

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Betriebswirtschaft
Hoffmann, Inna Telefon: 07071 204-1329
Gesch. Z.: 2/23/GWG JA 2025/

Vorlage 144/2026
Datum 24.06.2026

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Verwaltungsausschuss**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau
Tübingen mbH; Jahresabschluss 2025**

Bezug:

Anlagen: GWG Jahresabschluss 2025

Beschlussantrag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in der Gesellschafterversammlung der GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) folgende Beschlüsse herbeizuführen:

1. Der Jahresabschluss der GWG für das Jahr 2025 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 6.610.194,05 Euro und einem Bilanzgewinn in Höhe von 510.194,05 Euro festgestellt.
2. Vom Bilanzgewinn werden 4 % Dividende auf die Stammeinlage an die Gesellschafter ausgeschüttet. Der verbleibende Restbetrag des Bilanzgewinns wird den „anderen Gewinnrücklagen“ zugeführt.
3. Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung erteilt.
4. Dem Aufsichtsrat wird für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung erteilt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss 2025 vorgelegt. Gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages ist die Gesellschafterversammlung für die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entscheidung über die Ergebnisverwendung sowie die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats zuständig. Der Oberbürgermeister vertritt die Universitätsstadt Tübingen in der Gesellschafterversammlung. Der Gemeinderat beauftragt den Oberbürgermeister, dort nach der Weisung des Gemeinderats abzustimmen.

2. Sachstand

Der Jahresabschluss 2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt. Er umfasst die Bilanz zum 31.12.2025, die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 und den Lagebericht des Geschäftsjahres. Der Jahresabschluss wurde von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft pwc-PricewaterhouseCoopers GmbH, Stuttgart, geprüft. Diese prüfte auch die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Abs. 1 Nr. 1 Haushaltsgrundsätzegesetz.

Die Gesellschaft hat das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 6.610.194 Euro abgeschlossen. Dieser liegt um 4.647.373 Euro über dem Vorjahreswert. Ausschlaggebend hierfür war das im Geschäftsjahr erfolgreich verlaufende Bauträgergeschäft.

Der Gesamtumsatz im Geschäftsjahr 2025 erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 22.857.084 Euro auf 46.678.538 Euro. Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen aus den Mehrerlösen durch den Verkauf von Grundstücken (+ 21.826.041 Euro) und aus Mehrerlösen aus der Hausbewirtschaftung (+1.166.493 Euro). Dieser enormen Umsatzsteigerung stehen Bestandsveränderungen durch den Verkauf von Objekten im Bauträgergeschäft gegenüber, die sich von einem Ertrag im Vorjahr in Höhe von 8.510.112 Euro um 13.989.562 Euro auf -5.479.450 Euro im Jahr 2025 reduzierten. Durch die Erhöhung der Gesamtaufwendungen um insgesamt 3.765.131 Euro, insbesondere durch höhere Materialaufwendungen verblieb ein Jahresüberschuss in Höhe von 6.610.194 Euro (Vorjahr: 1.962.821 Euro).

Die Bilanzsumme hat sich zum 31.12.2025 um 8.128.719 Euro auf 252.373.069 Euro erhöht. Dies beruht im Wesentlichen auf der Zunahme des Anlagevermögens durch Fremdkostenzugänge für Modernisierungsmaßnahmen sowie Zugänge von Kosten für Neubaumaßnahmen. Der Zunahme des Anlagevermögens stehen im Wesentlichen die planmäßigen Gebäudeabschreibungen und Buchwertabgänge durch den Verkauf von 8 Bestandswohnungen gegenüber.

Die Zunahme des Eigenkapitals um 6.604.096 Euro auf 69.118.263 Euro resultiert aus dem Jahresergebnis 2025 (6.610.194 Euro) abzüglich der Dividendenausschüttung für das Jahr 2024 in Höhe von 6.098 Euro. Die Eigenkapitalquote hat sich von 25,6 % im Vorjahr auf 27,4 % erhöht. Das Anlagevermögen in Höhe von 231.294.094 Euro ist mit 95,3 % (Vorjahr: 98,4 %) nahezu vollständig durch das Eigenkapital und langfristige Investitionsdarlehen gedeckt.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen rd. 6.550.000 Euro (Vorjahr: rd. 6.122.200 Euro) aufgewendet. In die umfassende Modernisierung von Bestandsimmobilien wurden rd. 4.349.100 Euro (Vorjahr: rd. 13.958.700 Euro) investiert.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2025 befanden sich 2.284 (Vorjahr: 2.257) Wohnungen, 79 (Vorjahr: 87) Gewerbeeinheiten sowie 825 (Vorjahr: 756) Garagen/Tiefgaragenstellplätze im Eigentum der Gesellschaft.

Gemäß § 14 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages hat die Geschäftsführung beschlossen, vom Jahresüberschuss (6.610.194 Euro) einen Teilbetrag in Höhe von 6.100.000 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Die Bauerneuerungsrücklage erhöht sich damit auf 41.300.346 Euro (Vorjahr: 35.200.346 Euro). Der Bilanzgewinn in Höhe von 510.194 Euro ergibt sich aus dem Jahresüberschuss abzüglich der Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage.

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Dividende in Höhe von 4 % der eingezahlten Stammeinlagen an die Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Betrag in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Jahresüberschuss 2025	6.610.194 €
Einstellung Bauerneuerungsrücklage gem. § 14 Nr. 2 Gesellschaftsvertrag	6.100.000 €
Bilanzgewinn zum 31.12.2025	510.194 €
Ausschüttung der Dividende von 4 % auf die Stammeinlagen an die Gesellschafter	6.098 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	504.096 €

Weitere Informationen zum Verlauf des Geschäftsjahres enthält der Geschäftsbericht 2025, (Anlage). Dieser umfasst die Bilanz zum 31.12.2025, die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025, den Anhang sowie den Lagebericht zum Jahresabschluss. Auf diese Unterlagen wird verwiesen.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird die pwc-PricewaterhouseCoopers GmbH aus Stuttgart als Abschlussprüfer bestellt. Gemäß § 15 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags wird der Abschlussprüfer vom Aufsichtsrat benannt. Die pwc-PricewaterhouseCoopers GmbH hat zum dritten Mal den Jahresabschluss der GWG geprüft. Da die bisherige Zusammenarbeit als zufriedenstellend bewertet wurde, sah der Aufsichtsrat keinen Anlass, die Abschlussprüfer zu wechseln.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 07.07.2026 den Jahresabschluss vorberaten. Die Verwaltung wird mündlich über das Ergebnis berichten.

3. Vorschlag der Verwaltung

Es wird vorgeschlagen, den Oberbürgermeister mit den in den Beschlussanträgen 1 bis 4 genannten Weisungsbeschlüssen auszustatten.

4. Lösungsvarianten

Aus dem Bilanzgewinn 2025 könnte eine höhere Ausschüttung beschlossen werden. Hierdurch würde der Gesellschaft dringend benötigte Liquidität entzogen, die sie zur Finanzierung von künftigen Investitionen benötigt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Stammkapitalanteil der Universitätsstadt Tübingen beträgt 125.100 Euro. Hierfür wird eine Dividende in Höhe von 5.004 Euro (abzüglich Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag) ausgeschüttet. Der Nettobetrag (4.212 Euro) wird im THH_2 Allgemeine Finanzwirtschaft und Beteiligungen unter 6120 „Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft“ im städtischen Haushalt 2026 vereinnahmt und wurde bei der Planung berücksichtigt.