

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Jahresabschluss 2019 der GWG - Gesellschaft für
Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH**

Bezug:

Anlagen:

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 2019 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.329.095 Euro und einem Bilanzgewinn in Höhe von 529.095 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

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 im THH_2 Allgemeine Finanzwirtschaft und Beteiligungen unter 6120 „Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft“ im städtischen Haushalt 2020 vereinbart und wurde bei der Planung berücksichtigt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss 2019 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 2019 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt und von der vbw 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 3.329.095 Euro abgeschlossen. Damit war der Jahresüberschuss um 46.578 Euro niedriger als im Vorjahr.

Gemäß § 14 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages hat die Geschäftsführung beschlossen, vom Jahresüberschuss (3.329.095 Euro) einen Teilbetrag in Höhe von 2.800.000 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Die Bauerneuerungsrücklage erhöht sich damit auf 17.600.346 Euro (Vorjahr: 14.800.346 Euro). Der Bilanzgewinn in Höhe von 529.095 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 2019	3.329.095,21 €
Einstellung Bauerneuerungsrücklage gem. § 14 Nr. 2 Gesellschaftsvertrag	2.800.000,00 €
Bilanzgewinn zum 31.12.2019	529.095,21 €
Ausschüttung der maximal zulässigen Dividende auf die Stammeinlagen an die Gesellschafter (§ 14 Nr. 4 Gesellschaftsvertrag)	6.098,40 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	522.996,81 €

Der Gesamtumsatz im Geschäftsjahr 2019 verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.361.638 Euro auf 21.210.368 Euro. Im Bereich Hausbewirtschaftung konnte aufgrund des gestiegenen Wohnungsbestandes der Umsatz erhöht werden. Auch im Bereich Betreuungstätigkeit konnte der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr leicht gesteigert werden. Im Bauträrgeschäft wurde durch den Verkauf von Eigentumswohnungen im Berichtsjahr weniger Umsatz als im Vorjahr erreicht. Weitere Umsatzerlöse konnten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 92.820 Euro (Vorjahr 98.450 Euro) realisiert werden.

Die Bilanzsumme hat sich zum 31.12.2019 um 2.393.105 Euro auf 168.951.841 Euro erhöht. Dies beruht im Wesentlichen auf der Zunahme der Liquididen Mittel und 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 Bestandswohnungen und Gewerbeeinheiten gegenüber.

Die Zunahme des Eigenkapitals um 3.322.677 Euro auf 42.318.800 Euro ergibt sich aus der Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage für das vergangene Jahr in Höhe von 2.800.000 Euro und der Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen aus dem Bilanzgewinn 2018 in Höhe von 569.555 Euro abzüglich der Veränderung des Jahresüberschusses in Höhe von 46.578 Euro im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr und der Erwerb eigener Anteile zum Nominalwert in Höhe von 300 Euro. Die Eigenkapitalquote hat sich von 23,4 % im Vorjahr auf 25,0 % erhöht. Das Anlagevermögen in Höhe von 156.720.891 Euro ist mit 98,19 % (Vorjahr 97,22 %) nahezu vollständig durch das Eigenkapital und langfristige Investitionsdarlehen gedeckt.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen rund 3.183.500 Euro (Vorjahr: rd. 3.923.800 Euro) aufgewendet. In die umfassende Modernisierung von Bestandsimmobilien wurden ca. 2.347.500 Euro (Vorjahr: ca. 3.612.500 Euro) investiert. Im Berichtsjahr konnten im Bauträgerebereich 7 Wohneinheiten und 7 Tiefgaragenplätze an die Eigentümer übergeben werden. Insgesamt wurde durch den Verkauf von Eigentumswohnungen ein Umsatz in Höhe 2.502.475 Euro (Vorjahr 6.863.119 Euro) erzielt.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2019 befanden sich 2.092 (Vorjahr: 2.083) Wohnungen, 97 (Vorjahr: 100) Gewerbeeinheiten sowie 751 (Vorjahr: 742) Garagen/Tiefgaragenstellplätze im Eigentum der Gesellschaft. Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 9 Wohnungen erhöht. Insgesamt wurde im Bereich Hausbewirtschaftung der Umsatz um 996.377 Euro auf etwa 18.262.241 Euro erhöht.

Weitere Informationen zum Verlauf des Geschäftsjahres enthält der Geschäftsbericht 2019, den alle Mitglieder des Gemeinderats von der GWG erhalten haben. Dieser enthält die Bilanz zum 31.12.2019, die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019 sowie diverse Anlagen zum Jahresabschluss. Den Lagebericht erhielten alle Mitglieder des Aufsichtsrats. Auf diese Unterlagen wird verwiesen.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) als Abschlussprüfer bestellt. 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. Bei den Beteiligungsgesellschaften der Universität Tübingen ist es bewährte Praxis, dass der Abschlussprüfer alle 5 Jahre wechselt.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 30.06.2020 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 2019 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.