

## **Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** **Jahresabschluss 2017 der Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH**

Bezug:

Anlagen: 0

---

### **Beschlussantrag:**

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in der Gesellschafterversammlung der GWG den folgenden Beschlussanträgen zuzustimmen:

1. Der Jahresabschluss der GWG für das Jahr 2017 wird in der von der Geschäftsführung vorgelegten Fassung, mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.297.741,33 Euro und einem Bilanzgewinn in Höhe von 497.741,33 Euro, festgestellt.
2. Vom Bilanzgewinn werden 4 Prozent Dividende auf die Stammkapitaleinlage 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.

### **Ziel:**

Ziel ist die ordnungsgemäße Feststellung des Jahresabschlusses 2017, die Beschlussfassung über die Ergebnisverwendung sowie die Entlastung von Geschäftsführung und Aufsichtsrat der GWG durch die nach dem Gesellschaftsvertrag hierfür zuständige Gesellschafterversammlung.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss 2017 vorgelegt. Gem. § 11 a) 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 2017 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt und von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RWT Reutlinger Wirtschaftstreuhand GmbH 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 Absatz 1 Haushaltsgrundsätzegesetz beachtet. Der Prüfungsbericht enthält einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Die Gesellschaft hat das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.297.741,33 Euro abgeschlossen. Damit war der Jahresüberschuss um 430.777,23 Euro höher als im Vorjahr. Die Wirtschaftsplanung ging von einem Jahresüberschuss von 2.622.000 Euro und einem Bilanzgewinn von 522.000 Euro aus. Diese Werte wurden deutlich übertroffen. Die Zunahme des Jahresüberschusses beruht hauptsächlich darauf, dass im Berichtsjahr bei fast konstanten Verwaltungskosten die Umsätze und damit die Deckungsbeiträge aus den Geschäftsbereichen Hausbewirtschaftung und Bauträgertätigkeit deutlich gestiegen sind. Die Steigerung der Deckungsbeiträge in den jeweiligen Geschäftsbereichen ist zum einen auf die gestiegenen Mieterlöse, aufgrund erhöhten Wohnungsbestandes, zurückzuführen, zum anderen auf den deutlich höherem Volumen an Immobilienverkäufen bzw. -übergaben.

Gemäß § 14 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrags hat die Geschäftsführung beschlossen, vom Jahresüberschuss (3.297.741,33 Euro) einen Teilbetrag in Höhe von 2.800.000 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Die Bauerneuerungsrücklage erhöht sich damit auf 12.000.346,44 Euro. Der Bilanzgewinn in Höhe von 497.741,33 Euro ergibt sich aus dem Jahresüberschuss abzüglich der Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage.

Die Geschäftsführung schlägt vor, die nach § 14 Nr. 4 des Gesellschaftsvertrags maximal zulässige Dividende in Höhe von 4 Prozent der eingezahlten Stammeinlagen an die Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Betrag in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Jahresüberschuss 2017	3.297.741,33 €
Einstellung Bauerneuerungsrücklage gem. § 14 Nr. 2 Gesellschaftsvertrag	2.800.000,00 €
Bilanzgewinn zum 31.12.2017	497.741,33 €
Ausschüttung der maximal zulässigen Dividende auf die Stammeinlagen an die Gesellschafter (§ 14 Nr. 4 Gesellschaftsvertrag)	6.134,40 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	491.606,93 €

Im Geschäftsjahr 2017 erhöhte sich der Gesamtumsatz von 16.994.503 Euro im Vorjahr auf 20.238.652 Euro. Die größte Umsatzsteigerung konnte vor allem im Bereich Bauträgere Tätigkeit erzielt werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr deutlich mehr Wohneinheiten an die Eigentümer übergeben werden konnte. Im Bereich Hausbewirtschaftung konnte aufgrund des gestiegenen Wohnungsbestandes der Umsatz ebenfalls erhöht werden und auch im Bereich Betreuungstätigkeit konnte der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr leicht gesteigert werden.

Die Bilanzsumme hat sich zum 31.12.2017 um 12.800.003,55 Euro auf 161.409.997,93 Euro erhöht. Der Anstieg ergibt sich im Wesentlichen aus den verschiedenen Baumaßnahmen im Anlagevermögen.

Durch den höheren Jahresüberschuss 2017 konnte das Eigenkapital nach Abzug der Gewinnausschüttung in Höhe von 6.163 Euro für das vergangene Geschäftsjahr und Erwerb eigener Anteile zum Nominalwert um 3.290.847 Euro auf 35.627.201 Euro erhöht werden. Die Eigenkapitalquote hat sich von 21,8 % im Vorjahr auf 22,1 % erhöht. Das Anlagevermögen mit 97,56 % (Vorjahr 98,65 %) ist beinahe vollständig durch das Eigenkapital und langfristige Investitionsdarlehen gedeckt.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen rund 3.356.000 Euro (Vorjahr: ca. 3.745.000 Euro) eingesetzt. In die umfassende Modernisierung von Bestandsimmobilien wurden ca. 3.942.000 Euro (Vorjahr: ca. 4.766.000 Euro) investiert.

Im Berichtsjahr befanden sich im Bauträgerbereich 23 Wohneinheiten und 23 Tiefgaragenplätze im Bau. Zum Bilanzstichtag 31.12.2017 befanden sich 2.060 Wohnungen, 102 Gewerbeeinheiten sowie 712 Garagen/Tiefgaragenstellplätze im Eigentum der Gesellschaft. Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 156 Wohnungen erhöht. Insgesamt wurde im Bereich der Wohnungsvermietung der Umsatz um ca. 903.000 Euro auf etwa 16.372.000 Euro erhöht.

Weitere Informationen zum Verlauf des Geschäftsjahres enthält der Geschäftsbericht 2017, den alle Mitglieder des Gemeinderats von der GWG erhalten haben. Dieser enthält die Bilanz zum 31.12.2017, die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2017 bis 31.12.2017 sowie diverse Anlagen zum Jahresabschluss. Den Lagebericht erhielten alle Mitglieder des Aufsichtsrats. Auf diese Unterlagen wird verwiesen.

Die Jahresabschlüsse der GWG werden seit dem Jahr 2012 von der RWT Reutlinger Wirtschaftstreuhand GmbH geprüft. Die Prüfungen verliefen zur vollsten Zufriedenheit. Bei den Beteiligungsgesellschaften der Universität Tübingen ist es üblich, dass der Abschlussprüfer in Intervallen von 5 bis 6 Jahren gewechselt wird. Für das Geschäftsjahr 2018 wird der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) als Abschlussprüfer neu bestellt. Gemäß § 15 Absatz 1 Gesellschaftsvertrag wird der Abschlussprüfer vom Aufsichtsrat benannt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 19.06.2017 die Feststellung des Jahresabschlusses und die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Ergebnisverwendung sowie die Entlastungen zur Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung empfohlen.

3. Vorschlag der Verwaltung

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

4. Lösungsvarianten

Zu Beschlussantrag 2:

Der Bilanzgewinn 2017 könnte in voller Höhe in die „anderen Gewinnrücklagen“ eingestellt werden. Im Gesellschaftsvertrag ist für den Fall, dass ein Gewinn erwirtschaftet wird, nicht zwingend die Ausschüttung einer Dividende vorgesehen.

5. Finanzielle Auswirkungen

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. Dieser Betrag wird auf der Haushaltsstelle 1.9100.2100.000 Einnahmen aus sonstigen Kapitalerträgen im städtischen Haushalt 2018 vereinnahmt und ist in der Planung 2018 entsprechend enthalten.