Meine Geschichte.
1950-2020
70
JAHRE
GWG
GRUPPE
Meine Zukunft.

WEIHNACHTSFEIER 2019.

1950–2020 70 JAHRE GWG GRUPPE

Meine Geschichte.
Meine Zukunft.

1950

Gründung der GWG
am 17. April 1950

1963

Zentralheizungen
in Neubauten

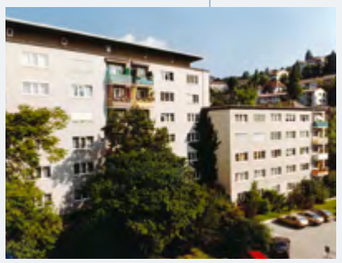
1980

30-jähriges Jubiläum:
47 Mitarbeiter, mehr als
4.000 Wohn- und Gewerbe-
einheiten

1991

Umfirmierung zur
GWG Gesellschaft
für Wohnungs- und
Gewerbebau Baden-
Württemberg AG

1950 | 1959 | 1963 | 1973 | 1980 | 1990 | 1991



1959

Wohnungsbestand
von mehr als 1.000
Wohneinheiten

1973

Umzug der Geschäftsstelle
in die Hospitalstraße 33
in Stuttgart

1990

Entlassung aus der
Gemeinnützigkeit

2002

R+V Lebensversicherung AG
wird Mehrheitseigner der
GWG

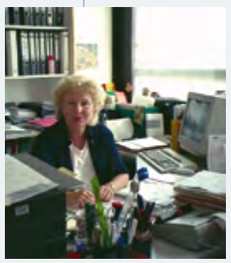
2016

Erster Social Day der
GWG-Gruppe

2019

Entwicklung einer
digitalen Agenda

2000 | 2002 | 2014 | 2016 | 2018 | 2019 | 2020



2000

50-jähriges Jubiläum:
73 Mitarbeiter in Voll-
zeit, rund 7.000 Wohn-
und Gewerbeeinheiten

2014

Bilanzsumme steigt auf
über 1 Milliarde Euro

2018

Grundsteinlegung
am Baakenhafen
in Hamburg, dem bisher
größten GWG-Bauprojekt

2020

70-jähriges Jubiläum:
rund 230 Mitarbeiter,
mehr als 15.000 Wohn-
und Gewerbeeinheiten

Ein Zuhause für alle

Was sehen Sie als Erstes, wenn Sie morgens aufwachen? Ihre eigenen vier Wände. Hier beginnt und endet jeder Tag. Ihre Wohnung ist Ihr Lebensmittelpunkt, Ihr Zuhause, Ihre Wohlfühloase, Ihr Rückzugsort, Ihre Heimat und noch so vieles mehr. Wenn Sie morgens aufwachen, wird Ihr Tag also schon von Ihrer Wohnung geprägt: von diesem kuscheligen Bett, von der heißen Dusche, von der geliebten Kaffeemaschine und von der Sonne, die langsam durch Ihr Küchenfenster scheint, während Sie frühstücken. Alles hier ist Ihnen vertraut, hier fühlen Sie sich wohl, hier kann der Tag gut beginnen und hierhin kehren Sie am Abend gerne zurück.

Wenn Sie Ihre Wohnung verlassen, sind es die Gebäude, die die Stadt prägen und ihr ein Gesicht geben. Auf Ihrem Weg zur Arbeit kommen Sie praktisch an jahrzehnte- und jahrhunderte langer Stadtgeschichte mit Denkmälern, Sehenswürdigkeiten und eben ganz normalen Wohnhäusern vorbei, die für ihre Bewohner der wichtigste Ort auf der Welt sind.

Auch die GWG-Mitarbeiter* an den bundesweiten Standorten sind an diesem Morgen auf dem Weg zur Arbeit. Vielleicht wohnen sie nicht selbst in einer GWG-Wohnung, kommen aber bestimmt – manchmal eventuell unbewusst – mit einem Objekt in Berührung. Angefangen hat alles in den frühen 1950er Jahren mit dem Bau der ersten Wohnungen in Heilbronn und vor allem in Stuttgart. Durch die Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden Wohngebäude mit praktischen Einheiten, die schon für die damalige Zeit einen kleinen Komfort boten.

Von Außenbalkonen können die Mieter bereits seit knapp 70 Jahren auf weitläufige Grünanlagen blicken und angenehm wohnen. Die GWG sorgt dabei nicht nur dafür, dass die Wohnungen und Gebäude regelmäßig auf dem aktuellsten Stand gehalten werden, die eigenen vier Wände sind auch heute ein wirkliches Zuhause zum Wohlfühlen.

Dabei ist es gleich, wo man sich in Stuttgart umsieht: GWG-Wohnungen gibt es im ganzen Stadtgebiet und darüber hinaus. Das Areal rund um das Arbeitsgericht mit dem sogenannten „Bauernschlössle“ im Westen Stuttgarts ist genauso Teil des Portfolios wie Wohnungen im geschichtsträchtigen Postdörfle am Hauptbahnhof.

Im „Bauernschlössle“ spürt man regelrecht den Ursprungsgeist der GWG: die genossenschaftliche Ausrichtung. Denn hier waren die Württembergische Landwirtschaftliche Zentralgenossenschaft und deren Bank zu Beginn des 20. Jahrhunderts untergebracht. Im Postdörfle, der ersten Stuttgarter Arbeitersiedlung, lebten bereits um 1870 Post- und Bahnbedienstete. Die Gemeinschaftshäuser, in denen es auch eine Kantine, ein Bade- und Waschhaus sowie eine Kinderkrippe und ein Ladengeschäft gab, waren ursprünglich im Stil der Renaissance erbaut. Nach dem Zweiten Weltkrieg, der Stuttgart und das Postdörfle nahezu vollständig zerstörte, wurden sie zwischenzeitlich bereits zum zweiten Mal wiederaufgebaut.

*Für eine bessere Lesbarkeit wird durchgängig die männliche Bezeichnung verwendet. Sie schließt die anderen Geschlechter immer mit ein.

TEAMS DER GESCHÄFTSSTELLEN: MÜNCHEN, STUTTGART-MITTE UND STUTTGART-SÜD (V. L. N. R.), 2020.

TEAMS DER GESCHÄFTSSTELLEN: HAMBURG, HEILBRONN UND WIESBADEN (V. L. N. R.), 2020.

Für die GWG ist klar: Man orientiert sich am historischen Vorbild und bewahrt geschichtsträchtiges Gewand und das Zuhause von zahlreichen Menschen.

Die GWG-Mitarbeiter verwalten somit nicht nur rund 15.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten, sie kennen ihre Geschichte, wer in den Wohnungen wohnt, wann das nächste Mal die Glühbirnen getauscht und die Grünanlagen gepflegt werden müssen.

Denn Wohnen steht bei der GWG an erster Stelle – nicht nur in Stuttgart, sondern auch in Heilbronn, Reutlingen, Tübingen und Karlsruhe, nicht nur in Baden-Württemberg, sondern auch in Bayern, im Rhein-Main-Gebiet, im Rheinland und in Hamburg.

Die GWG schafft dabei Wohnraum für Menschen aller Generationen und Lebenslagen: von geförderten zu frei finanzierten Mietwohnungen, von der Eigentumswohnung hin zum Reihenhäuschen, sodass für jeden die passende Wohnung dabei ist, z. B. für Singles, Paare, Familien, Studierende, Senioren oder Menschen mit Behinderungen. Wohnen für alle wird somit großgeschrieben und häufig auch in ganzen Quartieren mit Möglichkeiten zur Nahversorgung, zur Kinderbetreuung und mit optimaler Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr realisiert.

Bei jedem Neuerwerb und jedem Neubau achtet die GWG darauf, dass das Objekt zur Philosophie und den Werten des Unternehmens passt.

Die GWG feiert 2020 ihren 70. Geburtstag.

Sie blickt dabei auf eine wahre Erfolgsgeschichte zurück – aus der Not geboren, durch harte Arbeit gewachsen und heute eine wahre Vordenkerin. Die rund 230 Mitarbeiter packen wichtige Zukunftsthemen wie Digitalisierung und Nachhaltigkeit an und engagieren sich für soziale Projekte. Dabei können sie sich mit der R+V Versicherung als Hauptgesellschafter auf einen starken Partner an ihrer Seite verlassen. Gemeinsam mit ihren Mitarbeitern und Partnern ist die GWG bereit für die Zukunft.

Wichtige Werte – Sicherheit, Verlässlichkeit, Nähe und Innovation – waren und sind dabei die treibenden Faktoren, die die Gruppe aus ihrem genossenschaftlichen Ursprung heraus über ihre Gemeinnützigkeit bis zu ihrer heutigen Arbeit prägen.

Das mag für jeden Mitarbeiter heute selbstverständlich sein, doch wo kommen diese Werte überhaupt her? Was hat die GWG zu jener erfolgreichen Gruppe gemacht? Wir werfen einen Blick in die Geschichte, gehen dem Erfolgsgeheimnis auf die Spur und finden heraus, warum und wie jene Werte noch heute gelebt werden.

MODELL FÜR DAS BAUGEBIET „AM WEYER“
IN GAIBERG, AUFNAHME UM 1970.

1950 – 2002

Die GWG *damals*

„Es besteht jedoch ein sehr großer Bedarf an Wohnungen mit Mieten, die für die breite Schicht der Bevölkerung tragbar sind.“

AUS DEM **GESCHÄFTSBERICHT 1954**.

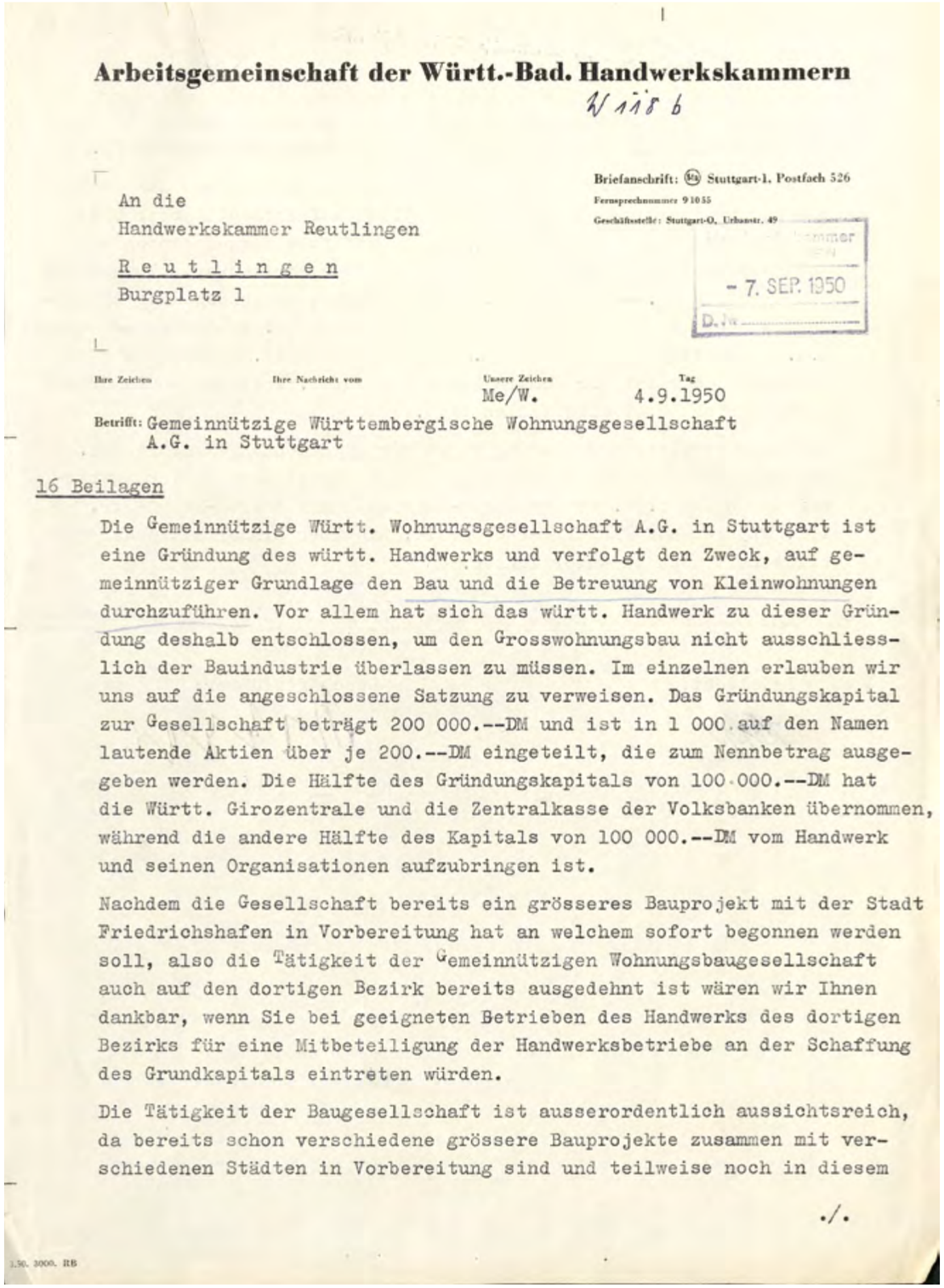
DAS ZERSTÖRTE STUTTGART, 1945.

NEUE LEBENSFREUDE IN DER NACHKRIEGSZEIT: DAS PLANIE-KINO IM ALTEN WAISENHAUS IN STUTTGART, UM 1950.

Das Planie-Kino kennt heute in Stuttgart kaum noch jemand. Von 1946 bis 1968 ist es im Alten Waisenhaus untergebracht. Unmittelbar nach dem Krieg werden hier die Kriegszerstörungen rasch beseitigt und ein Café, verschiedene Läden und eben auch das Planie-Kino eingerichtet. In den nächsten beiden Jahrzehnten laufen hier Klassiker wie „Über den Dächern von Nizza“, „Denn sie wissen nicht, was sie tun“ und die besten Western mit John Wayne.

Das Planie-Kino steht stellvertretend für die Lebenswirklichkeit in Deutschland zu jener Zeit: Der Krieg ist kaum vorbei, in den Gesichtern der Städte klaffen immer noch tiefe Narben. Die Menschen arrangieren sich mit der Situation und suchen gerade in Einrichtungen wie Kinos ein wenig Normalität. Spätestens mit der Währungsreform 1948 und der Gründung der BRD 1949 bekommt auch die deutsche Wirtschaft wieder neue Impulse. Ein Jahr später liegt das Reallohnniveau bereits über dem Vorkriegsniveau. Der Grundstein für den Wiederaufbau und das Wirtschaftswunder ist gelegt.

So geht es mit dem zerstörten Land zwar langsam wieder aufwärts – Umsätze, Bilanzen, Spareinlagen und Investitionen steigen. Dennoch sind viele Menschen weiterhin stark eingeschränkt. Sie leben beengt zwischen zerstörten Gebäuden, Trümmern und Behelfsbauten. Rund 12,5 Millionen Flüchtlinge aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten suchen ein neues Zuhause. Die Wohnungsnot ist enorm. Und es braucht dringend eine pragmatische und schnelle Lösung.



Arbeitsgemeinschaft der Württ.-Bad. Handwerkskammern

W 118 b

Briefanschrift: Stuttgart-1, Postfach 526
Fernsprechnummer 91055
Geschäftsstelle: Stuttgart-O, Urbanstr. 49

- 7. SEP. 1950

An die
Handwerkskammer Reutlingen
Reutlingen
Burgplatz 1

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Tag
		Me/W.	4.9.1950

Betrifft: Gemeinnützige Württembergische Wohnungsgesellschaft A.G. in Stuttgart

16 Beilagen

Die Gemeinnützige Württ. Wohnungsgesellschaft A.G. in Stuttgart ist eine Gründung des württ. Handwerks und verfolgt den Zweck, auf gemeinnütziger Grundlage den Bau und die Betreuung von Kleinwohnungen durchzuführen. Vor allem hat sich das württ. Handwerk zu dieser Gründung deshalb entschlossen, um den Grosswohnungsbau nicht ausschliesslich der Bauindustrie überlassen zu müssen. Im einzelnen erlauben wir uns auf die angeschlossene Satzung zu verweisen. Das Gründungskapital zur Gesellschaft beträgt 200 000.--DM und ist in 1 000 auf den Namen lautende Aktien über je 200.--DM eingeteilt, die zum Nennbetrag ausgegeben werden. Die Hälfte des Gründungskapitals von 100 000.--DM hat die Württ. Girozentrale und die Zentralkasse der Volksbanken übernommen, während die andere Hälfte des Kapitals von 100 000.--DM vom Handwerk und seinen Organisationen aufzubringen ist.

Nachdem die Gesellschaft bereits ein grösseres Bauprojekt mit der Stadt Friedrichshafen in Vorbereitung hat an welchem sofort begonnen werden soll, also die Tätigkeit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft auch auf den dortigen Bezirk bereits ausgedehnt ist wären wir Ihnen dankbar, wenn Sie bei geeigneten Betrieben des Handwerks des dortigen Bezirks für eine Mitbeteiligung der Handwerksbetriebe an der Schaffung des Grundkapitals eintreten würden.

Die Tätigkeit der Baugesellschaft ist ausserordentlich aussichtsreich, da bereits schon verschiedene grössere Bauprojekte zusammen mit verschiedenen Städten in Vorbereitung sind und teilweise noch in diesem

./.

AUS DEN GRÜNDUNGSUNTERLAGEN, 1950.

Die Gründung der GWG

„Die Gesellschaft verfolgt den Zweck, auf gemeinnütziger Grundlage den Bau und die Betreuung von Kleinwohnungen durchzuführen.“ AUS DEN **GRÜNDUNGSUNTERLAGEN DER GWG**, 1950.

LOGO, 1950.

Streng genommen beginnt die GWG-Geschichte gar nicht in Stuttgart. Mit der Landeshauptstadt ist sie zwar von Beginn an eng verbunden und hat dort ihren Hauptsitz. Akten aus dem Wirtschaftsarchiv Baden-Württemberg legen aber nahe, dass wohl schon Anfang April 1950 die späteren GWG-Gründer den Bau von 48 Wohnungen an der Keplerstraße in Friedrichshafen vorbereitet haben. Der Fokus der neuen Gesellschaft richtet sich also von Beginn an auf das gesamte Württemberg.

Wenige Tage später ist es schließlich so weit: Am 17. April 1950 kommen Vertreter der Württembergischen Girozentrale, der Württembergischen Volksbank, der Gemeinnützigen Bayerischen Wohnungsgesellschaft und der Handwerkskammern Stuttgart, Ulm und Heilbronn zusammen und gründen in Stuttgart die Gemeinnützige Württembergische Wohnungsgesellschaft AG, die GWG. Laut Satzung hat sie den Auftrag, der Wohnungsnot durch den Bau und die Betreuung von Kleinwohnungen entgegenzuwirken. Sie soll dabei gemeinnützig agieren. Aufsichtsrat und Vorstand erhalten keine Vergütung.

Die Gründer und Anteilseigner selbst kommen aus allen wirtschaftlichen Bereichen und erleben die Wohnungsnot hautnah mit. Und obwohl gerade die vertretene Girozentrale und die Volksbank durchaus Konkurrenten sind, steht der Gemeinnützigkeitsgedanke über unternehmerischer Konkurrenz. Eine Wohnungsbaugesellschaft für ganz Württemberg ist das gemeinsame Ziel der Konkurrenten. Mit der GWG gelingt dies: In Stuttgart gegründet, beginnt die GWG bald auch Projekte zum Beispiel in Heilbronn, Ulm, Ravensburg oder Friedrichshafen.

Blickt man noch etwas genauer auf die Gründer, scheint ein Vertreter völlig aus dem Raster zu fallen: die Gemeinnützige Bayerische Wohnungsgesellschaft mit Sitz in München. Doch so fern von ihrem württembergischen Schwesterunternehmen ist sie gar nicht. Sie besteht seit 1936 und koordiniert den Wohnungsbau im gesamten Süden Deutschlands. Nach dem Krieg kann sie dieses Gebiet nicht mehr alleine abdecken und fokussiert sich nur noch auf Bayern. In Württemberg muss man also reagieren und gründet die eigene Gesellschaft nach bayerischem Vorbild.

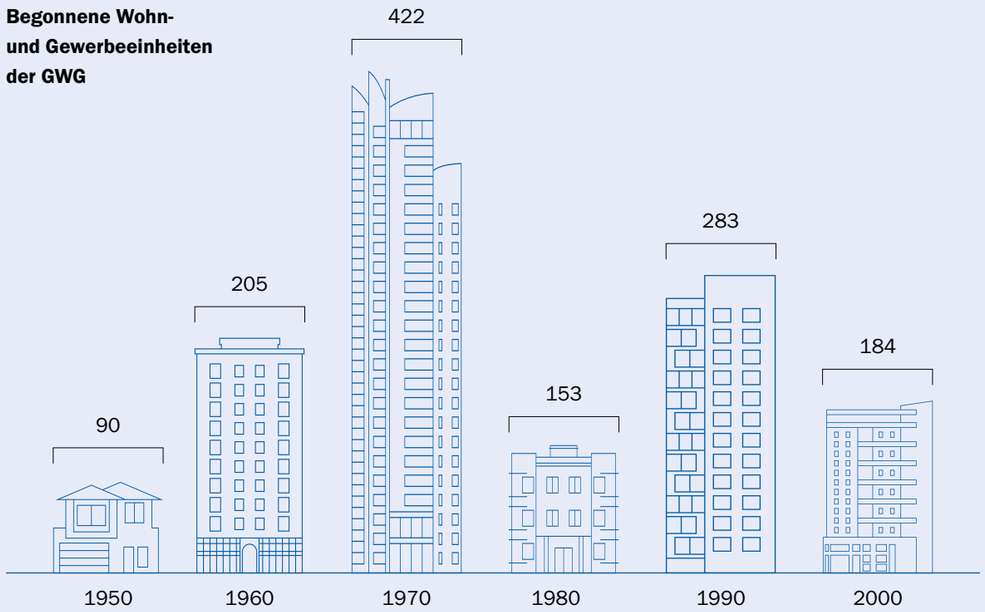
Die GWG ist ein Gemeinschaftswerk. Ihre Gründer haben einen gemeinnützigen Hintergrund und wissen, wie wichtig eine gute und enge Zusammenarbeit ist. Das Ziel ist klar definiert: so viele Wohnungen so schnell wie möglich zu bauen. Von der Politik wird die GWG deshalb mit dem Privileg der Gemeinnützigkeit bedacht. Denn die GWG baut Wohnungen für alle.

Genossenschaften und gemeinschaftliche Werte

Bereits seit dem Mittelalter organisieren sich Handwerker und Kaufleute in Zünften. Dabei geht es um gemeinsame Arbeit, Absicherung und Unterstützung sowie gemeinsame Ziele. Im 19. Jahrhundert entwickelten sich diese ständischen Zusammenschlüsse zu sogenannten „Genossenschaften“. Gründerväter sind Hermann Schulze-Delitzsch sowie Friedrich Wilhelm Raiffeisen, die Genossenschaften auf eine rechtliche Basis stellen. Der Kerngedanke: gemeinsam erreichen, wozu ein Einzelner nicht in der Lage ist und eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe.

Die Prinzipien lauten Hilfe zur Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. Die Mitglieder der Genossenschaft sollen innerhalb des Verbundes dazu befähigt werden, ihr Schicksal selbst in die Hand zu nehmen und zu bestimmen. Die ersten Genossenschaften, vor allem in Baden und Württemberg, bieten Finanzdienstleistungen für Kleinunternehmen und den Mittelstand an. Mit der ersten Genossenschaft in Württemberg 1864 breitet sich diese Idee zunächst in der Landwirtschaft aus und später auch schnell im Handwerk.

Begonnene Wohn- und Gewerbeeinheiten der GWG



KÜCHEN WERDEN TECHNISCHER UND PRAKTISCHER – AUCH IN DEN GWG-WOHNUNGEN. HIER: KÜCHE UM 1950.

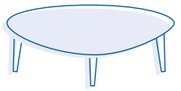
DER WIEDERAUFBAU IST IN VOLLEM GANGE. AUS TRÜMMERN ENTSTEHEN NEUE BAUSTOFFE UND NEUE WOHNGEBÄUDE, UM 1950.

DIE ERSTEN GWG-WOHNUNGEN, CHRISTOPHSTRASSE 33–43/2 IN HEILBRONN, AUFNAHME UM 1980.

Erste Aufträge

IN DEN HÄUSERN UND GRÖSSEREN WOHNUNGEN IST AUCH PLATZ FÜR EIN ESSZIMMER, IN DEM DER TRADITIONELLE SONNTAGSBRATEN SERVIERT WERDEN KANN, UM 1960.

1950ER: NIERENTISCHE SIND DAS MUST-HAVE IM WOHNZIMMER.



Was die GWG von damals mit der GWG heute verbindet, wird schon nach der Gründung deutlich: Die neue Gesellschaft packt sofort dort an, wo sie gebraucht wird. Noch im Gründungsjahr setzt sie sich für den Bau von 64 Wohnungen für „Besatzungsverdrängte“, wie sie der damalige GWG-Vorstand Johannes Rülke nennt, in Friedrichshafen ein. Weitere 90 Wohnungen entstehen in Heilbronn und ein Jahr später in Stuttgart, Reutlingen und Ulm. Kaum zwei Jahre nach Gründung befinden sich knapp 450 GWG-Wohnungen im Bau oder sind schon fertiggestellt, weitere 325 sind in Planung. Ende des Jahrzehnts gibt es 1.280 GWG-Wohnungen.

Die GWG genießt großes Vertrauen, vor allem bei Städten und Gemeinden: So soll es in Friedrichshafen zum Bau mehrerer Wohnkomplexe kommen. Der Bürgermeister ist am raschen Wiederaufbau seiner Stadt interessiert und vom GWG-Modell überzeugt. Die Baupläne sind schon fertig, die Verträge mit Bauträgern und Partnern fast unterschrieben – doch das zuständige Innenministerium Friedrichshafen entscheidet sich letzten Endes für die Kreisbaugenossenschaft.

Kleinere Rückschläge sind aber schnell vergessen, die Nachfrage nach Wohnungen bleibt hoch, viel Arbeit steht an. Und diese steht im Vordergrund: „Das große Arbeitsvolumen stellte an alle Mitarbeiter hohe Ansprüche“, notiert GWG-Vorstand Johannes Rülke 1953. Und Rülke weiß, wovon er spricht. Er ist selbst Regierungsbaumeister und kennt sich deshalb mit Baustellen und ihrer Planung bestens aus.

Der Charakter der neuen Gesellschaft wird schließlich dort am sichtbarsten, worauf nur Kaufleute und Anteilseigner ihren Blick richten: am Geschäftsbericht. Er umfasst in den ersten zehn Jahren kaum mehr als vier bis sechs Seiten. Die eigene Arbeitskraft verwendet man noch nicht für aufwändige Designs oder verschnörkelte Bilanzen, sondern eben für den Bau von Wohnraum.

Sozialgeschichte des Wohnens – die Nachkriegszeit

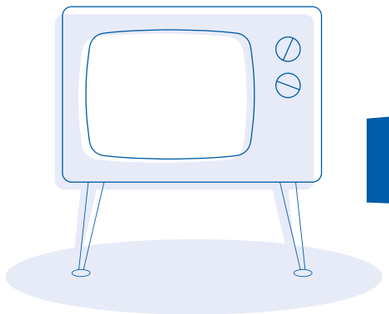
Die Summe an Wohnungen, die die GWG in Württemberg in ihren ersten zehn Jahren baut, ist beachtlich. Sie ist einmal ein Spiegel für das Wirtschaftswunder. Doch sie zeigt vor allem, wie groß die Wohnungsnot auch Jahre nach dem Krieg noch ist. Die Wohnungen müssen möglichst schnell und in möglichst großer Zahl gebaut werden, die Mieter können keinen Luxus erwarten.

In den kleinen, praktisch geschnittenen Wohnungen gibt es eine funktionale Küche, ein Badezimmer und je nach Größe zwei bis drei Räume. Die durchschnittliche Wohnfläche für eine vierköpfige Familie beträgt 1950 gerade einmal 50 qm. Was minimalistisch klingt, ist für viele Mieter trotzdem neu. Klar abgeteilte Küchen und Toiletten gab es zuvor kaum. Für die GWG-Mieter gibt es außerdem ein besonderes Highlight in ihrem neuen Zuhause: Fast jede Wohnung ist mit einem Balkon oder Garten ausgestattet. Frische Luft und der Blick nach draußen auf die gepflegten Grünanlagen machen die Wohnungen zu idyllischen Orten.

Wohnen bedeutet in der Nachkriegszeit vor allem Wohnen mit der Familie. Größere Wohnanlagen haben Spielplätze und offen gestaltete Höfe für Kinder zum Toben. Wohnkomplexe beinhalten Stellplätze für Autos, während die GWG-Reihenhäuser sogar Garagen bieten. Zwischen den Häusern wird an langen Leinen bunte Wäsche getrocknet. In den Gärten treffen sich Familien und Freunde zum gemeinsamen Grillen. Vor den Haustüren bleiben die Bewohner kurz stehen, um sich mit ihren Nachbarn auszutauschen und die neuesten Geschehnisse zu erfahren.

ZUSAMMEN AUF DER STRASSE SPIELEN, DIE NEUEN AUTOS BESTAUNEN UND EINE SÜSSIGKEIT AUS DEM AUTOMATEN – DIE 1950ER JAHRE FÜR KINDER.

BALKONE, GRÜNFLÄCHEN UND PARKPLÄTZE. DIE WOHNUNGEN DER GWG SIND PRAKTISCH UND BIETEN GENÜGEND PLATZ UND FREIRAUM FÜR DIE GANZE FAMILIE. SMARAGDWEG 10–20 IN STUTTGART-NORD, AUFNAHME UM 1980.



1952: START FERNSEHPROGRAMM IN BRD UND DDR, FERNSEHER STEHEN IN VIELEN WOHNZIMMERN.

DIE ANSPRÜCHE DER MIETER STEIGEN – NICHT MEHR NUR WOHNUNGEN WERDEN BEZOGEN, AUCH HÄUSER WERDEN NUN GEBAUT. AMORBACHER STRASSE 14–26, NECKARSULM, AUFNAHME UM 1980.

DAS LEBEN DER MIETER SPIELT SICH NICHT NUR IN DEN WOHNUNGEN AB. IN DEN BUNT BEPFLANZTEN GÄRTEN TREFFEN SICH NACHBARN ZUM GEMEINSAMEN KAFFEEKRÄNZCHEN, UM 1970.

Vom Bauboom zum ersten Jubiläum

STUTTGART ALS AUTOGERECHTE STADT – BREITE STRASSEN BIETEN GENUG PLATZ FÜR DIE STEIGENDE ANZAHL AN AUTOS, UM 1965.

Zwischen 1945 und 1960 werden in Deutschland drei Millionen neue Wohnungen gebaut – eine beachtliche Leistung, galten nach Kriegsende rund 4,8 Millionen Wohnungen als zerstört. 13 von 65 Millionen Menschen waren obdachlos.

Von dem Bauboom des Wiederaufbaus profitieren naturgemäß die Wohnungsunternehmen. Das weiß auch GWG-Vorstand Johannes Rülke, der zum 10-jährigen Jubiläum 1960 feststellt: „Die Folgen des Krieges haben den Wohnungsbau in eine nie gekannte Konjunktur geführt.“ In den Städten wandeln sich die Trümmerfelder so allmählich zu neuen Wohnkomplexen. Moderne Architektur zeichnet die Innenstädte, breite Straßen – ideal für die heiß begehrten Autos – verbinden neu und wieder entstandene Stadtviertel. Dabei wird oft auch verbliebene historische Bausubstanz zerstört und durch neue Zweckbauten ersetzt. Der schnelle Wiederaufbau und die autogerechte Stadt stehen im Vordergrund. Die Wohnungsnot wird gelindert. Durch das Wirtschaftswunder herrscht Vollbeschäftigung. Auch bei der GWG: Aufgrund des gestiegenen Personalstands zieht das Unternehmen 1953 in größere Räumlichkeiten in den Stuttgarter Smaragdweg, ganz in die Nähe der ersten Stuttgarter GWG-Wohnungen. Mit dem Umzug kommt auch die Umfirmierung zur „Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Baden-Württemberg AG“.

So sind die ersten zehn Jahre zweifellos von großem Erfolg geprägt. Doch mit Ende der Wohnungsnot, den gestiegenen Lebensverhältnissen sowie der Vollbeschäftigung beginnt für die GWG eine erste große Zäsur Mitte der 1960er Jahre: Sie hat ihren Grundauftrag erfüllt. Kleinwohnungen, wie sie noch in den Gründungsunterlagen vorgesehen waren, werden kaum noch nachgefragt. Worauf soll sich die GWG nun fokussieren?

„An der Beseitigung der Wohnungsnot waren die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in besonderem Maße beteiligt.“ ____ **JOHANNES RÜLKE**, GWG-VORSTAND, 1960.

TYPISCH FÜR DIE GWG: REIHENHÄUSER. DAS BESONDERE DABEI: DIE GÄRTEN WERDEN OFT GEMEINSCHAFTLICH GENUTZT UND BIETEN SO VIEL PLATZ FÜR DIE GESAMTE FAMILIE UND DIE NACHBARN. CLAUS-VON-STAUFFENBERG-STRASSE 2–24, BACKNANG, AUFNAHME UM 1980.

ZEITGENÖSSISCHE ARCHITEKTUR PRÄGT DIE NEUBAUTEN DER GWG: EGAL OB WOHNUNG ODER HAUS, IMMER PRAKTISCH UND IMMER MIT VIEL PLATZ IM GRÜNEN. OBERDORFSTRASSE IN STETTEN, LEINFELDEN-ECHTERDINGEN, AUFNAHME UM 1980.

WOHNEN UND GEWERBE VERBINDEN UND DEN GANG ZUR BANK VOR DER HAUSTÜR ERLEDIGEN. GERLINGER BANK EG, FEUERBACHER STRASSE 123, GERLINGEN, AUFNAHME CA. 1985.

Kontinuität und Veränderung

„Wir beobachten hier Steigerungen von 250 bis 300 Prozent!“

AUS DEM **GWG-GESCHÄFTSBERICHT,** 1962.

Der Bauboom der Nachkriegszeit ist langsam zu Ende. Die GWG baut weniger Wohnungen. 1962 melden die Vorstände Johannes Rülke und Albert Knoll sichtbar angespannt, dass noch immer kein „Stillstand“ bei der Explosion der Baukosten abzusehen sei. In einzelnen Bereichen, wie etwa bei den Baugenehmigungsgebühren, gäbe es sogar Steigerungen von 250 bis 300 Prozent. 1962 kommt es erstmals zu Mieterhöhungen – sie sind unausweichlich.

Die GWG muss sich umorientieren und breiter aufstellen, um weiterhin am Markt bestehen zu können. Gleichzeitig muss sie die Eckpfeiler des Erfolgs – die gemeinnützigen Grundprinzipien – beibehalten. Dieser Spagat gelingt nur mit Hilfe des GWG-Netzwerks zwischen Handwerkskammern, Girozentrale und Zentralkasse der Württembergischen Volksbanken: 1966 wird die Gewerbebau GmbH Stuttgart gegründet. Die GWG hat nun ein weiteres Standbein.

In der Folge entstehen unter GWG-Führung erstmals Verwaltungs- und Ladengebäude sowie sogenannte Kombinationsprojekte. Hier sind Wohnraum und Gewerbe miteinander verbunden. Im Erdgeschoss gibt es das Ladengeschäft und in den oberen Etagen Wohnungen. Die Menschen können wortwörtlich vor der eigenen Haustür einkaufen und ihren Gang zur Post oder zur Bank erledigen. Die Wohnkomplexe der GWG bieten so auch die Nahversorgung der Mieter. Das Konzept geht auf und ist zukunftsweisend. Ganze Städte und Gemeinden wenden sich an die GWG und geben entsprechende Projekte in Auftrag.

Rülkes Anspannung ist Ende des Jahrzehnts so wieder ein wenig gewichen. Er stellt zufrieden fest: „Unsere Gesellschaft ist in der allgemeinen Entwicklung neuerdings mit Aufgaben beschäftigt, die vor wenigen Jahren fast ausschließlich von Kommunen und Gebietskörperschaften durchgeführt wurden.“

Sozialgeschichte des Wohnens – die 1960er und 1970er Jahre

Der Lebensstandard der Deutschen steigt und sie stellen hohe Erwartungen an neue Wohngebäude. Man will nicht mehr nur wohnen, man will leben und sich nach getaner Arbeit in seiner Wohnung wohlfühlen. So steigt die Nachfrage nach größeren, luxuriöseren, teureren Wohnungen. Der Sonntagsbraten soll schließlich nicht mehr in der Küche, sondern im Esszimmer serviert werden. Die Zimmeranzahl steigt. Hochhäuser werden modern und beliebt, sind schick und angesagt. Weil der Wohnraum in den Städten aber begrenzt und teuer ist, entstehen Trabanten- oder Satellitenstädte, große Wohnsiedlungen außerhalb der Innenstädte. In Deutschland entstehen diese Großwohnsiedlungen in den Jahren des Wiederaufbaus, aber auch in den 1970ern werden noch solche weitläufigen Wohnanlagen – als Hochhäuser und dicht nebeneinander – gebaut. Viele Wohnungsbaugesellschaften waren an dem Bau solcher Wohnkomplexe beteiligt – die GWG hat sie also nicht erfunden, aber das Beste daraus gemacht.

STUTTGART-NEUGEREUT, STURMVOGELWEG 8, AUFNAHME UM 1980.

MODERN GEPLANT: MODELL FÜR DAS BAUGEBIET „AM WEYER“ IN GAIBERG – HIER ENTSTEHEN UNTER GWG-PLANUNG WOHNUNGEN FÜR 700 EINWOHNER. GAIBERG AM WEYER, AUFNAHME UM 1970.

1960ER: TRABANTENSTÄDTE WACHSEN IN BALLUNGSZENTREN.

Interview mit Eberhard Rommel

Vorstand der Eberhard Rommel Stiftung und ehemaliger geschäftsführender Gesellschafter der Gottlob Rommel GmbH & Co. KG

Herr Rommel, wann sind Sie das erste Mal mit der GWG in Berührung gekommen?

Das war 1973. Ich bin gerade bei Gottlob Rommel eingestiegen. Es war die Zeit der Ölkrise und auch in der Baubranche hatten wir mit großer Auftragsnot zu kämpfen. Die GWG baute trotz der unsicheren Umstände aber auch zu dieser Zeit. So konnten wir den Großauftrag für die GWG-Hochhäuser in Neugereut heranziehen, wovon beide Seiten schließlich profitiert haben.

Ihr Bauunternehmen ist selbst ein Stuttgarter Traditionsunternehmen und seit fast 50 Jahren sind Sie nun GWG-Partner. Welche Werte verbindet Sie?

Die Basis unserer Arbeit ist das Vertrauen. Einer unserer Stammkunden prägte den Satz: „Auf Rommel ist Verlass.“ Das Vertrauen spielt bei der GWG auch eine große Rolle. Außerdem legen wir Wert auf langfristige Partnerschaften. Es geht nicht um den schnell verdienten Euro, sondern um eine mittelfristige Ertragssicherung. Die GWG bezeichnet uns als „Handschlag-Partner“, das macht uns stolz und ist uns eine tägliche Verpflichtung und Herausforderung.

Als Bauunternehmen, dessen Hauptgesellschafter eine gemeinnützige Stiftung ist, schätzen wir darüber hinaus natürlich das soziale Engagement der GWG. Sie spendet einen Teil ihres Gewinns an soziale Organisationen, die Menschen ein Zuhause bieten, die im Alltag auf besondere Unterstützung angewiesen sind.

Die GWG zeichnet ihre gemeinnützige Orientierung aus. Was unterscheidet sie noch von den Mitbewerbern?

Die GWG achtet bei ihren Bauvorhaben stets auf die Belange der Anwohner. Dabei nimmt sie auch wirtschaftliche Nachteile in Kauf, wenn es dem guten Miteinander dient. Sie berücksichtigt außerdem die Bedürfnisse der Mieter und Käufer. Dieser faire Umgang ermöglicht den Aufbau nachhaltiger Geschäftsbeziehungen. Die GWG ist nicht auf kurzfristigen Gewinn, sondern auf nachhaltigen Erfolg ausgerichtet.

Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit mit der GWG konkret?

Die GWG ist ein verlässlicher und kalkulierbarer Auftraggeber. Sie baut auch in Rezessionszeiten, was das Beispiel von unserem ersten Projekt von 1973 unterstreicht. Die Zusammenarbeit mit der GWG ist geprägt von gegenseitigem Vertrauen und Fairness. Und sollte es einmal kritische Punkte geben, so werden diese stets partnerschaftlich und zielorientiert gelöst.

Als Stuttgarter Traditionsunternehmen kennen Sie Stuttgart wie Ihre Westentasche. Welche Bedeutung hat die GWG für Stuttgart und die Region?

Die GWG steht nicht nur für Wohnungen, sondern auch für Gesellschaftsbauten wie Kindergärten und Kitas oder Ärztehäuser. Sie realisiert gewerbliche Bauten für Einkaufs- und Gewerbezwecke. In den letzten 10 Jahren durften wir gemeinsam mehrere Projekte realisieren, z. B. die Bebauung des Europaplatzes im Fasanenhof, das Marktplatzareal Scharnhauser Park, die Bebauung Flugfeld in Böblingen-Sindelfingen, das Bauprojekt Bad Berg. Die GWG gestaltet Stuttgart und die Region also nachhaltig mit.

Das „Areal am Schwanenplatz“ ist ein treffendes Beispiel für nachhaltiges Bauen. Es hat den ganzen Bezirk auf lange Sicht hin aufgewertet und Lebensraum für Menschen aller Alters- und Sozialschichten geschaffen. Die GWG hat hier bewusst in eine hochwertige Architektur und in den Einsatz hochwertiger Baumaterialien investiert. Nur so war es möglich, einen solchen Mehrwert für unsere Stadt Stuttgart zu schaffen.

Was wünschen Sie der GWG für die Zukunft?

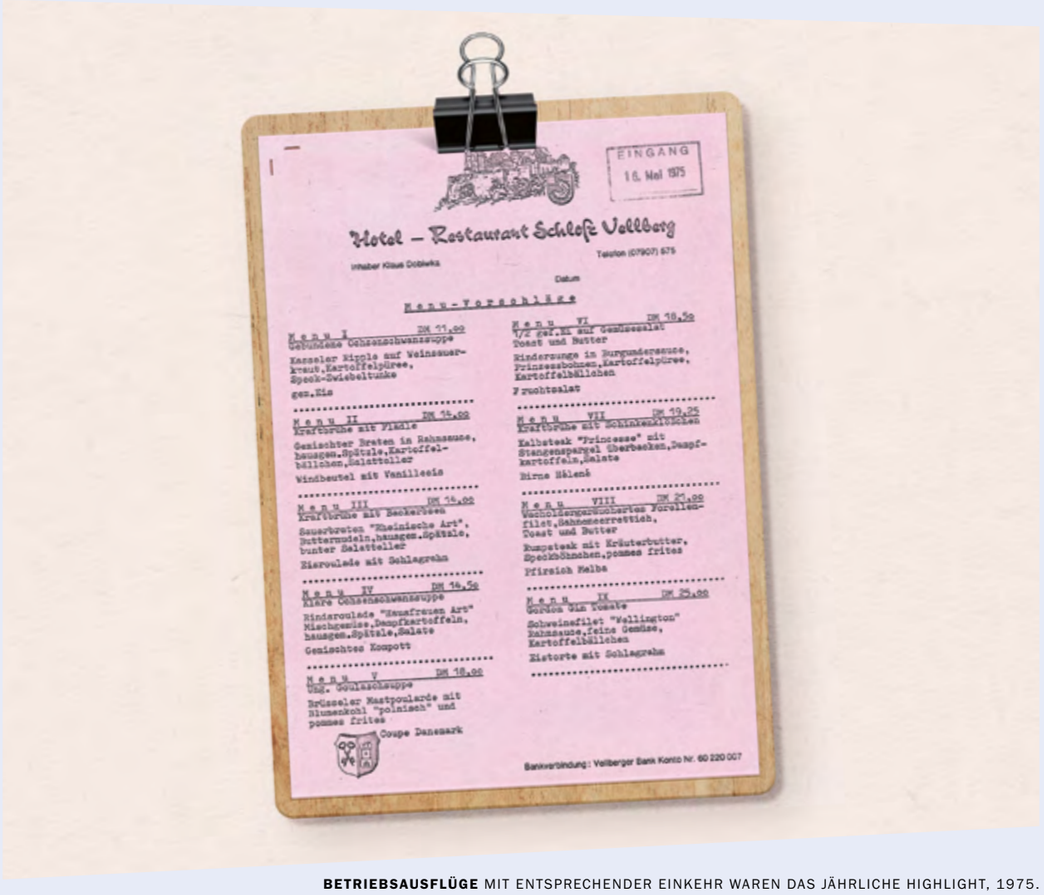
Dass es der GWG auch weiterhin gelingt, vor allem Wohnungseigentum für unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen zu schaffen, um die Wohnungsnot in der Region Stuttgart zu lindern. Dies wirkt der Spaltung der Gesellschaft entgegen.

Sie ist für uns ein Partner nicht nur für heute, sondern auch für morgen. Wir sind für die Zusammenarbeit mit der GWG sehr dankbar. Die Pflege dieser Partnerschaft und die Pflege des Vertrauensverhältnisses, das dieser Partnerschaft zugrunde liegt, ist und bleibt uns ein hohes Gut.

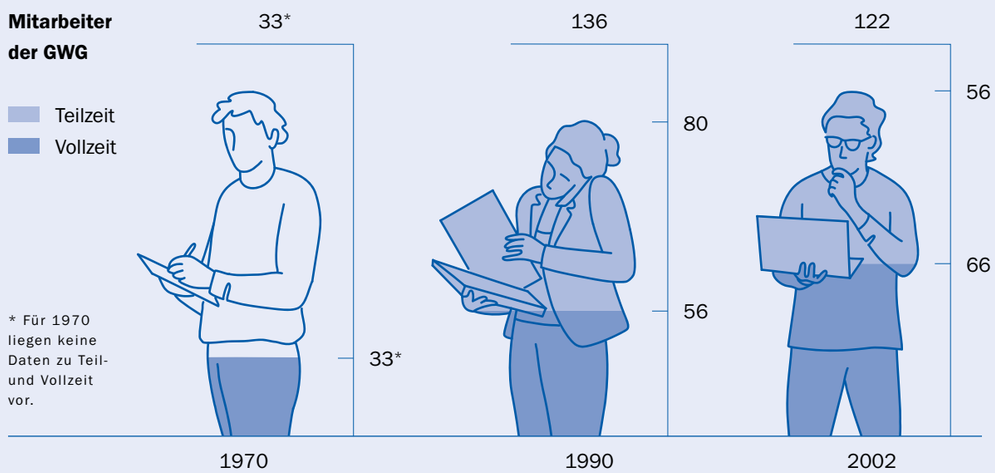
Arbeiten bei der GWG

VON 1973 BIS 2017 BEFINDET SICH DER HAUPTSITZ DER GWG IN DER HOSPITALSTRASSE 33, DIREKT IN STUTTGARTS MITTE. AUFNAHME UM 1980.

Die GWG von damals ist noch ein vergleichsweise kleines Unternehmen. 1969 findet man erstmals eine Aufstellung des Personals. Die GWG hat insgesamt 30 Mitarbeiter. Die Hälfte davon kümmert sich um die Koordination und Verwaltung der über 1.500 Wohneinheiten. Weitere sieben Mitarbeiter sorgen für die Planung und Entwicklung neuer Projekte und fünf „Hauswärter“ und Gärtner – also rund ein Sechstel des Personals – halten die Gebäude auch vor Ort in Schuss. Der Personalbestand selbst vergrößert sich in den kommenden Jahrzehnten nur unwesentlich. Erst 1999 hat sich das GWG-Personal verdoppelt.



BETRIEBSAUSFLÜGE MIT ENTSPRECHENDER EINKEHR WAREN DAS JÄHRLICHE HIGHLIGHT, 1975.



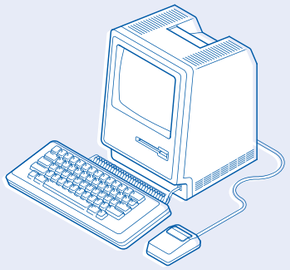
* Für 1970 liegen keine Daten zu Teil- und Vollzeit vor.

Sozialgeschichte des Wohnens – die 1970er und beginnenden 1980er Jahre

Die Wohnanlagen verändern sich Ende der 1970er erneut. „Neubauprogramme mit mehr als 100 Wohnungen werden selten“, resümiert der GWG-Vorstand 1979. Die Zeit der großen Wohnblocks ist langsam vorbei. In die Wohnungen selbst zieht ein neues Flair ein. In Zeiten von Hippies und Discomusik wird das Wohnen bunter und viele Häuser bekommen einen neuen Außenanstrich. Fröhliche Farben wie Gelb und Orange dominieren nun die Straßenzüge. Denn die 1970er sind ein buntes Jahrzehnt. Die Menschen fordern ihre Freiheit und Rechte ein, engagieren sich für die Umwelt, für Frieden und gegen Atomkraft.

BUNT, GEMUSTERT UND ZUKUNFTSORIENTIERT:
DIE WOHNUNGEN UND DIE MENSCHEN VERÄNDERN SICH, AUFNAHME AUS DEN 1970ER JAHREN.

1970ER: DIE ERSTEN COMPUTER ZIEHEN IN DIE ARBEITSZIMMER EIN UND SPIELEKONSOLEN STEHEN NUN IN WOHNZIMMERN.



Investition in die Zukunft

„Es muss aber, ohne Rücksicht auf die Ertragslage, das Bestreben der Verwaltung sein, die notwendigen Instandhaltungen, einschließlich der Verschönerungen der Wohnanlagen, rechtzeitig vorzunehmen.“ —— **ALBERT KNOLL**, GWG-VORSTAND, 1976.

1970/71 müssen viele GWG-Mieter immer mal wieder Handwerker und Bauarbeiter in ihre Wohnungen lassen. An sich nichts Neues, denn die GWG hält ihre Wohnungen schon immer instand – dieses Mal zieht aber modernste Technik ein: Die GWG ersetzt die damals üblichen Öl- und Kohleöfen in den Wohnungen durch Gas-Zentralheizungen und Gasherde. GWG-Vorstand Albert Knoll notiert glücklich: „1971 ist wieder ein umfangreiches Instandhaltungsprogramm durchgeführt worden. Besonders zu erwähnen sind die noch andauernden Umstellungen von Koch- und Heizgeräten auf Erdgas sowie die Erneuerung von Außenanstrichen bei größeren Wohnhausgruppen.“

Was die murrenden Mieter zu diesem Zeitpunkt noch nicht ahnen: Die GWG-Entscheidung ist wegweisend. Denn kaum zwei Jahre später wird es akut. Die Ölpreiskrise 1973/74 lässt die Ölpreise explodieren. Die nachhaltige Umstellung auf Gas 1970/71 hat sich ausgezahlt. Und genau solche Investitionen, die Gemeinwohl und Nachhaltigkeit dienen, behält die GWG in der Folge bei. Zwar werden noch immer neue Wohnungen gebaut, doch die Zahl sinkt merklich: Waren es 1972 noch 284 begonnene Neubauten, sind es 1979 nur noch 81.

Auf die Umstellung auf Gas-Zentralheizungen folgen bauliche Sanierungen sowie die Erneuerung von Außenanstrichen. Das bringt nicht nur die Häuserwände auf den neuesten modischen Stand, sondern hat auch praktische Gründe: Die entsprechende Fassadenfarbe wirkt dämmend und spart so wertvolle Ressourcen. Das ist nachhaltig und so können sowohl die aktuellen als auch zukünftige Mieter die GWG-Wohnungen kostengünstig nutzen. Nachhaltigkeit und Bauplanung gehen seit spätestens den 1970ern bei der GWG Hand in Hand.

Die GWG am erneuten Scheideweg: Wiedervereinigung, Wohnungsmangel und Währungswechsel

1988 erlässt die Bundesregierung neue Steuerreformen. Teil davon ist die Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Damit entfallen für die gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften zwar viele steuerliche Vorteile, doch auch der Zugang zum Kapitalmarkt wird leichter und viele Beschränkungen fallen weg. Viele Anleger wittern dadurch das große Geld und investieren in ehemals gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften, die jetzt frei an der Börse gehandelt werden. So erwartet nun auch manche Wohnungsbaugesellschaft das große Geschäft und stellt ihre Strategie um. Ähnlich wie Anfang der 1960er steht die GWG am Scheideweg...

... und entscheidet sich erneut dafür, die nunmehr seit bald 40 Jahren gelebten Werte beizubehalten. Sie setzt weiterhin auf den Bau sozial geförderter Wohnungen statt auf teure Luxusappartements. Es werden keine Mietverhältnisse gekündigt. Die Zusammenarbeit mit langjährigen Partnern bleibt bestehen. Im Gegensatz zu anderen Wohnungsbaugesellschaften kommt es bei der GWG nach Entlassung aus der Gemeinnützigkeit nicht zu massiven Mieterhöhungen. Noch vor dem Gesetz 1988 stellt der GWG-Vorstand fest, dass die „preisrechtlich zulässigen Mieterhöhungen nicht überall ausgeschöpft werden." Die treuen Mieter möchte man dann doch nur ungern stärker belasten.

In den späten 1980ern kommt wieder etwas auf, was lange vergessen schien: die Wohnungsnot.

SO GEHT ENTSPANNUNG UND ERHOLUNG DIREKT VON ZUHAUSE: MODERNE WOHNANLAGEN DIREKT AM SEE, GUNDELFINGEN 1981.

IN DEN 1980ERN DOMINIEREN BRAUNTÖNE NICHT NUR DIE AUSSENFASSADEN DER GWG-WOHNUNGEN. AUCH IN VIELEN WOHNZIMMERN SCHMÜCKEN ERDIGE FARBEN IN GRAFISCHEN MUSTERN DIE WÄNDE.

„Inzwischen spricht man wieder von Wohnungsnot und wieder ist die GWG bei deren Beseitigung mit dabei."

ALBERT KNOLL, GWG-VORSTAND, 1990.

Die Kinder der sogenannten „geburtenstarken Jahrgänge" werden erwachsen und suchen eigene Wohnungen. Die ohnehin schon angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt verschärft sich, als die Weltgeschichte ein besonderes Kapitel aufschlägt. Denn plötzlich geht alles ganz schnell: Am 9. November 1989 fällt die Berliner Mauer, am 3. Oktober 1990 ist Deutschland wiedervereinigt. Die Friedliche Revolution geht in die Weltgeschichte ein und verändert Deutschland. Zahlreiche Personen aus Ostdeutschland suchen eine neue Herausforderung im Westen. Besonders in Ballungsräumen wie Stuttgart ist ein Zuzug aus den neuen Bundesländern spürbar. Die Wohnungsnot wird wieder akut.

Das versetzt GWG-Vorstand Albert Knoll in helle Aufruhr: „Inzwischen spricht man wieder von Wohnungsnot, und wieder ist die GWG bei deren Beseitigung dabei. Allerdings darf man nicht verkennen, dass die Wohnungsknappheit unserer Zeit überwiegend durch den Zustrom an Menschen verursacht ist." Doch für Knoll und seine Mitarbeiter ist die Situation nichts Neues. Man krempelt die Ärmel hoch und geht direkt an die Arbeit, denn die GWG sieht sich wieder ganz nah am Gründungsauftrag: Wohnungen für alle bauen. Und weil die gemeinnützigen Werte und die Philosophie so lange weitergelebt haben – weil Partnerschaften gepflegt, die Zusammenarbeit gestärkt und immer auf das Wohl der Mieter geachtet wurde – kann dieser erneute Grundauftrag sofort reaktiviert werden. Das Beibehalten der Gründungsideale macht sich bezahlt. Noch 1990 startet der Bau von über 220 Wohnungen – mehr als dreimal so viele wie in den Jahren zuvor. Weitere 160 sind in Planung. Und wie immer sind sie praktisch gehalten, mit moderner Technik und guter Ausstattung.

Albert Knoll

1993 endet eine Ära: Nach 37 Jahren bei der GWG wird der Vorstandsvorsitzende Albert Knoll in den Ruhestand verabschiedet. Fast seit Gründung ist Knoll dabei und lenkt die GWG durch ruhige und auch durch herausfordernde Zeiten. Am Ende seiner beruflichen Laufbahn stehen viele Erfolge und Meilensteine. Zu ihrem 40. Geburtstag 1990 und noch unter Knolls Leitung kann die GWG auf gut 5.300 Wohneinheiten, Garagen, Parkplätze und Gewerbeeinheiten blicken.

Sozialgeschichte des Wohnens – die 1990er

Die hohe innerdeutsche Mobilität in den 1990ern wirkt sich auch auf das Wohnen aus. Es entstehen vermehrt kleinere Wohnungen für Wochenendpendler oder Alleinstehende. Die eigene Wohnung wird für viele Pendler nicht mehr ein Rückzugsort, sondern das verlängerte Arbeitszimmer. Dafür erfährt der Wohninnenbereich eine große Aufwertung: Die grellen Farben der 1970er und eintönigen Braunnuancen der 1980er verschwinden allmählich, die Farbe Weiß dominiert mehr und mehr den Wohnbereich.

WOHNKOMPLEXE IM GRÜNEN: VIELE KLEINERE WOHNUNGEN IN BALLUNGSGEBIETEN ENTSTEHEN, STUTTGART-BOTNANG, GUSTAV-MAHLER-STRASSE 2/AM BUBERLESBACH 17–19 (BLOCK N), 1992.

1990ER: UMWELTSCHUTZ UND ENERGIESPAREN WERDEN WICHTIG. ENERGIESPARLAMPEN ERHELLEN NUN VIELE WOHNUNGEN.

ZEITGENÖSSISCHE ARCHITEKTUR FÜR ALLE: IN LEINFELDEN-ECHTERDINGEN ENTSTEHT IN DER NEUEN MITTE EIN AREAL MIT LADENGESCHÄFTEN, AUSSENANLAGEN UND EINER ÖFFENTLICHEN BIBLIOTHEK, 1996.

PRAKTISCH UND MODERN: DIE BIBLIOTHEK IN LEINFELDEN-ECHTERDINGEN BIETET PLATZ UND VIEL LICHT, 1996.

Portfolioerweiterung gegen die Krise

WEITERHIN FESTER BESTANDTEIL DER GWG-IMMOBILIEN: WOHNUNGEN FÜR FAMILIEN, STUTTGART-PLIENINGEN, IM CHAUSSEEFELD 25–29, 1996.

1995 ist der Wohnungsbau zum ersten Mal seit acht Jahren rückläufig – ausländische Arbeiter werden eingestellt, um konkurrenzfähige Angebote machen zu können. Die Arbeit in der Baubranche ist schwierig, der Wohnungsmarkt problematisch, soziales Bauen ist teuer. Daran können auch der europäische Binnenmarkt oder die bereits beschlossene Währungsunion nichts ändern. Die GWG-Vorstände Georg Hamel und Karl-Heinz Bleser notieren: „Die Euro-Diskussion hat bisher nicht zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnimmobilien geführt. Allenfalls hilft sie mit, den Rückgang der Verkaufszahlen geringer zu halten.“ Baubranche und Wohnungsbau stecken einfach in der Krise.

Deutschland steht so Mitte der 1990er vor großen Herausforderungen: Die politischen und wirtschaftlichen Umbrüche führen auch zu sozialen Unsicherheiten. In der angespannten Lage wird deutlich, dass in der Altersvorsorge vieler Menschen eine große Lücke klafft – diese Entwicklung bleibt gerade der GWG nicht verborgen, wohnen doch viele Mieter schon seit dem Bau ihrer Wohnungen in GWG-Eigentum. So engagiert sich die GWG gegen drohende Altersarmut. Immobilieninvestitionen sollen Menschen im Alter absichern. Alle sollen die Möglichkeit haben, auch im Alter in ihrer Wohnung oder ihrem Haus zu wohnen. Um an diesem Ziel mitzuarbeiten und sich stark aufzustellen, übernimmt die GWG 1998 die Mehrheitsanteile an der Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften BWG. Über die BWG ist die GWG nun auch als Bauträger tätig.

Das eigene Portfolio wächst so also weiter, um gegen die Krise anzukämpfen. In einem anderen Fall kombiniert die GWG gar sozial gefördertes Wohnen mit Gewerbeeinheiten: In Leinfelden-Echterdingen entsteht eines der ersten modernen Kombinationsprojekte, die es in ähnlicher Weise auch schon in den Anfangszeiten der GWG gab. Dort sind geräumige Wohnungen, Platz für Familien und Gewerbeeinheiten zur Nahversorgung praktisch und gut erreichbar vernetzt.

Boom und Krise der Bauwirtschaft

Mit der deutschen Wiedervereinigung beginnt ab 1990 ein Boom in vielen Wirtschaftsbereichen: Die DDR hatte 1989 ein völlig marodes Wirtschaftssystem. Infrastruktur, Industrie und Wohnverhältnisse waren in desolatem Zustand.

Das Land muss praktisch neu aufgebaut werden, was immense Investitionen erfordert. Während es in Ostdeutschland einen regelrechten „Gründungsboom“ von Unternehmen gibt, subventioniert der Staat die Baubranche, die so zwar massiv wächst. Allerdings kommt es so auch zu hohen Spekulationen im Immobilien- und Baubereich, was Mitte der 1990er einige Firmenpleiten nach sich zieht.

Mitte der 1990er Jahre erlahmt die Baubranche schließlich aufgrund von Überkapazitäten im gewerblichen und privaten Hochbau. Es kommt zur Krise, die sich noch bis ins Jahr 2000 zieht.

BRANDENBURGER TOR: MAUERFALL, 1989.

Die GWG im Jahr 2000 – eine Momentaufnahme

In ihren ersten 50 Jahren hat die GWG viele Höhen und Tiefen miterlebt. Ihren ursprünglichen Auftrag hat sie längst überlebt und immer wieder an den Erfordernissen der Zeit ausgerichtet. Den großen Gewinn hat sie insbesondere in ihren Aufbaujahren nie gesucht, sondern vielmehr darauf geachtet, den Gemeinschaftsgedanken und genossenschaftliche Ideale weiterzugeben: Wohnen für alle. Es geht nicht um Profit, sondern um bezahlbaren Wohnraum.

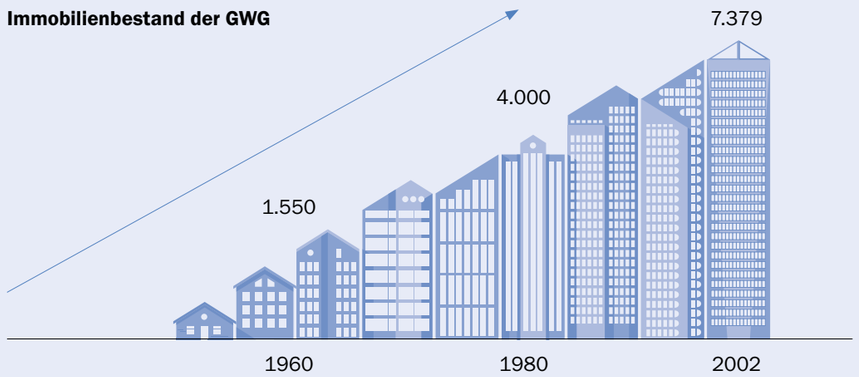
Und doch hat sich bei der GWG einiges getan. Zum 50-jährigen Bestehen beschäftigt sie 73 Mitarbeiter in Vollzeit, rund 7.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten wurden fertiggestellt. Die GWG betreibt neben ihrem Hauptsitz in Stuttgart Geschäftsstellen in Heilbronn und Ulm. Zusätzlich zu dem Gewerbebau und der BWG hat sie die WBS Wohnbau Selbsthilfe GmbH, die Bautreuhand Plochingen GmbH und die WBS Wohnbau Selbsthilfe Objekt Weil der Stadt GmbH übernommen.

„Think big“, könnte man sagen, und tatsächlich stellt die GWG 2001 erstmals eine Konzernbilanz auf, da sich die Gesamtbedeutung der Tochtergesellschaften insgesamt erhöht hat. Doch die Ergebnisse sind aus wirtschaftlicher Sicht ernüchternd. Der Vorstand kann ihnen dennoch etwas Positives abgewinnen: „Berücksichtigt man jedoch, welchen Risiken die für unsere Volkswirtschaft besonders wichtige Entwicklung der weltweiten Nachfrage und der Handelsbeziehungen, insbesondere in Folge der Auswirkung des Terroranschlags vom 11. September 2001, ausgesetzt waren, und macht sich zusätzlich noch klar, dass auch die Euro-Einführung für den Wirtschaftsraum Europa ein insgesamt nicht risikofreier Weg war, so kann man mit diesen Ergebnissen auch zufrieden sein.“

So hat die GWG-Erfolgsgeschichte durchaus zwei Seiten: Einerseits hat es das Unternehmen in seinen ersten 50 Jahren geschafft, seine Werte und Grundideale beizubehalten. Damit ist die GWG erfolgreich, ein angesehener Name und verlässlicher Partner bei Bauherren, Gemeinden und Mietern in der Region. Das Hüten und Bewahren dieser Werte lässt sich dabei auch auf die Objekte übertragen: Sie werden regelmäßig saniert, modernisiert und sind in bestem Zustand.

Auf der anderen Seite fehlt bei der GWG „der große Sprung“ – die Zeiten mit mehr als 500 neuen Wohnungen im Jahr sind längst vorbei. Der Mitarbeiterstand hat sich in den vergangenen 25 Jahren nur unwesentlich verändert. Der ganz große wirtschaftliche Erfolg bleibt aus. Doch diese Chance ergibt sich bald. In der genossenschaftlichen Finanzgruppe ist man auf die Wohnungsbauer aus Stuttgart aufmerksam geworden...

GWG FEIERT 50-JÄHRIGES:
JUBILÄUMSBROSCHÜRE AUS DEM JAHR 2000.



QUARTIER „EUROPAPLATZ“
MIT SOS-KINDERDORF, 2015.

2002 – 2020

Die GWG *heute*

„Erhebliche Veränderungen haben sich auf der Aktionärsseite ergeben.“

KARL-HEINZ BLESER, GWG-VORSTAND, 2002.

Ein Wechsel bei den Anteilseignern ist bei der GWG in der Regel keine große Notiz wert. Die Wohnungsbauer aus Stuttgart fokussieren sich dann doch lieber auf ihr operatives Geschäft. Über die Jahre gibt es zwar immer wieder illustre Beteiligte wie etwa die Deutsche Bundespost oder verschiedene Handwerkskammern, die Mehrheiten bleiben aber in der genossenschaftlichen Finanzgruppe.

So notiert Vorstand Karl-Heinz Bleser 2002 im Geschäftsbericht auch nur beiläufig: „Erhebliche Veränderungen haben sich auf der Aktionärsseite ergeben.“ Zwei Absätze später geht es schon wieder um Zahlen und Investitionen. Doch es ist die größte Veränderung seit der Entlassung aus der Gemeinnützigkeit. Die R+V Versicherung übernimmt die Anteile des genossenschaftlichen Finanzverbundes an der GWG und ist mit 78 Prozent ihr neuer Hauptaktionär.

DIE GWG-VORSTÄNDE MIT MÜNCHENS OBERBÜRGERMEISTER CHRISTIAN UDE, 2005.

Karl-Heinz Bleser

GWG-Vorstand Karl-Heinz Bleser übernimmt 1993 das Steuer und wählt einen neuen Kurs. Die GWG soll größer werden. Eine Herausforderung, denn die GWG wurde erst 1990 endgültig aus der Gemeinnützigkeit entlassen und muss sich auf dem umkämpften Wohnungsmarkt behaupten. Karl-Heinz Bleser schafft es, die GWG mit einer klugen Strategie auf den Weg zu bringen.

Durch die Übernahme der BWG Baugesellschaft Württembergischer Genossenschaften mbH in Stuttgart 1998 und der Gemeinnützige Heimstätten AG (HEIMAG) in München 2005 erweitert die GWG ihr Portfolio und setzt zum Sprung in die großen Metropolen Deutschlands an.

NEUE INVESTITIONEN WERDEN NICHT NUR IN WOHNRAUM GETÄTIGT – WEITERHIN ERWIRBT UND BAUT DIE GWG WOHN- UND GEWERBEEINHEITEN WIE HIER DAS GALERIAHAUS IN MÜNCHEN-RIEM (FOTO OBEN, 2015) ODER DER KAUFPARK IN STUTTGART-FREIBERG (FOTO UNTEN, 2002).

Die R+V übernimmt

„Die R+V hat eine lange Tradition. Sie steht für eine wertorientierte, stabile Unternehmensführung und verfolgt eine auf Sicherheit fokussierte, langfristige Anlagepolitik.“ —— **R+V VERSICHERUNGEN**, UNTERNEHMENSWERTE.

Mit ihrer neuen Tochtergesellschaft hat die R+V in turbulenten Zeiten Anfang des 21. Jahrhunderts nach dem Platzen der Dotcom-Blase einiges vor: Die GWG ist nicht nur schon ein wenig in die Jahre gekommen und mit ihren 81 Vollzeitmitarbeitern und 26 Millionen Euro Jahresumsatz sicher nicht eines der größeren Unternehmen in der genossenschaftlichen Finanzgruppe. Gleichzeitig steckt die Baubranche einmal mehr in der Krise. Der Präsident des Hauptverbandes der Deutschen Bauwirtschaft, Ignaz Walter, fasst die steigenden Bau- und Lohnkosten, die schlechte Auftragslage, den schwierigen Arbeitsmarkt und den Wegfall staatlicher Förderungen kurz zusammen: „Das Jahr 2000 war für die Bauindustrie das schlimmste Jahr der Nachkriegsgeschichte.“ Viel besser fallen auch die Folgejahre nicht aus.

Aus der „alten GWG“ kann bei dieser Ausgangslage so nur schrittweise eine „neue GWG“ werden. Sie wird umstrukturiert und soll zu *dem* wohnungswirtschaftlichen Spezialisten der genossenschaftlichen Finanzgruppe werden. Alte Stärken wie das Vertrauen in die Region und natürlich die gemeinnützige Ausrichtung mit der Schaffung von Wohnraum für alle will man unbedingt beibehalten. Das gelingt nicht zuletzt dadurch, dass die langjährigen Mitarbeiter und Mieter bleiben und weiterhin auf starke Partner vertraut wird. Die GWG verändert ihr Gesicht – doch wahrt dabei ihre Werte.
Die neuen Ziele werden Schlag auf Schlag umgesetzt: 2003 folgt der Ankauf von rund 75 Prozent der Unternehmensanteile der Schwäbisch Hall Immobilien Gesellschaft. 2004 erhält die GWG eine Kapitalerhöhung von 25 Millionen Euro. Diese trägt die R+V, die sich dadurch zusätzliche Anteile sichert und das weitere GWG-Wachstum garantiert. 2005 werden 30 Prozent an der HEIMAG München erworben. Mit Umsicht werden zudem Privatisierungen durchgeführt. Zufrieden notiert GWG-Vorstand Bleser: „Nach umfassender Instandsetzung/Modernisierung und Umwandlung nach dem Wohnungseigentumsgesetz werden die Wohnungen Mietern zum Kauf angeboten. Bewohnte Wohnungen werden dabei nicht an Dritte verkauft. Wer will, kann so weiterhin Mieter bleiben.“

Das Wachstum der GWG macht sich auch an anderer Stelle bemerkbar: Mit Geschäftsstellen in Wiesbaden (2004) und München (2005) erweitert sie ihr Geschäftsgebiet.

So geht alles dann doch plötzlich ziemlich schnell. 2005 hat das Unternehmen schon über 120 Mitarbeiter und bis zu neun Auszubildende. Auch während des Wachstumskurses bleibt die GWG ihrer Philosophie treu – Wohnen für alle.

DIE **R+V VERSICHERUNG** IST DER NEUE PARTNER AN DER SEITE DER GWG.

IN DEN 1980ERN GEHT ES IN DER WERBUNG ETWAS BUNTER ZU: ORANGE UND BLAU SIND DIE FARBEN DER VOLKS- UND RAIFFEISENBANK IN STETTEN, AUFNAHME CA. 1985.

MODERN UND IN BLAU/WEISS: DER HAUPTSITZ DER R+V VERSICHERUNG IN WIESBADEN HEUTE, 2020.

Interview mit Rainer Neumann

Vorstandsmitglied i. R. der R+V Versicherung AG und von
2004 – 2017 Aufsichtsratsvorsitzender der GWG AG

Herr Neumann, als R+V-Vorstand und späterer GWG-Aufsichtsratsvorsitzender haben Sie den gemeinsamen Weg von GWG und R+V von Anfang an begleitet. Versetzen Sie uns einmal zurück in die Zeit um 2002.

Die Zeit um 2002 ist eine große Umbruchphase für die genossenschaftliche Finanzgruppe. Zunächst fusionieren 2000 die SGZ-Bank (als damaliger Hauptaktionär der GWG) und die GZB-Bank zur GZ-Bank. 2001 fusioniert die GZ-Bank mit der DG-Bank zur heutigen DZ-Bank. Im selben Jahr löst der Anschlag am 11. September auf das World Trade Center eine Wirtschaftskrise für 2002 aus.

In dieser Situation ordnet die DZ-Bank ihre Beteiligungen neu und bietet der R+V ihre Beteiligung an der GWG an.

Warum ausgerechnet die R+V? Wie passt das zusammen?

Die R+V hatte in den 1990ern ihren Wohnungsbestand (insbesondere geförderter Wohnungsbau in strukturschwachen Regionen) deutlich reduziert. Mit dem Erwerb der GWG bot sich die Möglichkeit, neben einem guten Bestand in Baden-Württemberg auch wohnwirtschaftliches Know-how zu erwerben, das in Wiesbaden weitgehend fehlte.

Mit knapp 80 Mitarbeitern und einem Jahresumsatz von 26 Mio. EUR zu diesem Zeitpunkt gehört die GWG aber nicht gerade zu den größeren Erwerbungen.

Eigentlich war die GWG für den Kapitalanleger R+V zu klein. Doch man hat die Stärke der Gesellschaft erkannt. Die GWG verfügte über die erforderlichen Marktkenntnisse sowie den Marktzugang und eine professionelle Mitarbeiterschaft, insbesondere in der Bestandsverwaltung. Die R+V hatte die erforderliche Finanzkraft und wollte sich wieder einen Wohnungsbestand aufbauen. So haben zwei perfekte Partner zueinander gefunden.

Es war bereits Teil der Kaufstrategie, den Bestand der GWG deutlich aufzubauen. Das wurde dann mit der zwingend erforderlichen Kapitalerhöhung 2004 finanziert.

Da die übrigen Aktionäre dieses Wachstum nicht mitfinanzieren wollten, ergab sich im Rahmen der Kapitalerhöhung die Möglichkeit, weitere Anteile zu erwerben und so die Führung der GWG durch die R+V sicherzustellen.

Das starke Wachstum der GWG spricht schließlich für sich. Was ist das Erfolgsgeheimnis neben dem starken Partner R+V?

Die GWG ist ein eingespieltes Team, das sich durch kompetente Führung und Mitarbeiter auszeichnet. Sie entwickelt sich kontinuierlich und ist besonders verlässlich. Während meiner Zeit habe ich sie immer mit einem Schweizer Uhrwerk verglichen.

Ihre große Stärke ist auch die Konzentration auf die regionalen Kernmärkte. Sie fokussiert sich nicht nur auf Stuttgart, sondern auf die großen Metropolregionen wie München oder Hamburg – und das sogar mit eigenen Geschäftsstellen und einem jeweils regionalen Team. Dadurch hat sie eine tiefe Marktkenntnis und ist mit der Lage vor Ort immer eng vertraut. Das spüren und schätzen Mieter und Partner.

Was wünschen Sie der GWG für die Zukunft?

In gewisser Weise sehe ich mich als Adoptivvater der GWG, ein Kind, das mir sehr ans Herz gewachsen ist. Und so freue ich mich über die prächtige Entwicklung der GWG und wünsche der Gesellschaft, dem Vorstand, den Führungskräften und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weiterhin viel Erfolg auch im Interesse der R+V-Gruppe.

Sozialgeschichte des Wohnens – die 2000er

Das neue Jahrtausend bringt Schwierigkeiten für die Baubranche und den Wohnungsmarkt. Die Baubranche steckt in einer Krise und das trotz des hohen Bedarfs an Wohnungen. Neben Kombinationsprojekten sind vor allem Singlewohnungen begehrt. Rund 41 Prozent der Haushalte sind mittlerweile Singlehaushalte – der Bedarf an kleinen Wohnungen steigt. Die Bewohner sind dabei vielfältig: Studierende, Pendler, Rentner und Ledige leben dort.

HELLE FARBEN, KLARE LINIEN, KLEINE WOHNUNGEN – VOR ALLEM SINGLES SIND IN DEN 2000ERN AUF WOHNUNGSSUCHE.

IM JAHR 2000 PENDELN 14,9 MILLIONEN MENSCHEN ZU IHRER ARBEIT, 2018 SIND ES 19,3 MILLIONEN PENDLER.

Modernisierungsprojekte

MIMOSENWEG 2–8 IN STUTTGART-SOMMERRAIN VOR DER INSTANDSETZUNG/MODERNISIERUNG, 2007.

SCHÖNESTRASSE 29 IN STUTTGART-BAD CANNSTATT VOR DER MODERNISIERUNG, 2014.

Rückseite
Transparentpapier

MIMOSENWEG 2–8 IN STUTTGART-SOMMERRAIN NACH DER INSTANDSETZUNG/MODERNISIERUNG, 2008.

SCHÖNESTRASSE 29 IN STUTTGART-BAD CANNSTATT NACH DER MODERNISIERUNG, 2015.

Der Erfolg kommt und schafft neue Möglichkeiten

„Zum Jahresende wird die GWG damit in drei weiteren Geschäftsstellen in Wiesbaden, in München sowie in Heilbronn tätig sein. Diese Form der Arbeitsorganisation soll sicherstellen, dass unsere Handlungen stets vor dem Hintergrund des regionalen und lokalen Marktwissens getroffen und umgesetzt werden.“ AUS DEM **GESCHÄFTSBERICHT, 2004**.

Die Erweiterung des Geschäftsgebiets und vor allem der Einfluss des neuen Mehrheitseigners R+V machen sich schnell bemerkbar. Die Kombination aus dem Festhalten an einer klaren, eigenen Philosophie und einem starken Partner macht strategische Zukäufe möglich und zahlt sich aus.

2006 ist das bis dahin wirtschaftlich erfolgreichste Geschäftsjahr für die GWG: eine Bilanzsumme von 394 Millionen Euro, Eigenkapital von rund 109,5 Millionen Euro, 472 begonnene Neubauten und rund 160 GWG-Mitarbeiter machen den Erfolg deutlich – das Arbeitspensum und die Neubauten erinnern fast an alte Zeiten aus dem Wirtschaftswunder; nur eben die Zahl der Mitarbeiter und die Bilanzsumme sind gewaltig gestiegen. Stolz schreibt GWG-Vorstand Bleser 2006: „Die GWG-Gruppe kann zwischenzeitlich als überregional agierendes wohnwirtschaftliches Unternehmen bezeichnet werden.“

Der wirtschaftliche Erfolg schafft Spielraum für neue Ideen. Und genau hier macht es sich bezahlt, dass die GWG ihre alten Prinzipien beibehalten hat und auf einen reichen Erfahrungsschatz zurückgreifen kann. Denn die neuen Ideen haben historische Vorläufer: So baut die GWG erneut Kombinationsprojekte, die die Verbindung von Wohnen und Alltagsleben einfach gestalten.

2006 wird die GWG sogar zum echten Vorreiter in der Region: Sie baut ihr erstes Mehrgenerationen-Projekt in Stuttgart-Stammheim. Der passende Name: „Alt und Jung unter einem Dach“. Wie so oft arbeitet die GWG hier nicht allein. Gemeinsam mit der Stiftung Evangelische Altenheimat, der Stadt Stuttgart und dem Siedlungswerk bringt sie das Wohnprojekt auf den Weg. Das Ziel des Wohnprojekts beschreibt, was die GWG seit ihrer Gründung ausmacht: „Ziel ist es, das Miteinander der Generationen und Kulturen sowie die gegenseitige Hilfe und das lebenslange Lernen zu fördern.“ Wohnen für alle, Gemeinwohl und genossenschaftliche Werte fügen sich in diesem Projekt zusammen.

Sozialgeschichte des Wohnens – Kombinationsprojekte

Bereits in den 1950er und 1960er Jahren verknüpft die GWG Wohnen und Lebensalltag der Menschen. In den Innenstädten entstehen die ersten Kombinationsprojekte. In den 2000er Jahren entwickelt die GWG diese Idee weiter und stellt 2002 das Projekt „Kindergarten und Wohnen“ in Leinfelden-Echterdingen fertig. Mit integrierten Grundversorgungsgeschäften und -einrichtungen schafft die GWG so auch die Möglichkeit einer leichteren Vereinbarkeit von Familie und Beruf für ihre Mieter.
Auch in Stuttgart-Bad Berg entsteht seit 2015 ein ähnliches Projekt: Wo früher legendäre Autokarossen entwickelt und gefertigt wurden, steht nun ein nachhaltig konzipiertes Wohnquartier nach besonders hohen sozialen Maßstäben. Das „Herz“ bildet die ehemalige Fabrikhalle, das sog. „Krokodil“. Die GWG „schneidert“ die neue Heimat für den KBV (Körperbehinderten-Verein) Stuttgart nach Maß. Insgesamt umfasst das Areal etwa 200 Wohnungen, von denen rund die Hälfte gefördert sind. Das Portfolio reicht von Studentenwohnungen über Pendlerwohnungen bis hin zu barrierefreien Wohnungen für Menschen mit Behinderungen.

KOMBINATIONSPROJEKT „BAUR-AREAL“ IN STUTTGART-BAD BERG, 2020.

Ökonomischer Erfolg als Grundlage für die Verstärkung der sozialen Komponente – das Beispiel der Schmetterlingssiedlung

Die Schmetterlingssiedlung ist eine ehemalige Arbeitersiedlung der Dornier-Werke in München-Neuaubing, die 1939 erbaut wurde. Die GWG übernimmt den Wohnkomplex 2005 und saniert die Gebäude sozialverträglich. Den Mietern wird nicht gekündigt. Stattdessen können sie sich auf die Sanierung ihrer denkmalgeschützten Wohnungen freuen. Die Sanierung ist ein Langzeitprojekt, das nach elf Jahren und der Fertigstellung von neun Bauabschnitten 2016 abgeschlossen werden kann. Die Mieter wurden während der Bauarbeiten zeitweise ausquartiert, ohne dabei Mehrkosten tragen zu müssen. Mit der Sanierung ziehen Nachhaltigkeit und Umweltschutz in die Siedlung ein – das lokale Fernwärmenetz wird angezapft und sorgt als Energieträger für eine vorbildliche Umwelt- und Kostenbilanz der gesamten Siedlung. Zudem werden Wohnflächen angepasst und Balkone oder Terrassen erweitert. Der historische Charme der Siedlung geht nicht verloren: Die Supraportenmalereien – Tiermotive über den Eingangstüren – wurden originalgetreu restauriert oder neu gestaltet.

DIE SCHMETTERLINGSSIEDLUNG IN MÜNCHEN-NEUAUBING NACH DER SANIERUNG: DIE HISTORISCHEN BILDER ÜBER DEN HAUSEINGÄNGEN WURDEN RESTAURIERT UND TEILWEISE NEU GESTALTET, 2016.

DIE SCHMETTERLINGSSIEDLUNG WURDE NICHT NUR NACH HISTORISCHEM VORBILD SANIERT: MODERNE UND KOMFORTABLE ERWEITERUNGEN WIE BALKONE UND TECHNISCHE ERNEUERUNGEN MACHEN DAS WOHNEN IM MÜNCHNER WESTEN ZUM ECHTEN WOHLFÜHLEN, 2016.

Die GWG überschreitet Grenzen

SOZIALES ENGAGEMENT ZEIGT SICH AUCH IN DEN GWG-IMMOBILIEN: DIE SOS-KINDERTAGESSTÄTTE AM STUTTGARTER EUROPAPLATZ, 2015.

Der neue GWG-Weg funktioniert. Die Gruppe ist auch Ende des ersten Jahrzehnts im neuen Jahrtausend auf starkem Expansionskurs. Sie erschließt Standorte in Hamburg und Nürnberg und weitet das Geschäftsfeld so auf ganz Deutschland aus. 2008, mitten in der Banken- und Finanzkrise, überschreitet der Wohnungsbestand die Marke von 10.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Trotz dieser äußerst dynamischen Zeiten ist das Wachstum mit dem Grundgedanken der GWG verbunden. Akquisitionen müssen stets mit den GWG-Prinzipien vereinbar sein. Das wird bei der Übernahme der insolvent gegangenen Nestwerkstiftung 2012 deutlich. Denn die Nestwerkstiftung setzt sich in der Region Stuttgart für die Vermeidung von Obdachlosigkeit ein – die GWG ermöglicht so weiterhin die Bereitstellung einer großen Anzahl an Sozialwohnungen.

Das rasante Wachstum spiegelt sich schließlich auch im größeren GWG-Portfolio: Neben Sozialwohnungen bietet die GWG ebenfalls Wohnungen für das gehobenere Preissegment an. Sie hat Wohnungen für Studierende im Angebot und Wohneinheiten für mobilitätseingeschränkte Menschen. Neben kleineren Wohnungen für Singlehaushalte gibt es große Wohnungen, in denen die ganze Familie Platz hat.

Folglich entstehen nun gleich ganze Quartiere mit nahezu allen Nutzergruppen unter einem Dach – wie etwa auf dem Stuttgarter Europaplatz mit Boardinghäusern, Single-, Paar-, Familien-, Studierenden- oder Seniorenwohnungen: Neben Wohn- und Geschäftsgebäuden bietet das Areal auch Raum für soziale Einrichtungen. Eine Kindertagesstätte des SOS-Kinderdorfs wird eingerichtet, hinzu kommt ein Familienzentrum, das als Begegnungsstätte innerhalb des neuen Quartiers dienen soll.

Den großen und schnellen Erfolg allein der GWG zuzuschreiben, würde den historischen Gegebenheiten allerdings nicht gerecht werden. Einerseits gibt die R+V nicht zuletzt eine finanzielle Sicherheit und ist starker Rückhalt auch für mutige Investitionen. Andererseits ist die GWG auch von der Baubranche abhängig. Und die Baubranche ist nach der Finanzkrise 2008 und einem leichten Knick 2012 und 2013 in starkem Auftrieb. Die Baufirmen sind teilweise mit bis zu 78 Prozent ausgelastet – ein Wert, der nicht mal in den Bauboomjahren der 1990er erreicht werden konnte. Und dieser Trend hält bis heute an.

DIE GWG TROTZT DER FINANZKRISE UND ERWEITERT IHR IMMOBILIENPORTFOLIO.

STADT DER KURZEN WEGE: DAS QUARTIER „EUROPAPLATZ“ IN STUTTGART-FASANENHOF UMFASST VIELFÄLTIGEN WOHNRAUM, EIN BOARDINGHAUS UND EIN FAMILIENZENTRUM MIT KITA, 2015.

DAS QUARTIER „SEEPARK“ IN STUTTGART-MÖHRINGEN: VIEL GRÜN FÜR DIE GANZE FAMILIE, 2013.

DAS „GARTENQUARTIER“
IN MAINZ, 2017.

Sozialgeschichte des Wohnens – die 2010er Jahre

In den 2010er Jahren sind fast gegensätzliche Trends des Wohnens zu beobachten. Innenstädte werden nachverdichtet, Bestandsimmobilien erhalten weitere Stockwerke, viele Gebäude werden energetisch saniert und so fit für die Zukunft gemacht. CO_2 wird durch effizientere Heizungen und neue Technik eingespart – und so die Umwelt geschützt. Gleichzeitig steigen gerade in den Städten die Mieten aber stark an. Wohnen wird teuer. Die Politik führt schließlich die sogenannte Mietpreisbremse ein, in Berlin wird ein Mietendeckel beschlossen. Neben typischen Singlewohnungen mit zwei Zimmern wird vermehrt nach großen Wohnungen für Familien gesucht. Ein weiterer Trend, der Nachhaltigkeit und Umweltschutz vereinen will, sind minimalistische Wohnungen. Immer mehr Menschen entscheiden sich für ein kleines Eigenheim. Wohnen entwickelt sich zu einer Frage des Lifestyles.

EIN WEG ZUM UMWELTFREUNDLICHEN BAUEN: DIE BEGRÜNUNG VON DÄCHERN, TERRASSEN UND HAUSFASSADEN, 2020.

TINY HOUSES UND GRÜNES WOHNEN SIND AKTUELLE WOHNTRENDS.

Ein neuer Wohnungsboom

„Der Wohnungsbedarf in Deutschland bleibt in den kommenden Jahren weiterhin sehr hoch.“ GWG-GESCHÄFTSBERICHT, 2019.

Die Konzentration von Wohnraum auf die großen Städte und Ballungszentren wie München, Stuttgart oder Hamburg führt zu einer neuen Wohnungsnot. Der erhöhte Bedarf an Singlewohnungen, die anhaltende Urbanisierung und globale Herausforderungen wie Migration verstärken die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt. Ein neuer Bauboom wird ausgelöst und die Auftragsbücher der Baufirmen sind für die nächsten Jahre voll.

Die GWG ist gleich aktiv und beginnt 2015 mit dem Bau von 800 neuen Wohneinheiten. Darunter befindet sich auch ein weiterer Bauabschnitt des geschichtsträchtigen Stuttgarter Postdörfles. Die Investitionen und Neubauten zahlen sich aus und die GWG setzt weiterhin auf ihren Gründungsgedanken: Wohnen für alle. Noch 2015 erfolgt die Fertigstellung des Baur-Areals. Im gleichen Jahr will die GWG auf dem Grundstück am „Schwanenplatz“ ebenfalls in Stuttgart-Bad Berg bauen: insgesamt 95 Wohnungen sowie Gewerbe- und Büroflächen, Stellplätze und eine Kita. Die Stadt ist froh, denn ohne die GWG wäre der Traum vom neuen Quartier zerplatzt. Der vorherige Bauträger war insolvent. Die GWG übernahm das ambitionierte Projekt und bezog den Verein Berger Bürger e. V. mit in die Planungen ein. So entstand ein Quartier von und für die Bürger von Stuttgart-Bad Berg. 2016 bewirtschaftet die GWG dann über 15.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Im gleichen Jahr wird nach nur 14 Monaten Bauzeit das neue Studierendenwohnheim in Stuttgart-Vaihingen fertiggestellt.

WOHNEN FÜR STUDIERENDE: DER CAMPUS STUTTGART-VAIHINGEN. AUSSEN WIE INNEN MODERN UND PRAKTISCH, 2015.

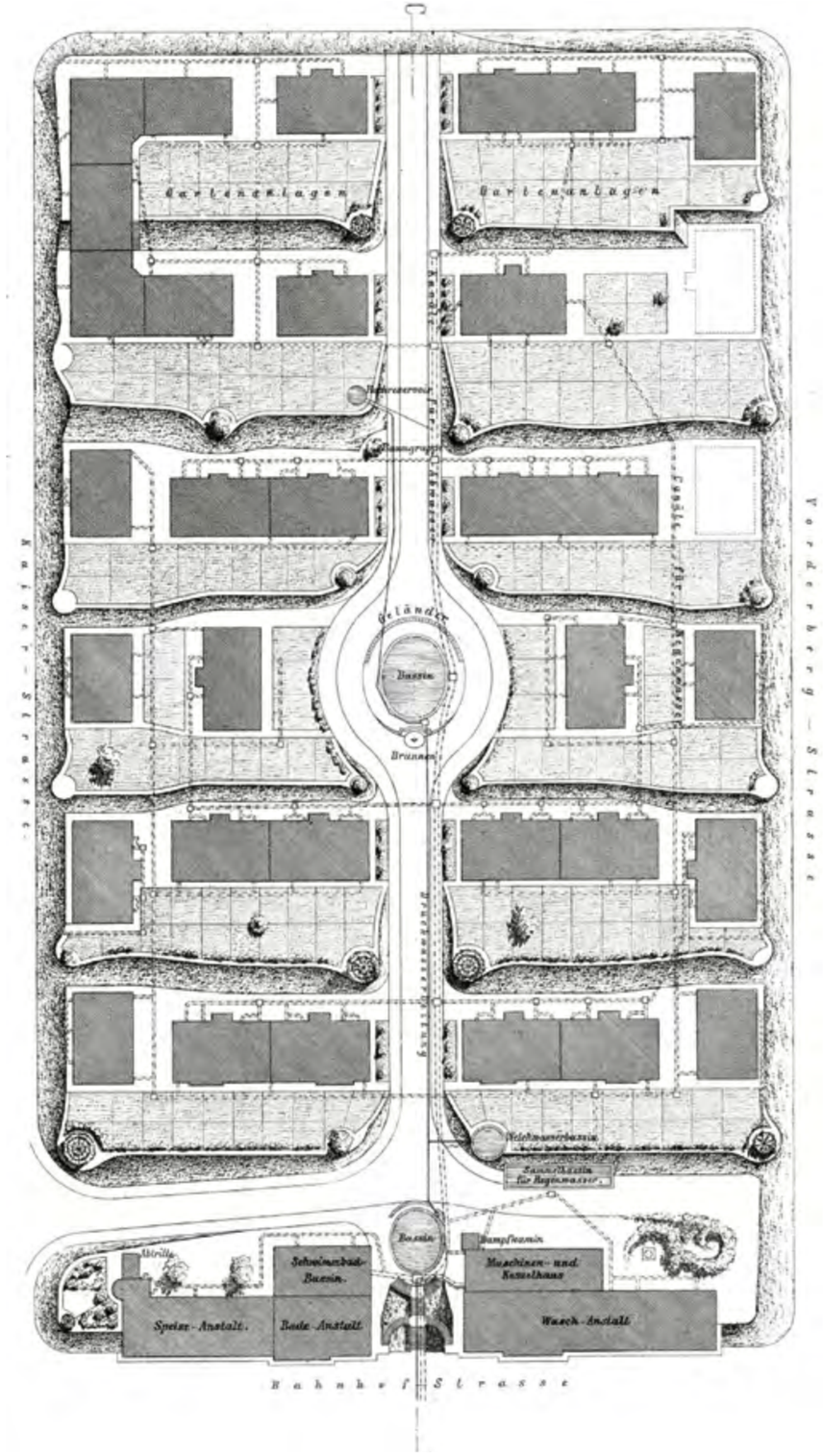
Historisches Wohnen in Stuttgart – das Postdörfle

Mit dem Postdörfle erwirbt die GWG 2001 die älteste Arbeitersiedlung in Stuttgart. Das Postdörfle wurde zwischen 1869 und 1871 als Wohnsiedlung für Post- und Eisenbahnbedienstete im Renaissancestil in der Nähe des Hauptbahnhofes errichtet. Die rund 200 Wohnungen boten Platz für etwa 1.000 Bewohner. Wie in heutigen Kombinationsprojekten verfügte das historische Postdörfle bereits Ende des 19. Jahrhunderts über zwei Gebäude, die mit moderner Technik ausgestattet waren und der Gemeinschaft zur Verfügung standen: ein Badehaus, eine Kantine, ein Waschraum, eine Kinderkrippe und ein Einkaufsladen. Die Siedlung wurde im Zweiten Weltkrieg zerstört und anschließend vereinfacht wieder aufgebaut. Die GWG kauft schließlich das Areal und saniert das historische Quartier. Dabei stehen Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit im Vordergrund. Aus den alten, kleinen, pragmatischen Wohnungen werden moderne, großzügige Wohnungen für die ganze Familie.

GRUNDSTEINLEGUNG FÜR WEITERE WOHNUNGEN
IM STUTTGARTER POSTDÖRFLE, 2015.

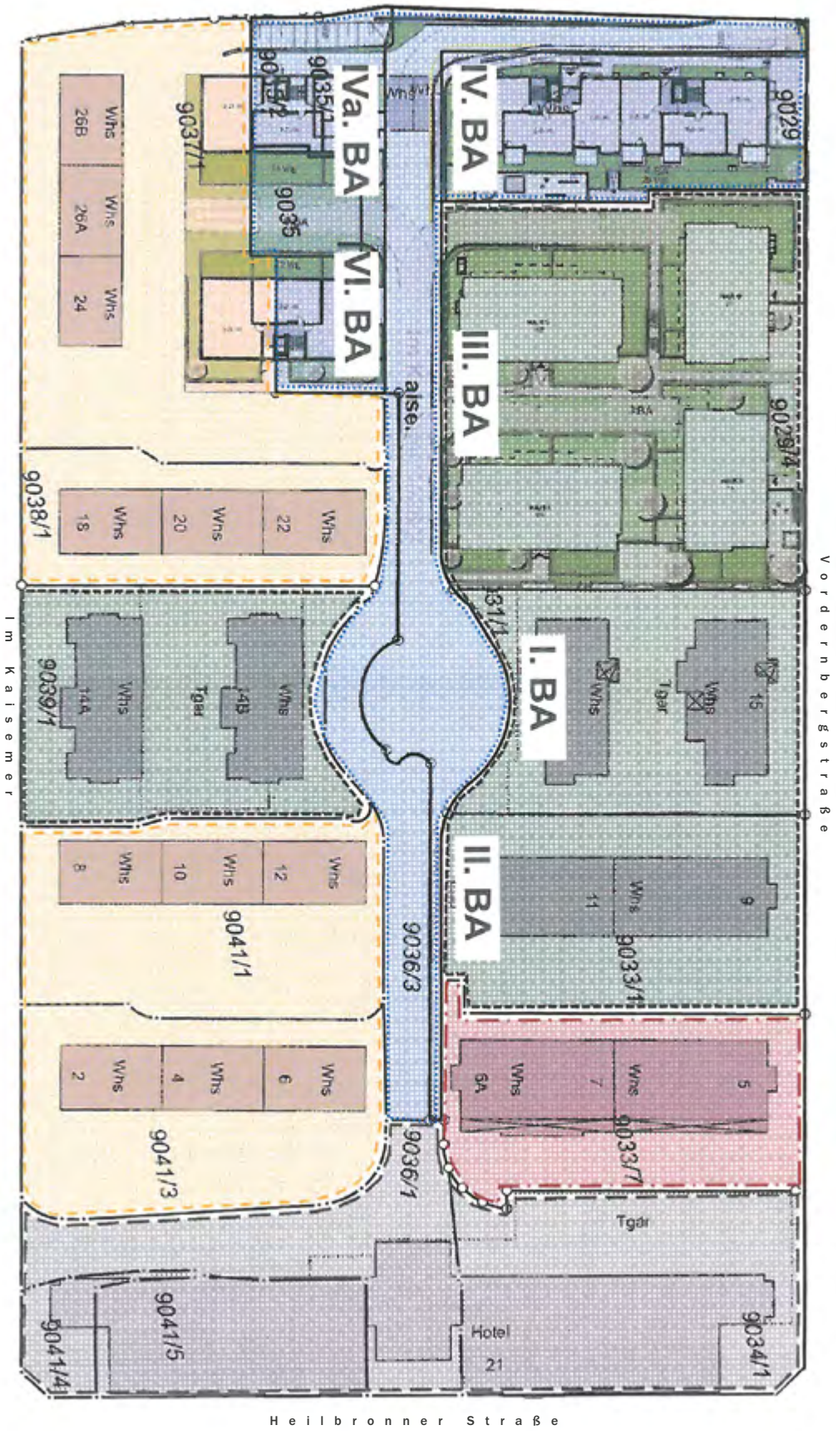
MODERNE BAUTEN NACH HISTORISCHEM VORBILD: IM STUTTGARTER POSTDÖRFLE (2016) SIND DIE NEUEN GWG-WOHNUNGEN ANGELEGT UND EBENSO PRAKTISCH GEBAUT WIE DIE WOHNHÄUSER FÜR DIE BAHNBEAMTEN AUS DEM 19. JAHRHUNDERT.

POSTDÖRFLE, ANSICHT 1872.



POSTDÖRFLE, SITUATIONSPLAN 1896. DAS POSTDÖRFLE IST EIN WOHNGEBIET FÜR POSTBEAMTE NAHE DES STUTTGARTER HAUPTBAHNHOFES. DIE WOHNUNGEN SIND PRAKTISCH GESCHNITTEN. NEBEN DEN WOHNGEBÄUDEN GIBT ES GEMEINSCHAFTSGEBÄUDE WIE EIN BADEHAUS.

Rückseite
Transparentpapier



POSTDÖRFLE, LAGEPLAN 2015. MODERNISIERT ERSTRAHLT DAS POSTDÖRFLE IN NEUEM GLANZ. DIE GRUNDSCHNITTE DER ANLAGE SIND ERHALTEN GEBLIEBEN, DIE HISTORISCHEN GEBÄUDE WURDEN SANIERT, DIE WOHNUNGEN HABEN EIGENE BÄDER UND KÜCHEN ERHALTEN.

Interview mit Andreas Engelhardt

Seit 2014 Vorstandsvorsitzender der GWG AG

Herr Engelhardt, seit 2014 sind Sie bei der GWG. Wie hat sich das Unternehmen seitdem entwickelt?

2014 waren wir zwar wirtschaftlich erfolgreich, aber die internen Prozesse liefen noch nicht rund. Das Unternehmen wurde neu aufgestellt, was allen Mitarbeitern viel abverlangte. Dabei habe ich die GWG als Unternehmen kennengelernt, das sich mit Offenheit, konstruktiver Diskussionskultur und Engagement auf den Weg gemacht hat. Mit Verständnis und gegenseitiger Wertschätzung haben wir so ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Dieses Verständnis wird uns auch bei der Bewältigung zukünftiger Herausforderungen helfen.

Auf der wirtschaftlichen Seite ist die R+V ein starker Partner. Wie ergänzen sich die beiden Unternehmen und wo gibt es Schnittstellen?

Die R+V hat sich bei der GWG engagiert, um sich Know-how im wohnwirtschaftlichen Bereich zu sichern. Daran hat sich nichts geändert und es gibt eine deutliche Trennung zwischen den Aufgaben beider Unternehmen. Die GWG verfügt über sehr viel Freiheit, ihr Geschäftsmodell umzusetzen. Das ist ein absolutes Privileg und keine Selbstverständlichkeit.

Die GWG zählt zu den Kapitalanlagen der R+V, auch wenn sie nur einen geringen Teil ausmacht. Die R+V verfügt über einen professionellen Pool an Finanzmarktexperten, sodass auch wir als GWG von dieser Expertise profitieren. Zudem tauschen wir uns regelmäßig mit den Kollegen des gewerblichen Immobilienbereichs der R+V aus. So gehen wir auch gemeinsam auf Marktpartner zu, um interessante Investments zu akquirieren, die gewerbliche und wohnungswirtschaftliche Schwerpunkte haben können.

Haben Sie ein konkretes Beispiel?

Die GWG managt schon seit vielen Jahren ein Bestandsportfolio der R+V im Rahmen eines Pachtmodells. Doch das ist nur ein erster Schritt. 2016 haben wir die Mehrjahresstrategie der GWG geschärft: Wir haben vereinbart, dass wir zukünftig auch Immobilien akquirieren, die die R+V als Direktanlage hält, die aber von uns vollumfänglich gemanagt werden. Dies setzt uns in die Lage, als Partner für Investments jedweder Größenordnung zu agieren. Erste Ankäufe waren die Neuentwicklungen in Ostfildern mit 145 Einheiten im Jahr 2018 sowie in Schorndorf mit rund 230 Wohnungen im Jahr 2019.

Welche Rolle spielt bei solchen Erwerbungen das Thema Nachhaltigkeit?

Nachhaltigkeit hat für mich drei zentrale Komponenten: Ökonomie, soziale Ausrichtung und Ökologie. Die Politik hat uns als Immobilienwirtschaft sehr weitreichende Vorgaben zur „Klimaneutralität“ bis zum Jahr 2050 gemacht. Es ist völlig unklar, wie dieses Ziel umgesetzt werden kann, wenn gleichzeitig wirtschaftlicher Erfolg und soziale Ausgewogenheit – also Wohnraum für alle – erreicht werden müssen. Die Auflösung dieses Zielsystems wird eine beherrschende Fragestellung der kommenden Jahre.

Die Bau- und Immobilienbranche unterliegt ohnehin einer sehr starken Dynamik. Momentan scheint es aber nur nach oben zu gehen.

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, aber auch nach den Regionen, in denen wir tätig sind, haben sich stark nach oben entwickelt. Das hat zu Preissteigerungen auf der Miet- und Investitionsseite geführt. Natürlich profitieren wir dabei von unserem sehr guten Portfolio. Doch wir müssen unseren Erfolg auch dann fortsetzen, wenn die Märkte abkühlen und politische Einflussnahmen auf Mietenpolitik und Umweltauflagen unseren Handlungsspielraum einschränken. Und dabei spreche ich noch nicht einmal von den Einflüssen, die mittel- bis langfristig aufgrund der Corona-Pandemie auf uns zukommen.

Und wenn doch der große Einbruch kommt?

Die GWG verfügt über eine solide Liquiditäts- und Kapitalstruktur und verbessert diese kontinuierlich. Wir belassen den Großteil unserer Gewinne im Unternehmen. Dies setzt eine angemessene Dividendenpolitik voraus, die die R+V als unser Hauptgesellschafter bisher immer unterstützt hat und auch – so mein Wunsch – weiterhin mittragen wird.

Auf der anderen Seite haben wir eine klare Vision: Wir wollen ein nachhaltig erfolgreiches, modernes und innovatives Unternehmen sein. Wir wollen unsere Kunden stets im Blick haben und über den finanziellen Spielraum verfügen, um in den kommenden Marktphasen bestmöglich zu bestehen. Die Freude an dieser Aufgabe und an der Zusammenarbeit zwischen den Kolleginnen und Kollegen sowie deren Zufriedenheit ist dabei der Garant für unseren Erfolg. Dabei steht nicht der Erfolg des Einzelnen, sondern der Erfolg aller im Vordergrund.

Wände streichen statt Nebenkosten abrechnen, Wildwuchs zurückschneiden statt Präsentationen erstellen

Den GWG-Mitarbeitern wird einiges abverlangt: Bauprojekte, die Schlag auf Schlag folgen, Sanierung und Modernisierung der Bestandswohnungen, Planungen für einen neuen Firmensitz. Und 2016 steigt das Arbeitspensum erneut, allerdings auf eine andere Weise: Es gibt den ersten „GWG Social Day“. Dieser ist aber keine Worthülse der Chefetage, um die sich schön die Kollegen kümmern sollen, damit sich das Unternehmen Social Responsibility auf die Brust schreiben kann. Die GWG-Mitarbeiter arbeiten an der Ausgestaltung des Social Days aktiv mit. Im September 2016 tauschen rund 130 Mitarbeiter, Führungskräfte und Vorstandsmitglieder der GWG ihren Schreibtisch gegen Hammer, Pinsel & Co. und bringen die Jugendfarm Freiberg/Rot e. V. wieder auf Vordermann. Der Social Day wird eine Erfolgsgeschichte und findet seit 2016 alle zwei Jahre in wechselnden Einrichtungen statt.

Das soziale Engagement der GWG beschränkt sich freilich nicht nur auf den Social Day. Mit regelmäßigen Spendenaktionen, wie etwa der Weihnachtsspendenaktion der lokalen Zeitungen, unterstützen die GWG-Standorte soziale Einrichtungen in ihrer jeweiligen Region. Damit aber nicht immer nur der Vorstand entscheidet, welche Projekte finanziell unterstützt werden, ruft die GWG 2019 erstmals ihre Mitarbeiter dazu auf, selbst soziale Projekte vorzuschlagen und über diese abzustimmen. Auf diese Weise wurden 10.000 Euro an drei gemeinnützige Organisationen in der Region verteilt und den Kollegen

DER ERSTE SOCIAL DAY DER GWG: SOZIALBÜRGERMEISTER WÖLFLE UND GWG-VORSTAND ENGELHARDT PACKEN MIT AN, 2016.

gleichzeitig die Wertschätzung ihrer Ideen vermittelt. Wer sich darüber hinaus individuell und dauerhaft sozial engagieren möchte, für den hält die GWG ein ganz besonderes Angebot bereit: Über das „soziale Stundenkonto“ kann sich jeder Mitarbeiter bis zu 16 Stunden seines Einsatzes in einer sozialen Einrichtung seiner Wahl pro Jahr als Arbeitszeit gutschreiben lassen. Auf diese Weise lassen sich Berufsalltag und soziales Engagement vereinen, was sonst im Alltag häufig schwierig ist.

Dieses außergewöhnliche und vielseitige Konzept aus Spenden und aktivem Einsatz wird 2020 durch eine Nominierung für den „immobilienmanager-Award“ in der Kategorie Social Responsibility belohnt. Bei der Preisverleihung schafft es die GWG unter die besten drei Bewerber.

„Über 120 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter renovieren Wege, Bänke, Sandkasten und Spielgeräte. Die Kinder und Jugendlichen freuten sich sehr über die farbenfroh gestrichene Jugendfarm, neue Sitzgelegenheiten und eine Halfpipe, die nun wieder verwendet werden kann.“

STUTTGARTER AMTSBLATT, 20.10.2016.

Nominiert im award 2020 KATEGORIE Social Responsibility

ENGAGIERT UND MOTIVIERT: DIE GWG-MITARBEITER BEIM SOCIAL DAY, 2016.

70 Jahre GWG

MODERNE UND ERGONOMISCHE ARBEITSPLÄTZE STEHEN DEN MITARBEITERN ZUR VERFÜGUNG, 2020.

Im Jubiläumsjahr 2020 kann die GWG auf eine bewegte Geschichte zurückblicken, die gerade seit dem Einstieg der R+V noch einmal rasant an Fahrt aufgenommen hat. Sie darf stolz auf ihre Erfolge zurückblicken, doch die GWG wäre nicht die GWG, wenn sie nicht schon längst ihre Stärken aus der Vergangenheit identifiziert hätte, um sie in eine spannende Zukunft mitzunehmen.

So ist das Jubiläum zwar ein Grund zu feiern, doch die GWG ruht sich auf ihren Lorbeeren nicht aus, sondern blickt bereits nach vorne. Eine Digitalisierungsstrategie zur Verbesserung des Kundenservices, eine neue Unternehmenszentrale im Herzen Stuttgarts mit modernsten Arbeitsplätzen zur Mitarbeiterbindung sowie weitere Projekte zur Unternehmensentwicklung wie ein Programm zur Team- und Führungskräfteentwicklung, ein Ticketsystem zur schnellen Abwicklung von Anfragen oder Instandhaltungsprojekte mit verschiedenen Partnern werden nicht nur konzipiert, sondern direkt angepackt und in die Tat umgesetzt. Es gibt weiterhin viel zu tun beim wohnungswirtschaftlichen Spezialisten der R+V Versicherungsgruppe.

DER PERFEKTE PLATZ ZUM AGILEN ARBEITEN MIT DEM GANZEN TEAM:
DER NEUE GWG-HAUPTSITZ IN DER BÖRSENSTRASSE 3 IN STUTTGART, 2020.

KUNDENSERVICE IM FOKUS: MIETER KÖNNEN IHRE ANFRAGEN SCHNELL UND EINFACH DIGITAL KLÄREN.

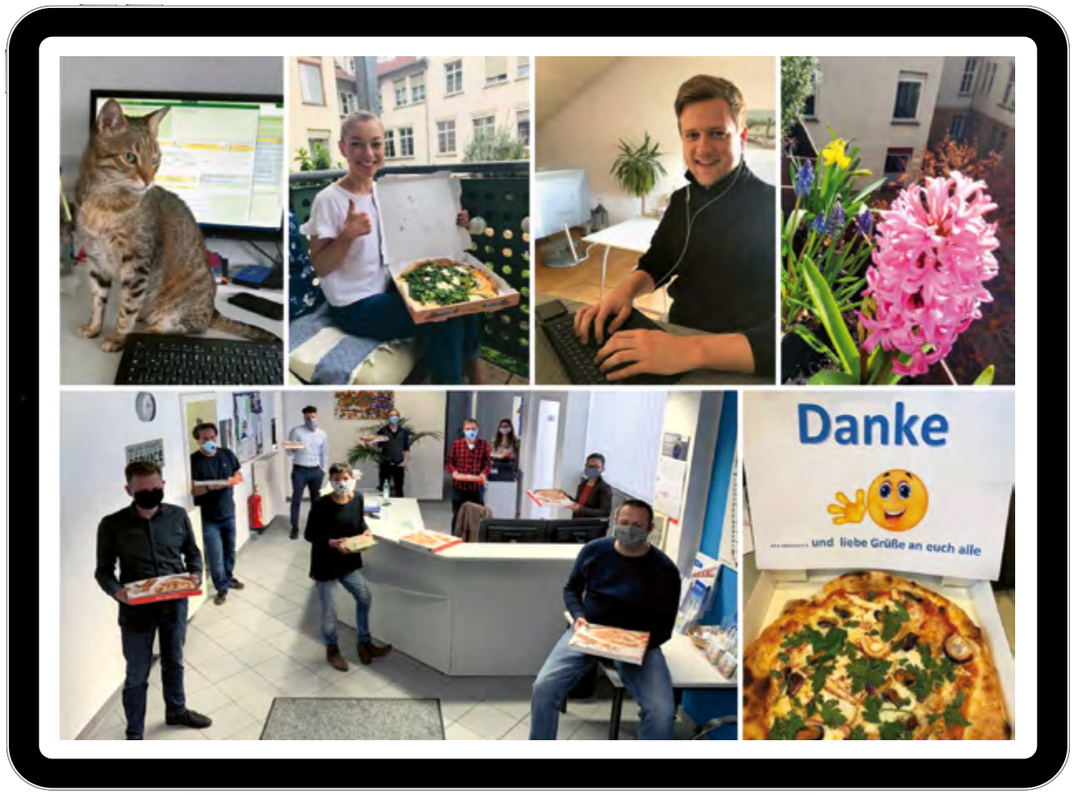
Ab 2021

Die GWG *morgen*

„Wir haben eine klare Vision: Wir wollen ein nachhaltig erfolgreiches, modernes und innovatives Unternehmen sein, das konsequent seine Kunden im Blick hat und über den finanziellen Spielraum verfügt, um in den kommenden Marktphasen bestmöglich zu bestehen.“

ANDREAS ENGELHARDT, GWG-VORSTAND, 2020.

VIELE PROZESSE SIND UND WERDEN IN DEN KOMMENDEN JAHREN WEITER AUTOMATISIERT BZW. DIGITALISIERT.



ARBEITEN UND KOMMUNIZIEREN IN DER PANDEMIE: ÜBER EINEN INTERNEN BLOG KONNTEN DIE MITARBEITER ERFAHRUNGEN ZUM MOBILEN ARBEITEN AUSTAUSCHEN UND SOMIT IN KONTAKT BLEIBEN. ZUDEM SPENDIERTE DIE GWG JEDEM MITARBEITER EINE PIZZA, DIE IN EINER „VIRTUELLEN“ MITTAGSPAUSE GEMEINSAM VERSPEIST WURDE.

2020 feiert die GWG ihr 70-jähriges Jubiläum. Anders als geplant, denn 2020 ist ein besonderes Jahr: 2020 ist Corona-Jahr. Das Virus lähmt die Wirtschaft, bringt einzelne Bereiche wie die Gastronomie phasenweise völlig zum Erliegen und zwingt viele Unternehmen zu einem Umdenken – auch die GWG. Und doch zeigen sich gerade im Angesicht der Pandemie die Stärken des Stuttgarter Traditionsunternehmens: Flexible Arbeitszeiten und mobiles Arbeiten gibt es bereits und auch digitale Arbeitsplattformen müssen nicht ruckartig eingeführt werden. Nicht zuletzt die GWG-Werte geben der eingespielten Belegschaft auch in unsicheren Zeiten einen klaren Kurs vor. Die GWG ist so schon vor dem Corona-Umbruch digital für die Zukunft gerüstet und arbeitet an mehreren Projekten. So wird der Kundenservice mithilfe einer Digitalisierungsstrategie weiter optimiert, das Team durch ein internes Kulturentwicklungsprogramm noch enger zusammenwachsen und effektiver zusammenarbeiten. Über allem steht die Steigerung der Kunden- und Mitarbeiterzufriedenheit, doch auch so wichtige gesellschaftliche Themen wie bezahlbarer Wohnraum, Nachhaltigkeit und Umweltschutz beschäftigen die GWG.

Wohnen für alle

HIER WIRD RICHTFEST GEFEIERT: DAS WOHNPROJEKT BAAKENHAFEN IN HAMBURG, 2020.

Wohnen ist derzeit ein zentrales politisches und gesellschaftliches Thema, denn Wohnraum in den Ballungsgebieten ist knapp und teuer. In Berlin gibt es den Mietendeckel, in Hamburg wird verstärkt auf den „Drittelmix“, bei dem ein Drittel der Wohnungen eines Bauprojekts öffentlich gefördert sind, gesetzt und in vielen weiteren Städten gibt es eine Mietpreisbremse. Es gibt verschiedene Ansätze, Wohnraum zu schaffen und Mieten niedrig zu halten. Bezahlbarer Wohnraum ist dabei eine Herausforderung, die die ganze Wohnungsbaubranche betrifft und nur gemeinsam mit allen Akteuren gelöst werden kann.

Als aktiver Player im Wohnungsmarkt in Metropolregionen wie Stuttgart, München oder Hamburg ist die GWG mit dem Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum konfrontiert. Doch es stellt Unternehmen auf dem Wohnungsmarkt vor praktisch unlösbare Aufgaben: Wohnen soll einerseits nachhaltig und günstig sein. Andererseits explodieren die Grundstücks-, Bau- und Planungskosten in den großen Innenstädten. Wohnraum ist ein knappes Gut und entsprechend begehrt. Darüber hinaus steigen die Baunebenkosten unaufhaltsam. Die GWG kann dieses Problem nicht allein lösen. Aber über ihr breites Portfolio bietet sie zumindest eine Alternative: Ein Drittel aller GWG-Wohnungen sind sozial gefördert – und darauf setzt das Unternehmen auch in Zukunft.

So entstehen beispielsweise bis Ende 2021 in Hamburg-Baakenhafen 373 Mietwohnungen, die sogar zu rund 80 Prozent gefördert und zu 20 Prozent mietpreisgedämpft sind. Ergänzt wird dieses ambitionierte „Quartier der Generationen“ – Studierenden-, Familien-, Senioren-, Pflegewohnungen – mit einer optimalen Nahversorgung, einem innovativen Mobilitätskonzept sowie einem aktiven Quartiersmanagement. Kurzum bedeutet dies „Wohnen für alle 2.0“.

„Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, aber auch nach den Regionen, in denen wir tätig sind, haben sich stark nach oben entwickelt.“ — **ANDREAS ENGELHARDT**, GWG-VORSTAND, 2020.

NACH GRUNDSTEINLEGUNG UND RICHTFEST KANN DIE ERÖFFNUNG GEFEIERT WERDEN: DAS NEUE WOHNQUARTIER „AM SCHWANENPLATZ“ IN STUTTGART-BAD BERG WIRD MIT VIELEN GÄSTEN ERÖFFNET, 2019.

ERÖFFNUNG: DAS NEUE WOHNQUARTIER „AM SCHWANENPLATZ“ IN STUTTGART-BAD BERG.

Das Wohnen der Zukunft: der multifunktionale Wohn- und Lebensraum

Die klassischen Grenzen zwischen Wohnen und Arbeiten oder öffentlich und privat werden in den nächsten Jahren weiter verschwimmen. Das Bedürfnis, mobil und permanent erreichbar zu sein, sowie die Möglichkeiten der digitalen Vernetzung verstärken diese Entwicklung. Das Wohnen der Zukunft ist daher ganz anders konzeptioniert: Wohnen und Arbeiten, Kinder- und Altenbetreuung am Wohn- und Arbeitsort oder auch Privat- und Geschäftsleben greifen künftig stärker ineinander – das erinnert fast an das Leben von vor 100 Jahren, als Wohnen und Arbeiten mehrerer Generationen unter einem Dach normal waren. Wohnungen, Grundrisse und Quartiere werden so zukünftig noch stärker nutzungsneutral und multifunktional gestaltet sein. Sie ermöglichen so vielfältige Lebens- und Wohnmodelle, durch die zunehmende Digitalisierung werden mobilere Arbeitsformen wie das Homeoffice vermehrt genutzt. Auch Mehrgenerationen-Wohngemeinschaften und Baugruppen von Privatpersonen, die sich zusammenschließen, um gemeinsame Wohnwünsche zu realisieren, werden immer selbstverständlicher.

WOHNEN, LERNEN, ARBEITEN – WOHNUNGEN SIND HEUTE ARBEITSPLATZ, SPIELPLATZ UND ENTSPANNUNGSRAUM.

4-Zimmer-Penthouse-Wohnung
(frei finanziert)
3-Zimmer-Wohnung
(MME)
2-Zimmer-Wohnung
(SMW)
Kita ca. 340 m²
Gewerbe ca. 400 m²
Spielplatz
Tiefgarage mit rund
100 Stellplätzen

Rückseite
Transparentpapier

Nachhaltigkeit und Umweltschutz

HIGH-TECH FÜR DIE UMWELT: LOKALE BLOCKHEIZKRAFTWERKE ERZEUGEN ENERGIE, 2016.

Der wirtschaftliche Erfolg der GWG ist die Grundlage für das ökologische und soziale Handeln. Dabei sind die Maßnahmen, z. B. in der Ökologie, keine modernen GWG-Erscheinungen. Bestandsimmobilien werden schon immer gepflegt und modernisiert, so steht in dem ersten „Nachhaltigkeitsbericht kompakt“ aus dem Jahr 2017: „Seit mehr als 65 Jahren steht die GWG-Gruppe für die Erstellung und nachhaltige Bewirtschaftung von hochwertigem Wohnraum an den Top-Standorten.“

Dieser Anspruch wird gelebt: Ein wichtiger Baustein nachhaltiger Wohnungen ist der niedrige Energieverbrauch. So wurden GWG-Wohnungen um 1970 mit Gasöfen und Zentralheizungen ausgestattet, damals hochmodern und im Vergleich zu kleinen Zimmeröfen, die noch mit Kohlebriketts oder Öl geheizt wurden, umweltfreundlicher. Heute ist etwa die Hälfte aller GWG-Immobilien an das Fernwärmenetz angeschlossen, circa 11 Prozent werden über ein lokales Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung mit Energie versorgt, viele sind dabei Niedrigenergiehäuser. Bei der Konzeption neuer Areale wird eine moderne und nachhaltige Wärmeversorgung direkt in der Planungsphase mitberücksichtigt, wie etwa beim Projekt „Am Alsterberg“ in Hamburg.

Nachhaltigkeit bedeutet jedoch nicht nur preiswertes und umweltfreundliches Wohnen. Neu geschaffener Wohnraum muss auch in seine Umgebung passen. Er muss seiner Zeit voraus sein, damit sein Erscheinungsbild nicht binnen weniger Jahre infrage gestellt wird. Die GWG versucht so, auch architektonische Akzente zu setzen und den Wohnraum sowie das Stadtbild insgesamt aufzuwerten. „Die GWG hat bewusst in eine hochwertige Architektur und in den Einsatz hochwertiger Baumaterialien investiert. Nur so war es möglich, einen solchen Mehrwert für unsere Stadt Stuttgart zu schaffen“, berichtet auch der langjährige GWG-Partner Eberhard Rommel. Gemeinsam mit seinem Bauunternehmen realisierte die GWG im Stuttgarter Stadtteil Bad Berg das „Quartier am Schwanenplatz“. Es hat den gesamten Bezirk auf lange Sicht aufgewertet und darüber hinaus Wohnraum für Menschen aller Alters- und Sozialschichten geschaffen. Die Planung des Wohnbauprojektes geschah dabei Hand in Hand mit den Bewohnern des Stadtteils, um sicherzustellen, dass die Wünsche und Bedenken der Bürger beachtet werden, schließlich nimmt das neue Quartier ein großes Stück des Stadtteils ein. Auch eine solche transparente Kommunikation gehört zu nachhaltig erfolgreichem Bauen und somit zu nachhaltigem Unternehmenserfolg.

„Nachhaltigkeit hat für mich drei zentrale Komponenten: Ökonomie, soziale Ausrichtung und Ökologie.“

ANDREAS ENGELHARDT, GWG-VORSTAND, 2020.

UMWELTFREUNDLICHES WOHNEN MIT MODERNER ARCHITEKTUR: DAS PROJEKT „AM ALSTERBERG“ IN HAMBURG.

Nachhaltiges Bauen

Das Projekt „Am Alsterberg“ in Hamburg gilt als beispielhaft für die Umsetzung im Sinne der Gebäudeökologie und des Ressourcenschutzes. Der Hamburger Senat hatte das ursprüngliche Kasernenareal in Alsterdorf zur Entwicklung von preiswertem und nachhaltigem Wohnraum ausgeschrieben. Die GWG bekam den Zuschlag und setzte ihr nachhaltiges Konzept um. Neben den zahlreichen Grünflächen wurde bei der Energieversorgung eine besonders umweltfreundliche und effiziente Technologie in Form eines Blockheizkraftwerks eingesetzt: Durch die Kraft-Wärme-Kopplung im Blockheizkraftwerk reduziert sich der Energieverlust gegenüber der klassischen Versorgung über zentrale Großkraftwerke und separate Heizkessel in jedem Gebäude um rund 70 Prozent. Das Wohngebäude am Rotbuchenhain 12 + 14 wurde somit von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit der Goldmedaille prämiert.

AUSGEZEICHNET: DAS WOHNQUARTIER „AM ALSTERBERG“ IN HAMBURG WURDE VON DER DEUTSCHEN GESELLSCHAFT FÜR NACHHALTIGES BAUEN AUSGEZEICHNET, 2017.

UMWELTFREUNDLICH – VIELE GWG-IMMOBILIEN WERDEN MIT FERNWÄRME ODER ÜBER KLEINE LOKALE BLOCKHEIZKRAFTWERKE MIT ENERGIE VERSORGT.

IN SINDELFINGEN WIRD EIN PILOT-PROJEKT DER ZUKUNFT REALISIERT.
DAS ZIEL: NACHHALTIGES UND CO_2-SCHONENDES WOHNEN, 2020.

Ein Projekt der Zukunft, das sich dem Thema Nachhaltigkeit verschrieben hat, entsteht aktuell in Sindelfingen. Für das Gebäude soll ein zukunftsweisendes energetisches Konzept entwickelt werden, um wichtige Ressourcen zu sparen. Über allem steht das Ziel, CO_2-Emissionen zu reduzieren und ressourcenschonend zu bauen und zu wohnen.

Die GWG realisiert hierbei erstmals eine Holzhybridbaukonstruktion. Jene Elemente, die das Gebäude tragen müssen, wie Tiefgarage, Erschließungskern und Geschossdecken, werden in Stahlbeton realisiert. Die Außenwände sind schließlich als Holzständerkonstruktion geplant – so erinnert schon das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes an den Gedanken, der dahintersteht.

Zukünftig soll aber nicht nur beim Projekt in Sindelfingen CO_2 eingespart werden, sondern im gesamten GWG-Bestand. Mit dem Energiedienstleister GETEC wurde ein Partner gefunden, der sukzessive für die bundesweit rund 15.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten der GWG die energetische Betriebsführung, die Energiebeschaffung und den Service der Energieerzeugungsanlagen übernimmt. So können zukünftig in allen Beständen dieselben Standards in Wartung, Betrieb, Modernisierung und Energieeinkauf realisiert werden.

Digitalisierung – Smartes Wohnen und Arbeiten

Welchen Mehrwert kann die Digitalisierung für Mieter haben? Die GWG stellt alle Prozesse im Unternehmen auf den Prüfstand und verschlankt sie, wenn möglich, durch digitale Prozessmöglichkeiten. Das Ziel ist ein schneller und komfortabler Kundenservice. Ab dem kommenden Jahr geht die GWG noch einen Schritt weiter: Das GWG-Mieterportal mit -app geht an den Start.

Vertragsangelegenheiten oder Schadensmeldungen können so bald direkt mit einem Klick über die App gemeldet, geregelt und gelöst werden.

Den Mehrwert erfahren dabei nicht nur die Kunden. Auch die Mitarbeiter werden in ihrer täglichen Arbeit entlastet und können sich somit noch intensiver um die direkte Kundenkommunikation kümmern.

Wie in allen Bereichen setzt die GWG auch bei der Digitalisierung auf starke Partner: Die Hamburger Kalorimeta GmbH stattet alle GWG-Liegenschaften mit Smart Meter Gateways aus. Und die Stuttgarter Minol-Gruppe stellt ab 2021 Smart Home-Angebote für GWG-Mieter zur Verfügung.

SMART HOME: ZUKÜNFTIG WERDEN GWG-OBJEKTE INTELLIGENT VERNETZT UND BEISPIELSWEISE MIT EINEM ALARMKNOPF FÜR NOTFÄLLE, INSBESONDERE FÜR ÄLTERE BEWOHNER, AUSGESTATTET.

„Die Digitalisierung ist in vielfacher Hinsicht ein Wettbewerbsfaktor, bei dem sich heute nicht mehr die Frage stellt, ob, sondern wie und wie schnell man digitalisiert. Ein professioneller digitaler Auftritt beim Kunden entscheidet häufig über den geschäftlichen Erfolg.“

MARC RENÉ MICHALLET, GWG-AUFSICHTSRAT, 2020.

DIGITALER KUNDENSERVICE UND MIETER-APP: MIT NUR EINEM KLICK KÖNNEN ZUKÜNFTIG SCHÄDEN GEMELDET, TERMINE FÜR WARTUNGSARBEITEN GEBUCHT UND VERTRAGSANGELEGENHEITEN GEREGELT WERDEN.

AB 2021 KÖNNEN KUNDEN MIT MOBILEN ENDGERÄTEN JEDERZEIT DEN GWG-KUNDENSERVICE ÜBER EINE APP KONTAKTIEREN.

Interview mit Marc René Michallet

Finanzvorstand der R+V Versicherung AG und
seit 2017 Aufsichtsratsvorsitzender der GWG AG

Herr Michallet, die GWG entwickelt sich prächtig. Was ist das Besondere an ihrer Arbeit?

Die Besonderheit ist die Verankerung in und der Beitrag zur jeweiligen lokalen Gemeinschaft – die GWG ist zu neudeutsch „hyperlocal“. Sie praktiziert dies erfolgreich seit 70 Jahren.

Warum passen R+V und GWG so gut zusammen?

Die Geschichte der GWG ist geprägt vom genossenschaftlichen Kontext. Institute der genossenschaftlichen Finanzgruppe waren seit langen Jahren an ihr beteiligt. Zunächst die Bausparkasse Schwäbisch Hall und die DZ-Bank, später dann die R+V Versicherung. Einen Weg über so lange Zeit miteinander zu gehen, zeugt von einem profunden, gemeinsamen Werteverständnis. Die genossenschaftliche Idee ist heute wieder modern – vielleicht moderner denn je. Gerade haben wir das genossenschaftliche Jahr zum 200-jährigen Jubiläum der Genossenschaftsidee begangen. Lokale Verankerung und der Beitrag zum gesellschaftlichen Leben in der Region sind wieder wichtiger geworden. Dies ist im Geschäftsmodell einer GWG ebenso grundlegend verankert wie im dezentralen Modell der Genossenschaftsbanken.

Erfolg und gute Partnerschaft sind die eine Seite – doch die genossenschaftliche Idee verpflichtet auch zu einer nachhaltigen Zukunftsgestaltung.

Die R+V Versicherung wird im Jahr 2022 100 Jahre alt. Beide Häuser sind schon aus ihrem Geschäftsmodell heraus der Nachhaltigkeit verpflichtet. Eine wichtige Aufgabe ist es, den nachfolgenden Generationen werthaltige, gesellschaftlich gut integrierte Unternehmen zu hinterlassen und dabei besonders auf den Erhalt unserer Umwelt und des Planeten zu achten.

Dafür sind ESG-Faktoren (Environmental Social Governance) wichtige Leitplanken, die bei der Planung, Entwicklung und dem Bau wohnwirtschaftlicher Substanz beachtet und in den Vordergrund gestellt werden müssen.

Welche Rolle spielt die Digitalisierung?

Die Digitalisierung ist in vielfacher Hinsicht ein Wettbewerbsfaktor, bei dem sich heute nicht mehr die Frage stellt, ob, sondern wie und wie schnell man digitalisiert. Ein professioneller digitaler Auftritt beim Kunden entscheidet häufig über den geschäftlichen Erfolg.

Auch beim Thema Nachhaltigkeit bietet die Digitalisierung wesentliche Ansatzpunkte. Das Internet of Things und digitale Arbeitsmittel wie z. B. Skype ersetzen immer häufiger die physische Präsenz mit entsprechend positiven Auswirkungen auf den sogenannten „carbon footprint“ des Unternehmens.

Das sind dann doch ganz schön große Herausforderungen, die da warten…

Bei allen Herausforderungen, die uns im Geschäftsmodell Wohnimmobilien begleiten, überwiegen in meinen Augen doch die Chancen. Durch die angespannten Märkte insbesondere in Großstädten steigt die Neigung zu politischen Eingriffen und mehr staatlicher Regulierung.

Dies ist für alle Akteure eine große Herausforderung. Jedoch besteht auch eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Die GWG ist optimal am Schnittpunkt zwischen dieser Nachfrage und dem Investitionsbedarf der R+V als erfolgreichem Versicherungskonzern positioniert. Ich sehe daher für die GWG auch in Zukunft große Chancen als Teil der genossenschaftlichen Finanzgruppe und integralem Dienstleister für die Immobilienstrategie der R+V Versicherung.

Was ist Ihre ganz persönliche Beziehung zur GWG und was wünschen Sie ihr für die Zukunft?

Zunächst hat mir die Tätigkeit bei der GWG wieder die Gelegenheit geboten, regelmäßig nach Stuttgart zu kommen. Ich war in meinen Jahren als Banker sehr häufig hier, dann aber viele Jahre nicht mehr. Die Zusammenarbeit war von Anfang an von großem Vertrauen und Offenheit geprägt – trotz gelegentlich inhaltlich nicht ganz einfacher Diskussionen.

Ich wünsche mir sehr, dass diese Kultur uns bei der GWG erhalten bleibt und die Gesellschaft die Chancen auf dem Markt nutzen kann. Die richtige Aufstellung hierfür hat sie und die R+V wird dazu natürlich weiterhin ihren Beitrag leisten! Ganz besonders finde ich den sehr überschaubaren, über lange Jahre sehr stabilen Aktionärskreis der GWG. Dies findet man heute nicht mehr so häufig. Die persönlichen Gespräche am Rande der Hauptversammlungen, in denen man mit Anekdoten über Amtsvorgänger oder Ereignisse lange vergangener Sitzungen unterhalten wird, sind wirklich unvergesslich.

Die moderne GWG-Unternehmenskultur

„Ich wünsche mir sehr, dass diese Kultur uns bei der GWG erhalten bleibt und die Gesellschaft die Chancen auf dem Markt nutzen kann. Die richtige Aufstellung hierfür hat sie und die R+V wird dazu natürlich weiterhin ihren Beitrag leisten!“

MARC RENÉ MICHALLET, GWG-AUFSICHTSRAT, 2020.

Nachhaltig planen und bauen, effizient arbeiten und immer für den Kunden verfügbar sein sind Voraussetzungen für ein erfolgreiches Unternehmen auf dem Wohnungsmarkt. Doch diese Prinzipien müssen auch intern gelebt und verinnerlicht werden. So sind Nachhaltigkeit und Umweltschutz nicht nur bei dem Bau neuer Wohnungen wichtig, sondern auch Teil der GWG-Unternehmenskultur. „Der Anstoß, Nachhaltigkeit im unternehmerischen Alltag zu leben, geht ganz wesentlich auch von den Mitarbeitern aus“, hat GWG-Vorstand Florian Preißler richtig erkannt.

Dafür hat das Unternehmen eigens ein Team- und Führungskräfteentwicklungsprogramm aufgelegt. Das Ziel: die Identifikation der Mitarbeiter mit den GWG-Werten zu stärken und sie zu motivieren, sich und das Unternehmen noch weiter voranzubringen. Regelmäßige Mitarbeiter- und Führungskräftebefragungen geben ein klares Feedback und machen die Fortschritte messbar. Die Kulturentwicklung lebt dabei von interaktiven Workshops, an denen alle Mitarbeiter nicht nur teilnehmen, sondern sich auch proaktiv einbringen. Freilich stellen Mitarbeiter heute ganz andere Ansprüche und gestalten ihr Leben anders als die Kollegen aus der Anfangszeit der GWG. Hierauf reagiert das Unternehmen, indem es Benefits zeitgemäß anpasst bzw. kontinuierlich ausbaut. Die Möglichkeit für mobiles Arbeiten an bis zu zwei Tagen pro Woche erleichtert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Die Kernzeit ist bei der GWG mittlerweile aufgehoben. Außerdem haben Mitarbeiter die Möglichkeit, ein Sabbatical einzulegen. Mitarbeiter, die mit dem ÖPNV ins Büro kommen, können sich über einen 50-prozentigen Zuschuss zum Jobticket freuen. Wer möchte, kann künftig mit dem Jobrad zur Arbeit radeln. Zwei wichtige Beiträge zu mehr Umweltbewusstsein.

Der GWG liegt aber nicht nur die Umwelt am Herzen, sondern auch ihre Mitmenschen. Über das soziale Stundenkonto können Mitarbeiter einen Teil ihrer Arbeitszeit auf wohltätige oder ehrenamtliche Arbeit verwenden und somit auch wahre Herzensangelegenheiten unterstützen. Die rund 230 Mitarbeiter zeigen mit ihrem Engagement und ihren Social Days, wie es möglich ist, etwas an die Gesellschaft zurückzugeben. Bei den Social Days 2016 und 2018 haben jeweils über 100 Freiwillige mit angepackt und eine Jugendfarm sowie ein Waldheim in Stuttgart auf Vordermann gebracht. Dadurch tut man nicht nur Gutes, sondern fördert gleichzeitig den Teamgeist im Unternehmen. Letztlich profitieren alle Beteiligten gleichermaßen, sodass der Social Day auch zukünftig ein fester Bestandteil der GWG sein wird. Darüber hinaus gibt die GWG seit 2019 einen Teil ihrer Geldspenden in die Hände der Mitarbeiter und lässt sie entscheiden, welche wohltätigen Organisationen an den GWG-Standorten finanziell unterstützt werden sollen. Und im turbulenten Corona-Jahr 2020 spendet die GWG passend zu ihren 70 Jahren 70.000 Euro an von den Mitarbeitern ausgewählte soziale Organisationen.

BEI DER GWG STEHT TEAMWORK AN ERSTER STELLE, DENN ZUFRIEDENE MITARBEITER SORGEN FÜR ZUFRIEDENE KUNDEN.

„Die GWG ist ein eingespieltes Team, das sich durch kompetente Führung und Mitarbeiter auszeichnet. Sie entwickelt sich kontinuierlich und ist besonders verlässlich.“

RAINER NEUMANN, EHEM. GWG-AUFSICHTSRAT, 2020.

GEGENSEITIGES VERTRAUEN UND TEAMWORK SIND FÜR DIE GWG-MITARBEITER UNERLÄSSLICH, 2020.

Die GWG ist auf dem Weg in die Zukunft

Die GWG stand in ihrer Geschichte mehrfach an einem Scheideweg. Mal wurde über die Ausrichtung des Unternehmens diskutiert, mal gab es neue gesetzliche Vorgaben und mal einen Wechsel bei den Beteiligungen. Kompass bei all diesen Entscheidungen waren und sind die Werte und Prinzipien, die das Unternehmen ausmachen – und seit Beginn an gelebt werden.

Die Sicherheit des starken Partners R+V verheißt eine vielversprechende Zukunft innerhalb der genossenschaftlichen Finanzgruppe. Eine klare Strategie und Vision haben das Unternehmen heute in eine Phase dynamischen Wachstums geführt. Umso wichtiger ist es nun, dieses Erfolgsrezept auch in die Zukunft mitzunehmen. Vertrauen kann die GWG dabei auf ein starkes Team, das mit den Werten und der Unternehmensphilosophie – die in der GWG in den letzten 70 Jahren gewachsen sind – vertraut ist. Diese Werte und Leitlinien sind das gelebte Erbe und Gedächtnis des Unternehmens. Mit diesen Prinzipien als feste Basis blickt die GWG zurück auf eine Geschichte voller gemeisterter Herausforderungen – und in eine Zukunft voller Möglichkeiten.

Nutzen wir diese Chance!

IMPRESSUM

HERAUSGEBER:
GWG GESELLSCHAFT FÜR WOHNUNGS- UND
GEWERBEBAU BADEN-WÜRTTEMBERG AG
BÖRSENSTRASSE 3, 70174 STUTTGART
WWW.GWG-GRUPPE.DE

VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT:
GWG GESELLSCHAFT FÜR WOHNUNGS- UND
GEWERBEBAU BADEN-WÜRTTEMBERG AG

KONZEPTION UND RECHERCHE:
H&C STADER GMBH HISTORY & COMMUNICATION
WWW.HCSTADER.DE

TEXTE:
CAROLIN STEGNER (H&C STADER)
DR. MAX SCHLENKER (H&C STADER)

REDAKTION:
CAROLIN ARNOLDS (GWG)
MARC-DANIEL GRÖZINGER (GWG)
CAROLIN STEGNER (H&C STADER)
DR. MAX SCHLENKER (H&C STADER)

GESTALTUNG:
MANJA ZECH, GRAFIKDESIGN UND PRODUKTION
WWW.CZMZ.DE

DRUCK:
DRUCKEREI LOKAY E. K. – ZERTIFIZIERTER UMWELTDRUCK
WWW.LOKAY.DE

BILDNACHWEISE:
GWG GESELLSCHAFT FÜR WOHNUNGS- UND GEWERBEBAU
BADEN-WÜRTTEMBERG AG (GWG), BPK-BILDAGENTUR, INTERFOTO,
ISIN + CO. GMBH + CO. KG, J.H. DARCHINGER/FRIEDRICH-EBERT-
STIFTUNG, ULLSTEIN BILD, PRIVATARCHIV COLM, ADOBE STOCK,
ISTOCK BY GETTY IMAGES, SHUTTERSTOCK

TROTZ INTENSIVER RECHERCHE KONNTEN DIE URHEBERRECHTE NICHT
IN JEDEM FALL ERMITTELT WERDEN. WIR BITTEN GGF. UM MITTEILUNG.

ALLE RECHTE VORBEHALTEN. ABDRUCK, NACHDRUCK, SPEICHERUNG
UND VERWENDUNG AUF ELEKTRONISCHEN SYSTEMEN NUR MIT
SCHRIFTLICHER GENEHMIGUNG DES HERAUSGEBERS.

GENDER DISCLAIMER:
AUS STILISTISCHEN GRÜNDEN SIND IN DER VORLIEGENDEN
PUBLIKATION DIE ZUR GLEICHSTELLUNG VON FRAU UND
MANN GEBRÄUCHLICHEN SCHREIBWEISEN NICHT DURCHGÄNGIG
VERWENDET WORDEN. BEI ALLEN MÄNNLICHEN BEZEICHNUNGEN
SIND SELBSTVERSTÄNDLICH FRAUEN GLEICHERMASSEN
ANGESPROCHEN.

© 2020 GWG, STUTTGART

klimaneutral
natureOffice.com | DE-344-JR4FSCE
gedruckt

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C016545

CO2-FARBEN
EMAS-ZERTIFIZIERT
ALKOHOLFREIER DRUCK
100%
UMWELTFREUNDLICHE TECHNIK
NACHHALTIGKEITSGARANTIE
LOKAY.DE

WEIHNACHTSFEIER 2019.

GWG
GRUPPE

GWG Gesellschaft für
Wohnungs- und Gewerbebau
Baden-Württemberg AG
Börsenstraße 3
70174 Stuttgart
Tel. 0711 22777-0
info@gwg-gruppe.de
www.gwg-gruppe.de

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken