

Beschlussvorlage

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

Betreff: Jahresabschluss 2024 der GWG - Gesellschaft für
Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH
Bezug:
Anlagen: GWG - Jahresabschluss 2024

Beschlussantrag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in der Gesellschafterversammlung der GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) den folgenden Beschlussanträgen zuzustimmen:

1. Der Jahresabschluss der GWG für das Jahr 2024 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.962.820,90 Euro und einem Bilanzgewinn in Höhe von 462.820,90 Euro festgestellt.
2. Vom Bilanzgewinn werden 4 Prozent Dividende auf die Stammeinlage an die Gesellschafter ausgeschüttet. Der verbleibende Restbetrag des Bilanzgewinns wird den „anderen Gewinnrücklagen“ zugeführt.
3. Der Geschäftsführung wird Entlastung erteilt.
4. Dem Aufsichtsrat wird Entlastung erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	HH-Plan 2025
DEZ00 THH_2	Dezernat 00 OBM Boris Palmer			EUR
	Allg. Finanzwirtschaft und Beteiligungen			
6120		8	Zinsen und ähnliche Erträge	293.740
Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft			<i>davon für diese Vorlage</i>	4.212

Der Stammkapitalanteil der Universitätsstadt Tübingen beträgt 125.100 Euro. Hierfür wird bei einer Verzinsung von 4 % 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 2025 vereinnahmt und wurde bei der Planung berücksichtigt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss 2024 vorgelegt. Gem. § 11 des Gesellschaftsvertrags der GWG ist die Gesellschafterversammlung für die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entlastungen und die Verwendung des Bilanzgewinns zuständig. Der Oberbürgermeister vertritt die Universitätsstadt Tübingen in der Gesellschafterversammlung. Der Gemeinderat beauftragt den Oberbürgermeister, dort nach seiner Weisung abzustimmen.

2. Sachstand

Der Jahresabschluss 2024 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt und von der pwc –PricewaterhouseCoopers GmbH, Stuttgart, in allen Teilen geprüft. Bei der Prüfung wurde auch die ordnungsgemäße Geschäftsabwicklung in Hinblick auf die notwendige Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen und anderen gesetzlichen Vorschriften gem. § 53 Abs. 1 Haushaltsgrundsätzegesetz beachtet. Der Prüfungsbericht enthält einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Die Gesellschaft hat das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.962.821 Euro abgeschlossen. Damit war der Jahresüberschuss um 407.521 Euro höher als im Vorjahr. Neben Mehrerlösen aus dem Verkauf von Anlagevermögen, Mehrerlösen aus der Erstattung von Instandhaltungskosten sowie geringerer Abbruchkosten, verzeichnete die Gesellschaft auch noch einen höheren Überschuss im Bereich Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit. Im Gegenzug erhöhten sich die Aufwendungen für Instandhaltung deutlich, sodass sogar das Ergebnis im Bereich Hausbewirtschaftung negativ ausfiel.

Gemäß § 14 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages hat die Geschäftsführung beschlossen, vom Jahresüberschuss (1.962.821 Euro) einen Teilbetrag in Höhe von 1.500.000 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Die Bauerneuerungsrücklage erhöht sich damit auf

35.200.346 Euro (Vorjahr: 33.700.346 Euro). Der Bilanzgewinn in Höhe von 462.821 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 2024	1.962.821 €
Einstellung Bauerneuerungsrücklage gem. § 14 Nr. 2 Gesellschaftsvertrag	1.500.000 €
Bilanzgewinn zum 31.12.2024	462.821 €
Ausschüttung der Dividende von 4 % auf die Stammeinlagen an die Gesellschafter	6.098 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	456.723 €

Der Gesamtumsatz im Geschäftsjahr 2024 erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.664.530 Euro auf 23.821.454 Euro. Die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen aus Mehr Erlösen aus der Hausbewirtschaftung (+ 2.168.555 Euro) und aus den Erlösen durch den Verkauf von Grundstücken (+ 390.000 Euro). Die Bestandsveränderungen sind durch die Bauvorhaben im Bauträgergeschäft deutlich angestiegen (2024: 8.510.112 Euro; Vorjahr: 4.261.744 Euro), so auch die sonstigen betrieblichen Erträge, die sich von 527.863 Euro auf 2.290.018 Euro verbesserten. Durch die Erhöhung der Gesamtaufwendungen um insgesamt 8.260.267 Euro, insbesondere durch höhere Materialaufwendungen, verblieb dennoch ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.962.821 Euro (Vorjahr: 1.555.300 Euro).

Die Bilanzsumme hat sich zum 31.12.2024 um 21.239.529 Euro auf 244.244.350 Euro erhöht. Dies beruht im Wesentlichen auf der Zunahme des Anlagevermögens durch Fremdkostenzugänge für Modernisierungsmaßnahmen sowie Zugänge von Kosten für Neubau-maßnahmen. Der Zunahme des Anlagevermögens stehen im Wesentlichen die planmäßigen Gebäudeabschreibungen und Buchwertabgänge durch den Verkauf von 14 Bestandswohnungen gegenüber.

Die Zunahme des Eigenkapitals um 1.956.723 Euro auf 62.514.167 Euro resultiert aus dem Jahresergebnis 2024 (1.962.821 Euro) und der Ausschüttung der Dividenden an Gesellschafter in Höhe von 6.098 Euro. Die Eigenkapitalquote hat sich von 27,2 % im Vorjahr auf 25,6 % verringert. Das Anlagevermögen in Höhe von 218.786.436 Euro ist mit 98,4 % (Vorjahr: 98,0 %) nahezu vollständig durch das Eigenkapital und langfristige Investitionsdarlehen gedeckt.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen rund 6.122.200 Euro (Vorjahr: rd. 3.724.300 Euro) aufgewendet. In die umfassende Modernisierung von Bestandsimmobilien wurden rd. 13.958.700 Euro (Vorjahr: rd. 6.224.500 Euro) investiert.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 befanden sich 2.257 (Vorjahr: 2.210) Wohnungen, 87 (Vorjahr: 86) Gewerbeeinheiten sowie 756 (Vorjahr: 757) Garagen/Tiefgaragenstellplätze im Eigentum der Gesellschaft.

Weitere Informationen zum Verlauf des Geschäftsjahres enthält der Jahresabschluss 2024 (Anlage). Dieser umfasst die Bilanz zum 31.12.2024, die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024, den Anhang sowie den Lagebericht zum Jahresabschluss. Auf diese Unterlagen wird verwiesen.

Für das Geschäftsjahr 2025 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 zweiten Mal den Jahresabschluss der GWG geprüft. Da die Zusammenarbeit positiv war, gab es für den Aufsichtsrat keinen Grund, den Abschlussprüfer zu wechseln.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 08.07.2025 der Gesellschafterversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses und die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Ergebnisverwendung zur Beschlussfassung empfohlen.

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 2024 könnte eine höhere Ausschüttung beschlossen werden. Hierdurch würde der Gesellschaft dringend benötigte Liquidität entzogen, die sie zur Finanzierung von Investitionen benötigt.