

Beschlussvorlage 376a/08

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im:

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

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

Hinweis zur Vorlage 376a/08: Mit dieser Vorlage wird der Kaufpreis berichtigt (bisher 5.743.000 €, jetzt 5.894.000 €). Entsprechend ändert sich der Finanzierungszuschuss auf 4.894.000 €. Im übrigen ist die Vorlage identisch mit der Vorlage 376/08. Die geänderten Stellen sind grau unterlegt.

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. Anlagen