GWG Tübingen

Das Geschäftsjahr 2018

Foto: Jürgen Lippert

Köllestraße

Inhalt

Jahresrückblick 2018 4

Zahlen des Jahres 6

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches Umfeld 8

Weiterhin gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor 8

Die GWG im Geschäftsjahr 2018

Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen 12

Modernisierung und Instandhaltung 14

Verkäufe aus dem Anlagevermögen 14

Planungen 16

Mietwohnungsverwaltung 18

Mietverwaltung für Dritte 20

Verwaltung von Wohnungseigentum 20

Personal 20

Lohnende Stadtrendite für Tübingen 22

Organe der Gesellschaft 24

Bericht des Aufsichtsrats 25

Bilanz 26

Gewinn- und Verlustrechnung 28

Vergleich über die Jahre 29

Anhang 30

Jahresrückblick 2018

Planungen am Hechinger Eck begonnen

In der Hechinger Straße soll in den nächsten Jahren ein neues Quartier mit drei Höfen entstehen. Im nördlichen Hof wird die GWG zusammen mit der Stadt ein Gebäude mit völlig unterschiedlichen Nutzungen errichten.

In den Obergeschossen werden etwa 25 preisgebundene Wohnungen entstehen. Das erste und zweite Obergeschoss sind als Pflegeheim mit 60 Plätzen konzipiert. Der Eingangsbereich zu diesem Pflegeheim wird im Erdgeschoss liegen. Ebenerdige Räume soll zudem die Grundschule Hechinger Eck nutzen: für ihre Schülermensa und für Klassenzimmer. Zusätzlich ist für das Erdgeschoss eine Gewerbefläche vorgesehen.

Foto: Jürgen Lippert

Mit den Planungen für dieses große und ambitionierte Projekt wurde im Jahr 2018 begonnen. Bis zum geplanten Baubeginn 2021 bleibt noch viel zu tun.

Einkommensabhängige Miete (EMi) testweise gestartet

In der Sindelfinger Straße hat die GWG 24 Wohnungen neu gebaut. Sie wurden einkommensabhängig vermietet, und dies nach einem ganz neuen Konzept: Im Mietvertrag ist eine Miete vereinbart, die dem Mietspiegel entspricht. Diese muss aber nicht in jedem Fall bezahlt werden. Die GWG verzichtet freiwillig auf 10 oder 20 Prozent der Miete, sofern das Einkommen der Mieter unterhalb bestimmter Grenzen liegt.

Diese Einkommensgrenzen sind bewusst etwas oberhalb der Grenzen des Wohnberechtigungsscheins angesetzt worden. Das bedeutet: Von dieser einkommensabhängigen Miete können auch Menschen profitieren, deren Haushalt einen Wohnberechtigungsschein knapp verfehlt.

Die Vergünstigungen der EMi sind befristet: Alle zwei Jahre müssen die Mieter unaufgefordert nachweisen, dass sie die Voraussetzungen für die reduzierte Miete weiterhin erfüllen. Fehlt dieser Nachweis, steigt die Miete automatisch auf den im Mietvertrag genannten Wert. Das ist ein großer Unterschied zur Regelung bei geförderten Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein: In jener Konstellation wird nach der ersten Prüfung nie wieder ein erneuter Nachweis fällig, egal, wie viel die Mieter zwischenzeitlich verdienen – so will es das geltende Gesetz.

Ende 2020 möchte die GWG die Erfahrungen mit der einkommensabhängigen Miete auswerten. Sind sie positiv, will die GWG das Konzept gegebenenfalls bei weiteren Neubauten wieder anwenden.

GWG entwickelt Personalkonzept

Auf die GWG kommen vielfältige und anspruchsvolle Aufgaben zu. Die sind nur mit qualifizierten und motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu leisten.

Der Fachkräftemangel macht sich aktuell auch in der Wohnungswirtschaft bemerkbar. Die GWG will zufriedene und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben und auch halten. Daher hat sie ein Konzept für die Personalentwicklung erarbeitet. Es geht darin um Wertschätzung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und auch für deren Arbeit, außerdem um die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie kontinuierliche Aus-, Fort- und Weiterbildung.

Durchbruch beim Projekt „Lammgarten“

Eine spannende Herausforderung erwartet die GWG im Stadtteil Derendingen: Dort will sie fünf Gebäude im historischen Kern eines Stadtteils bauen – und zwar ohne Bebauungsplan, lediglich auf der gesetzlichen Grundlage des „Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung“.

Das war nicht ganz einfach, weder für die GWG als Bauherren noch für die Stadtverwaltung, die das Vorhaben genehmigen muss. Doch es geht voran: 2018 wurde das Konzept verabschiedet, inzwischen laufen die Arbeiten am Bauantrag.

Wettbewerb für eine neue Geschäftsstelle entschieden

Die GWG will in der Eisenbahnstraße eine neue Geschäftsstelle bauen und hatte dafür einen Wettbewerb ausgeschrieben. Ein innovatives, wirtschaftliches und unprätentiöses Haus hatte die GWG bei den Planern bestellt.

Der erste Preis ging an das Stuttgarter Architekturbüro „Von M Architekten“. Der Entwurf der Stuttgarter Architekten hat alle geforderten Kriterien erfüllt und bietet darüber hinaus viel Flexibilität für zeitgemäße Arbeitsformen. 2020 will die GWG mit dem Bau starten.

Abbildung: VON M Architekten

Sozialberatung jetzt fest an Bord

Der bisherige Sozialberater Wolfgang Brucker hat mehr als vier Jahre für die GWG gearbeitet. Ende des Jahres 2018 ist er in den Ruhestand gegangen. Seine Arbeit will die GWG fortsetzen.

Denn der Ansatz, Mietern bei Mietschulden und bei Konflikten in der Hausgemeinschaft oder Nachbarschaft durch professionelle Hilfe zu unterstützen, hat sich bewährt. Claudius Loth wurde als Nachfolger gefunden. Er soll die Sozialberatung festigen, die Arbeit von Herrn Brucker fortführen und sein Aufgabenfeld weiter ausbauen, besonders die präventive Arbeit.

Foto: Gudrun de Maddalena

Zahlen des Jahres

152 **Wohnungen**

hat das Team der Mietverwaltung 2018 neu vermietet.

50 davon wurden dazu genutzt, GWG-Mieterinnen und -Mietern eine neue Bleibe anzubieten, weil ihr bisheriges Wohnhaus grundlegend modernisiert wird. 59 weitere Wohnungen gingen an Mieterinnen und Mieter, die auf der so genannten Dringlichkeitsliste der Stadt standen und einen Wohnberechtigungsschein haben. Bei 22 Vermietungen hatten sich die neuen Bewohner direkt bei der GWG beworben. Drei Wohnungen stellte die GWG Vereinen und Institutionen zur Verfügung, die Menschen mit speziellen Bedürfnissen versorgen. Elf Wohnungen wurden an die Obdachlosenbehörde vermietet, die sie seither in eigener Regie belegt.

47 **Wohnungen**

hat die GWG im Lauf des Jahres 2018 fertiggestellt.

16 davon sind Eigentumswohnungen, sie wurden ihren neuen Besitzern übergeben. 31 Wohnungen vermietet die GWG.

3.923.814 **Euro**

hat die GWG 2018 dafür ausgegeben, die Wohnungen ihres Bestands in Schuss zu halten.

Davon flossen rund 1,3 Millionen Euro, also etwa ein Drittel, in nicht planbare Reparaturen. Die übrige Summe wurde verwendet, um Gebäude von außen instand zu halten oder Wohnungen bei Mieterwechseln instand zu setzen.

Legt man diese Summe um auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche der GWG, zeigt sich: Die GWG hat 2018 pro Quadratmeter 24,44 Euro für Instandhaltungen ausgegeben. Rechnet man auch noch die Kosten für grundlegende Modernsierungen mit ein, sind es sogar 46,94 Euro, welche die GWG pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche ausgegeben hat.

Das bedeutet: Mehr als die Hälfte der Kaltmiete wird direkt wieder investiert in die Pflege und Modernisierung des Bestands, nämlich pro Quadratmeter monatlich 3,91 Euro.

18 **Wohnungen**

aus dem Bestand hat die GWG nachträglich mit einer Mietpreisbindung versehen. Diese Wohnungen werden nun deutlich günstiger vermietet als bisher.

Mieten kann sie nur, wer einen Wohnberechtigungsschein hat. Das Land Baden-Württemberg ist vertraglich mit eingebunden: Teile der Mietzahlungen, auf die die GWG langfristig verzichtet, kompensiert das Land durch einmalige Zuschüsse in Höhe von 768.044 Euro.

Foto: Jürgen Lippert

Paulinenstraße

32 Wohnungen

sind 2018 neu bezogen worden, nachdem die GWG sie grundlegend modernisiert hat.

Alle haben nun neue Elektroinstallationen, neue Fußbodenbeläge und neue Bäder.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das makroökonomische Umfeld hat sich nicht verändert. Nach wie vor prägen niedrige Zinsen und hohe Beschäftigung die Lage. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht davon aus, dass das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg 2018 ein reales Wachstum von 1,6 bis 1,8 Prozent hat. Das ist niedriger als vermutet: Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 Prozent gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland erwartet man 2018 ein Wirtschaftswachstum von 1,6 Prozent.

Dass die Wachstumsraten wohl unter den Erwartungen bleiben, liegt an einigen Unsicherheiten. Dazu gehören beispielsweise der Handelsstreit zwischen den USA und China, der Brexit, die Probleme der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten erwartet, aber keine Rezession.

Obwohl sich die Wirtschaftsentwicklung abgeschwächt hat, setzt sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fort. Im Oktober 2018 gab es in Deutschland 33.474.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Das waren 696.000 Beschäftigte mehr als ein Jahr zuvor, im Oktober 2017. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen sank parallel: Baden-Württemberg meldete für Dezember 2018 genau 185.480 (zum Vergleich: 195.975 im Dezember 2017). Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2018 in Baden-Württemberg bei 3 Prozent, in Gesamt-Deutschland bei 4,9 Prozent.

Das Statistische Landesamt benennt für Baden-Württemberg auch die Teuerungsrate. Sie lag im Dezember 2018 bei 2 Prozent, verglichen mit dem Vorjahresmonat. Analysiert man die Inflation (Stand Oktober 2018), zeigt sich: Getrieben wurde sie vor allem vom Preisanstieg bei Energie (8,9 Prozent binnen eines Jahres). Nahrungsmittel verteuerten sich im selben Zeitraum um 1,9 Prozent und Dienstleistungen um 1,8 Prozent.

Weiterhin gute konjunkturelle Rahmenbedingungen im Bausektor, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen

Das Statistische Bundesamt hat die Trends bei den Mieten erfasst: Die Nettokaltmieten in Deutschland sind übers Jahr um 1,5 Prozent teurer geworden (Stand November 2018). Damit lag das Plus bei den Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Spürbare Veränderungen gab es in der Baubranche bei den Kosten fürs Bauen. Das zeigt eine Analyse für das vierte Quartal 2018 in Baden-Württemberg. Demnach war es insgesamt 5,2 Prozent teurer geworden, Wohngebäude neu zu errichten, verglichen mit dem vierten Quartal 2017. Große Preisunterschiede gab es bei Rohbauarbeiten für Wohngebäude (plus 6,6 Prozent). Speziell Betonarbeiten (plus 7,5 Prozent), Mauerarbeiten (plus 7,1 Prozent) und Erdarbeiten (plus 6,9 Prozent) zogen merklich an. Im Bereich der Ausbauarbeiten lagen die Preissteigerungen insgesamt etwas niedriger (plus 4,2 Prozent), obwohl für Tischlerarbeiten (plus 7,5 Prozent) sowie Fliesen- und Plattenarbeiten (plus 6,5 Prozent) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr gab es auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen im Bausektor: das niedrige Zinsniveau, Zuzüge und der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen. Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen zum Bau freigegeben. Das sind 9 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. 18.351 dieser Wohnungen liegen in Mehrfamilienhäusern. Damit ist dieses Segment deutlich gewachsen: 22 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

In Baden-Württemberg lebten am 30. September 2017 genau 11.010.202 Menschen. Damit hat das Land erstmals den Wert von elf Millionen überschritten. Seitdem der Südweststaat im Jahr 1952 gegründet wurde, ist die Einwohnerzahl insgesamt um über vier Millionen gewachsen. Der Grund dafür, dass sich die Bevölkerung im Land so dynamisch entwickelt, war und ist vor allem der Zuzug. Per Saldo waren dies seit 1952 rund drei Millionen Menschen. Hinzu kommt, dass es im Land in all den Jahren meist mehr Geburten als Todesfälle gab. Seit 1952 kamen insgesamt etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt, als Menschen gestorben sind. Es liegt aber vor allem an der überdurchschnittlich hohen Zuwanderung, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer verläuft als bundesweit: Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

Dass die Nachfrage nach Wohnungen hoch ist, spiegelt sich auch in der Zahl der Haushalte. Diese Entwicklung wird noch weitergehen, besagt eine Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (erschienen im Dezember 2015). Laut einer Bevölkerungsvorausrechnung soll die Anzahl der baden-württembergischen Haushalte bis 2030 weiter wachsen. Erwartet werden zusätzliche 240.000 Haushalte, dann wären es insgesamt 5,28 Millionen. Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte sinken.

All diese Zahlen bieten einen groben Gesamtrahmen, um abzuschätzen, wie der Wohnungsbedarf in Zukunft aussehen wird.

Fotos: Jürgen Lippert

Stuttgarter Straße
Torstraße

Stiefelhof

Fotos: Jürgen Lippert

Sindelfinger Straße

Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2018

Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen

Im Geschäftsjahr 2018 hat die GWG insgesamt 47 neu gebaute Wohnungen fertiggestellt und auf den Tübinger Wohnungsmarkt gebracht: 16 Eigentums- und 31 Mietwohnungen. Zusätzlich hat die GWG ein Gebäude mit sechs Wohnungen erworben.

Sindelfinger Straße

Im Projekt Sindelfinger Straße 32 – 40 sind es 40 Wohneinheiten: 16 Eigentumswohnungen und 24 Mietwohnungen wurden ab Sommer 2018 bezogen. Diese Mietwohnungen sind mittelbar gefördert: Das heißt, sie wurden mit Fördermitteln des Landes errichtet – aber die Mietpreisbindung hat die GWG anderswo nachgewiesen, nämlich in den neu modernisierten Gebäuden im Hagellocher Weg.

Trotzdem sind auch in der Sindelfinger Straße die Mieten bezahlbar geblieben. Denn dort hat die GWG ein Pilotprojekt mit einkommensabhängigen Mieten realisiert (EMi). Die Wohnungen dort werden nominell zu einer Miete vergeben, die dem Mietspiegel entspricht – einem günstigen Preis angesichts dessen, dass es Neubauten sind. Zusätzlich können die Mieter eine Minderung ihrer Kaltmiete erhalten: Wenn das Einkommen des Haushalts maximal um 20 Prozent über den Höchstbeträgen für einen Wohnberechtigungsschein liegt, gewährt die GWG Mietnachlässe. Die Mieter müssen allerdings alle zwei Jahre unaufgefordert belegen, dass sie diese Voraussetzungen noch erfüllen. Tun sie das nicht, fällt der Nachlass weg, und die Miete steigt auf das im Vertrag festgesetzte Niveau des Mietspiegels.

Schwalbenweg

Bereits bezogen wurden auch 12 Wohnungen im Schwalbenweg 25 – 29. Das Gebäude aus dem Jahr 1965 hat die GWG erst bis auf den Rohbau zurückgebaut und anschließend komplett modernisiert. Im Dachgeschoss sind zwei zusätzliche Wohnungen entstanden.

In einem neuen Anbau wurden vier weitere kleine Wohnungen ergänzt. Sie sind inzwischen an die Stadt vermietet, die dort Geflüchtete unterbringt.

Köllestraße

War der Vorlauf bis zum Baubeginn des Projekts Köllestraße 1 noch extrem langwierig, ging es nach dem Start der Bauarbeiten im März 2018 rekordverdächtig schnell: Bis zum Jahreswechsel war alles fertig, Anfang 2019 zogen sukzessive die neuen Bewohnerinnen ein. In der Köllestraße sind sieben kleine Wohnungen entstanden.

Das Gebäude bietet Wohnraum speziell für Frauen, die von Obdachlosigkeit bedroht sind. Sie können dort selbstständig leben und werden professionell begleitet bei ihren Schritten in ein Leben nach der Obdachlosigkeit. Träger ist der Diakonieverbund Dornahof & Erlacher Höhe e. V.

Konrad-Adenauer-Straße

2017 startete die GWG die Bauarbeiten bei einem Projekt direkt neben ihrer Geschäftsstelle, in der Konrad-Adenauer-Straße 4. Dort entstehen aktuell 14 Wohnungen, von denen eine Hälfte bereits verkauft wurde, die andere Hälfte soll im Anlagevermögen der GWG bleiben. Bis zum Sommer 2019 soll dort alles fertig sein.

An diesem Standort wird auch Infrastruktur für Elektromobilität geschaffen: An jedem Tiefgaragenstellplatz gibt es Ladevorrichtungen für E-Autos – eine Kooperation mit den Stadtwerken Tübingen.

Stuttgarter Straße

Und auch die Bauarbeiten an den drei Gebäuden in der Stuttgarter Straße 14, 18 und 22 schreiten voran. In drei Wohngebäuden werden dort insgesamt 33 Wohnungen entstehen.

Zwei Drittel der Wohnungen sollen an geflüchtete Personen vergeben werden, ein Drittel ist als preisgebundener Wohnraum eingeplant. Die Fenster sind eingebaut, nun folgt der Ausbau. Anfang 2020 soll alles fertig sein.

Foto: Jürgen Lippert

Konrad-Adenauer-Straße

Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2018

Modernisierung und Instandhaltung

Modernisierung

In Hirschau gibt es derzeit 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, es sind insgesamt 71 Wohnungen. Auch in Hirschau wird, wie schon bei einigen anderen Modernisierungs-Großprojekten der GWG, in mehreren Bauabschnitten gearbeitet, sodass die Bewohner sukzessive umziehen können.

Im April 2017 war der Startschuss für den ersten Bauabschnitt. Im Oktober 2017 wurden die ersten sechs modernisierten Wohnungen bereits wieder bezogen, inzwischen ist der gesamte erste Gebäudeblock mit 18 Wohnungen fertig. Aktuell wird am zweiten Bauabschnitt gearbeitet, der Bauantrag für den dritten Bauabschnitt ist eingereicht, die Planungen für die Bauabschnitte vier und fünf laufen auf Hochtouren.

Zum ersten Bauabschnitt gehörte bereits die Heizungsanlage für das komplette Areal. Mit einem technischen Neustart: Alle Gebäude werden an ein neues Nahwärme-Netz angeschlossen, das seine Wärme aus einem eigenen Blockheizkraftwerk, aus Solarthermie und einem Gas-Spitzenlastkessel bezieht. Durch diese neue Heizung, durch neue Wärmedämmung sowie thermisch entkoppelte neue Balkone erreichen die Gebäude energetisch ein ganz neues Level. Der Primärwärmebedarf 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 zu günstigen Konditionen beziehen können.

Instandhaltung

Immer wenn eine Wohnung neu vermietet wird, prüft die GWG deren Zustand und kümmert sich um ihre Instandsetzung. Auf diese Weise kann der Wohnungsbestand **kontinuierlich instandgehalten werden**. Wenn Mieter längere Zeit in einer Wohnung waren (manchmal sind es Jahrzehnte), sorgt die GWG anschließend für neue Elektro-Leitungen und Sanitär-Ausstattung. Türen und Böden müssen bei Mieterwechseln häufig erneuert werden, manchmal auch die Fenster. Im Jahr 2018 waren es 18 Wohnungen, welche die GWG auf diese Weise komplett instandgesetzt hat.

Hinzu kommen Fassaden- und Dachsanierungen (2018 in der **Paulinenstraße 22, 24 und 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 wird im Oktober 2019 abgeschlossen.

Auch in ihre gewerblichen Mietobjekte investiert die GWG stetig. Ein Beispiel dafür ist der **Mistralweg 2**, wo eine leerstehende Gewerbefläche umgebaut wurde und nun an ein Yogastudio vermietet ist.

Insgesamt hat die GWG 2018 für die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Wohnungen und Gebäude rund 7,5 Millionen Euro ausgegeben (Vorjahr: 7,3 Millionen Euro). Auf die Instandhaltungen entfielen davon 3,92 Millionen Euro (Vorjahr: 3,36 Millionen Euro). Das entspricht einem durchschnittlichen Aufwand von 24,44 Euro je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 21,22 Euro). Für die aktivierte Modernisierung wurden weitere 3,61 Millionen Euro investiert (Vorjahr: 3,94 Millionen Euro), was durchschnittlich 22,50 Euro je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche entspricht (Vorjahr: 24,92 Euro).

Das bedeutet: Die GWG hat, wenn man diese Summen umlegt, pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche insgesamt 46,94 Euro (Vorjahr: 46,41 Euro) ausgegeben, um Gebäude zu erhalten. Dies entspricht einem monatlichen Anteil von 3,91 Euro je Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche.

Verkäufe aus dem Anlagevermögen und Bauträgergeschäft

Das Kerngeschäft der GWG ist es, den eigenen Gebäudebestand zu modernisieren und bezahlbare Mietwohnungen zu bauen. Um diese Arbeiten finanzieren zu können, braucht sie ein weiteres Standbein: ihre Tätigkeit als Bauträger für Neubauwohnungen. Zusätzliches Eigenkapital beschafft die GWG, indem sie Immobilien aus ihrem Bestand verkauft, die wegen ihres Alters, ihrer Größe oder auch wegen des Zustands des Gebäudes nicht ins Gebäudeportfolio der GWG passen.

2018 hat die GWG als Bauträger sieben Eigentumswohnungen in der Konrad-Adenauer-Straße 4 veräußert, die im Frühjahr 2019 bezugsfertig sein werden.

Außerdem wurden aus dem Anlagevermögen sechs Immobilien verkauft:

Einzelgebäude	Teileigentumseinheiten
Bläsikelter 1-3	Herrenberger Straße 84 (Wohnung)
Finkenweg 14	Katharinenstraße 27 (Gewerbe)
Finkenweg 15	
Schwalbenweg 34	

Fotos: Jürgen Lippert

Torstraße
Paulinenstraße
Schaffhausenstraße

Planungen

Eugenstraße 60 – 64

Zum Jahresende 2018 hat die GWG den Bauantrag für einen Neubau in der Eugenstraße 60 – 64 eingereicht. Bislang steht dort ein Gebäude aus den 1950er-Jahren. Es hatte ursprünglich 18 Wohnungen, drei davon wurden umgenutzt als Kindergarten.

Neu gebaut werden soll dort, weil eine Modernisierung des Altbaus unwirtschaftlich wäre und die Stadt an diesem Standort eine größere Kindertagesstätte haben möchte. So wird der Neubau nun auch ausgerichtet: Der Entwurf sieht ein dreigruppiges Kinderhaus vor, außerdem eine Zahnarztpraxis und 16 Wohnungen. Die Wohnungen sind zwischen 40 und über 100 Quadratmeter groß, zehn der Wohnungen sind barrierefrei geplant.

Acht Stellplätze sollen in der Tiefgarage entstehen, sie sollen für Elektromobilität vorbereitet werden. Fünf weitere Stellplätze sind oberirdisch geplant, zwei von ihnen will man mit einer öffentlichen Ladesäule für Elektroautos bestücken. Einer dieser Stellplätze soll dauerhaft vermietet werden an teilAuto Neckar-Alb eG.

Freifläche in der Hechinger Straße

Entlang der Hechinger Straße gibt es noch eine freie Fläche, sie liegt stadteinwärts der Einmündung der Heinlenstraße in die B 27.

Dort wird in den nächsten Jahren ein neues Wohnquartier mit drei Wohnhöfen entstehen, der Projektname ist **Hechinger Eck Nord**. Im nördlichen Wohnhof wird die GWG ein Quartiershaus errichten, in einer Baugemeinschaft mit der Stadt. Dort sind völlig unterschiedliche Nutzungen unter einem Dach eingeplant: In den Obergeschossen werden etwa 25 Wohnungen unterschiedlicher Größe entstehen, sie sollen als preisgebundener Wohnraum vermietet werden. Im ersten und zweiten Obergeschoss des Gebäudes ist ein Pflegeheim mit 60 Plätzen vorgesehen. Die städtische Altenhilfe Tübingen (AHT) wird der Betreiber sein. Im Erdgeschoss wird die Grundschule am Hechinger Eck einziehen, mit Klassenzimmern und mit ihrer Schülermensa, die derzeit noch provisorisch im Gebäude des ehemaligen „Auto-Palazzo“ untergebracht ist. Außerdem werden im Erdgeschoss eine Gewerbefläche und ein Eingangsbereich für das darüber liegende Pflegeheim geschaffen. Im Untergeschoss entsteht eine große Tiefgarage, die mit der Tiefgarage des südlichen Wohnhofs verbunden wird. Auch Menschen aus der Nachbarschaft sollen dort Stellplätze mieten können.

Dass hier so unterschiedliche Nutzungen zusammenkommen, stellte an die Planung sehr hohe Ansprüche. Deswegen hat die GWG einen neuen Weg beschritten, in Abstimmung mit der Stadtplanung: Schon bevor das Bebauungsplanverfahren begann, wurde eine Projektgruppe gebildet, geleitet von der GWG. Sie hatte die Aufgabe, eine Vorentwurfsplanung zu erstellen. Speziell die Überlegungen rund ums Erdgeschoss zeigten der Projektgruppe, wie komplex diese Aufgabe tatsächlich war. Es galt, hier die unterschiedlichsten Anforderungen und Bedürfnisse unterzubringen. Nach gut einem Jahr hatte die Vorentwurfsplanung einen Stand erreicht, auf dessen Grundlage nun der Bebauungsplan entwickelt wird. Laut Zeitplan soll ab Anfang 2021 gebaut werden. Bis dahin ist noch viel zu tun.

Schickhardtstraße 5

Sobald die Schülermensa der Grundschule am Hechinger Eck umzieht in das neue Quartier, eröffnet das neue Möglichkeiten: Ab dann kann die GWG wieder über den jetzigen Interims-Standort der Mensa verfügen, das einstige Autohaus „Autopalazzo“ an der Hechinger Straße mit der Adresse Schickhardtstraße 5.

Auch dieses Areal soll neu überbaut werden. Um ohne Zeitverlust damit starten zu können, haben die Vorarbeiten schon begonnen: Die GWG entwickelt bereits jetzt einen städtebaulichen Entwurf, in Abstimmung mit der Stadt und beraten durch den städtischen Gestaltungsbeirat. Dieser Entwurf soll als Basis für einen Bebauungsplan fungieren. Die Besonderheit hier: Der Tübinger Kinder- und Jugendzirkus Zambaioni soll ins Projekt integriert werden – so soll ein sehr lebendiger Stadtbaustein entstehen.

Sieben-Höfe-Straße 60 – 64

Ein weiteres spannendes GWG-Projekt ist in Derendingen. Dort will die GWG neu bauen im Bereich der Sieben-Höfe-Straße 60 – 64 („Lammgarten“). Es gab mehrere Verhandlungsrunden mit der Stadt und tatkräftige Unterstützung des Gestaltungsbeirats. Die GWG hat daraus eine Konzeption gemacht: In fünf Gebäuden sollen rund 50 Eigentums- und Mietwohnungen gebaut werden. Direkt an der Sieben-Höfe-Straße will die GWG eine Gewerbeeinheit anbieten, die den Derendingern im Idealfall ein Plus an Infrastruktur bringen soll. In einer Tiefgarage sollen etwa 40 Stellplätze entstehen. Baubeginn ist für Frühjahr 2020 geplant, Fertigstellung Ende 2021. So schnell wie möglich soll nun auch der Bauantrag eingereicht werden.

Das Projekt wurde 2018 bei einem Termin öffentlich vorgestellt und positiv aufgenommen: Mehr als die Hälfte der Menschen, die zur Info-Veranstaltung gekommen waren, interessierte sich dafür, eine Wohnung auf dem Areal zu kaufen oder zu mieten. Die Kritik der Nachbarschaft hielt sich in Grenzen, es ging darin vor allem um das Thema Parken.

Neue GWG-Geschäftsstelle in der Eisenbahnstraße

Äußerst selten kommt es vor, dass eine Wohnungsbaugesellschaft nicht für andere, sondern für sich selbst baut. Genau dies steht bei der GWG Tübingen an, die in der Eisenbahnstraße 8 derzeit ihre neue Geschäftsstelle plant.

Die heutige Geschäftsstelle in der Konrad-Adenauer-Straße wurde 1982 für nur sechs Beschäftigte gebaut. Mittlerweile arbeiten dort 38 Menschen. Um sie alle unterbringen zu können, hat die GWG im Laufe der Zeit vier benachbarte Wohnungen hinzugenommen und zu Büros umgebaut. Doch diese Lösung ist nicht gut für die interne Kommunikation und die Arbeitsabläufe. Die GWG und ihre Teams machen zudem viele Kompromisse bei der Möblierung der Büroräume.

Wenn eine Baugesellschaft für sich selbst baut, hängt die Messlatte sehr hoch. Der Neubau soll die GWG sichtbar repräsentieren. Passend zum Unternehmen und seiner Rolle in der Stadt soll der Bau bescheiden, offen und innovativ wirken. Zugleich soll das Gebäude möglichst wirtschaftlich und umweltfreundlich sein, außerdem barrierefrei. Um all diese Ziele möglichst optimal zu erreichen, hat die GWG einen Architektenwettbewerb ausgelobt, der im November 2018 entschieden wurde. Den ersten Preis gewann das Stuttgarter Büro „Von M Architekten“ (s. Abbildung auf Seite 4).

Die neue Geschäftsstelle in der **Eisenbahnstraße 8** wird näher beim Stadtzentrum liegen. In der zweiten Jahreshälfte 2020 will die GWG zu bauen beginnen. Fertig wird die neue Geschäftsstelle dann Ende 2021 oder Anfang 2022.

Fotos: Jürgen Lippert

Konrad-Adenauer-Straße

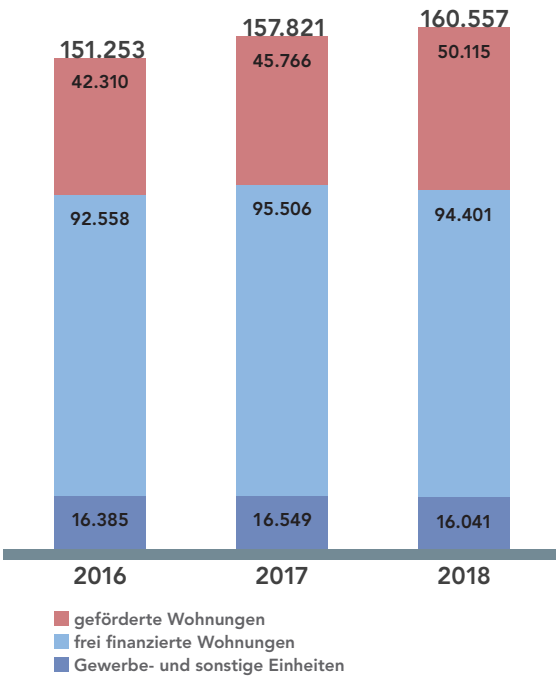
Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2018

Mietwohnungsverwaltung

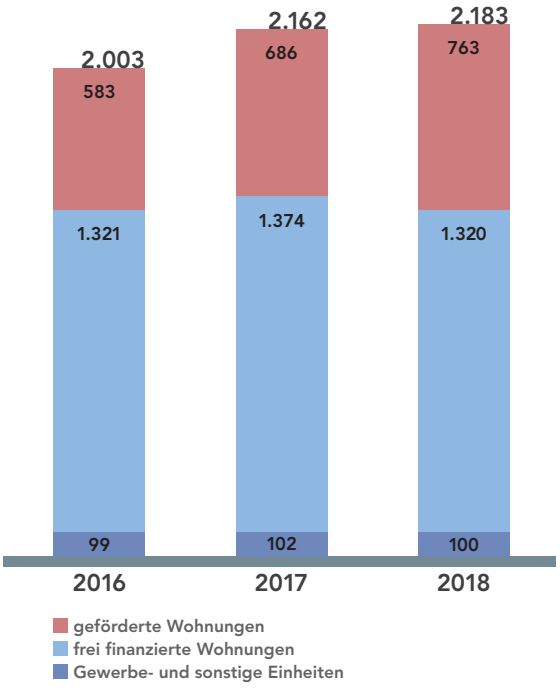
Die GWG ist auf dem Wohnungsmarkt Tübingen der größte Vermieter mit 2083 Wohnungen. Das bedeutet, die GWG vermietet jede zwanzigste Tübinger Wohnung.

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

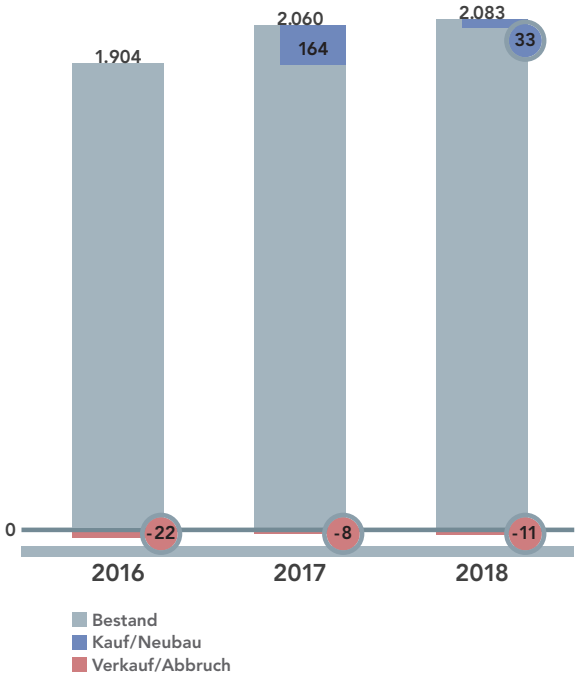
Wohn- und Nutzfläche des Bestands (m^2)



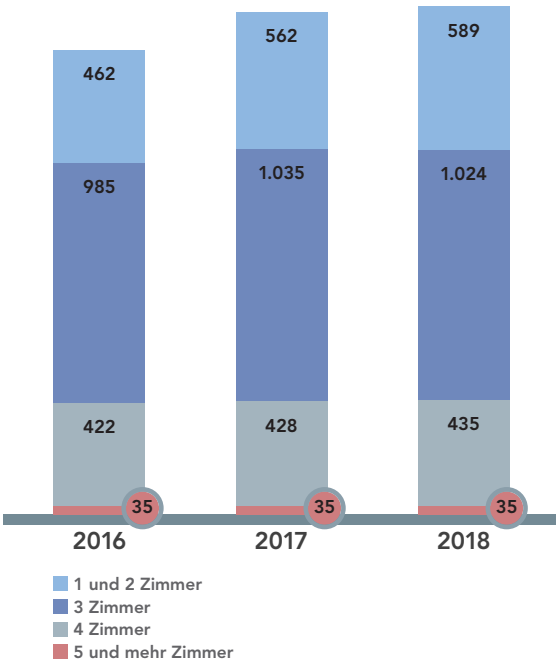
Wohnungen und sonstige Einheiten



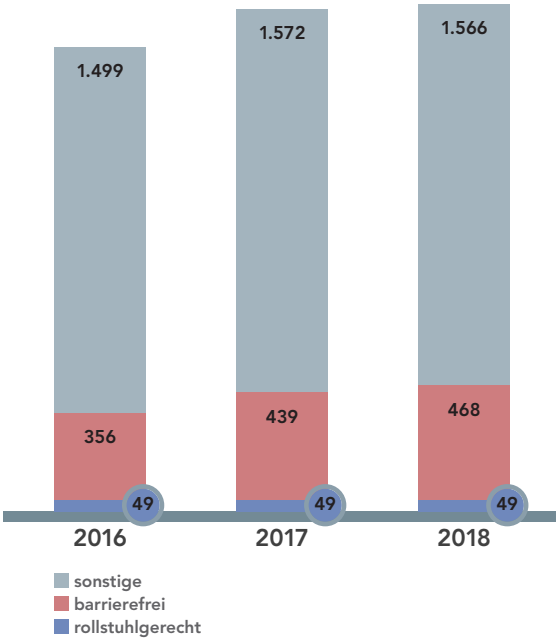
Veränderung des Wohnbestands



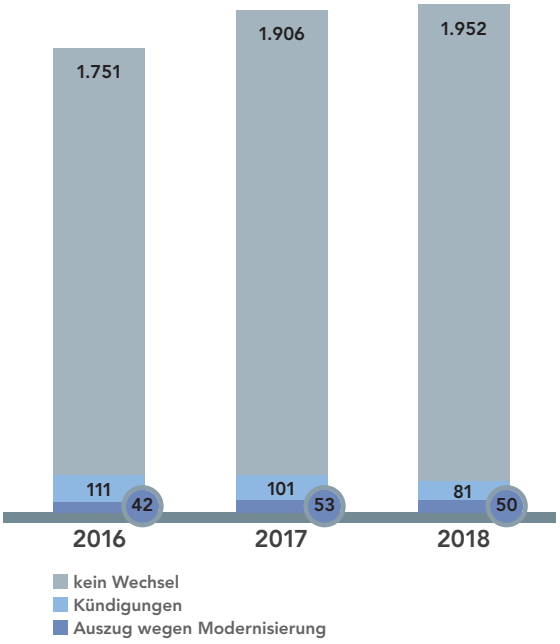
Wohnungsgemenge



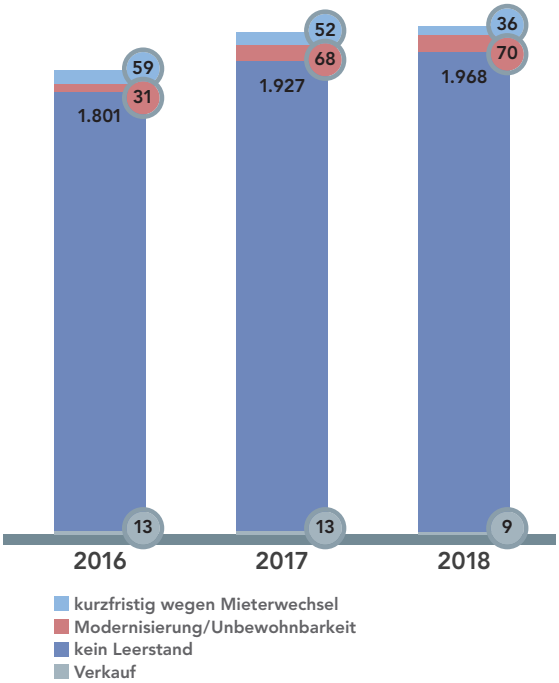
Barrierefreiheit



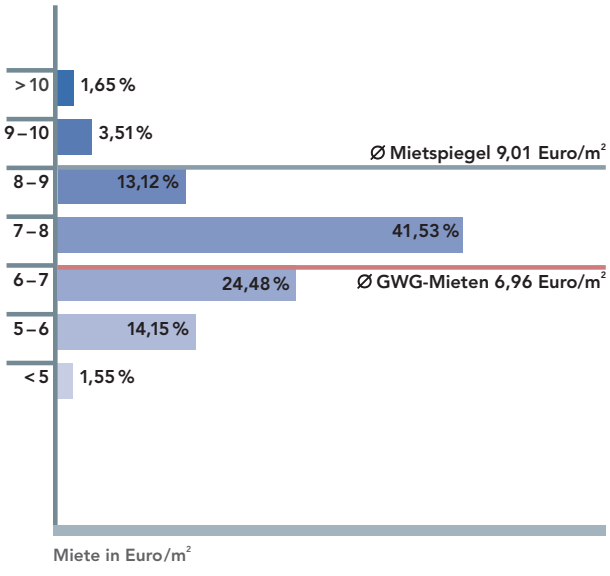
Fluktuation



Leerstand



Mietniveau



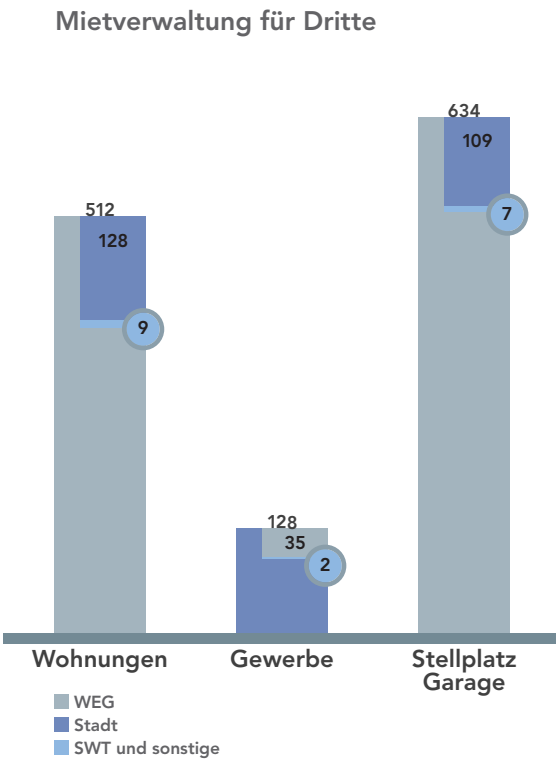
Die GWG Tübingen im Geschäftsjahr 2018

Mietverwaltung für Dritte

Seit 2004 verwaltet und bewirtschaftet die GWG auch Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Tiefgaragenstellplätze, die der Universitätsstadt Tübingen gehören. Zum Bilanzstichtag 2018 waren dies 191 Wohnungen sowie 128 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 2018 rund 938.000 Euro geflossen (Vorjahr: 452.000 Euro).

Für die Stadtwerke Tübingen GmbH verwaltet die GWG weitere 9 Wohnungen und 2 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 111 Wohnungen mit insgesamt 8.355 Quadratmetern Wohnfläche abgeschlossen.



Verwaltung von Wohnungseigentum

Die GWG agiert auch als Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Ende Dezember 2018 hatten 35 Eigentümergemeinschaften mit 512 Wohnungen und 35 gewerblichen Einheiten die GWG als Verwalter bestellt, ebenso fünf Gemeinschaften mit 266 Tiefgaragenstellplätzen und eine Innenhofgemeinschaft. Für die Eigentümergemeinschaften verwaltet die GWG ein Vermögen von etwa 2,2 Millionen Euro.

166 Wohnungen und Gewerbeeinheiten in den oben genannten 35 Eigentümergemeinschaften befinden sich im Eigentum der GWG, der Rest gehört privaten Eigentümerinnen und Eigentümern.

Personal

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 ein neues Konzept für Personalentwicklung 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 Stadtrendite für Tübingen

Positive Stadtrendite

Mit dem aktuellen Geschäftsbericht legt die GWG die Bilanz für das Geschäftsjahr 2018 vor, das Ergebnis ist sehr gut.

Bei einer Bilanzsumme von 166,6 Millionen Euro hat die GWG einen Jahresüberschuss von knapp 3,4 Millionen Euro erwirtschaftet. Das Unternehmen steht dabei nicht nur für betriebswirtschaftlichen Erfolg: Hinzu kommt ein in Zahlen nicht messbarer Zusatznutzen, die sogenannte Stadtrendite. Dieser Begriff fasst jene Mehrwerte zusammen, die durch Handlungsweisen des Wohnungsunternehmens entstehen.

Beitrag zur Stadtentwicklung und städtischen Infrastruktur

In vielen GWG-Projekten finden sich Einrichtungen, die zur städtischen Infrastruktur gehören. Auch bei Neubauplanungen sind Kindertagesstätten in Wohngebäude integriert, die von der Stadt angemietet werden.

Die GWG unterstützt die Stadt bei der Stadtentwicklung. Speziell am Hechinger Eck, wo die GWG ein Projekt koordiniert, das vielen verschiedenen Ansprüchen gerecht werden muss: Es soll Parkraum fürs Quartier bieten, Schulräume bereitstellen, ein Altenpflegeheim beherbergen und obendrein bezahlbaren Wohnraum schaffen. Die Tiefgarage soll so beschaffen sein, dass später alle Akteure darauf bauen können – die von der Stadt ausgewählten Baugruppen, Genossenschaften und andere. Eine komplexe Aufgabe, die dennoch wirtschaftlich gelöst werden soll. Die GWG ist hier mit einem Vorentwurf in Vorleistung gegangen, damit der Bebauungsplan so aufgestellt wird, dass alle Festsetzungen passen.

Betreutes Wohnen

Die GWG will Wohnraum für alle schaffen.

Das bedeutet: Sie ist die bevorzugte Vermieterin für Menschen, die sich aus finanziellen Gründen am freien Mietwohnungsmarkt schwertun. Ebenso ist sie Ansprechpartnerin für soziale Vereine, die Menschen mit besonderen Bedürfnissen betreuen und Wohnungen für ihre Betreuungsprojekte brauchen. 2018 hat die GWG weitere drei 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. Hierbei arbeitet sie eng mit der GWG zusammen.

2018 hat die städtische Fachabteilung für Ordnung und Gewerbe elf Wohnungen von der GWG angemietet, um dort Menschen unterzubringen, die akut von Obdachlosigkeit bedroht waren.

Baukultur

Die Gebäude der GWG sollen Menschen einen guten baulichen Rahmen bieten, um ihren Alltag zu bewältigen: ob dies die Kinder sind, die sich in der Kita wohlfühlen, Menschen aller Altersgruppen, die sich an ihren Wohnungen und ihrem Wohnumfeld erfreuen, oder Berufstätige, die in von der GWG gebauten Büros, Praxen und anderen Arbeitsplätzen ihren Job machen.

Doch nicht nur die Funktionalität der Häuser ist wichtig. Häuser sind auch Bausteine der Stadt und tragen zum Stadtbild bei. Der GWG ist es sehr wichtig, hier mit gutem Vorbild voranzugehen. Deswegen lässt sie ihre Vorhaben vom Gestaltungsbeirat der Universitätsstadt Tübingen begleiten, organisiert Planungsworkshops, in denen mehrere Architekturbüros in Konkurrenz um die besten Ideen ringen, oder veranstaltet Architektenwettbewerbe wie bei der neuen Geschäftsstelle. Auf diese Weise trägt die GWG dazu bei, die Baukultur in Tübingen zu stärken.

Fotos: Jürgen Lippert

Paulinenstraße
Beim Kupferhammer
Schwalbenweg

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
26 private Gesellschafter	19.260 EUR
eigene Stammanteile	87.240 EUR

Aufsichtsrat Stand: 31.12.2018

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 Schöning, Dietmar, Parlamentarischer Berater	FDP	30.11.2017	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 Paul, Berndt Rüdiger, Bildungs- u. Berufsberater	AL/Grüne	24.07.2017	2019	
4 Schmanns, Heinrich, Diplom-Biologe	AL/Grüne	15.09.2014	2019	
5 Weber-Keinath, Gebhard, Sozialpädagoge i. R.	AL/Grüne	26.10.2017	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 Bleckert, Jan, Gewerkschaftssekretär	Linke	22.03.2018	2019	
16 Kreim, Anne, selbstständige Dipl.-Ingenieurin (FH)	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
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 2018, 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 26. Juni 2019 berichten.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Beitrag zum positiven Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 und ihren Einsatz im Interesse, zum Wohl und zum Nutzen der Gesellschaft.

Tübingen, 10. Mai 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Boris Palmer
Oberbürgermeister

Bilanz zum 31.12.2018

Aktiva

	2018	2017
Anlagevermögen	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	**16.392,00**	**31.412,00**
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	129.822.530,58	122.788.078,79
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.961.200,65	17.670.260,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	1.960.355,00	2.029.269,00
Technische Anlagen und Maschinen	492.027,00	485.698,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	444.272,00	430.227,00
Anlagen im Bau	4.134.784,21	6.562.837,15
Bauvorbereitungskosten	673.370,66	294.315,49
Geleistete Anzahlungen	0,00	970,59
	155.488.540,10	**150.261.656,28**
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.104.513,12	2.931.807,89
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen	4.231.379,13	4.066.929,31
Andere Vorräte	56.586,68	90.027,57
Geleistete Anzahlungen	622.585,88	569.935,22
	6.015.064,81	**7.658.699,99**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	175.578,76	179.484,16
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.050.712,06	414.401,46
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	149.343,59	82.748,49
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	57.800,55	471,70
Sonstige Vermögensgegenstände	532.574,61	827.825,23
	1.966.009,57	**1.504.931,04**
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	**3.005.701,68**	**1.879.883,62**
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	67.028,00	73.415,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
	67.028,00	**73.415,00**
Bilanzsumme	**166.558.736,16**	**161.409.997,93**

Passiva

		2018	2017
Eigenkapital		EUR	EUR
Gezeichnetes Kapital	240.000,00 EUR		
./. Nennbetrag eigener Anteile	87.240,00 EUR		
ausgegebenes Kapital		**152.760,00**	**153.360,00**
Kapitalrücklage		**6.894.000,00**	**6.894.000,00**
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklage		206.220,49	206.220,49
Bauerneuerungsrücklage		14.800.346,44	12.000.346,44
Andere Gewinnrücklagen		16.367.122,11	15.875.533,04
		31.373.689,04	**28.082.099,97**
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		3.375.673,47	3.297.741,33
Einstellung in Rücklagen		2.800.000,00	2.800.000,00
		575.673,47	**497.741,33**
Sonderposten			
für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		**2.061.208,67**	**1.917.832,42**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		733.776,28	760.891,94
Sonstige Rückstellungen		2.347.689,82	968.725,98
		3.081.466,10	**1.729.617,92**
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		110.594.807,51	105.403.309,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.583.197,94	5.602.413,88
Erhaltene Anzahlungen		6.433.913,92	7.794.906,43
Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.230.471,96	2.104.162,16
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.043.274,95	943.453,93
Sonstige Verbindlichkeiten		72.770,96	103.045,65
		121.958.437,24	**121.951.291,09**
Rechnungsabgrenzungsposten		**461.501,64**	**184.055,20**
Bilanzsumme		**166.558.736,16**	**161.409.997,93**

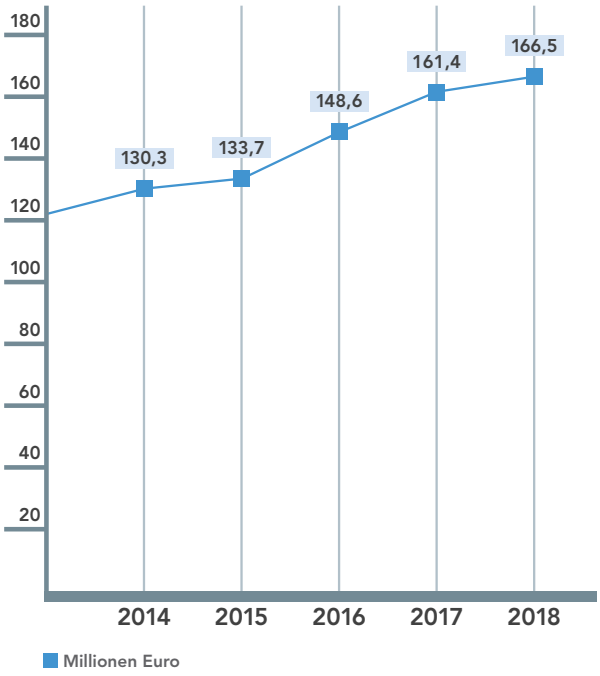
Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018

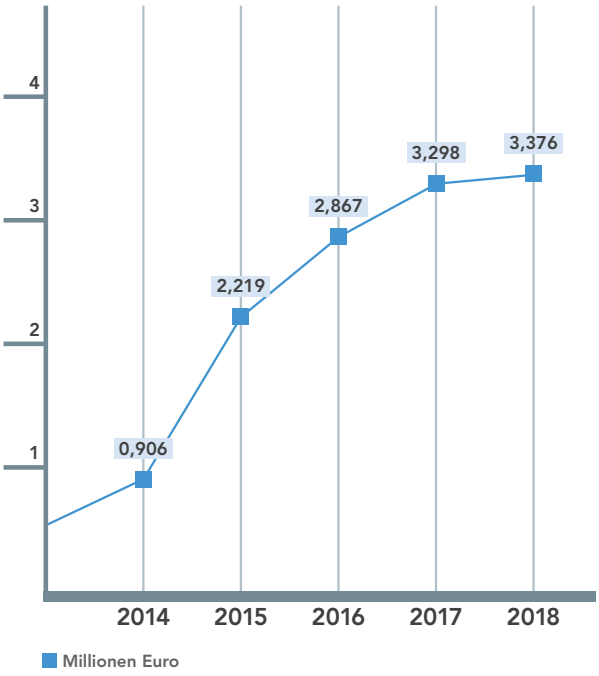
		2018	2017
Umsatzerlöse	EUR	EUR	EUR
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.265.863,55		16.371.505,88
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.863.118,86		3.483.981,10
c) aus Betreuungstätigkeit	344.573,48		309.826,67
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	98.449,78		73.338,46
		24.572.005,67	
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)		1.651.742,25	279.899,84
Andere aktivierte Eigenleistungen		44.890,00	58.205,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.606.376,30	2.555.841,92
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.889.056,03		7.171.672,24
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.522.047,55		2.354.569,65
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	30.598,73		6.367,00
		11.441.702,31	
Rohergebnis		**13.129.827,41**	**13.040.190,30**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.679.746,74		1.620.993,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	522.207,71		500.488,69
		2.201.954,45	
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.322.337,27		4.108.928,13
b) Auflösung Sonderposten f. Investitionszuschuss	- 62.395,19		
		4.259.942,08	
Sonstige betriebliche Aufwendungen		727.177,43	810.994,29
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		609,32	843,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.139.875,11	2.295.471,94
Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.772,54	31.757,26
Ergebnis nach Steuern		**3.798.715,12**	**3.701.968,24**
Sonstige Steuern		423.041,65	404.226,91
Jahresüberschuss		**3.375.673,47**	**3.297.741,33**
Entnahmen aus Gewinnrücklagen		0,00	0,00
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage		2.800.000,00	2.800.000,00
Bilanzgewinn		**575.673,47**	**497.741,33**

Vergleich über die Jahre

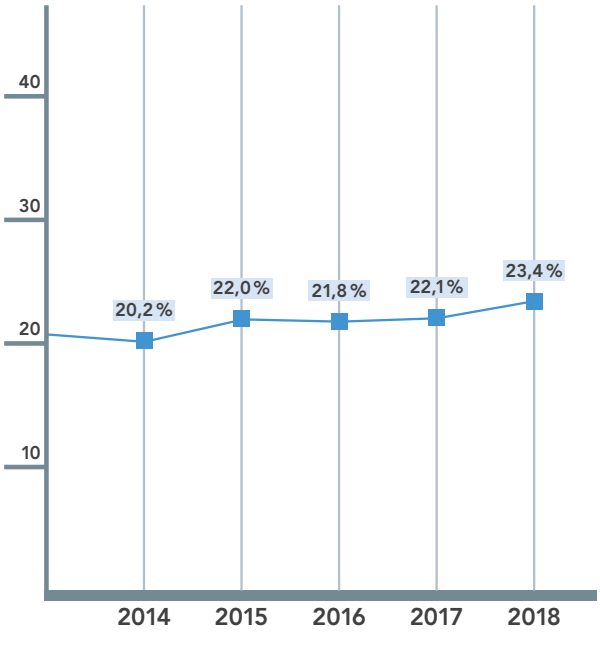
Bilanzsumme



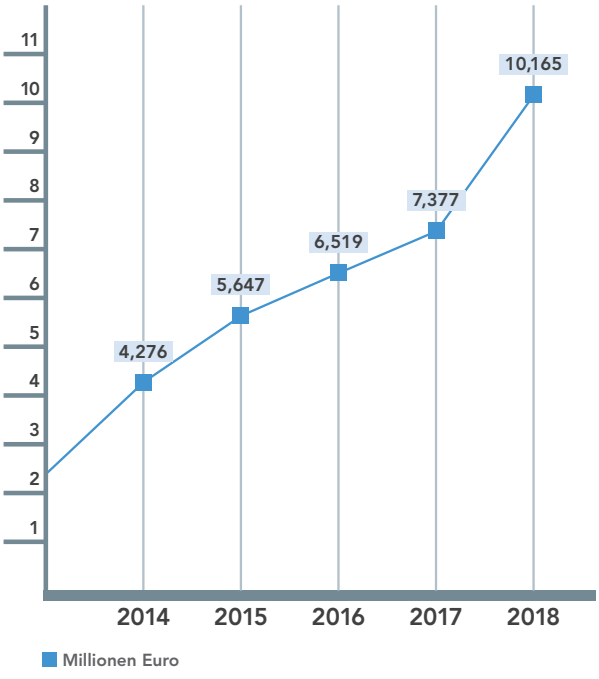
Jahresüberschuss



Eigenkapitalquote



Cashflow



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.

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.

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Sie werden über die Laufzeit ihrer jeweiligen Zinsbindung abgeschrieben. Die Bewertung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände und den zum Verkauf bestimmten Grundstücken erfolgt grundsätzlich zum Nennwert. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln Heubeck 2018 G) nach der projizierten Einmalbeitragsmethode (Projected-Unit-Credit-Methode) mit einem Rechnungszinsfuß für den 10-Jahresdurchschnittszinssatz von 3,21 % und für den 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 2,32 % 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 2018 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 58.632 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 4.231.379,13 EUR (Vorjahr 4.066.929,31 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Es bestehen 17 Erbbaurechtsverträge mit Laufzeiten zwischen 30 und 99 Jahren. Der Erbbauzins beträgt 94.722,51 EUR p.a.
4. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr liegen im Bilanzposten „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 472.713,33 EUR (Vorjahr: 446.167,84 EUR) vor.
5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen gesondert in der Bilanz ausgewiesene

Ausweis unter Bilanzposition		
Forderungen von	370,20 EUR Vorjahr: 821,58 EUR	Forderungen aus Vermietung
Forderungen von	116.009,73 EUR Vorjahr: 66.839,14 EUR	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
Forderungen von	7.813,54 EUR Vorjahr: 0,00 EUR	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
Forderungen von	779.563,38 EUR Vorjahr: 517.014,88 EUR	Guthaben bei Kreditinstituten
Verbindlichkeiten von	14.195.801,53 EUR Vorjahr: 17.824.606,80 EUR	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Verbindlichkeiten von	1.583.197,94 EUR Vorjahr: 5.602.413,88 EUR	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
Verbindlichkeiten von	32.648,00 EUR Vorjahr: 42.970,09 EUR	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

6. Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von 67.028 EUR (Vorjahr: 73.415 EUR) ausgewiesen.
7. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
   - Rückstellung für Betriebskosten von Eigentumswohnungen: 531.000,00 EUR,
   - Rückstellung für ausstehende Rechnungen für Baukosten 1.500.883,21 EUR,
   - Rückstellung für Instandhaltungsrechnungen: 234.700,00 EUR.
8. 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 1.363.632,74 EUR (Vorjahr: 1.681.644,94 EUR), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 79.203,36 EUR (Vorjahr: 34.437,44 EUR), Erträge aus abgeschriebenen Forderungen 11.131,17 EUR (Vorjahr: 16.142,02 EUR) und sonstige Erträge aus früheren Jahren 51.186,44 EUR (Vorjahr: 75.334,21 EUR).
2. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen aus Verlusten aus Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 4.997,61 EUR (Vorjahr: 53.669,87 EUR) und Aufwendungen aus Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 102.394,03 EUR (Vorjahr: 36.709,75 EUR) enthalten.
3. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich folgender Zinsaufwand: 54.567,00 EUR (Vorjahr: 49.773,00 EUR).

Anhang

Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2018 kumuliert	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2018 kumuliert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	151.890,74				151.890,74
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte m. Wohnbauten	168.750.943,70	2.350.595,23	864.705,27	8.602.319,43	178.839.153,09
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	24.944.156,18	5.420,34	261.384,94	1.089.510,13	25.777.701,71
Grundstücke o. Bauten					
Bauten auf fremden Grundstücken	2.069.469,33				2.069.469,33
Technische Anlagen und Maschinen	687.373,43	40.464,03		970,59	728.808,05
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.477.582,02	166.495,02			1.644.077,04
Anlagen im Bau	6.562.837,15	7.156.467,51		- 9.584.520,45	4.134.784,21
Bauvorbereitungskosten	294.315,49	475.261,58		- 96.206,41	673.370,66
Geleistete Anzahlungen	970,59			- 970,59	
Sachanlagen insgesamt	**204.787.647,89**	**10.194.703,71**	**1.126.090,21**	**11.102,70**	**213.867.364,09**
Anlagevermögen insgesamt	**204.939.538,63**	**10.194.703,71**	**1.126.090,21**	**11.102,70**	**214.019.254,83**

Abschreibungen					Buchwerte	
01.01.2018 kumuliert	Geschäftsjahr	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2018 kumuliert	31.12.2018	31.12.2017
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
120.478,74	15.020,00			135.498,74	16.392,00	31.412,00
45.962.864,91	3.424.771,49	371.013,89		49.016.622,51	129.822.530,58	122.788.078,79
7.273.895,92	626.076,14	83.471,00		7.816.501,06	17.961.200,65	17.670.260,26
40.200,33	68.914,00			109.114,33	1.960.355,00	2.029.269,00
201.675,43	35.105,62			236.781,05	492.027,00	485.698,00
1.047.355,02	152.450,02			1.199.805,04	444.272,00	430.227,00
					4.134.784,21	6.562.837,15
					673.370,66	294.315,49
						970,59
54.525.991,61	**4.307.317,27**	**454.484,89**		**58.378.823,99**	**155.488.540,10**	**150.261.656,28**
54.646.470,35	**4.322.337,27**	**454.484,89**		**58.514.322,73**	**155.504.932,10**	**150.293.068,28**

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	110.594.807,51	4.460.965,40	106.133.842,11	87.783.616,67
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.583.197,94	1.019.189,13	564.008,81	489.816,42
Erhaltene Anzahlungen	6.433.913,92*	6.433.913,92*		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.230.471,96		2.230.471,96	2.230.471,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.043.274,95	1.043.274,95		
Sonstige Verbindlichkeiten	72.578,86	72.578,86		
Gesamtbetrag	**121.958.245,14**	**13.029.922,26**	**108.928.322,88**	**90.503.905,05**

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 2018 und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018 der GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, Tübingen geprüft und am 12. April 2019 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

gesichert	Art der Sicherung
EUR	
25.398.124,16	KB
85.196.683,35	GPR
583.197,94	GPR
2.230.471,96	BBÜ
113.408.477,41	

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 2.856.500 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 9.852.000 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 16.500 EUR (netto) und entfällt ausschließlich auf Abschlussprüfungsleistungen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:
   23 Kaufmännische Mitarbeiter, davon 6 Teilzeitbeschäftigte
   4 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 202.661,00 EUR (Vorjahr: 202.380 EUR).
7. Die Bezüge (Sitzungsgelder) des Aufsichtsrats beliefen sich auf 4.029,50 EUR (Vorjahr: 3.982 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, 29. März 2019

Uwe Wulfrath
Geschäftsführer

Foto: Jürgen Lippert

Raum für Kinder
in der Sindelfinger Straße

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

Redaktion: Veronika Renkenberger, Gestaltung: Jochen Gewecke ©2019
Foto Titelseite mitte: Adobe Stock