

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Betriebswirtschaft
Beer, Matthias Telefon: 07071 204-1710
Gesch. Z.: 2/23/GWG/JA 2021/

Vorlage 161/2022
Datum 06.07.2022

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Jahresabschluss 2021 - 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 2021 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 5.590.489,50 Euro und einem Bilanzgewinn in Höhe von 590.489,50 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	Plan 2022
DEZ00 THH_2	Dezernat 00 OBM Boris Palmer Allg. Finanzwirtschaft und Beteiligungen			EUR
6120 Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft		8	Zinsen und ähnliche Erträge	40.060
davon für diese Vorlage			4.212	

Der Stammkapitalanteil der Universitätsstadt Tübingen beträgt 125.100 Euro. Hierfür wird bei einer Verzinsung von 4 % und abzüglich der Kapitalertragsteuer eine Dividende in Höhe von 4.212 Euro ausgeschüttet. Dieser Betrag wird im THH_2 Allgemeine Finanzwirtschaft und Beteiligungen unter 6120 „Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft“ im städtischen Haushalt 2022 vereinnahmt und wurde bei der Planung berücksichtigt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss 2021 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 2021 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 5.590.489,50 Euro abgeschlossen. Damit war der Jahresüberschuss um 814.817,19 Euro höher als im Vorjahr. Ursache hierfür waren im Wesentlichen höhere Erträge aus der Vermietung (rd. 625.000 Euro) und geringere sonstige betriebliche Aufwendungen (rd. 114.300 Euro).

Gemäß § 14 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages hat die Geschäftsführung beschlossen, vom Jahresüberschuss (5.590.489,50 Euro) einen Teilbetrag in Höhe von 5.000.000,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Die Bauerneuerungsrücklage erhöht sich damit auf

26.800.346,44 Euro (Vorjahr: 21.800.346,44 Euro). Der Bilanzgewinn in Höhe von 590.489,50 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 2021	5.590.489,50 €
Einstellung Bauerneuerungsrücklage gem. § 14 Nr. 2 Gesellschaftsvertrag	5.000.000,00 €
Bilanzgewinn zum 31.12.2021	590.489,50 €
Ausschüttung der Dividende von 4 % auf die Stammeinlagen an die Gesellschafter	6.098,40 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	584.391,10 €

Der Gesamtumsatz im Geschäftsjahr 2021 erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 818.316 Euro auf 19.811.688 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 32.702 Euro (Vorjahr 29.361 Euro) realisiert werden.

Die Bilanzsumme hat sich zum 31.12.2021 um 8.208.363 Euro auf 192.529.950 Euro erhöht. Dies beruht im Wesentlichen auf der Zunahme des Anlagevermögens durch Fremdkostenzugänge für Modernisierungsmaßnahmen und 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 5.584.391 Euro auf 52.672.752 Euro ergibt sich aus der Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage für das Berichtsjahr in Höhe von 5.000.000 Euro und der Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen aus dem Bilanzgewinn 2020 in Höhe von 569.574 Euro sowie der Veränderung des Bilanzgewinns in Höhe von 14.817 Euro im Vergleich zum vergangenen Jahr. Die Eigenkapitalquote hat sich von 25,5 % im Vorjahr auf 27,4 % erhöht. Das Anlagevermögen in Höhe von 177.382.343 Euro ist mit 96,6 % (Vorjahr 95,5 %) nahezu vollständig durch das Eigenkapital und langfristige Investitionsdarlehen gedeckt.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen rund 2.855.300 Euro (Vorjahr: rd. 3.736.000 Euro) aufgewendet. In die umfassende Modernisierung von Bestandsimmobilien wurden rd. 4.221.000 Euro (Vorjahr: rd. 3.168.000 Euro) investiert. Im Bauträgergeschäft wurden im Berichtsjahr das Projekt Sieben Höfe-

Straße 68/70 begonnen. Die voraussichtlichen Gesamtkosten betragen hierfür rd. 5.667.000 Euro. Die Fertigstellung ist für 2023 vorgesehen.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2021 befanden sich 2.171 (Vorjahr: 2.167) Wohnungen, 81 (Vorjahr: 94) Gewerbeeinheiten sowie 759 (Vorjahr: 793) Garagen/Tiefgaragenstellplätze im Eigentum der Gesellschaft. Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4 Wohnungen erhöht. Insgesamt wurde im Bereich Hausbewirtschaftung der Umsatz um 813.109 Euro auf 19.344.155 Euro erhöht.

Weitere Informationen zum Verlauf des Geschäftsjahres enthält der Geschäftsbericht 2021, den alle Mitglieder des Gemeinderats von der GWG erhalten haben. Dieser enthält die Bilanz zum 31.12.2021, die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 sowie diverse Anlagen zum Jahresabschluss. Den Lagebericht erhielten alle Mitglieder des Aufsichtsrats. Auf diese Unterlagen wird verwiesen.

Für das Geschäftsjahr 2022 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 wird in seiner Sitzung am 04.07.2022 über die Feststellung des Jahresabschlusses vorberaten. Über das Ergebnis dieser Beratung wird die Verwaltung mündlich berichten.

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 2021 könnte eine höhere Ausschüttung beschlossen werden. Hierdurch würde der Gesellschaft dringend benötigte Liquidität entzogen, die sie zur Finanzierung von Investitionen benötigt.