

## **Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** **Jahresabschluss 2018 der Gesellschaft für Wohnungs- und  
Gewerbebau Tübingen mbH**

Bezug:

---

### **Beschlussantrag:**

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

1. Der Jahresabschluss der GWG für das Jahr 2018 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.375.673 Euro und einem Bilanzgewinn in Höhe von 575.673 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 2018, 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 2018 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 2018 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt und von der vbv Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., 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 Absatz 1 Haushaltsgrundsätzegesetz beachtet. Der Prüfungsbericht enthält einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Die Gesellschaft hat das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.375.673 Euro abgeschlossen. Damit war der Jahresüberschuss um 77.932 Euro höher, als im Vorjahr.

Die Zunahme des Jahresüberschusses beruht im Wesentlichen darauf, dass im Berichtsjahr bei fast konstanten Verwaltungskosten die Umsätze und damit die Deckungsbeiträge aus den Geschäftsbereichen Hausbewirtschaftung und Bauträgertätigkeit deutlich gestiegen sind.

Gemäß § 14 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages hat die Geschäftsführung beschlossen, vom Jahresüberschuss (3.375.673 Euro) einen Teilbetrag in Höhe von 2.800.000 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Die Bauerneuerungsrücklage erhöht sich damit auf 14.800.346 Euro (Vorjahr: 12.000.346 Euro). Der Bilanzgewinn in Höhe von 575.673 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 2018	3.375.673,47 €
Einstellung Bauerneuerungsrücklage gem. § 14 Nr. 2 Gesellschaftsvertrag	2.800.000,00 €
Bilanzgewinn zum 31.12.2018	575.673,47 €
Ausschüttung der maximal zulässigen Dividende auf die Stammeinlagen an die Gesellschafter (§ 14 Nr. 4 Gesellschaftsvertrag)	6.110,40 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	569.563,07 €

Im Geschäftsjahr 2018 erhöhte sich der Gesamtumsatz um 4.333.354 € Euro auf 24.572.006 Euro. Die größte Umsatzsteigerung konnte vor allem im Bereich Bauträgertätigkeit durch Verkauf von Anlagevermögen erzielt werden. 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 31.12.2018 um 5.148.738 Euro auf 166.558.736 Euro erhöht. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf der Zunahme des Anlagevermögens.

Durch den höheren Jahresüberschuss 2018 konnte das Eigenkapital nach Abzug der Gewinnausschüttung in Höhe von 6.134 Euro für das vergangene Geschäftsjahr und Erwerb eigener Anteile zum Nominalwert im Berichtsjahr um 3.368.921 Euro auf 38.996.123 Euro erhöht werden. Die Eigenkapitalquote hat sich von 22,1 % im Vorjahr auf 23,4 % erhöht. Das Anlagevermögen in Höhe von 155.504.932 Euro ist mit 97,22 % (Vorjahr 97,56 %) nahezu vollständig durch das Eigenkapital und langfristige Investitionsdarlehen gedeckt.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen rund 3.924.000 Euro (Vorjahr: ca. 3.356.000 Euro) aufgewendet. In die umfassende Modernisierung von Bestandsimmobilien wurden ca. 3.613.000 Euro (Vorjahr: ca. 3.942.000 Euro) investiert. Im Berichtsjahr konnten im Bauträgerbereich 16 Wohneinheiten und 16 Tiefgaragenplätze an die Eigentümer übergeben werden. Insgesamt wurde etwa ein Umsatz in Höhe von 6.863.000 Euro (Vorjahr: ca. 3.484.000 Euro) erzielt.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2018 befanden sich 2.083 (Vorjahr: 2.060) Wohnungen, 100 (Vorjahr: 102) Gewerbeeinheiten sowie 742 (Vorjahr: 712) Garagen/Tiefgaragenstellplätze im Eigentum der Gesellschaft. Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 23 Wohnungen erhöht. Insgesamt wurde im Bereich der Wohnungsvermietung der Umsatz um ca. 894.000 Euro auf etwa 17.266.000 Euro erhöht.

Weitere Informationen zum Verlauf des Geschäftsjahres enthält der Geschäftsbericht 2018, den alle Mitglieder des Gemeinderats von der GWG erhalten haben. Dieser enthält die Bilanz zum 31.12.2018, die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018 sowie diverse Anlagen zum Jahresabschluss. Den Lagebericht erhielten alle Mitglieder des Aufsichtsrats. Auf diese Unterlagen wird verwiesen.

Für das Geschäftsjahr 2019 soll der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) als Abschlussprüfer bestellt werden. Gemäß § 15 (1) Gesellschaftsvertrag wird der Abschlussprüfer vom Aufsichtsrat benannt. Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) hat erstmalig den Jahresabschluss 2018 der GWG geprüft. Die Prüfungen verliefen zur vollsten Zufriedenheit. Bei den Beteiligungsgesellschaften der Universität Tübingen ist es bewährte Praxis, dass der Abschlussprüfer alle 5 bis 6 Jahren wechselt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 26.06.2019 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

Zu Beschlussantrag 2:

Der Bilanzgewinn 2018 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 2019 vereinnahmt und ist in der Planung 2019 enthalten.