

Beschlussvorlage 376/08

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Verwaltungsausschuss**

Betreff: Verkauf von städtischen Wohnungen an die GWG-Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (3. Tranche)

Bezug: Antrag der U.F.W. / W.U.T. vom 9.11.2006 (Vorlage 532/2006)

Anlage: 1 Bezeichnung: Liste mit den zum Verkauf vorgesehenen Immobilien

Beschlussantrag:

1. Die GWG kauft von der Stadt zum 01.04.2009 die in der Anlage zu dieser Vorlage aufgelisteten 49 Objekte (samt Grundstücken) zum Preis von insgesamt 5.894.000 Euro
2. Die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH erhält von der Stadt einen Finanzierungszuschuss von 4.894.000 Euro. Dieser wird ebenso wie der Kaufpreis im Haushaltsplan 2009 veranschlagt.
3. Die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % des Kaufpreises trägt die Käuferin.
4. In die Kaufverträge wird eine Nachzahlungsklausel aufgenommen, nach der die GWG bei einem Verkauf einzelner Objekte innerhalb von 20 Jahren 70 % des heutigen Bodenwerts zu entrichten hat.
5. Die GWG wird verpflichtet, der Stadt nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres nachzuweisen, welche Investitionen für das Klimaschutzprogramm in ihrem Gebäudebestand erbracht wurden und welche von der Stadt erworbenen Liegenschaften (1., 2. und 3. Tranche) sie im abgelaufenen Geschäftsjahr verkauft hat.
6. Zur Finanzierung des „Immobilienpakets“ übernimmt die Stadt für die GWG eine Bürgschaft in Höhe von 1.000.000 Euro.

Ziel:

Mit dem Verkauf einer dritten Tranche von Grundstücken an die GWG soll die energetische Sanierung eines großen Teils der städtischen Liegenschaften ermöglicht werden. Der festgesetzte Preis ermöglicht der GWG die Bildung von stillen Reserven, woraus nach der teilweisen Weiterveräußerung von Grundstücken an Dritte umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an den restlichen Gebäuden finanziert werden können.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Mit Antrag vom 9.11.2006 beantragt die U.F.W. / W.U.T, dringend erforderliche Gebäudesanierungen mit dem Verkaufserlös von Grundstücken zu finanzieren. Die Verwaltung hat diese Möglichkeit untersucht und kommt zu folgendem Ergebnis.

2. Sachstand

2.1 Die GWG hat bereits zum 01.01.1997 und 01.01.1998 von der Stadt 126 Gebäude samt dazugehörigen Grundstücken zum Preis von insgesamt 35.380.000 DM gekauft (sogenannte erste und zweite Tranche).

01.01.1997	1. Tranche	109 Gebäude	451 WE	31,0 Mio. DM
01.01.1998	2. Tranche	17 Gebäude	85 WE	4,38 Mio. DM
		126 Gebäude		35,38 Mio. DM

Der Wert der Grundstücke wurde seinerzeit im vereinfachten Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher Gesichtspunkte ermittelt. Der Bodenwert der Grundstücke blieb bei dieser Berechnungsmethode außer Betracht.

In einem dritten Schritt sollen nun weitere 49 Objekte mit 131 Wohneinheiten zum 01.04.2009 an die GWG verkauft werden. Die GWG hat angeboten, für diese 3. Tranche ebenfalls einen „Paketpreis“ zu bezahlen, wie er den Kaufgeschäften der 1. und 2. Tranche zu Grunde lag.

Der Kaufpreis von 5.894.000 €, auf den sich Stadt und GWG geeinigt haben, berücksichtigt den Bodenwert der Kaufobjekte nicht. Er wurde im vereinfachten Wertermittlungsverfahren (Maklermethode) ermittelt und entspricht dem 22-fachen der Jahresgrundmiete. Der Bodenwert auf der Grundlage der amtlichen Richtwerte beläuft sich auf rd. 5,614 Mio. €.

- 2.2 Der rechtliche und wirtschaftliche Besitzwechsel soll zum 01.04.2009 erfolgen. Der Kaufpreis ist am 01.04.2009 zahlungsfällig. Dem Verkaufsgeschäft werden dieselben sozialen Komponenten zugrunde gelegt wie schon bei dem Verkauf der Wohnliegenschaften der zweiten Tranche:

Die GWG räumt der Stadt für die Hälfte der im Laufe eines Jahres zur Neuvermietung anstehenden ehemals städtischen Wohnungen ein Belegungsrecht ein, um Wohnungsnotfälle mit Wohnraum versorgen zu können.

Die GWG unterrichtet zur Vermeidung von Räumungsklagen wegen Mietrückständen das städtische Sozialamt/Jobcenter bei einem Rückstand von zwei Monatsmieten.

Die GWG schließt mit der Stadt Mietverträge über die in den verkauften Gebäuden untergebrachten städtischen Einrichtungen einschließlich über eventuelle Obdachlosenwohnungen ab.

- 2.3 Nach § 92 Gemeindeordnung (GemO) darf die Stadt Grundvermögen grundsätzlich nur zum vollen Wert veräußern. Eine Veräußerung städtischen Vermögens unter dem vollen Wert ist ausnahmsweise möglich, wenn dies in Erfüllung einer kommunalen Aufgabe geschieht.

Erzielt die GWG bei der Veräußerung einzelner Objekte Mehrerlöse, sollen ihr diese dann verbleiben, wenn sie für die energetische Sanierung der bei der GWG verbleibenden Gebäude eingesetzt werden.

Die GWG verpflichtet sich deshalb gegenüber der Stadt, bis spätestens 30.06. eines jeden Jahres nachzuweisen, welche Immobilien aus den sogenannten Tranchen 1 bis 3 im abgelaufenen Geschäftsjahr verkauft wurden und ob der auf die Nachzahlungsklausel entfallende Bodenwertanteil für die energetische Sanierung der GWG-Gebäude eingesetzt worden ist.

Der Gemeinderat hätte dann jährlich zu entscheiden, ob die vertraglich vereinbarte Nachzahlung an die Stadt zu erfolgen hat oder der Betrag bei der GWG verbleibt.

- 2.4 Die GWG erhält von der Stadt als ihrer Hauptgesellschafterin einen allgemeinen Zuschuss zur Stärkung ihrer Finanzmittel in Höhe von 4.894.000 €. Ziel dieser Kapitalverstärkung ist, dass die GWG in die Lage versetzt wird, in das Klimaschutzprogramm zur energetischen Modernisierung ihrer Wohnobjekte einzusteigen und das dem Aufsichtsrat in der Klausurtagung am 15.07.2008 vorgestellte Gesamtprogramm zu beginnen.
- 2.5 Es ist vorgesehen, Anfang nächsten Jahres einen Eigenbetrieb zur Verwaltung der im Eigentum der Stadt verbleibenden Wohnungen zu gründen, auf den die restlichen in der Anlage genannten Grundstücke übertragen werden. Der Betrieb könnte von der GWG geleitet werden.

3. Lösungsvarianten

Das Sanierungsprogramm könnte von der Stadt selbst durchgeführt werden.

4. Finanzielle Auswirkungen

		Jahr 2009:	Folgejahre
Kaufpreis der GWG	2.8800.3400.000-1000	5.894.000 €	--
Zuschuss an die GWG	2.8800.9850.000-1000	- 4.894.000 €	--
Verringerte Mieteinnahmen (netto)	Verschiedene HH-Stellen Gruppen 1419 und 6090	- 110.000 €	- 110.000 € jährlich

Die GWG erhält von der Stadt als ihrer Hauptgesellschafterin einen allgemeinen Zuschuss zur Stärkung ihrer Finanzmittel in Höhe von 4.894.000 Euro, der aus dem Verkaufserlös von 5.894.000 Euro bestritten wird. Somit ergibt sich ein positiver Saldo von 1.000.000 Euro, der zur Finanzierung des Vermögenshaushalts 2009 beiträgt. Andererseits werden dem Verwaltungshaushalt der Stadt jährliche Mieteinnahmen in Höhe von etwa 110.000 Euro netto fehlen.

5. Anlage

VE	Bezeichnung	WE/ NE	Baujahr	saniert	Wohn- bzw. Nutzfläche/m ²	Art	Note	Grundstücks- fläche/m ²	Verkauf an GWG	Bemerkungen
501	Alberstraße 11	2	1938		148,80	ZFH	3,30	371,00	x	
502	Am Bronnen 3	1	1923		160,00	Wohnhaus u. Scheune	4,95			
503	Am Kleinen Ämmerle 14	1	1800	1988	70,00	EFH	2,50	84,00	x	
505	Am Lustnauer Tor 8	5	1700	1980	271,56	ETW	3,30		x	öffentlich gefördert
506	Am Stadtgraben 5	8	1900	2005	16,00	Vitrinen	2,65			
507	Am Stadtgraben 17	3	1890		574,00	Vereinshaus	4,25			
508	Ammergasse 1	3	1800	1981	359,18	Laden/Whg	3,65	98,00	x	
509	Amselweg 21	2	1954		95,42	RMH	4,00	211,00	x	
510	Bachgasse 6	1	1900		77,65	EFH	3,30	277,00	x	öffentlich gefördert
511	Bachgasse 8	2	1900		128,00	ZFH	3,30	s. VE 510	x	öffentlich gefördert
512	Bachgasse 10	2	1900		106,55	ZFH	4,25	s. VE 510	x	öffentlich gefördert
513	Bahnhofstr. 3	1	1877		200,00	Wohnhaus u. Scheune	5,10			
515	Beim Kupferhammer 5	16	1950		3.355,00	Gewerbe (ehem. Fa. Zanker)	4,15			
516	Bläsiberg 1 u. 3	4	1965		296,40	Wohngebäude	4,20	900,00	x	
517	Brucknerweg 7	1	1960		98,39	RMH	4,00	214,00	x	
518	Brühlstraße 4	2	1909		165,00	ZFH	5,00			
519	Brunnenstraße 9	3	1900		480,00	Büro/Gaststätte	4,40			
520	Bühler Rathausplatz 14	4	1985		217,44	Whg + Altenbeg.	2,90			
521	Bühler Rathausplatz 5	2	1898		77,00	Vereine (Backhaus)	3,55			
522	Derendinger Straße 92	4	1990		338,00	Asylbewerberunterkunft	5,40			
523	Dürrstraße 33	2	1950		154,00	ZFH	3,70	299,00	x	
524	Dußlinger Weg 15	4	1960		335,00	Whg/Gewerbe	5,00			
525	Dußlinger Weg 19	5	1960		273,24	Whg/Gewerbe	5,05			
526	Eisenbahnstraße 8	9	1950		882,58	Vereine	4,40			
528	Europastraße 11-19	2	1960		200,00	Gastst.+Imbiss	5,40			
529	Finkenweg 3	2	1954		95,42	REH	4,00	406,00	x	
530	Finkenweg 5	2	1954		95,42	RMH	4,00	207,00	x	
531	Finkenweg 7	2	1954		95,42	RMH	4,00	208,00	x	
532	Finkenweg 10	2	1954		95,42	REH	4,00	339,00	x	
533	Finkenweg 11	2	1954		95,42	REH	4,00	388,00	x	

534	Finkenweg 12	2	1954		95,42	RMH	4,00	241,00	x	
535	Finkenweg 14	2	1954		95,42	RMH	4,00	241,00	x	
536	Finkenweg 15	2	1954		95,42	RMH	4,00	192,00	x	
537	Friedhofstraße 3	2	1953		140,44	ZFH	3,35	296,00	x	
538	Friedhofstr. 31	1	1953		152,02	EFH	4,80			
541	Gänsäckergässle 10	1	1945		69,70	EFH	4,55	325,00	x	
542	Gartenstraße 12	1	1900		650,00	Hochschule	2,95			
543	Geißwiesenstr. 6	3	1930		479,67	KiGa /Schule/Whg	4,05			
544	Haaggasse 19	7	1900		400,00	MFH (Erbschaft)	5,50	237,00	x	
545	Güterbahnhof 8	1	1930		150,00	EFH	4,95			
546	Haaggasse 1	5	1700		443,00	Laden/MFH	4,35	164,00	x	
547	Haaggasse 6	4	1983		270,00	MFH	3,40			öffentlich gefördert
548	Haaggasse 20 A	3	1930		146,00	Gewerbe/MFH	3,80	25,00	x	
550	Harpprechtstraße 4	3	1955		218,14	Whg/Gewerbe	3,65			
551	Hasengässle 3	2	1800		71,10	Whg	4,50	57,00	x	
554	Hechinger Str. 209	1	1950		150,00	Kindergarten	4,20			
555	Herrenberger Straße 24	3	1965		203,00	MFH/Asylbewerberunterkunft	3,35	416,00	x	
556	Hinter der Kunstmühle 2	1	1900		40,00	Lager u. Werkstatt	3,25			
557	Hirschgasse 3	3	1983		15,00	Schaufenster	3,45			
558	Hirschgasse 13	9	1983		117,00	Tiefgarage	3,75			
559	Horemer 29	1	1950		130,20	EFH	4,15	801,00	x	
562	Jesinger Hauptstraße 132	2	1973		139,90	ETW	3,00	-	x	
563	Judengasse 6	19	1983		247,00	Tiefgarage	3,75			
564	Jürgensenstraße 32	1	1967		84,38	ETW	3,00	-	x	
567	Kornhausstraße 2	3	1977		158,12	ETW u. Laden	4,20	-	x	
569	Kreuzstraße 27	1	1945		78,70	EFH	4,15	s. VE 541	x	
570	Lange Gasse 18	2	1700	1980	183,26	Whg/Gewerbe	3,60			
571	Lange Gasse 20	3	1700	1980	272,31	MFH	3,45			
572	Lange Gasse 56/58	5	1930		280,76	MFH	4,05			
574	Madergasse 12	1	1900	1995	120,00	Kinderhaus	1,90	78,00	x	
575	Marienburger Str. 1/3/5/7	11	1960		988,00	Kita/Whg/Gar(Bund)	4,35			
576	Marktgasse 1	4	1900	1978	293,00	Laden/MFH	3,60	110,00	x	öffentlich gefördert
577	Marktgasse 2	7	1900	1984	616,34	ETW	3,35	-	x	
578	Mathildenstraße 22	3	1992		292,54	MFH	2,80	782,00	x	

579	Mathildenstraße 26	1	1930		80,00	EFH	3,15	423,00	x	
581	Metzgergasse 3/5	2	1900	1980	67,15	ZFH	2,90			
583	Neckarhalde 33	6	1880		337,97	MFH	3,10	1.994,00	x	
584	Nürtingerstr. 66/68	25	1960		550,00	Obdachlosenunterkunft	4,80			
585	Rathausgasse 5	5	1985		377,73	MFH	3,05	180,00	x	öffentlich gefördert
586	Schlachthausstraße 9-13	22	1900		2.420,00	Whg/Gewerbe	4,00			
587	Schleifmühlweg 32	4	1950		293,00	MFH	3,40			
589	Schwalbenweg 34	2	1954		95,42	REH	3,50	380,00	x	
590	Schwärzlocher Straße 19	14	1980		175,00	Parkdeck	4,95			
593	Sieben-Höfe-Straße 70	1	1850		250,00	Lagerhalle u. Freifläche	3,75	655,00	x	
594	Sieben-Höfe-Straße 141/143	4	1850		150,00	Lager/Scheune	4,35	498,00	x	
595	Sieben-Höfe-Straße 145 u. 149	3	1850		276,80	Wohnhaus u. Backhaus	4,50	417,00	x	
596	Sindelfinger Straße 28-30	32	1990		1.486,00	Asylbewerber-Häuser	4,40			
597	Steinbößstraße 12, 12/1	3	1990		223,00	EFH u. MFH	2,45	363,00	x	
598	Steinbößstraße 14	2	1929		67,87	Obdachlosenunterkunft	3,90	148,00	x	
599	Steinlachwasen 11	1	1900		50,00	Bahnwärterhäusle	5,15			
600	Stephanstraße 13	3	1900		237,50	MFH	3,65			
602	Talhäuser Straße 24	1	1935		66,00	EFH	3,30	51,00	x	
603	Talhäuser Straße 26	1	1935		42,90	EFH	3,30	72,00	x	
604	Talhäuser Straße 28	1	1935		110,00	EFH	3,80	730,00	x	
606	Tessinstraße 39	3	1961		178,31	EFH/Lager	3,85	259,00	x	
607	Unter dem Holz 5	3	1954		158,64	MFH	5,00			
608	Waldhäuser Straße 134	1	1960		103,00	EFH	3,70			
611	Wiesenweg 7	1	1950		135,00	EFH (Kinderhaus)	3,55			
612	Wilhelmstraße 3	1	1930		20,00	Büroräume	3,90			
613	Wilhelmstraße 97	1	1963		475,00	KiGa Studentenwerk	3,40			
615	Wohlboldstraße 20	1	1900		40,00	Bahnwärterhaus	3,45			
616	Wöhrdstraße 1	2	1900		92,05	EFH	4,70			
617	Europastraße 33	2	1940		389,00	Asylbewerbeunterkunft	3,70			
622	Jesinger Hauptstraße 70	1	1990		220,00	EFH	2,30			
624	Köllestraße 1	1	1960		115,00	Baracke Wohnsitzlose	5,10			
625	Liststraße 13	6	1990		297,00	Asylbewerberunterkunft	3,10			
626	Marienburger Str. 15	1	1960		650,00	Wohnheim	4,90			

630	Waldhäuser Straße 140-142	4	1990		357,24	Asylbewerberunterkunft	3,55			
631	Riedkelterweg 24	2	1900		199,00	Vereinsraum	4,30			
702	Eberhardsbrücke 1	2	1965		318,00	Bootsverleih	3,00			
703	Eberhardstr. 53/Kiesäckerstr. 2	76	1960		1.100,00	Männerwohnheim	4,20			
704	Frischlinstraße 4/6	3	1962		2.159,78	Kiga/Musiksch./Whg	3,85			
705	Lange Gasse 54	30	1985		377,00	Tiefgarage	3,75			
706	Österberg 1	4	1900		100,00	Turm	3,15			
708	Schmiedtorstraße 17	1	1900	2004	290,00	Kelter	2,60			
709	Sieben-Höfe-Str. 64, 66, 68	11	1900		717,86	1 MFH, 2 EFH	5,35	4.335,00	x	
711	Am Markt 1/1	2	1900		278,86	Läden	3,45			
712	Bursagasse 16	7	1700		574,91	Zi.-Theater	3,25			
715	Schönbuchstraße 14	4	1900		300,50	Whg/Bürgersaal	4,00			
716	Süßerstraße 4	4	1900		189,05	Whg/Vereine	3,65			
717	Wiener Gässle 1 (Silberburg)	5	1900		320,60	Whg/Gewerbe/Verwaltung	3,05			
747	Haaggasse 4 (Ratskeller)	1	1983		498,00	Gaststätte	2,60			
49	Zum Verkauf vorgesehene Objekte	131			8.929,59			18.472,00	x	
63	Objekte	400			26.522,70					
		531			35.452,29					