

**Universitätsstadt Tübingen**

Fachabteilung Haushalt und Beteiligungen

Silvia Wagner, Telefon: 07071-204-1227

Gesch. Z.: GWG/20/

Vorlage

93/2014

Datum

17.02.2014

**Beschlussvorlage**

zur Vorberatung im **Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen, Verwaltung, Energie und Umwelt**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Nachzahlungsverpflichtung Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH 1. bis 3. Tranche</b>
Bezug:	Vorlage 376/2008 Verkauf von städtischen Wohnungen an die GWG
Anlagen: 2	Anlage 1 Immobilienverkäufe 2013 Anlage 2 Aufwendungen für Sanierungen im Zuge des Klimaschutzprogramms 2013

---

**Beschlussantrag:**

Die Universitätsstadt Tübingen verzichtet auf die vertragliche Nachzahlungsverpflichtung der Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) aus den Immobilienverkäufen 2013 erste bis dritte Tranche (Anlage 1) in Höhe von 342.252,14 Euro.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>Jahr.</b>	<b>Folgej.:</b>
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

**Ziel:**

Entscheidung über eine mögliche Nachzahlung der GWG an die Universitätsstadt Tübingen aus dem Verkauf von Immobilien (aus sogenannten Tranchen 1 – 3).

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Mit den Kaufverträgen vom 23.12.1996 (Tranche 1), 18.12.1997 (Tranche 2) und 31.03.2009 (Tranche 3) hat die GWG von der Universitätsstadt Tübingen drei Immobilienpakete erworben. In den Kaufverträgen hat die GWG sich dazu verpflichtet, bei einer Weiterveräußerung der erworbenen Grundstücke, eine Nachzahlung auf den Kaufpreis an die Stadt zu leisten, die 70% des durch den Gutachterausschuss festgelegten Richtwerts für den Grund und Boden zum jeweiligen Erwerbszeitpunkt beträgt. Die Verpflichtung zur Nachzahlung endet jeweils nach 20 Jahren.

Nach dem Kaufvertrag zur 3. Tranche ist die GWG verpflichtet, der Stadt gegenüber jährlich nachzuweisen, welche Immobilien aus den Gebäudebeständen (1. bis 3. Tranche) im abgelaufenen Geschäftsjahr verkauft wurden und ob der auf die Nachzahlungsklausel entfallende Bodenwertanteil für die Bestandsmodernisierung im Zuge des Klimaschutzprogramms eingesetzt worden ist.

### **2. Sachstand**

Die GWG hat nun den Nachweis für die im Jahr 2013 verkauften Grundstücke und Wohnungen (Anlage 1) vorgelegt. Daraus ergibt sich zunächst eine Nachzahlungsverpflichtung der GWG in Höhe von 342.525,14 Euro an die Stadt.

In der Vorbemerkung des Kaufvertrags zur dritten Tranche ist für den Fall dass die GWG bei der Veräußerung Mehrerlöse erzielt, geregelt, dass diese bei der GWG verbleiben sollen, wenn sie für die Modernisierung der bei der GWG verbleibenden Gebäude eingesetzt werden. Diese Regelung wurde in einer Zusatzvereinbarung / Protokollnotiz dahingehend präzisiert, dass die erzielten Mehrerlöse bei der GWG bleiben sollen, der Gemeinderat aber jedes Jahr über den Verbleib der Mehrerlöse neu entscheiden kann. Der Sinn der Vereinbarung besteht darin, der GWG eine stabile Eigenkapitalbasis bei deutlich wachsendem Bilanzvolumen zu sichern.

In der Übersicht „Aufwendungen für Sanierungen im Zuge des Klimaschutzprogramms im Jahr 2013“ (Anlage 2) sind die im Jahr 2013 umgesetzten Modernisierungsmaßnahmen und die hierfür getätigten Ausgaben dargestellt. Die GWG hat im Jahr 2013 über 5,5 Mio. Euro in die Sanierung der genannten Gebäude investiert. Die in der Aufstellung angegebenen Kosten umfassen die im Geschäftsjahr 2013 geleisteten Ausgaben für die jeweiligen Maßnahme. Der Kostenanteil, der auf die energetischen Maßnahmen entfällt, beträgt im Durchschnitt 50 Prozent der Gesamtkosten. Die GWG hat damit nachgewiesen, dass sie für die Modernisierung ihrer Bestände im Zuge des Klimaschutzprogramms die erwarteten Anstrengungen unternimmt.

Der Verzicht auf die Nachforderung wirkt sich positiv auf die Eigenkapitalquote der GWG aus. Diese sollte möglichst stabil gehalten werden, damit die GWG das im Jahr 2008 vom Aufsichtsrat beschlossene Modernisierungsprogramm weiter erfolgreich fortführen kann.

Wie bereits in der Vorlage 82/2013 mit der über den Verzicht auf die Nachzahlung aufgrund der Grundstücksverkäufe 2008 bis 2012 dargestellt, begründet der Verzicht auf die Nachzahlungsverpflichtung keinen neuen Beihilfetatbestand im Sinne des EU-Rechts.

Aus Sicht des EU-Beihilferechts ist es jedoch erforderlich, dass der Gemeinderat jährlich über die geleisteten Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen informiert wird und in diesem Zusammenhang über den Verbleib der Nachzahlung bei der GWG entscheiden kann. Damit ist sichergestellt, dass im Bereich der Bestandsmodernisierung im Zuge des Klimaschutzprogramms keine Überkompensation aus dem Verzicht auf die Nachzahlung entstehen kann und damit auch keine Quersubvention anderer nicht betrauter Geschäftszweige der GWG erfolgt.

3. Vorschlag der Verwaltung

Es wird vorgeschlagen, dem Beschlussantrag zuzustimmen und auf die Nachzahlung zu verzichten.

Der Aufsichtsrat der GWG hat im Jahr 2008 einem Modernisierungsprogramm zugestimmt, das vorsieht bis im Jahr 2020 ca. 50% des Gebäudebestands zu modernisieren. Hierfür werden Investitionen in Höhe von ca. 90 Mio. Euro erforderlich. Ein Finanzierungsbaustein dieses Programms sind Verkaufserlöse aus Bestandsimmobilien.

4. Lösungsvarianten

Die Universitätsstadt Tübingen verzichtet nicht auf die Nachzahlung und wird die anteiligen Mehrerlöse bei der GWG einfordern. Dadurch verringert sich das Eigenkapital der GWG und die Finanzierung des o.g. Modernisierungsprogramms wird schwieriger.

5. Finanzielle Auswirkung

Aus einem Verzicht auf die Nachzahlungsverpflichtung der GWG ergeben sich keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt 2014, da eine entsprechende Einnahme nicht eingeplant wurde.

6. Anlagen

Anlage 1: Immobilienverkäufe 2013

Anlage 2: Aufwendungen für Sanierungen im Zuge des Klimaschutzprogramms 2013

