

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**

Aktivseite

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte;	219.515,00	288.449,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	219.515,00	288.449,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	163.786.808,25	147.961.450,52
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.982.707,47	25.529.312,78
3. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter sowie Bauten auf fremden Grundstücken	1.548.017,00	1.616.978,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	7.604,00	8.229,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.106.742,00	1.116.314,00
6. Anlagen im Bau	18.092.928,99	22.650.574,97
7. Bauvorbereitungskosten	7.672.283,70	5.504.959,49
8. Geleistete Anzahlungen	351.152,75	2.092.855,04
	218.548.244,16	206.480.673,80
III. Finanzanlagen		
1. Sonstige Ausleihungen	10.706,79	18.240,10
2. Andere Finanzanlagen	7.970,00	7.970,00
	18.676,79	26.210,10
<i>Anlagevermögen insgesamt :</i>	<i>218.786.435,95</i>	<i>206.795.332,90</i>
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00	0,00
2. Bauvorbereitungskosten	11.305,00	0,00
3. Grundstücke mi unfertigen Bauten	13.326.438,23	4.928.480,73
4. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00	285.976,01
5. Unfertige Leistungen	5.925.727,20	5.527.596,57
6. Andere Vorräte	16.158,59	31.003,54
7. Geleistete Anzahlungen	1.216.373,35	1.034.629,40
	20.496.002,37	11.807.686,25
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	285.370,21	329.240,75
2. Forderungen aus Verkauf bebaute und unbebaute Grundstücke	745.652,52	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	267.947,31	216.571,25
4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	367,29	6.361,84
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.386.722,94	1.441.964,44
	3.686.060,27	1.994.138,28
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.230.587,24	2.333.732,24
<i>Umlaufvermögen insgesamt :</i>	<i>25.412.649,88</i>	<i>16.135.556,77</i>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	28.706,00	35.093,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	16.558,08	38.838,00
	45.264,08	73.931,00
Bilanzsumme	244.244.349,91	223.004.820,67

Passivseite

	31.12.2024 Euro	31.12.2023 Euro
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	240.000,00	240.000,00
abzüglich Nennbetrag eigener Anteile	-87.540,00	-87.540,00
ausgegebenes Kapital	152.460,00	152.460,00
II. Kapitalrücklagen	6.894.000,00	6.894.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	206.220,49	206.220,49
2. Bauerneuerungsrücklage	35.200.346,44	33.700.346,44
3. Andere Gewinnrücklagen	19.598.319,39	19.149.117,67
	55.004.886,32	53.055.684,60
Bilanzgewinn		
IV. Jahresüberschuss	1.962.820,90	1.555.299,92
Einstellungen in Rücklagen	-1.500.000,00	-1.100.000,00
Bilanzgewinn	462.820,90	455.299,92
<i>Eigenkapital insgesamt :</i>	62.514.167,22	60.557.444,52
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen	3.262.804,14	3.368.077,03
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	567.752,28	598.280,86
2. Steuerrückstellungen	0,00	502.866,93
3. Sonstige Rückstellungen	1.604.986,74	1.469.763,68
<i>Rückstellungen insgesamt:</i>	2.172.739,02	2.570.911,47
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	141.217.571,54	133.260.748,85
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.632.642,02	8.886.772,32
3. Erhaltene Anzahlungen	13.722.337,85	6.396.852,20
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.012.361,72	2.803.877,13
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.424.297,95	1.961.532,49
6. Sonstige Verbindlichkeiten	236.199,65	32.533,48
<i>(davon aus Steuern: 57.042,40 €; Vorjahr 22 T€)</i>		
<i>(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 10.086,07 €; Vorjahr 7 T€)</i>		
<i>Verbindlichkeiten insgesamt</i>	171.245.410,73	153.342.316,47
E. Rechnungsabgrenzungsposten	5.049.228,80	3.166.071,18
Bilanzsumme	244.244.349,91	223.004.820,67

GWG Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH, Tübingen
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr 2024 Euro	Vorjahr 2023 Euro
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.971.592,97	20.803.038,19
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	390.000,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	458.524,08	331.207,95
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.337,30	22.677,83
<i>Umsatzerlöse zusammen :</i>	23.821.454,35	21.156.923,97
2. Verminderung / -Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	8.510.112,12	4.261.744,02
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	87.240,00	100.740,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.290.018,11	527.862,94
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-12.634.270,34	-9.647.893,66
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-8.435.237,24	-3.679.332,97
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-7.025,27	-58.167,03
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen zusammen :</i>	-21.076.532,85	-13.385.393,66
Rohergebnis	13.632.291,73	12.661.877,27
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.234.320,29	-1.938.269,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-663.747,62	-650.528,57
<i>Personalaufwand zusammen :</i>	-2.898.067,91	-2.588.797,73
<i>davon für Altersversorgung: 228.349,89 €; Vorjahr 258 T€</i>		
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermög.-Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-5.917.505,72	-5.518.425,61
b) Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	105.272,89	105.272,89
<i>Abschreibungen zusammen :</i>	-5.812.232,83	-5.413.152,72
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.147.806,74	-1.389.533,82
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.219,48	985,47
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.825.558,79	-1.413.869,10
<i>davon aus Aufzinsung: 6.492,00 €; Vorjahr 8 T€</i>		
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag (Vorjahr: Aufwand)	7.236,96	-301.797,45
12. Ergebnis nach Steuern	1.963.081,90	1.555.711,92
13. Sonstige Steuern	-261,00	-412,00
14. Jahresüberschuss	1.962.820,90	1.555.299,92
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	-1.500.000,00	-1.100.000,00
16. Bilanzgewinn	462.820,90	455.299,92

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

A. 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 Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist gemäß § 275 Abs. 2 HGB gegliedert (Anwendung des Gesamtkostenverfahrens) unter Beachtung der ergänzenden Vorschriften der vorgenannten Formblatt-Verordnungen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Einzelnen werden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige, nutzungsbedingte, lineare Abschreibungen, bewertet.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige, nutzungsbedingte Abschreibungen bewertet. Dabei kommt grundsätzlich die lineare Abschreibungsmethode zur Anwendung. Die planmäßigen Abschreibungen werden für Wohnbauten mit 2 % bis 2,5 %, für Geschäftsgebäude mit 3 % bis 4 % und für das übrige Sachanlagevermögen mit bis zu 20 % der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten vorgenommen. Außenanlagen werden mit 10 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden zum Teil als Betriebsausgaben und bei Anschaffungs- oder Herstellungskosten zwischen netto 250,- € und 1000,- € in einem Sammelposten erfasst. Der Sammelposten wird im Geschäftsjahr der Bildung und in den folgenden vier Jahren mit einem Fünftel aufgelöst.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum 40 Jahren festgesetzt.

Investitionszuschüsse werden von den Anschaffungs- und Herstellungskosten ab 2018 gekürzt.

Bei den Finanzanlagen sind die Sonstigen Ausleihungen und die anderen Finanzanlagen zu den Anschaffungskosten bewertet.

Im Umlaufvermögen sind die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt sofern diese vorhanden sind.

Die Bewertung der Gegenstände des Vorratsvermögens erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips. Die Herstellungskosten umfassen die Pflichtbestandteile nach § 255 Abs. 2 Satz 2 HGB.

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

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Sie werden über die Laufzeit ihrer jeweiligen Zinsbindung abgeschrieben.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt zum 31. Dezember 2024 unverändert € 240.000,00 und ist voll eingezahlt.

Der Sonderposten enthält passivisch abgegrenzte Investitionszuschüsse für Gebäude zur Flüchtlingsunterbringung ab 2016. Die ertragswirksame Auflösung erfolgt korrespondierend zur Nutzungsdauer der entsprechenden Vermögensgegenstände.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden versicherungsmathematisch unter Zugrundelegung biometrischer Wahrscheinlichkeiten (Richttafeln Heubeck 2018 G) nach der projizierten Einmalbeitragsmethode (Projected-Unit-Credit-Methode) mit einem Rechnungszinsfuß für den 10-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,90 % und für den 7-Jahresdurchschnittszinssatz von 1,96 % ermittelt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen werden jährliche Rentensteigerungen von jährlich 2,3 % unterstellt. Die Rückstellungen werden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank im Dezember 2024 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 -2.952 €.

Der Unterschiedsbetrag unterliegt der Ausschüttungssperre nach § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Sämtliche Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Der Ausweis resultiert aus Mietvorauszahlungen und Ertragszuschüssen für Belegungsbindungen im Wohnungsbestand. Die ertragswirksame Auflösung erfolgt über die Laufzeit der Belegungsbindung.

Latente Steuern werden für zeitliche Unterschiede zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und 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.

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr ist nachfolgend dargestellt:

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	01.01.2024 (kumuliert) €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2024 (kumuliert) €	01.01.2024 (kumuliert) €	Abschr. Gj. €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	31.12.2024 (kumuliert) €	31.12.2024 €
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Software	506.932,84	2.323,27	0,00	0,00	509.256,11	218.483,84	71.257,27	0,00	0,00	289.741,11	219.515,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände Gesamt	506.932,84	2.323,27	0,00	0,00	509.256,11	218.483,84	71.257,27	0,00	0,00	289.741,11	219.515,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	215.246.059,25	1.514.777,37	1.948.765,94	20.389.279,59	235.201.350,27	67.284.608,73	4.674.115,10	544.181,81	0,00	71.414.542,02	163.786.808,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	35.382.895,64	275.836,58	171.425,00	1.228.655,49	36.715.962,71	9.853.582,86	931.595,38	51.923,00	0,00	10.733.255,24	25.982.707,47
Bauten auf fremden Grundstücken	2.070.897,33	0,00	0,00	0,00	2.070.897,33	453.919,33	68.961,00	0,00	0,00	522.880,33	1.548.017,00
Technische Anlagen und Maschinen	12.500,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00	4.271,00	625,00	0,00	0,00	4.896,00	7.604,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.435.232,74	161.379,97	141.544,28	0,00	2.455.068,43	1.318.918,74	170.951,97	141.544,28	0,00	1.348.326,43	1.106.742,00
Anlagen im Bau	22.650.574,97	15.277.038,94	483.600,00	-19.351.084,92	18.092.928,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.092.928,99
Bauvorbereitungskosten	5.504.959,49	2.679.959,05	0,00	-512.634,84	7.672.283,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.672.283,70
Geleistete Anzahlungen	2.092.855,04	12.513,03	0,00	-1.754.215,32	351.152,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	351.152,75
Sachanlagen Gesamt	285.395.974,46	19.921.504,94	2.745.335,22	0,00	302.572.144,18	78.915.300,66	5.846.248,45	737.649,09	0,00	84.023.900,02	218.548.244,16
Finanzanlagen											
Sonstige Ausleihungen	18.240,10	166,69	7.700,00	0,00	10.706,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.706,79
Andere Finanzanlagen	7.970,00	0,00	0,00	0,00	7.970,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.970,00
Finanzanlagen Gesamt	26.210,10	166,69	7.700,00	0,00	18.676,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.676,79
Anlagevermögen Gesamt	285.929.117,40	19.923.994,90	2.753.035,22	0,00	303.100.077,08	79.133.784,50	5.917.505,72	737.649,09	0,00	84.313.641,13	218.786.435,95
											206.795.332,90

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 5.925.727,20 € (Vorjahr 5.527.596,57 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Die Position „Geleistete Anzahlungen“ im Umlaufvermögen enthält mit 1.070.689,94 € Hausgeldzahlungen und mit 145.683,41 € Anzahlungen auf Planungsleistungen.
4. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr liegen im Bilanzposten „Sonstige Vermögensgegenstände“ in Höhe von 729.314,72 € (Vorjahr: 718.083,49 €) vor.
5. Gegenüber Gesellschaftern bestehen nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene (Vorjahreswerte in Klammer) Ausweis unter Bilanzposition
- | | | |
|-----------------------|--------------------------------------|--|
| Forderungen von | 7.747,46 €
(92.770,04 €) | Forderungen aus Vermietung |
| Forderungen von | 218.851,68 €
(206.418,98 €) | Forderungen aus Betreuungstätigkeit |
| Forderungen von | 0,00 €
(0,00 €) | Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen |
| Forderungen von | 1.032.739,62 €
(1.880.168,68 €) | Guthaben bei Kreditinstituten |
| Forderungen von | 484.323,13 €
(2.307.041,36 €) | Anzahlungen im Anlage- und Umlaufvermögen |
| Verbindlichkeiten von | 17.117.558,89 €
(16.643.321,76 €) | Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten |
| Verbindlichkeiten von | 11.632.642,02 €
(8.886.772,32 €) | Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern |
| Verbindlichkeiten von | 52.394,13 €
(216.849,81 €) | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen |
6. Im aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ist ein Disagio in Höhe von 28.706,00 € (Vorjahr: 35.093,00 €) ausgewiesen.
7. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
- | | |
|--|--------------|
| Rückstellung für Betriebskosten von Eigentumswohnungen | 602.000,00 € |
| Rückstellung für ausstehende Rechnungen für Baukosten | 582.130,47 € |
| Rückstellung für Instandhaltungsrechnungen | 305.000,00 € |
8. Die Fristigkeiten und Besicherung der Verbindlichkeiten sind im nachfolgenden Spiegel dargestellt:

Verbindlichkeiten (Vorjahreswerte in Klammern)	Stand 31.12. €	davon			Art der Siche- rung 1)
		Restlaufzeit		gesichert €	
		bis 1 Jahr €	über 1 Jahr €		
Anleihen					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	141.217.571,54 (133.260.748,85)	8.735.855,91 (7.382.962,90)	132.481.715,63 (125.877.785,95)	105.210.901,11 (99.699.085,07)	7.333.190,36 KB 133.884.381,18 GPR (8.558.550,64) (124.702.198,21)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.632.642,02 (8.886.772,32)	9.273.693,12 (7.514.143,39)	2.358.948,90 (1.372.628,93)	2.304.054,62 (1.317.804,49)	1.372.628,93 GPR 9.000.000,00 Kassenkredit (386.291,71)
Erhaltene Anzahlungen	13.722.337,85 * (6.396.852,20)	13.722.337,85 * (6.396.852,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.012.361,72 (2.803.877,13)	3.012.361,72 (2.803.877,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.012.361,72 BBÜ (2.803.877,13)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.424.297,95 (1.961.532,49)	1.424.297,95 (1.961.532,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	236.199,65 (32.533,48)	236.199,65 (32.533,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	171.245.410,73 (153.342.316,47)	36.404.746,20 (26.091.901,59)	134.840.664,53 (127.250.414,88)	107.514.955,73 (101.016.889,56)	145.602.562,19 (136.450.917,69)

1) GPR = Grundpfandrecht, KB = Kommunale Bürgschaft, BBÜ = Bankbürgschaft

* nur zur Verrechnung anstehend

D. Erläuterungen zu den GuV-Posten

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende periodenfremde Erträge enthalten:
Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen 1.819.874,69 € € (Vorjahr: 231.244,07 €),
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 133.342,19 € (Vorjahr: 120.658,54 €),
Erträge aus abgeschriebenen Forderungen 14.629,02 € (Vorjahr: 10.556,42 €) und
sonstige Erträge aus früheren Jahren 76.026,22 € (Vorjahr: 45.017,55 €).
2. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen aus Abschreibungen auf Forderungen in Höhe von 64.214,24 € (Vorjahr: 83.042,47 €) enthalten.
3. Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergab sich folgender Zinsaufwand: 6.492,00 € (Vorjahr 7.770,00 €).

E. 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 3.985.000 €. 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 46.987.000 € (es erfolgt eine teilweise Refinanzierung über Darlehen).
 - b) Bedingte Rückzahlungsverpflichtungen aus zwei grundsätzlich bedingten Zuwendungen der Gesellschafterin Universitätsstadt Tübingen in Höhe von je 1,0 Mio. €.
 - c) Es bestehen 19 Erbbaurechtsverträge mit Restlaufzeiten zwischen 16 und 79 Jahren. Der Erbbauzins beträgt 127.216,65 € p.a..
3. Das vom Abschlussprüfer berechnete Honorar beträgt 26.200,00 € (netto) und entfällt ausschließlich auf Prüfungsleistungen.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Kaufmännische Mitarbeiter	27 (Vorjahr 28), davon 10 (Vorjahr 12) Teilzeitbeschäftigte
Technische Mitarbeiter	5 (Vorjahr 4), davon 2 (Vorjahr 2) Teilzeitbeschäftigte
Hauswarte	3 (Vorjahr 3)
Auszubildende	4 (Vorjahr 3)

5. Die Ermittlung der latenten Steuern erfolgt auf Basis des kombinierten Ertragssteuersatzes der Gesellschaft von aktuell rd. 30 %. Der kombinierte Ertragssteuersatz 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 sonstige 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 58.231 € (Vorjahr: 59.932 €).
7. Die Bezüge (Sitzungsgelder) des Aufsichtsrats beliefen sich auf 4.001,00 € (Vorjahr: 3.762,30€).
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.

9. Mitglied der Geschäftsführung:

Wulfrath, Uwe – Leitung des Gesamtunternehmens

11. Mitglieder des Aufsichtsrats (Verlauf 01.01. bis 31.12.2024):

<i>Stimmberechtigte Mitglieder:</i>	Beruf	Amt im Aufsichtsrat
Palmer, Boris	Oberbürgermeister	Vorsitzender
Gugel, Bernd	Druckform-/Druckvorlagenhersteller	
Kücü, Asli	Freiberufl. Referentin für politische Bildung	
Drake, Rainer (bis 22.07.2024)	Informatiker	
Kübler, Jonas (bis 22.07.2024)	Physiker, Promotionsstudent	
Lederle, Christoph (bis 22.07.2024)	Lehrer	
Schmidt, Annette	Entwicklungspol. Beraterin	
Kunze, Manoah (ab 22.07.2024)	Student	
Widmayer, Dr. Karin (ab 22.07.2024)	Physikerin	
Höhne-Mack, Ingeborg	Studiendirektorin	Stellv. Vorsitzende
Neth, Gerhard (bis 22.07.2024)	Dipl.-Forstingenieur	
Riethmüller, Heinrich (ab 22.07.2024)	Buchhändler	
Zarnetta, Florian (ab 22.07.2024)	Projektleiter	
Sökler, Dr. Martin (bis 22.07.2024)	Internist, Hämatologe u. Onkologie	
Höritzer, Gebhart	Dachdecker- und Klempnermeister	
Hanagarth, Klaus Dieter (bis 22.07.2024)	Bundesbankdirektor i.R.	
Wittlinger, Dr. Christian	Apotheker	
Schettler, Inge (ab 22.07.2024)	Gastronomin, Gästeführerin	
Bechtle, Ulrich	Landwirtschaftsmeister	
Walker, Matthias (ab 22.07.2024)	Bäckermeister	
Kehrer, Gerhard (bis 22.07.2024)	Gärtnermeister	
Rosenkranz, Gitta	Dipl.-Sozialarbeiterin, Erzieherin	
Elwing, Frederico (bis 22.07.2024)	Wissenschaftlicher Mitarbeiter	
Besenfelder, Tom (ab 22.07.2024)	Zimmerer	
Schöning, Dietmar (ab 25.01.2024)	Parlamentarischer Berater beim Landtag	
Kreim, Anne (ab 25.01.2024)	Dipl.-Ing., Hausverwaltung u. Baubetreuung	
Hildner, David (bis 22.07.2024)	Informatikstudent	
Klepp, Stefan (ab 22.07.2024)	IT Systems Engineer	
Krämer, Jana (ab 22.07.2024)	Sozialpädagogin	

<i>Beratende Mitglieder:</i>		<i>Amt im Aufsichtsrat</i>
Härle, Ulrich	(bis 09.07.2024)	Gipsermeister
Peetz, Otto	(bis 09.07.2024)	Dachdeckermeister
Beutter, Constanze	(ab 22.07.2024)	Diplom-Verwaltungswirtin
Sinner, Thomas	(ab 22.07.2024)	im Ruhestand
Kreh, Michael		Sparkassendirektor

12. Es haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge ereignet, die für die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Tübingen, 19. Mai 2025



Uwe Wulfrath
Geschäftsführer

Lagebericht für 2024

A. Geschäftstätigkeit der GWG Tübingen

Die GWG ist ein mehrheitlich kommunales Wohnungsbauunternehmen mit den Aufgaben, eine breite Schicht der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen und die städtische Siedlungspolitik zu unterstützen.

Das Hauptgeschäftsfeld der GWG ist die Hausbewirtschaftung, also die Vermietung eigener Wohnbauten. Das Unternehmen ist dabei nicht an einer Maximierung der Rendite ausgerichtet, muss aber wirtschaftlich und gewinnorientiert arbeiten. Um Eigenmittel für das Errichten zusätzlicher Wohnungen zu gewinnen, ist die GWG auch im Bauträgersgeschäft tätig und übernimmt im Geschäftsfeld Betreuungstätigkeit die Mietverwaltung für fremdes Eigentum sowie –in geringem Umfang- auch die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften.

B. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet. Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen

aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen Ende 2024 rund 3% bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht. Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

C. Geschäftsentwicklung und Leitungsstruktur der GWG Tübingen

Die GWG Tübingen stellte sich 2024 auf die aktuellen Rahmenbedingungen mit höheren Zinsen und anhaltend hohen Baukosten ein. Die Geschäftsführung geht nicht davon aus, dass sich dieses Geschäftsumfeld in den nächsten Jahren wesentlich verbessern wird. Im

Geschäftsjahr 2024 wurde ein Umsatz von 23.821,5 T€ (im Vorjahr 21.156,9 T€) erzielt. Der Jahresüberschuss beläuft sich im Geschäftsjahr auf 1.962,8 T€ (im Vorjahr 1.555,3 T€). Der geplante Jahresüberschuss wurde damit um 823,8 T€ übertroffen. Maßgeblich für diesen Erfolg war eine Zunahme der Sonstigen betrieblichen Erträge (plus 1.525,0 T€), weil sich mehr Verkäufe aus dem Anlagevermögen realisieren ließen. Wegen verschobenen Gebäudeabbrüchen war der Sonstige betriebliche Aufwand niedriger (minus 362,2 TEUR) als geplant. Deutlich mehr Geld als geplant wurde für Instandhaltung und Modernisierung ausgegeben (plus 1.892,2 T€).

Die Eigenkapitalrentabilität erhöhte sich auf 3,1 % (Vorjahr 2,5 %).

Die Investitionen in den Immobilienbestand sind auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. Ziele unserer Geschäftstätigkeit sind neben der notwendigen Wirtschaftlichkeit eine umweltschonende Bauweise, energetische Effizienz und die Förderung des sozialen Miteinanders in Tübingen. Bei der Erreichung dieser Ziele sind wir im Geschäftsjahr 2024 vorangekommen.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bieten wir sichere Arbeitsplätze. Im Rahmen unserer Möglichkeiten übernehmen wir die Ausbildung des Berufsnachwuchses.

Die Organe der GWG sind der Geschäftsführer als gesetzlicher Vertreter, der für die Leitung des Gesamtunternehmens zuständig ist, sowie der Aufsichtsrat, der die Tätigkeit der Geschäftsführung überwacht. Der Geschäftsführer berichtet in regelmäßigen Sitzungen an den Aufsichtsrat. Im Geschäftsjahr 2024 fanden 4 Aufsichtsratssitzungen statt.

Neben dem Geschäftsführer gehörten zu den Führungskräften des Unternehmens der Prokurist und 6 Teamleiter und Teamleiterinnen.

Hausbewirtschaftung/Wohnungsvermietung

Am Bilanzstichtag befinden sich 2.257 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft. Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 47 Wohnungen erhöht.

Die gesamte Wohnfläche beträgt zum Bilanzstichtag 155.398 m² (Vorjahr 152.883 m²). Der Anteil der preisgebundenen Wohnungen liegt bei 36,4 % (Vorjahr 35,3 %). Zum eigenen Bestand gehören außerdem 87 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 86) mit einer Nutzfläche von 17.685 m² und 756 Garagen.

Die Sollmieten in Höhe von 18.136,0 T€ haben sich um 1.060,5 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die monatliche Nettokaltmiete der Wohnungen liegt zum 01.07.2024 bei durchschnittlich 8,46 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 8,06 €/m² Wohnfläche), also 4,9 % höher als im Vorjahr. Insgesamt wurde im Bereich der Wohnungsvermietung ein Umsatz von 22.971,6 T€ (Vorjahr 20.793,9 T€) erzielt.

Instandhaltung und Modernisierung im Rahmen der Hausbewirtschaftung

Die kontinuierliche Erhaltung und Verbesserung der Wohnobjekte ist unverändert ein wichtiger Bestandteil des Immobilienmanagements der GWG. Für die Ermittlung des Instandsetzungsbedarfs und des dafür notwendigen Finanzierungsvolumens liefert die regelmäßig fortgeschriebene Portfolio-Analyse die erforderlichen Informationen. 2024 wurde dafür wieder die Software MyWoWi verwendet, die in einer Matrix die Wirtschaftlichkeit und den baulichen Zustand des Portfolios darstellt. Außerdem wurde im Jahr 2024 intensiv an der Einführung des Programms Mevivo gearbeitet. Mit diesem Programm wird der gesamte Gebäudebestand hinsichtlich des baulichen Zustands erfasst. Daraus können notwendige Verkehrssicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen systematisch erfasst und umgesetzt werden.

Neubau und Erwerb von Anlagevermögen

Durch Neubauten (einschließlich Grundrissänderungen, Aufstockungen und Dachgeschossausbauten bei Bestandsgebäuden) wurden im Berichtsjahr fertiggestellt bzw. befanden sich im Bau:

Projekt	Umfang	Bearbeitungsstand	Erwartete Kosten
Hechinger Eck	29 WE u. 1 GE	Fertig gestellt	10.157 T€
Hakenweg 2-6	5 WE	Fertig gestellt	4.717 T€
Schaffhausenstraße 37-39	2 WE	Fertig gestellt	438 T€
Spelterweg 9	12 WE	Fertig gestellt	1.463 T€
Eugenstraße 71	12 WE	Fertig gestellt	1.934 T€
Burgsteige 6	1 WE	Fertig gestellt	803 T€
Schellingstraße 7	1 WE	in Bau	1.200 T€
Hechinger Eck	64 TG	in Bau	2.532 T€
Aischbachstraße 8-18	6 WE	in Bau	1.350 T€
Pfrondorfer Straße 1	8 WE u. 1 GE	in Bau	3.150 T€
Ebertstraße 44, 46, 46/1, 48 und Paulinenstraße 3/1	27 WE, 21 TG	in Bau	11.200 T€
Römerstraße 2 und Merowinger Straße 6 (Bühl)	19 WE, Pflege-WG u. 15 TG	in Bau	13.300 T€
Schaffhausenstraße 45-49	4 WE	in Bau	1.450 T€
Sindelfinger Straße 71	4 WE	in Bau	3.600 T€
Eugenstraße 71, Bauabschnitt II	39 WE	in Bau	5.800 T€
Reutlinger Straße 40	10 WE	in Bau	1.700 T€

Zum 31.12.2024 befanden sich 16 Projekte mit 346 Wohnungen in der Bauvorbereitung. Dafür sind Planungskosten i.H.v. 7.767,2 T€ angefallen.

Die gesamten 2024 durchgeführten Investitionen in das Sachanlagevermögen betragen:

Aufwendungen für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen	6.122,2 T€ (Vorjahr 3.724,3 T€), entspricht: 35,37 € je m ² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 22,04 €)
grundlegende, aktivierte Modernisierung verschiedener Mietobjekte	13.958,7 T€ (Vorjahr 6.224,5 T€), entspricht: 80,64 € je m ² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr 36,84 €)
Neubauinvestitionen	24.073,5 T€ (Vorjahr 9.817,3 T€)
Erwerb	0 T€ (Vorjahr 0 T€)
Bauvorbereitungskosten	2.685,1 T€ (Vorjahr 2.828,4 T€)
Summe	46.837,5 T€ (Vorjahr 22.594,5 T€)

Hierfür wurden Kredite in Höhe von 15.977,1 T€ aufgenommen, davon Förderkredite der L-Bank in Höhe von 8.712,1 T€.

2025 sind Aufwendungen für Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von 5,0 Mio. € geplant und aktivierte Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von 28,7 Mio. €. Letztere sollen zu ca. 88 % über Darlehen finanziert werden.

Bauträgertätigkeit

Im Bauträgergeschäft wurde im Berichtsjahr keine Wohneinheiten fertiggestellt.

Folgende Bauträgermaßnahmen waren im Berichtsjahr in Bau:

Projekt	Projektumfang	Bearbeitungsstand	Umsatzvolumen
Wohnbebauung in Bühl	20 WE	In Bau	8.612 T€
Bühl, Stellplätze	35 TG	In Bau	1.645 T€
Schwalbenweg 45-47	9 WE	In Bau	5.513 T€
Schwalbenweg 45-47, Stellplätze	2 Carports	In Bau	70 T€
Memminger Str. 27	11 WE	In Bau	10.678 T€
Hechinger Straße 76	9 WE	In Bau	4.886 €
HenB, Stellplätze	16 TG	In Bau	736 T€
GE=Gewerbeeinheit			
WE=Wohneinheit			
TG=Tiefgaragenstellplätze			

Betreuungstätigkeit: Baubetreuung, Verwaltung von Wohneigentum und Auftragsverwaltung

Die Umsätze aus den Betreuungstätigkeiten betrugen 458,5 T€ (Vorjahr 331,2 T€). Die Betreuungstätigkeit umfasste folgende Einheiten (Vorjahreswerte in Klammern):

Eigentümer	Wohnungen	Gewerbliche Einheiten
Wohnungseigentümergeinschaften	53 (81) ¹	2 (0) ¹
Universitätsstadt Tübingen	160 (169)	123 (123)
Stadtwerke Tübingen	9 (9)	3 (3)
Summe	222 (259)	128 (126)

Darüber hinaus verwaltete die GWG 270 (278) Wohnungen, die von der Stadt als Anschlusswohnraum für Geflüchtete verwendet werden.

Verkauf von Anlagevermögen

Verkauft und übergeben wurden folgende Grundstücke

Objekt	Umfang
Baumwiesenweg 1	1 WE
Talhäuser Straße 24	1 WE
Konrad-Adenauer-Straße 4	2 WE
Amselweg 21	2 WE
Schwärzlocher Straße 2	6 WE
Herrenberger Straße 78-80	1 WE
Herrenberger Straße 82-86/1	1 WE
Dahlienweg 11	1 Grundstück (Teilfläche)
Herrenberger Straße 78-80	1 TG
Baumwiesenweg 1	1 Außenstellplatz

Insgesamt wurden dabei Erlöse in Höhe von 2.992,6 T€ und Buchgewinne in Höhe von 1.816,1 T€ erzielt.

¹ Ohne GWG-Einheiten in diesen Eigentümergemeinschaften

D. Wirtschaftliche Lage

1. Vermögens- und Finanzierungsstruktur

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Anlagevermögen	218.786,4	206.795,3	11.991,1
Umlaufvermögen	25.412,6	16.135,6	9.277,0
Rechnungsabgrenzungsposten	45,3	73,9	-28,6
Bilanzsumme	244.244,3	223.004,8	21.239,5
Sonderposten f. Investitionszuschüsse	3.262,8	3.368,1	-105,3
Investitionsdarlehen	152.850,2	142.147,5	10.702,7
übrige Verbindlichkeiten und Anzahlungen	18.395,2	11.194,8	7.200,4
Rückstellungen	2.172,8	2.570,9	-398,1
Rechnungsabgrenzungsposten	5.049,2	3.166,1	1.883,1
Eigenkapital Jahresende	62.514,1	60.557,4	1.956,7
Eigenkapital Jahresanfang	60.557,4	59.008,2	1.549,2
Zuwachs Eigenkapital	1.956,8	1.549,2	407,6

Die Bilanzsumme hat sich zum Bilanzstichtag 31.12.2024 um 21.239,5 T€ gegenüber dem Vorjahr erhöht. Dies beruht im Wesentlichen auf der Zunahme des Anlagevermögens. Das Anlagevermögen nahm gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch Fremdkostenzugänge für Modernisierungsmaßnahmen sowie Zugänge von Kosten für Neubaumaßnahmen zu. Dem gegenüber stehen im Wesentlichen die planmäßigen Gebäudeabschreibungen und die Buchwertabgänge infolge des Verkaufs von 14 Bestandswohnungen.

Die Zunahme des Eigenkapitals um 1.956,7 T€ ergibt sich aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 1.962,8 T€ abzüglich der Gewinnausschüttung in Höhe von 6,1 T€ für das Vorjahr.

Die Vermögenslage der GWG Tübingen mbH ist geordnet.

Die Gesellschaft ist zu 25,6 % (Vorjahr 27,2 %) mit Eigenkapital und zu 62,6 % (Vorjahr 63,8 %) mit Investitionsdarlehen finanziert. Das Anlagevermögen in Höhe von 218.786,4 T€ (Vorjahr 206.795,3 T€) ist mit 98,4 % (Vorjahr 98,0 %) nahezu vollständig durch Eigenkapital und Investitionsdarlehen gedeckt.

Der Cashflow im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich wie folgt:

	2024 T€	2023 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.368,5	4.086,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16.095,7	-17.839,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.624,1	12.641,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.103,1	-1.112,0
Finanzmittelfonds 01.01.	2.333,7	3.445,8
31.12.	1.230,6	2.333,7

Die Finanzverhältnisse der GWG Tübingen mbH sind geordnet.

2. Ertragslage

Das Betriebsergebnis, definiert als Überschuss der Erträge über die Aufwendungen im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit einschließlich Zinsaufwendungen für längerfristige Finanzierungen bei der Hausbewirtschaftung, ist mit einem Wert von -194,6 € (Vorjahr 1.816,6 €) gegenüber dem Vorjahr um 2.011,2 T€ gesunken, weil es hohe Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen gab.

Der Überschuss im Bereich Hausbewirtschaftung vor Berücksichtigung allgemeiner Verwaltungskosten betrug im Jahr 2024 3.430,4 T€ (Vorjahr 5.260,4 T€). Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen auf höhere Instandhaltungsmaßnahmen (2.397,8 T€), gestiegene Mieterlöse (1.366,0 T€), gestiegene Abschreibungen (386,7 T€) und gestiegene Fremdkapitalzinsen (422,6 T€) zurückzuführen.

In der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit konnte im Jahr 2024 ein Überschuss von 525,3 T€ (Vorjahr 281,9 T€) erzielt werden. Das Ergebnis resultiert hauptsächlich durch Erlöse aus Betreuungstätigkeit (458,5 T€), Gewinne aus dem Bauträgergeschäft gab es i.H.v. 104,0 €.

Die Abschreibungen auf die aktivierten Modernisierungskosten wie auch die Zinsaufwendungen für die Modernisierungen sind gemäß den vorliegenden Planungsrechnungen durch zukünftig höhere Mieterträge in dem modernisierten Wohnungsbestand gedeckt.

Ergebnisminderungen durch Wohnungsleerstände sind überwiegend auf geplante und durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Der Anteil der Erlösschmälerungen (vor allem bedingt durch Leerstände) an den Sollmieten betrug 5,1 % (Vorjahr 7,2 %).

Außerhalb der operativen Geschäftstätigkeit ergab sich ein Überschuss von 2.150,1 T€ (Vorjahr 40,4 T€). Wesentliche Erträge ergaben sich dabei aus dem Verkauf von 14 Bestandswohnungen aus dem Anlagevermögen in Höhe von 1.819,9 T€ (Vorjahr 226,5 T€) und Erstattungen für Instandhaltungskosten 153,4 T€.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von 1.962,8 T€ (Vorjahr 1.555,3 T€).

Der Geschäftsführer der GWG Tübingen mbH beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens noch positiv, es müssen aber Maßnahmen ergriffen werden, die die Einnahmen erhöhen, um den steigenden Kosten bei Baumaßnahmen und höheren Zinsen etwas entgegensetzen zu können.

3. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Für die interne Unternehmenssteuerung werden als finanzielle Leistungsindikatoren die Umsatzerlöse, die Sollmieten und der Jahresüberschuss herangezogen. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren sind die vermietbare Wohnfläche und die Leerstandsquote.

Diese Kennzahlen dienen dazu, Entwicklungen und Trends frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls Maßnahmen zu ergreifen. Wegen des schleppenden Verkaufs von Eigentumswohnungen hat die GWG im Laufe des Jahres 2024 die Beobachtung der Liquidität intensiviert und mit dem Hauptgesellschafter eine enge Abstimmung vereinbart.

Erfreulicherweise erholte sich die Nachfrage nach Eigentumswohnungen Ende des Jahres 2024 etwas – ein Trend, der bisher anhält.

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen, Verbindlichkeiten sowie Guthaben bei Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber diesen.

Die Gesellschaft verfügt über einen solventen Kundenstamm. Forderungsausfälle sind die Ausnahme. Verbindlichkeiten werden in aller Regel innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Ziel des Finanz- und Risikomanagements der Gesellschaft ist die Sicherung des Unternehmenserfolgs gegen finanzielle Risiken jeglicher Art. Beim Management der Finanzpositionen verfolgt das Unternehmen eine konservative Risikopolitik.

Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfall- und Bonitätsrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein adäquates Debitorenmanagement. Bei Neukunden wird regelmäßig deren Bonität überprüft.

F. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Zweck des Unternehmens ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Ziels erwirbt, errichtet, vermittelt und vermietet die GWG Wohngebäude. Zur Optimierung des Bestands trennt sich die GWG, soweit wirtschaftlich erforderlich, in sozial verträglicher Weise von einzelnen Wohnhäusern und Eigentumswohnungen. Um Eigenmittel für die Bau- und Sanierungstätigkeit zu gewinnen, ist die GWG im Bauträgergeschäft tätig.

Die Chancen der künftigen Entwicklung liegen in der hohen Nachfrage nach Wohnungen in Tübingen, die nach einer im März 2021 veröffentlichten Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis 2040 anhalten wird. Gestiegene Zinsen in Kombination mit sehr hohen Baukosten haben die Nachfrage nach Eigentumswohnungen zwar massiv sinken lassen, gegen Ende des Jahres 2024 war aber wieder eine steigende Nachfrage erkennbar, die auch zu Verkäufen führte. Für das Bauträgergeschäft lässt dies wiederkommende gute Erträge erwarten. Um die Nachfrageflaute abzufedern wurden verstärkt gebrauchte und daher günstigere Eigentumswohnungen aus dem Anlagevermögen zum Kauf angeboten. Die für die Eigenmittel der geplanten Neubau- und Modernisierungsvorhaben nötigen Verkäufe werden aktuell durch höhere Finanzierungen ersetzt.

Die eingebrochene Bautätigkeit und die hohen Preise führen dazu, dass zahlungskräftigere Menschen Wohnungen anmieten, die sonst Wohnungen gekauft hätten. Dies hat bereits zu deutlich steigenden Mieten in Tübingen geführt. Auch die GWG wird dieses Mieterhöhungspotential nutzen müssen, um steigende Bewirtschaftungskosten decken zu können.

Trotz der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen besteht ein branchenspezifisches Risiko darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten ist. Folge hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und eventuell auch Mietausfälle. Aus heutiger Sicht besteht dieses Risiko insbesondere bei unterlassenen energetischen Sanierungen, die durch die 2019 beschlossene CO₂-Bepreisung zu hohen Nebenkosten führen würde. Das Unternehmen hat große Anstrengungen unternommen, den eigenen Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen. Das 2008 begonnene

Modernisierungsprogramm ist abgeschlossen. 2020 wurde vom Aufsichtsrat ein Folgeprogramm beschlossen, das weitere energetische Modernisierungen, Neubauten, den Austausch von Heizungen und den Ausbau der Photovoltaik beinhaltet. 2025 soll dieses Programm evaluiert werden, mögliche Anpassungen sollen erarbeitet und dem Aufsichtsrat zur Diskussion vorgelegt werden.

Im Laufe des Jahres sind die Risiken für die Entwicklung der Gesellschaft durch die leichte Erholung der Nachfrage nach Eigentumswohnungen etwas zurückgegangen. Die Baukosten verharren auf einem sehr hohen Niveau. Ein Absinken ist angesichts der Regelflut im Bauwesen in Kombination mit dem anhaltenden Fachkräftemangel im Handwerk unwahrscheinlich. Diese Baukosten werden in Kombination mit dem aktuellen Zinsniveau im Neubaubereich und bei kernmodernisierten Gebäuden zu deutlich höheren Mieten führen. Um den gestiegenen Kosten zu begegnen, wird auf eine gute Planung und eine vollständige Leistungsbeschreibung besonderer Wert gelegt. Planungsänderungen nach erfolgter Ausschreibung werden vermieden. Außerdem schreibt die GWG sehr früh und deutlich mehr als die Hälfte der zu vergebenden Leistungen vor Baubeginn aus, um notfalls Ausschreibungen aufheben zu können und Bauvorhaben zu schieben.

Das Zinsänderungsrisiko für Prolongationen ist überschaubar: In den nächsten drei Jahren liegen die Annuitäten bei ca. 10% der Restvaluten, so dass bei aktuellem Zinsniveau und gleichbleibenden Annuitäten weiterhin ausreichend getilgt werden kann. Da der Schwerpunkt bei den Neubauvorhaben auf mietpreisgebundene Wohnungen gelegt wird, nutzt die GWG in großem Umfang Förderdarlehen mit 30-jähriger Zinsbindung, so dass auch künftig entsprechend geringe Zinsänderungsrisiken entstehen. Bei Darlehen, deren Zinsbindung innerhalb der folgenden 2 Jahre ausläuft, wird die Sinnhaftigkeit von Forward-Darlehen geprüft.

Da bei Modernisierungen und Neubauten auf nachhaltige Bauweise geachtet wird, profitiert die GWG trotz deutlich verschärfter Anforderungen noch von zinsverbilligten KfW-Darlehen. Der Zinsvorteil dieser Darlehen ist in den letzten Monaten aber kontinuierlich gesunken, so dass zunehmend in Frage gestellt werden muss, ob ökologisch notwendige Anhebungen des baulichen Standards noch durch die günstigeren Zinsen finanziert werden können.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien und der guten Vermietungssituation in Tübingen ist derzeit keine Gefährdung der finanziellen Entwicklung des Unternehmens zu befürchten. Mieterhöhungsspielräume werden aber konsequent ausgenutzt werden müssen, anders werden die geplanten hohen Investitionen nicht umsetzbar sein. Die Anforderung sowie der Eingang von Zahlungen werden über ein aktives Forderungsmanagement überwacht und mit einem straffen Mahn- und Klagewesen verfolgt.

Die Liquidität des Unternehmens war im Berichtsjahr jederzeit gegeben. Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens wird auch weiterhin durch dauerhafte Erlöse aus allen Geschäftsbereichen gewährleistet sein. Gegebenenfalls erforderliche Kreditlinien stehen seitens der Banken zur Verfügung und mit der Stadt gibt es ein zuverlässiges Cashmanagement.

Der Digitalisierungsprozess bei der GWG hat bereits einen guten Stand erreicht. Nach Einführung der digitalen Mieterakte und des digitalen Rechnungseingangs werden aktuell nur noch wenige Prozesse über Papier abgewickelt. Insbesondere der Schriftverkehr mit unseren Mietern läuft oft noch in Papierform ab und muss dann in die digitale Mieterakte eingescannt werden. Aufgrund unserer Mieterstruktur wird dies vermutlich auch in nächster Zeit nicht vermeidbar sein. Mittelfristig ist aber vorgesehen, Angebote an unsere Mieterschaft zur digitalen Kommunikation zu machen. Eine 100%ige Digitalisierung scheint aber in absehbarer Zeit für diesen Bereich nicht erreichbar. Die Kommunikation mit Planern und anderen Geschäftspartnern und Kunden läuft bereits überwiegend in digitaler Form.

Die Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens ist geordnet. Die Gesellschaft kann die ihr zugewiesenen Aufgaben aus heutiger Sicht auch in Zukunft erfüllen.

Wesentliche Risiken, die sich bestandsgefährdend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können, sind mit Ausnahme des Risikos ausbleibenden Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen derzeit nicht erkennbar. Die branchenüblichen Risiken, welche untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind, werden durch Instrumentarien zur Risikoerkennung und -abschätzung begrenzt.

G. Prognosebericht

Die Schwerpunkte der nächsten Jahre liegen in der weiteren Modernisierung des Bestands mit dem Ziel, die Wohnungen der GWG bis 2030 klimaneutral bewirtschaften zu können und im Ausbau der Anzahl der Mietwohnungen mit dem Ziel, bis 2028 2.500 eigene Wohnungen vermieten zu können. 2024 wurden 4 Bauanträge für Vorhaben mit insgesamt 153 Neubauwohnungen eingereicht. Darüber hinaus wurden zwei Bauanträge mit weiteren 171 neuen Wohnungen zur Einreichung vorbereitet, und es waren Voruntersuchungen über weitere fünf Projekte in Bearbeitung. Dem stehen der geplante Abbruch von insgesamt ca. 126 Wohnungen gegenüber, so dass 198 der neuen Wohnungen zusätzliche Wohnungen sind. Das Umfeld der geschäftlichen Betätigung wird sich nach Einschätzung der Geschäftsführung im Jahr 2025 nicht wesentlich verändern. Es wird damit gerechnet, dass die Leitzinsen noch leicht sinken werden, so dass auch die Darlehenszinsen zumindest nicht weiter steigen werden. Da die Baukosten anhaltend hoch sind, werden trotz

Landeswohnraumförderung mit zinsreduzierten Darlehen steigende Mieten notwendig sein, um neue Vorhaben wirtschaftlich vermieten zu können.

Die höheren Zinsen und die hohen Baukosten führen dazu, dass mehr Eigenmittel verwendet werden müssen. Um dieses zu generieren, muss in den kommenden Jahren mehr Bauträgergeschäft durchgeführt werden und es müssen im Rahmen der Portfoliobereinigung mehr Wohnungen aus dem Anlagevermögen verkauft werden.

Für das Jahr 2025 wird für den Bereich der Hausbewirtschaftung mit einer Zunahme der Wohn- und Gewerbefläche auf + 6.675 m² (Berichtsjahr: 173.083 m²), einer Zunahme der Sollmieten auf 19.342,1 T€ (Berichtsjahr 18.136,0 T€) und Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rund 24,6 Mio. € und somit im Vergleich zum Vorjahr (23,0 Mio. €) mit einer Steigerung gerechnet. Die Steigerung resultiert größtenteils daher, dass mit höheren Mieten (1,1 Mio. €) und höheren Betriebskosten (0,5 Mio. €) im Berichtsjahr gerechnet wurde. Bei der Bauträgertätigkeit erwartet die Geschäftsführung im Jahr 2025 Umsätze in Höhe von 19.839,8 T€ (Berichtsjahr 0 T€). Bei der Betreuungstätigkeit werden ca. 79 T€ weniger Umsatzerlöse erwartet. Zurückzuführen ist dies darauf, dass es nach Abschluss des Projektes Hechinger Eck keine Einnahmen mehr aus der Baubetreuung gibt. Außerhalb der operativen Geschäftstätigkeit ist ein Überschuss in Höhe von ca. 0,7 Mio. € (Berichtsjahr 0,2 Mio. €) geplant, der sich im Wesentlichen aus dem Verkauf von weiteren Immobilien des Wohnungsbestands ergibt.

Die Geschäftsleitung geht auch in Zukunft von einer positiven Gesamtentwicklung für das Unternehmen aus. Für das Jahr 2025 wird ein positives Ergebnis in Höhe von etwa 4,3 Mio. € erwartet. Nach der vorliegenden 5-Jahresplanung wird auch für die kommenden Jahre mit Jahresüberschüssen gerechnet. Die Höhe der Jahresüberschüsse wird vom Umfang der Bauträgertätigkeit und deren Verkaufserfolg abhängen. Um auf gestiegene Kosten zu reagieren werden künftig höhere Mietsteigerungen umgesetzt werden müssen. Der 2023 eingeführte Sozialbonus federt diese Maßnahme sozial ab.

Die GWG stellt sich den Herausforderungen mit hoher Motivation und Freude an der Arbeit.

Tübingen, 19. Mai 2025

GWG – Gesellschaft für Wohnungs-
und Gewerbebau Tübingen mbH



Uwe Wulfrath
Geschäftsführer