

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Jahresabschluss 2020 der Gesellschaft für Wohnungs- und
Gewerbebau Tübingen GmbH**

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 2020 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.775.672,31 Euro und einem Bilanzgewinn in Höhe von 575.672,31 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 2021 vereinbart und wurde bei der Planung berücksichtigt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss 2020 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 2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt und vom 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 4.775.672,31 Euro abgeschlossen. Damit war der Jahresüberschuss um 1.446.577,10 Euro höher als im Vorjahr. Ursache hierfür waren im Wesentlichen Einmaleffekte aus der Erstattung von Zinsen aus der Rückabwicklung der Umsatzsteuer (rd. 1.234.800 Euro) und höhere Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (rd. 287.200 Euro).

Gemäß § 14 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages hat die Geschäftsführung beschlossen, vom Jahresüberschuss (4.775.672,31 Euro) einen Teilbetrag in Höhe von 4.200.000,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Die Bauerneuerungsrücklage erhöht sich damit auf 21.800.346,44 Euro (Vorjahr: 17.600.346,44 Euro). Der Bilanzgewinn in Höhe von 575.672,31 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 2020	4.775.672,31 €
Einstellung Bauerneuerungsrücklage gem. § 14 Nr. 2 Gesellschaftsvertrag	4.200.000,00 €
Bilanzgewinn zum 31.12.2020	575.672,31 €
Ausschüttung der maximal zulässigen Dividende von 4% auf die Stammeinlagen an die Gesellschafter (§ 14 Nr. 4 Gesellschaftsvertrag)	6.098,40 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	569.573,91 €

Der Gesamtumsatz im Geschäftsjahr 2020 verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 2.216.996 Euro auf 18.993.372 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 Bauträgergeschäft wurde durch den Verkauf von Eigentumswohnungen im Berichtsjahr kein Umsatz erzielt. Weitere Umsatzerlöse konnten aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 29.361 Euro (Vorjahr 92.820 Euro) realisiert werden.

Die Bilanzsumme hat sich zum 31.12.2020 um 15.369.746 Euro auf 184.321.587 Euro erhöht. Dies beruht im Wesentlichen auf der Zunahme des Anlagevermögens durch Fremdkostenzugänge für Modernisierungsmaßnahmen sowie Zugänge von Kosten für Neubaulmaßnahmen und Gebäudeerwerb. 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 4.769.561 Euro auf 47.088.361 Euro ergibt sich aus der Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage für das Berichtsjahr in Höhe von 4.200.000 Euro und der Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen aus dem Bilanzgewinn 2019 in Höhe von 522.984 Euro sowie der Veränderung des Bilanzgewinns in Höhe von 46.578 Euro im Vergleich zum vergangenen Jahr. Die Eigenkapitalquote hat sich von 25,0 % im Vorjahr auf 25,5 % erhöht. Das Anlagevermögen in Höhe von 168.523.117 Euro ist mit 95,8 % (Vorjahr 98,19 %) nahezu vollständig durch das Eigenkapital und langfristige Investitionsdarlehen gedeckt.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen rund 3.736.000 Euro (Vorjahr: rd. 3.183.500 Euro) aufgewendet. In die umfassende Modernisierung von Bestandsimmobilien wurden ca. 3.167.600 Euro (Vorjahr: ca. 2.347.500 Euro) investiert. Im Bauträgergeschäft wurden im Berichtsjahr keine Wohneinheiten und Tiefgaragenstellplätze fertiggestellt.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2020 befanden sich 2.167 (Vorjahr: 2.092) Wohnungen, 94 (Vorjahr: 97) Gewerbeeinheiten sowie 793 (Vorjahr: 752) Garagen/Tiefgaragenstellplätze im Eigentum der Gesellschaft. Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 75 Wohnungen erhöht. Insgesamt wurde im Bereich Hausbewirtschaftung der Umsatz um 268.806 Euro auf 18.531.047 Euro erhöht.

Weitere Informationen zum Verlauf des Geschäftsjahres enthält der Geschäftsbericht 2020, den alle Mitglieder des Gemeinderats von der GWG erhalten haben. Dieser enthält die Bilanz zum 31.12.2020, die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 sowie diverse Anlagen zum Jahresabschluss. Den Lagebericht erhielten alle Mitglieder des Aufsichtsrats. Auf diese Unterlagen wird verwiesen.

Für das Geschäftsjahr 2021 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 06.07.2021 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 2020 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.