigentumswohnungen (40 %), frei finanzierten Mietwohnungen (20 %) und geförderten Mietwohnungen (40 %) zu einem lebendigen Wohnquartier beitragen.

Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Entsprechend der Geschäftspolitik der GWG wurden auch im Geschäftsjahr 2016 wieder kleinere, meist sanierungsbedürftige Gebäude und einzelne Wohnungen aus dem Immobilienbestand veräußert. Die hieraus erzielten Verkaufserlöse tragen dazu bei, das umfangreiche Neubau- und Sanierungsprogramm zu finanzieren.

Im Einzelnen wurden folgende Objekte mit einem Verkaufsvolumen von rund 3,02 Millionen Euro veräußert:

Einzelgebäude

Huberstraße 14/16
Finkenweg 3
Finkenweg 12
Talhäuser Straße 28, Kilchberg
Steinbößstraße 14

Eigentumswohnungen und Stellplätze

Herrenberger Straße 84
Herrenberger Straße 86
Appenbergstraße 22, Bühl
Appenbergstraße 6, 8, 10, 10/1 (TG-Stellplatz)

Philosophenweg

Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2016

Neubau von Mietwohnungen und sonstigen Einrichtungen

Baugebiet Ölmühle

Neben der eigenen umfangreichen Bautätigkeit hat die GWG im Geschäftsjahr 2016 weitere 18 Wohnungen als geförderte Mietwohnungen im neuen Baugebiet Ölmühle in Derendingen erworben.

Die Wohnungen werden im Sommer 2017 bezugsfertig sein und können dann an Mieter mit entsprechendem Wohnberechtigungsschein übergeben werden.

Foyer-Grundstück

Auf dem Gelände des ehemaligen Foyers an der Friedrichstraße hat die GWG gemeinsam mit der Firma IT-Design ein Bürogebäude mit Tiefgarage errichtet.

Dieses wurde planmäßig im Oktober 2016 fertiggestellt und übergeben. In dem Gebäude befindet sich nun der Geschäftssitz eines aufstrebenden Tübinger Unternehmens der IT-Branche.

Beratungs- und Unterstützungszentrum für wohnungslose Frauen

Zum Aufbau eines Beratungs- und Unterstützungszentrums für wohnungslose Frauen plant die GWG eine Beratungsstelle mit Büro, Tagestreff und zwei Notaufnahmeplätzen im Erdgeschoss des Gebäudes **Schleifmühleweg 16** sowie einen Neubau mit sieben kleinen Wohnungen auf einem städtischen Grundstück in der **Köllestraße** unterzubringen.

Träger dieses sozialen Projekts wird der Diakonieverbund Dornahof & Erlacher Höhe e.V. sein. Die notwendigen Umbaumaßnahmen im Schleifmühleweg konnten in 2016 weitgehend umgesetzt werden, sodass diese Flächen im Frühjahr 2017 übergeben werden konnten. Leider wurde gegen das Vorhaben in der Köllestraße Klage von Angrenzern erhoben, sodass bisher nicht mit dem Bau begonnen werden konnte.

Unterbringung von Geflüchteten

Auch im Berichtsjahr war die Unterbringung von geflüchteten Personen ein großes Thema. Nachdem mit den Planungen für die einzelnen Standorte in enger Kooperation mit der Stadtverwaltung bereits im Vorjahr begonnen wurde, konnte im Geschäftsjahr 2016 in den meisten Fällen schon mit dem Bau der einzelnen Vorhaben begonnen werden.

Die Gebäude in der **Waldhäuser Straße** und **Europastraße**, die in Holzmodulbauweise errichtet wurden, konnten bereits fertiggestellt und zu Jahresbeginn 2017 an die Stadt zur Belegung übergeben werden. Die Gebäude in der **Sidlerstraße** (Holzmodul) und **Ludwig-Krapf-Straße** (Massivbauweise) können im Frühjahr bzw. Sommer 2017 übergeben werden.

Beim Bauvorhaben am **Schwalbenweg** (Anbau mit vier Wohneinheiten) kam es aufgrund nachbarlicher Einwendungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu Verzögerungen, sodass der Baubeginn erst 2017 möglich ist. Ebenso kam es beim Vorhaben an der **Stuttgarter Straße** aufgrund von Protesten der Anwohner zu Verzögerungen des Bebauungsplanverfahrens. Hier sollen drei neue Wohngebäude entstehen, die in gemischter Nutzung für geflüchtete Personen und Mieter mit Wohnberechtigungsschein als geförderte Mietwohnungen zur Verfügung gestellt werden. Die Gebäude werden in ein bereits bestehendes Quartier integriert. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist hier ein Baubeginn voraussichtlich erst im Herbst 2017 möglich.

Planungen

Direkt neben der GWG-Geschäftsstelle in der **Konrad-Adenauer-Straße** soll ein Wohngebäude mit insgesamt 14 Wohneinheiten errichtet werden. Leider kam es auch hier aufgrund von Nachbareinwendungen im Baugenehmigungsverfahren zu zeitlichen Verzögerungen, sodass der ursprünglich für das Berichtsjahr vorgesehene Baubeginn auf 2017 verschoben werden musste.

Zwischenzeitlich liegt die Baugenehmigung vor. In dem Gebäude sollen je sieben Eigentums- und sieben frei finanzierte Mietwohnungen entstehen.

Europastraße
Ludwig-Krapf-Straße
Waldhäuser Straße

Instandhaltung/Modernisierung

Die Modernisierung der Gebäude am **Hagellocher Weg** wurde planmäßig fortgesetzt. Dort besitzt die GWG fünf Wohngebäude mit je zwei Hauseingängen. Die insgesamt 60 Wohnungen haben eine Wohnfläche von zusammen 4.826 m². In jedem Gebäude befinden sich 12 Wohnungen. Die Wohnanlage wurde 1966 im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus gebaut, wobei die Sozialbindung seit 2009 entfallen ist.

Alle fünf Wohngebäude werden einer Kernsanierung unterzogen. Der 1. Bauabschnitt, der das Gebäude Hagellocher Weg 28/30 umfasste, konnte schon 2014 abgeschlossen werden. Unmittelbar daran anschließend wurden die Bauabschnitte 2 und 3 mit den Gebäuden Hagellocher Weg 24/26 und 20/22 saniert. Der 3. Bauabschnitt wurde zur Jahresmitte 2016 fertiggestellt.

Derzeit wird das Gebäude Hagellocher Weg 16/18 modernisiert. Dieser Bauabschnitt kann im Sommer 2017 abgeschlossen werden. Unmittelbar daran anschließend erfolgt die Sanierung des fünften und letzten Bauabschnitts mit dem Gebäude Hagellocher Weg 12/14, der voraussichtlich im Sommer 2018 beendet werden kann.

Die gesamte Wohnanlage wird künftig über ein Nahwärmenetz der Stadtwerke Tübingen mit Wärme und Warmwasser versorgt. Mit den Sanierungsmaßnahmen kann der Standard eines Energieeffizienzhauses 70 erreicht werden. Der Primärenergiebedarf der Gebäude wird nach Abschluss der Gesamtmaßnahme 44 kWh je m² Wohnfläche betragen. Auf jedem Gebäude wird eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von etwa 25 kWp installiert.

Gemeinsam mit der Stadtwerke Tübingen GmbH wird die auf dem Gebäude Hagellocher Weg 20/22 installierte Photovoltaikanlage für ein Pilotprojekt zur Erzeugung von sogenanntem „Mieterstrom“ genutzt. Dies bedeutet, dass der mit dieser Photovoltaikanlage erzeugte Strom direkt an die in dem Gebäude wohnenden Mieterhaushalte verkauft wird. Der Strom wird also ohne die Nutzung der allgemeinen Stromnetze direkt an den Endverbraucher (Mieter) geliefert, der dadurch auch noch einen wirtschaftlichen Vorteil erzielt.

Im Geschäftsjahr konnten die Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden **Talstraße 5/7** in Tübingen-Weilheim (14 Wohnungen mit zusammen 1.120 m² Wohnfläche) und an dem Gebäude **Katharinenstraße 59/61** (12 Wohnungen mit zusammen 625 m² Wohnfläche) abgeschlossen werden.

Zeitliche Verzögerungen wegen Nachbareinwendungen gab es leider bei der geplanten Modernisierung der Gebäude **Schwalbenweg 27/29** (8 Wohnungen mit zusammen 711 m² Wohnfläche). Dieses Gebäude soll zusätzlich noch einen Anbau mit vier neuen Mietwohnungen erhalten. Durch den Ausbau der Dachgeschosse können weitere zwei Wohnungen hergestellt werden. Nachdem inzwischen die Baugenehmigung vorliegt, kann mit der Baumaßnahme im Mai 2017 begonnen werden.

Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat beschlossen, die Gebäude **Torstraße 2 – 18** und **Hakenweg 2 – 14** in Tübingen-Hirschau energetisch zu modernisieren. Die insgesamt 71 Wohnungen haben eine Gesamtwohnfläche von 5.497 m². Dabei handelt es sich um Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen, die 1978/1979 als Sozialwohnungen gebaut wurden. Die Wohnungen befinden sich noch immer in der Sozialbindung. An den Gebäuden besteht in baukonstruktiver, bautechnischer, energetischer und gestalterischer Hinsicht enormer Sanierungsbedarf. Mit dem 1. Bauabschnitt, der die Gebäude Torstraße 14 – 18 umfasst, soll im Mai 2017 begonnen werden.

Für die Modernisierung und Instandhaltung der Wohnungen und Gebäude wurden im Berichtsjahr rund 8,5 Millionen Euro (Vorjahr 10,5 Millionen Euro) ausgegeben; davon entfallen 3,74 Millionen Euro (Vorjahr 3,71 Millionen Euro) auf Instandhaltungsmaßnahmen. Letztere entsprechen einem durchschnittlichen Aufwand von 24,76 Euro je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 24,11 Euro je Quadratmeter). Für die aktivierte Modernisierung wurden Kosten von 4,78 Millionen Euro (Vorjahr 6,83 Millionen Euro) oder 31,57 Euro je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 44,39 Euro je Quadratmeter) aufgewendet.

Damit hat das Unternehmen für die Erhaltung seiner Gebäude zusammengenommen 56,30 Euro (Vorjahr 68,50 Euro) für jeden Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche ausgegeben. Dies entspricht einem monatlichen Anteil von 4,69 Euro je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche.

Sindelfinger Straße
Sidlerstraße

Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2016

Mietwohnungsverwaltung

Die GWG ist am Markt Tübingen im Bereich der Vermietung der größte Anbieter. Der Bestand an Mietwohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 22 Wohnungen auf insgesamt 1.904 Mietwohnungen verringert.

Per Saldo sind am 31. Dezember 2016 im Bestand 1.904 Wohnungen, 99 Gewerbeeinheiten sowie 710 Garagen/Tiefgaragenstellplätze. Die Wohn- und Nutzfläche des Bestands beträgt 151.253 m^2. Der Anteil der preisgebundenen Wohnungen liegt bei 30,6 % (Vorjahr 30,4 %).

Im Laufe des Jahres 2016 gab es im eigenen Wohnungsbestand 157 Auszüge. Davon waren 42 auf die Modernisierungstätigkeit zurückzuführen. Die natürliche Fluktuation lag bei 6,0 % (Vorjahr 7,1 %).

Verwaltungsbestand

Eigenbestand	
– eigene Mietwohnungen:	1.904
– eigene gewerbliche Einheiten:	99
– eigene Garagen:	710
Wohnungseigentumsverwaltung	
– verwaltete Eigentumswohnungen:	407
– verwaltete gewerbliche Einheiten:	13
– verwaltete Garagen:	244
Auftragsverwaltung für Stadt, Stadtwerke und sonstige Dritte	
– Mietwohnungen:	199
– gewerbliche Einheiten etc.:	129
– Garagen und Stellplätze:	74
	3.779

Grunddaten des Bestandes

Gesamtbestand

Eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten, Stand: 31.12.2016

	Anzahl	Wohnfläche qm	Grundmiete in Euro/qm ∅	Grundmiete in Euro/qm von – bis
geförderte Wohnungen	583	42.310	5,82	3,80 – 8,90
frei finanzierte Wohnungen	1.321	92.558	6,76	3,45 – 9,84
Gewerbe	99	16.385	7,51	1,29 – 17,90
Gesamt	**2.003**	**151.253**	**6,60**	**1,29 – 17,90**

Wohnungen insgesamt	1.904 (100 %)
1-Zimmer-Wohnungen	125 (6,6 %)
2-Zimmer-Wohnungen	337 (17,7 %)
3-Zimmer-Wohnungen	985 (51,7 %)
4-Zimmer-Wohnungen	422 (22,2 %)
5-Zimmer-Wohnungen	35 (1,8 %)

davon:
barrierefrei 356
rollstuhlgerecht 49

Ausstattung der Wohnungen*

– Substandard 205
– Standard 1.699

* nach Mietspiegel Tübingen

Mietverwaltung für Dritte

Seit dem 1. Januar 2004 ist dem Unternehmen die Verwaltung und Bewirtschaftung von Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Tiefgaragenstellplätzen für die Universitätsstadt Tübingen übertragen. Zum Bilanzstichtag handelte es sich um 190 Wohnungen und 127 Gewerbe- und sonstige Einheiten. Diese Mietverhältnisse werden vermögensmäßig getrennt geführt. Auftragsgemäß wird bei diesen Objekten von der GWG auch der Bauunterhalt abgewickelt, für den im Berichtsjahr etwa 603.000 Euro (Vorjahr etwa 510.000 Euro) aufgewendet wurden.

Zudem verwaltet das Unternehmen für die Stadtwerke Tübingen GmbH 9 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten.

Seit dem Jahr 2015 ist die GWG von der Stadt beauftragt, von privaten Vermietern für die Wohnraumversorgung von Geflüchteten angebotene Wohnungen anzumieten. Bisher konnten für 38 Wohnungen mit 2.421 m^2 Wohnfläche Mietverträge vereinbart werden.

Verwaltung von Wohnungseigentum

Das Unternehmen war am 31. Dezember 2016 bei 47 Eigentümergemeinschaften mit 529 Wohnungen und 34 gewerblichen Einheiten sowie vier Gemeinschaften mit 313 Tiefgaragenstellplätzen zum Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz bestellt.
Davon befanden sich 122 Wohnungen und 21 Gewerbeeinheiten im eigenen Bestand. Das im Auftrag der Eigentümergemeinschaften verwaltete Geldvermögen beläuft sich auf etwa 1,8 Millionen Euro.

Personal

Zum Jahresende waren insgesamt 34 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – darunter ein hauptamtlicher Geschäftsführer, 9 Teilzeitkräfte und 4 Auszubildende – beschäftigt. Ferner sind weitere 24 Personen im Rahmen einer geringfügigen Beschäftigung für das Unternehmen tätig.

Die Geschäftsleitung hat wiederum ein breitgefächertes Schulungs- und Weiterbildungsangebot ermöglicht, wovon die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regen Gebrauch gemacht haben.

Lohnende Stadtrendite für Tübingen

Positive Bilanz

Mit dem aktuellen Geschäftsbericht legt die GWG erneut eine positive Bilanz für das Geschäftsjahr 2016 mit einem sehr guten Ergebnis vor.

Bei einer Bilanzsumme von 148,6 Millionen Euro wurde ein Jahresüberschuss von rund 2,867 Millionen Euro erwirtschaftet. Neben dem betriebswirtschaftlichen Erfolg im Geschäftsjahr 2016 hat das Unternehmen auch zu einem nicht in Zahlen messbaren Zusatznutzen am Gesamtertrag, der sogenannten Stadtrendite, beigetragen. Dieser Begriff fasst die Mehrwerte zusammen, die durch verschiedene Handlungsweisen des Wohnungsunternehmens entstehen.

Stadtentwicklung, Stadterneuerung

Dazu gehören unter anderem Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsmaßnahmen durch die Schaffung und den Erhalt gemischter Quartiere sowie die energetische Modernisierung des Wohnungsbestands. Ebenso ist die Schaffung sozialer Infrastrukturmaßnahmen durch Räume für Kinderbetreuung und soziale Einrichtungen sowie die Stärkung des Wirtschaftsstandorts durch gezielte Auftragsvergabe an lokale Unternehmen zu nennen.

Im Berichtsjahr wurde eine Beratungsstelle für wohnungslose Frauen sowie ein Wohngebäude geplant. Die Arbeits- und Wohnungslosenhilfe des Diakonieverbunds Dornahof & Erlacher Höhe e.V. beabsichtigt in enger Kooperation mit dem Landkreis und der Stadt Tübingen den Aufbau eines Beratungs- und Unterstützungszentrums für Frauen. Auf einem städtischen Grundstück, das inzwischen an die GWG verkauft wurde, wird ein Gebäude mit insgesamt sieben kleinen Wohnungen für wohnungslose Frauen geplant. Der Bauantrag ist eingereicht und inzwischen auch genehmigt. Wegen Einwendungen eines Nachbarn liegt der Vorgang derzeit beim Verwaltungsgericht, weshalb mit zusätzlichen zeitlichen Verzögerungen gerechnet werden muss. In das im Eigentum der GWG stehende Gebäude Schleifmühleweg 16 konnte inzwischen eine Beratungsstelle mit Büro-, Tagestreff und zwei Notaufnahmeplätzen für wohnungslose Frauen nach monatelangen Bauarbeiten eingerichtet werden.

In der Gartenstraße wird derzeit aus Mitteln der Nonnenmacher-Stiftung ein Gebäude erstellt, das dem kostengünstigen Wohnen für ältere Menschen und der Förderung der Altenhilfe dient. Zusätzlich wird in dem Gebäude ein Gemeinschaftsraum vorgesehen, der auch der Öffentlichkeit und der Nachbarschaft für Treffen zur Verfügung gestellt werden kann. Für den Bau dieses Gebäudes hat die GWG die Projektsteuerung übernommen. Ihr wird nach der Fertigstellung des Gebäudes auch die Mietverwaltung im Auftrag der Stadt übertragen.

Wohnraum für Geflüchtete

Das Geschäftsjahr 2016 war geprägt durch die Baumaßnahmen, die die aktuelle Flüchtlingsproblematik mit sich brachte. Um den notwendigen Wohnraum für die von der Stadt unterzubringenden Personen (sogenannte Anschlussunterbringung) zu schaffen, ist die GWG in drei Bereichen aktiv:

1. Neubau von Wohnungen

Zur schnellen Deckung des dringendsten Wohnbedarfs werden an drei Standorten Gebäude in Holzrahmen- bzw. Holzmodulbauweise errichtet. Der Vorteil dieser Bauart besteht darin, dass die Gebäude innerhalb weniger Monate bezugsfertig sind. Gleichzeitig werden aber auch an weiteren vier Standorten Gebäude in konventioneller Massivbauweise errichtet. Alle Gebäude werden dabei so konzipiert, dass eine spätere Anschlussnutzung, z. B. für studentisches Wohnen oder den sozialen Wohnungsbau, möglich ist. Auf diese Weise wird auch mittelfristig dringend benötigter kostengünstiger Wohnraum geschaffen.

2. Bestandsimmobilien der GWG

Ein weiteres Betätigungsfeld besteht darin, dass die GWG Wohnungen und Gebäude aus ihrem Bestand zur Verfügung stellt. Dabei wird großer Wert darauf gelegt, dass trotz dieses dringenden Bedarfs für die Unterbringung von Geflüchteten auch die anderen gesellschaftlichen Gruppen, die dringend Wohnraum benötigen, bedient werden können.

3. Anmietung von privatem Wohnraum

Die GWG unterstützt die Stadt bei der Anmietung von privatem Wohnraum zur Unterbringung von Geflüchteten. Diese Dienstleistung umfasst neben dem Abschluss von Mietverträgen und der laufenden Mietverwaltung auch die Betreuung von eventuell notwendigen baulichen Maßnahmen zur Nutzbarmachung des Wohnraums sowie das gesamte Mietinkasso.

Bericht des Aufsichtsrats

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

Wirtschaftliche, finanzielle und organisatorische Fragen von besonderer Bedeutung wurden in vier gemeinsamen Sitzungen intensiv beraten und die nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat förderte, beriet und überwachte die Geschäftsführung und überzeugte sich von der Ordnungsmäßigkeit ihrer Tätigkeit.

In den Sitzungen wurde vor allem über die vorgesehenen Neubauprojekte, die Unterbringung von Geflüchteten sowie die laufenden und geplanten Sanierungsmaßnahmen informiert. Ferner wurden die für den Verkauf und die Vermarktung von Bestandsgrundstücken erforderlichen Entscheidungen getroffen. Zudem hatte der Aufsichtsrat über die Nachfolge von Geschäftsführer Gerhard Breuninger zu entscheiden.

Die RWT REUTLINGER WIRTSCHAFTSTREUHAND GMBH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Reutlingen, hat den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Jahr 2016 sowie das Rechnungswesen, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Auftragsgemäß wurde auch die Prüfung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz vorgenommen. Die Prüfung nach der Makler- und Bauträgerverordnung ist ebenfalls beauftragt und wird im Laufe des Jahres 2017 durchgeführt.

Die Geschäftsführung hat die gestellten Aufgaben ordnungsgemäß und gewissenhaft erfüllt, sie hat wirtschaftlich und verantwortungsbewusst gehandelt. Über das Ergebnis der Prüfung wird der Wirtschaftsprüfer der RWT REUTLINGER WIRTSCHAFTSTREUHAND GMBH dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 29. Juni 2017 berichten.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Beitrag zum positiven Ergebnis des Geschäftsjahres 2016 und ihren Einsatz im Interesse, zum Wohl und zum Nutzen der Gesellschaft.

Tübingen, 4. Mai 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Boris Palmer
Oberbürgermeister

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016 der Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, Tübingen mit Datum vom 28. April 2017 den nachfolgend wiedergegebenen Bestätigungsvermerk erteilt:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, Tübingen für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar."

Reutlingen, 28. April 2017

RWT REUTLINGER WIRTSCHAFTSTREUHAND GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

gez. Prof. Dr. Gerhard Braun
(Wirtschaftsprüfer)

gez. Klaus Schabel
(Wirtschaftsprüfer)

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
27 private Gesellschafter	19.860 EUR
eigene Stammanteile	86.640 EUR

Aufsichtsrat Stand: 28.04.2017

stimmberechtigte Mitglieder	Fraktion	entsandt d. Gemeinderatsbeschluss vom	best. b. z. Kommunalwahl im Jahr	Amt
1 Palmer, Boris, Oberbürgermeister				Vorsitzender
2 Gugel, Bernd, Druckform-/Druckvorlagenherst.	AL/Grüne	15.09.2014	2019	
3 Kolb, Beate, Sozialpädagogin	AL/Grüne	15.09.2014	2019	
4 Lederle, Christoph, Lehrer	AL/Grüne	09.02.2015	2019	
5 Mickeler, Dr. Christian, Arzt	AL/Grüne	15.09.2014	2019	
6 Schmidt, Annette, Entwicklungspol. Beraterin	AL/Grüne	15.09.2014	2019	
7 Bechtle, Ulrich, Landwirtschaftsmeister	CDU	29.06.2015	2019	
8 Fischer, Ingrid, Prokuristin	CDU	29.06.2015	2019	
9 Schwägerle, Dr. Gretel, Augenärztin	CDU	15.09.2014	2019	
10 Höhne-Mack, Ingeborg, Studiendirektorin i.R.	SPD	15.09.2014	2019	1. stv. Vors.
11 Neth, Gerhard, Dipl.-Forstingenieur (FH)	SPD	09.05.2016	2019	
12 Eisenreich, Dr. Dirk, Diplom-Geograf	SPD	24.10.2016	2019	
13 Höritzer, Gebhart, Dachdecker- u. Klempnermeister,	Tübinger Liste	15.09.2014	2019	
14 Gumrich, Ernst, Unternehmer	Tübinger Liste	15.09.2014	2019	2. stv. Vors.
15 Rosenkranz, Gitta, Dipl.-Sozialarbeiterin, Erzieherin,	Linke	15.09.2014	2019	
16 Lorch, Gotthilf, Dipl.-Sozialarbeiter (FH)	Linke	15.09.2014	2019	
17 Kreim, Anne, selbstständige Diplom-Ingenieurin	FDP	15.09.2014	2019	
18 Vogt, Markus, Suchmaschinenmarketinganalyst,	ZG Steinhilber/Vogt	15.09.2014	2019	
Stellvertreter				
1 Bächer, Susanne, Grafikerin	AL/Grüne	15.09.2014	2019	
2 Joachim, Christoph, Fahrradhändler	AL/Grüne	15.09.2014	2019	
3 Paulmann, Vera, Studentin	AL/Grüne	15.09.2014	2019	
4 Schmanns, Heinrich, Diplom-Biologe	AL/Grüne	15.09.2014	2019	
5 Koutsoumaraki, Vasiliki, Künstlerin	AL/Grüne	05.10.2015	2019	
6 Ebinger, Sandra, Geschäftsführerin	CDU	15.09.2014	2019	
7 Hurlebaus, Rudi, Bäckermeister	CDU	29.06.2015	2019	
8 Kehrer, Gerhard, Gärtnermeister	CDU	15.09.2014	2019	
9 Leube-Dürr, Ute, Oberstudiendirektorin i. R.	SPD	24.10.2016	2019	
10 Sökler, Dr. Martin, Arzt	SPD	15.09.2014	2019	
11 Kliche-Behnke, Dr. Dorothea, Literaturwissenschaftl.,	SPD	15.09.2014	2019	
12 Wittlinger, Dr. Christian, Apotheker	Tübinger Liste	15.09.2014	2019	
13 Mihr, Ute, Übersetzerin	Tübinger Liste	03.04.2017	2019	
14 Strasdeit, Gerlinde, Personalrätin	Linke	15.09.2014	2019	
15 Schreiber, Felix, Student	Linke	15.09.2014	2019	
16 Schöning, Dietmar, Parlamentarischer Berater im Landtag	FDP	15.09.2014	2019	
17 Steinhilber, Jürgen, Diplom-Kaufmann	ZG Steinhilber/Vogt	15.09.2014	2019	
beratende Mitglieder		**gewählt am**		
1 Härle, Ulrich, Diplom-Ingenieur (FH)		18.09.2014	2019	
2 Peetz, Otto, Dachdeckermeister		18.09.2014	2019	
3 Gögler, Dr. Christoph, Sparkassendirektor		18.09.2014	2019	3. stv. Vors.
Stellvertreter				
1 Stilz, Friedrich, Zimmermeister		18.09.2014	2019	
2 Thalmüller, Georg, Geschäftsführer		18.09.2014	2019	
3 Beutter, Constanze, Diplom-Verwaltungswirtin (FH)		18.09.2014	2019	

Geschäftsführung

	bestellt v. Aufsichtsrat	Wahldauer bis	Eingetragen am
Breuninger, Gerhard, Dipl.-Verwaltungswirt (FH)	05.03.2015	30.04.2017	07.04.1989
Wulfrath, Uwe, Dipl.-Ing. Architekt	16.03.2017	28.02.2022	18.04.2017

Gesamtüberblick in Zahlen

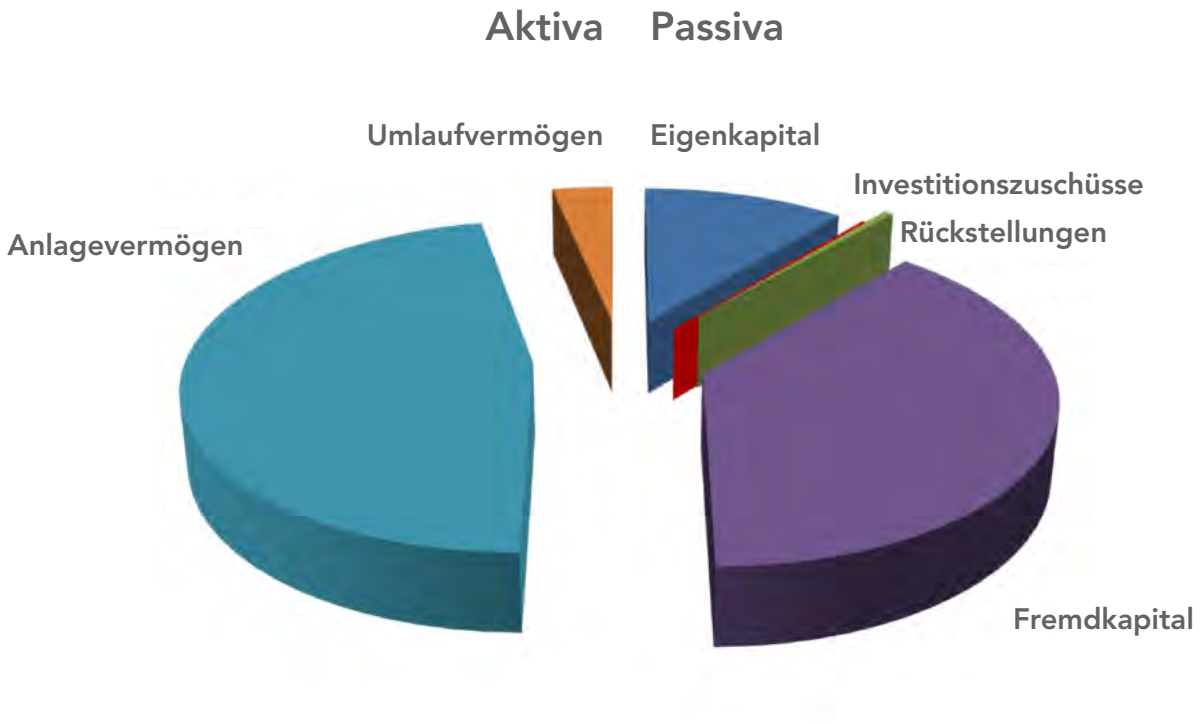
	2016	2015	2014	2013	2012	2011
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Anlagevermögen	138,966	123,630	116,684	108,215	102,200	92,409
Umlaufvermögen	9,644	10,051	13,578	13,573	8,193	16,280
Bilanzsumme	**148,610**	**133,681**	**130,262**	**121,788**	**110,393**	**108,689**
Eigenkapital	32,336	29,476	26,262	25,363	23,843	21,860
Investitionszuschüsse	0,283	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rückstellungen	1,515	2,670	2,494	1,520	2,474	2,320
Fremdkapital	114,476	101,535	101,506	94,905	84,076	84,509
Jahresüberschuss	**2,867**	**2,219**	**0,906**	**0,527**	**1,990**	**1,056**

eigene Wirtschaftseinheiten	2.003	2.022	2.040	2.018	2.046	2.037
verwaltete Eigentumswohnungen, Geschäftsräume	420	420	396	372	355	317
Mietverwaltung für Dritte	328	340	325	339	339	339
Verwaltete Wohnungen und Geschäftsräume insgesamt	**2.751**	**2.782**	**2.761**	**2.729**	**2.740**	**2.693**

Kennzahlen zur Vermögensstruktur, Finanzlage und Ertragslage

	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Vermögensstruktur						
Eigenkapitalquote %	21,8	22,0	20,2	20,8	21,6	20,1
Anlagenintensität %	93,5	92,5	89,6	88,9	92,6	85,0
Finanzlage						
Cashflow TEUR	6.518,5	5.647,1	4.276,3	2.397,3	5.350,7	3.504,2
Ertragslage						
Gesamtkapitalrentabilität %	3,5	3,65	2,8	2,7	4,4	3,6
Eigenkapitalrentabilität %	8,9	7,5	3,5	2,1	8,4	4,8

Vermögens- und Kapitalstruktur



Vermögensstruktur

	2016		2015		Differenz
	TEUR		TEUR		TEUR
Anlagevermögen	138.965,7	(93,51 %)	123.630,0	(92,48 %)	+ 15.335,7
Umlaufvermögen	9.564,5	(6,44 %)	9.964,2	(7,45 %)	- 399,7
Rechnungsabgrenzung	79,8	(0,05 %)	86,6	(0,07 %)	- 6,8
Gesamtvermögen	**148.610,0**	**(100,00%)**	**133.680,8**	**(100,00%)**	**+ 14.929,2**

Kapitalstruktur

	2016		2015		Differenz
	TEUR		TEUR		TEUR
Eigenkapital	32.336,4	(21,76 %)	29.475,5	(22,05 %)	+ 2.860,9
Investitionszuschüsse	283,2	(0,19 %)	0,0		+ 283,2
Rückstellungen	1.514,8	(1,02 %)	2.669,9	(2,0 %)	- 1.155,1
Fremdkapital	114.338,2	(76,94 %)	101.361,1	(75,82 %)	+ 12.977,1
Rechnungsabgrenzung	137,4	(0,09 %)	174,3	(0,13 %)	- 36,9
Gesamtkapital	**148.610,0**	**(100,00%)**	**133.680,8**	**(100,00%)**	**+ 14.929,2**

Bilanz zum 31.12.2016

Aktiva

	2016	2015
Anlagevermögen	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	**8.956,00**	**0,00**
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.671.677,88	100.188.831,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.479.558,26	17.942.493,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	218.855,34	218.855,34
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	433.596,00	424.735,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	323.328,89	309.257,00
Anlagen im Bau	14.857.687,91	4.070.159,38
Bauvorbereitungskosten	491.461,38	475.718,66
Geleistete Anzahlungen	1.480.619,28	0,00
	138.956.784,94	**123.630.050,27**
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	0,00	1.957.993,16
Bauvorbereitungskosten	165.503,65	878.330,80
Grundstücke mit unfertigen Bauten	3.173.096,98	0,00
Grundstücke mit fertigen Bauten	56.352,56	55.136,56
Unfertige Leistungen	3.963.354,65	3.601.044,02
Andere Vorräte	123.923,14	139.494,10
Geleistete Anzahlungen	537.036,95	501.980,32
	8.019.267,93	**7.133.978,96**
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	105.271,15	152.734,28
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	32.424,51	489.126,48
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	57.481,45	45.874,03
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	170.973,12	17.014,06
Sonstige Vermögensgegenstände	823.005,54	553.298,97
	1.189.155,77	**1.258.047,82**
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	**356.027,74**	**1.572.133,21**
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	79.802,00	86.609,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
	79.802,00	**86.609,00**
Bilanzsumme	**148.609.994,38**	**133.680.819,26**

Passiva

		2016	2015
Eigenkapital		EUR	EUR
Gezeichnetes Kapital	240.000,00 EUR		
./. Nennbetrag eigener Anteile	85.920,00 EUR		
ausgegebenes Kapital		**154.080,00**	**154.080,00**
Kapitalrücklage		**6.894.000,00**	**6.894.000,00**
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage		206.220,49	206.220,49
Bauerneuerungsrücklage		9.200.346,44	6.800.346,44
Andere Gewinnrücklagen		15.414.742,40	14.901.846,13
		24.821.309,33	**21.908.413,06**
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		2.866.964,10	2.219.062,11
Einstellung in Rücklagen		2.400.000,00	1.700.000,00
		466.964,10	**519.062,11**
Sonderposten			
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		**283.166,04**	**0,00**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		748.152,00	763.688,00
Sonstige Rückstellungen		766.656,72	1.906.174,97
		1.514.808,72	**2.669.862,97**
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		97.140.044,26	90.832.892,52
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		7.620.188,51	3.638.658,84
Erhaltene Anzahlungen		5.873.470,60	3.876.486,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.979.447,16	1.863.101,66
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.681.299,05	1.052.251,19
Sonstige Verbindlichkeiten		43.808,77	97.713,55
		114.338.258,35	**101.361.104,44**
Rechnungsabgrenzungsposten		**137.407,84**	**174.296,68**
Bilanzsumme		**148.609.994,38**	**133.680.819,26**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016

		2016	2015
Umsatzerlöse	EUR	EUR	EUR
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.468.546,55		14.768.135,64
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.026.339,61		11.792.145,22
c) aus Betreuungstätigkeit	294.796,22		267.616,60
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	204.821,03		65.949,37
		16.994.503,41	
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Verminderung)		3.235.408,63	3.727.889,67
Andere aktivierte Eigenleistungen		96.730,00	53.770,00
Sonstige betriebliche Erträge		3.148.940,40	1.570.885,11
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.537.460,14		7.449.523,87
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.678.491,83		5.091.872,80
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	149.540,04		1.366,56
		11.365.492,01	
Rohergebnis		**12.110.090,43**	**12.247.849,04**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.596.181,88		1.561.753,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	505.514,73		485.317,28
		2.101.696,61	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.651.627,49	3.428.174,69
Sonstige betriebliche Aufwendungen		784.615,19	1.490.354,33
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.244,86	4.929,37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.301.480,48	2.663.103,94
Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.787,31	2.787,31
Ergebnis nach Steuern		**3.270.128,21**	**2.621.287,45**
Sonstige Steuern		403.164,11	402.225,34
Jahresüberschuss		**2.866.964,10**	**2.219.062,11**
Entnahmen aus Gewinnrücklagen		0,00	0,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		2.400.000,00	1.700.000,00
Bilanzgewinn		**466.964,10**	**519.062,11**

Ein fröhlicher Abschied

von Gerhard Breuninger

mit vielen Gästen und Weggefährten

Anhang

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 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.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird im Berichtsjahr erstmals unter Anwendung der Neuregelungen des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) vom 17. Juli 2015 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.

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.

Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt grundsätzlich zum Nennwert. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln Heubeck 2005 G) nach der projizierten Einmalbeitragsmethode (Projected-Unit-Credit-Methode) mit einem Rechnungszinsfuß für den 10-Jahresdurchschnittszinssatz von 4,01 % und für den 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 3,24 % ermittelt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen werden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,5 % und Rentensteigerungen von jährlich 2,0 % unterstellt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Dezember 2016 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 53.465 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 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 32 dargestellt.
2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.963.354,65 EUR (Vorjahr 3.601.044,02 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr liegen im Bilanzposten „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 460.665,09 EUR (Vorjahr: 431.177,87 EUR) vor.
4. Gegenüber Gesellschaftern bestehen gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Ausweis unter Bilanzposition		
Forderungen von	1.340,17 EUR Vorjahr: 39.664,26 EUR	Forderungen aus Vermietung
Forderungen von	10.334,52 EUR Vorjahr: 12.844,11 EUR	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
Forderungen von	4.786,44 EUR Vorjahr: 0,00 EUR	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
Forderungen von	71.675,33 EUR Vorjahr: 518.865,44 EUR	Guthaben bei Kreditinstituten
Verbindlichkeiten von	19.083.666,47 EUR Vorjahr: 10.715.797,31 EUR	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Verbindlichkeiten von	7.620.188,51 EUR Vorjahr: 3.638.658,84 EUR	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
Verbindlichkeiten von	144.380,26 EUR Vorjahr: 42.936,60 EUR	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

5. Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von 79.802,00 EUR (Vorjahr: 86.609,00 EUR) ausgewiesen.
6. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
   - Rückstellung für Betriebskosten von Eigentumswohnungen: 410.000,00 EUR,
   - Rückstellung für ausstehende Rechnungen für Baukosten 126.662,43 EUR,
   - Rückstellung für Instandhaltungsrechnungen: 161.370,00 EUR.
7. Die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten sind auf Seite 34 dargestellt.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge enthalten: Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen 2.044.351,78 EUR (Vorjahr: 577.671,99 EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 233.966,69 EUR (Vorjahr: 181.397,08 EUR), Erträge aus Tilgungszuschüssen 601.250,00 EUR (Vorjahr: 461.125,00 EUR), Erträge aus abgeschriebenen Forderungen 42.600,01 EUR (Vorjahr: 11.772,97 EUR) und sonstige Erträge aus früheren Jahren 158.810,39 EUR (Vorjahr: 16.758,13 EUR).
2. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen aus Verlusten aus Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 115.177,00 EUR (Vorjahr: 618.648,08 EUR) und Aufwendungen aus Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 43.689,63 EUR (Vorjahr: 63.773,47 EUR) enthalten.
3. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich folgender Zinsaufwand: 20.641,00 EUR (Vorjahr: 74.413,00 EUR).

Anhang

Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2016 kumuliert	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2016 kumuliert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	108.177,69	11.941,65			120.119,34
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	141.355.489,79	1.299.239,33	1.885.738,43	5.038.730,86	145.807.721,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.710.930,18	189.823,36	37.661,75	1.123.349,94	24.986.441,73
Grundstücke o. Bauten	218.855,34				218.855,34
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter					
Technische Anlagen und Maschinen	565.276,86	38.213,62			603.490,48
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.178.479,40	88.146,25			1.266.625,65
Anlagen im Bau	4.070.159,38	16.028.254,68	616.180,00	- 4.624.546,15	14.857.687,91
Bauvorbereitungskosten	475.718,66	305.185,18		- 289.442,46	491.461,38
Geleistete Anzahlungen		1.480.619,28			1.480.619,28
Sachanlagen insgesamt	**171.574.909,61**	**19.429.481,70**	**2.539.580,18**	**1.248.092,19**	**189.712.903,32**
Anlagevermögen insgesamt	**171.683.087,30**	**19.441.423,35**	**2.539.580,18**	**1.248.092,19**	**189.833.022,66**

Abschreibungen					Buchwerte	
01.01.2016 kumuliert	Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2016 kumuliert	31.12.2016	31.12.2015
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
108.177,69	2.985,65			111.163,34	8.956,00	0,00
41.166.658,52	2.769.106,20	799.721,05		43.136.043,67	102.671.677,88	100.188.831,27
5.768.436,56	776.108,66	37.661,75		6.506.883,47	18.479.558,26	17.942.493,62
					218.855,34	218.855,34
140.541,86	29.352,62			169.894,48	433.596,00	424.735,00
869.222,40	74.074,36			943.296,76	323.328,89	309.257,00
					14.857.687,91	4.070.159,38
					491.461,38	475.718,66
					1.480.619,28	0,00
47.944.859,34	**3.648.641,84**	**837.382,80**		**50.756.118,38**	**138.956.784,94**	**123.630.050,27**
48.053.037,03	**3.651.627,49**	**837.382,80**		**50.867.281,72**	**138.965.740,94**	**123.630.050,27**

Anhang

Verbindlichkeiten

	Stand 31.12.	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	über 1 Jahr	davon mehr als 5 Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.140.044,26	4.119.459,82	93.020.584,44	78.682.069,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.620.188,51	7.018.472,45	601.716,06	527.658,89
Erhaltene Anzahlungen	5.873.470,60*	5.873.470,60*		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.979.447,16		1.979.447,16	1.979.447,16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.681.299,05	1.681.299,05		
Sonstige Verbindlichkeiten	43.808,77	43.808,77		
Gesamtbetrag	**114.338.258,35**	**18.736.510,69**	**95.601.747,66**	**81.189.175,14**

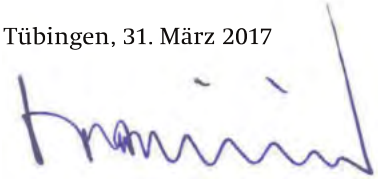
KB = Kommunale Bürgschaft, GPR = Grundpfandrecht, BBÜ = Bankbürgschaft
* nur zur Verrechnung anstehend

gesichert	Art der Sicherung
EUR	
27.280.191,22	KB
69.859.853,04	GPR
7.620.188,51	GPR
1.979.447,16	BBÜ
106.739.679,93	

Sonstige Angaben

1. Es bestanden Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten und zwar gegenüber Erwerbern (Auftraggebern im Rahmen der Bauträgertätigkeit) in Höhe von 2.787.900 EUR. Dabei handelt es sich um Grundschulden 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 21.208.000 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 17.500,00 EUR (netto) und entfällt ausschließlich auf Abschlussprüfungsleistungen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:
   22 Kaufmännische Mitarbeiter, davon 7 Teilzeitbeschäftigte
   5 Technische Mitarbeiter, davon 2 Teilzeitbeschäftigte
   2 Hauswarte
   4 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 206.976,00 EUR (Vorjahr: 211.750,00 EUR).
7. Die Bezüge (Sitzungsgelder) des Aufsichtsrats beliefen sich auf 6.416,00 EUR (Vorjahr: 4.275,20 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.

Tübingen, 31. März 2017



Gerhard Breuninger
Geschäftsführer

Uwe Wulfrath
Geschäftsführer

Ein Durchblick
von der Reutlinger Straße auf die Stiftskirche

GWG Tübingen

GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH

Konrad-Adenauer-Straße 8
72072 Tübingen

Telefon 0 70 71/79 90-0
Fax 0 70 71/79 90-33
info@gwg-tuebingen.de
www.gwg-tuebingen.de

Gestaltung: Jochen@Gewecke.net ©2017