

Beschlussvorlage

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

Betreff: **Jahresabschluss 2023 der 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 2023 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.555.299,92 Euro und einem Bilanzgewinn in Höhe von 455.299,92 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 2024
DEZ00 THH_2	Dezernat 00 OBM Boris Palmer Allg. Finanzwirtschaft und Beteiligungen			EUR
6120 Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft	8	Zinsen und ähnliche Erträge	415.730	
		<i>davon für diese Vorlage</i>	<i>5.004</i>	

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 2024 vereinbart und wurde bei der Planung berücksichtigt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss 2023 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 2023 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt und von der pwc –PricewaterhouseCoopers GmbH, 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 1.555.300 Euro abgeschlossen. Damit war der Jahresüberschuss um 4.786.289 Euro niedriger als im Vorjahr. Neben den planmäßigen fehlenden Gewinnen aus dem Bauträgergeschäft konnten aufgrund der schwierigen Marktlage geplante Verkäufe aus dem Anlagenvermögen nicht getätigt werden.

Gemäß § 14 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages hat die Geschäftsführung beschlossen, vom Jahresüberschuss (1.555.300 Euro) einen Teilbetrag in Höhe von 1.100.000 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Die Bauerneuerungsrücklage erhöht sich damit auf 33.700.346 Euro (Vorjahr: 32.600.346 Euro). Der Bilanzgewinn in Höhe von 455.300 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 2023	1.555.300 €
Einstellung Bauerneuerungsrücklage gem. § 14 Nr. 2 Gesellschaftsvertrag	1.100.000 €
Bilanzgewinn zum 31.12.2023	455.300 €
Ausschüttung der Dividende von 4% auf die Stammeinlagen an die Gesellschafter	6.098 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	449.202 €

Der Gesamtumsatz im Geschäftsjahr 2023 reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 6.863.654 Euro auf 21.156.924 Euro. Ursächlich hierfür sind ausgebliebene Umsätze aus dem Bauträgergeschäft, die im Vorjahr noch 7.702.873 Euro betragen. Im Gegenzug haben sich die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung um 872.194 Euro auf 20.803.038 Euro erhöht. Die Bestandveränderungen sind durch die Bauvorhaben im Bauträgergeschäft deutlich angestiegen (2023: Ertrag 4.261.744 Euro; Vorjahr: Aufwand 1.341.907 Euro), während die sonstigen betrieblichen Erträge sich von 2.507.048 Euro auf 527.863 Euro reduzierten. Durch die Erhöhung der Gesamtaufwendungen um insgesamt 1.536.641 Euro, insbesondere durch höhere Materialaufwendungen und Abschreibungen, verblieb dennoch ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.555.300 Euro (Vorjahr: 6.431.589 Euro).

Die Bilanzsumme hat sich zum 31.12.2023 um 15.380.672 Euro auf 223.004.821 Euro erhöht. Dies beruht im Wesentlichen auf der Zunahme des Anlagevermögens durch Fremdkostenzugänge für Modernisierungsmaßnahmen sowie Zugänge von Kosten für Neubaulmaßnahmen. Der Zunahme des Anlagevermögens stehen im Wesentlichen die planmäßigen Gebäudeabschreibungen und Buchwertabgänge durch den Verkauf von Bestandswohnungen und einer Teilfläche gegenüber.

Die Zunahme des Eigenkapitals um 1.549.202 Euro auf 60.557.445 Euro resultiert aus dem Jahresergebnis 2023 (1.555.300 Euro) und der Ausschüttung der Dividenden an Gesellschafter in Höhe von 6.098 Euro. Die Eigenkapitalquote hat sich von 28,4 % im Vorjahr auf 27,2 % gemindert. Das Anlagevermögen in Höhe von 206.795.333 Euro ist mit 98,0 % (Vorjahr: 96,3 %) nahezu vollständig durch das Eigenkapital und langfristige Investitionsdarlehen gedeckt.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen rund 3.724.300 Euro (Vorjahr: rd. 3.679.800 Euro) aufgewendet. In die umfassende Modernisierung von Bestandsimmobilien wurden rd. 6.224.500 Euro (Vorjahr: rd. 4.609.800 Euro) investiert. Im Bauträgergeschäft wurde im Berichtsjahr eine Wohneinheit fertiggestellt.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2023 befanden sich 2.210 (Vorjahr: 2.199) Wohnungen, 85 (Vorjahr: 82) Gewerbeeinheiten sowie 757 (Vorjahr: 753) Garagen/Tiefgaragenstellplätze im Eigentum der Gesellschaft.

Weitere Informationen zum Verlauf des Geschäftsjahres enthält der Geschäftsbericht 2023, den alle Mitglieder des Gemeinderats von der GWG erhalten haben. Dieser enthält die Bilanz zum 31.12.2023, die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 sowie diverse Anlagen zum Jahresabschluss. Den Lagebericht erhielten alle Mitglieder des Aufsichtsrats. Auf diese Unterlagen wird verwiesen.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird die pwc-PriceWaterhouseCoopers GmbH aus Stuttgart als Abschlussprüfer bestellt. Gemäß § 15 (1) Gesellschaftsvertrag wird der Abschlussprüfer vom Aufsichtsrat benannt. Die pwc-PriceWaterhouseCoopers hat erstmalig den Jahresabschluss der GWG geprüft. Da die Zusammenarbeit positiv war, gab es für den Aufsichtsrat keinen Grund den Abschlussprüfer zu wechseln.

Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 09.07.2024 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

Aus dem Bilanzgewinn 2023 könnte eine höhere Ausschüttung beschlossen werden. Hierdurch würde der Gesellschaft dringend benötigte Liquidität entzogen, die sie zur Finanzierung von Investitionen benötigt.