

**Universitätsstadt Tübingen**  
Fachbereich Finanzen  
Berthold Rein, Telefon: 204-1220  
Gesch. Z.: GWG/20

Vorlage 376b/2008  
Datum 25.11.2008

### **Berichtsvorlage**

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

zur Kenntnis im:

---

**Betreff: Verkauf von Wohnungen an die GWG - Dritte Tranche**

Bezug: 376/2008, 376a/2008  
Anlagen: 0 Bezeichnung:

---

#### **Zusammenfassung:**

Die Differenz der jährlichen Einnahmeverluste bei der Stadt zwischen den Aufsichtsratsvorlagen der GWG und der Vorlage 447/2008 liegt hauptsächlich in der unterschiedlichen Systematik, die den Darstellungen zu Grunde liegt.

#### **Ziel:**

Information des Gemeinderats über rechnerische Differenzen

**Bericht:**

1. Anlass / Problemstellung

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses vom 17.11.08 wurden von Herrn Stadtrat Latus Differenzen zwischen Aufsichtsratsvorlage und städtischer Vorlage festgestellt. Diese Differenzen aufzuklären und dem Gemeinderat zu berichten, wurde in der Sitzung zugesagt.

2. Sachstand

Eine tabellarische Gegenüberstellung der in der Beratungsvorlage für den GWG-Aufsichtsrat und die in der Gemeinderatsvorlage 447/2008 dargestellten Zahlen enthält die nachstehende Tabelle.

<b>Anteil 3. Tranche</b>	<b>Beratungsvorlage Aufsichtsrat GWG</b>	<b>Gemeinderatsvorlage 447/08, Anlage 2, Stadtwohnungen, Entwurf Wirtschaftsplan 2008 (Stand 09/2008)</b>	<b>Stand 11/2008</b>
Mieterträge ohne Betriebskostenvorauszahlungen	523.067 €	558.000 €	515.000 €
Instandhaltungsaufwendungen	-179.512 €	-274.000 €	-254.000 €
Verwaltungskosten	-42.368 €	-54.000 €	-50.000 €
Mietausfallwagnis/ Erlösschmälerungen	-20.923 €	-58.000 €	-54.000 €
Betriebskosten	,- €	-48.000 €	-48.000 €
Nettoertrag	280.264 €	124.000 €	109.000 €
Darlehenszinsen	-68.620 €		
Abschreibungen	-86.642 €		
Jährlicher Überschuss	125.002 €	124.000 €	109.000 €

Die Differenz der Ergebnisse liegt hauptsächlich in der unterschiedlichen Systematik, die den Darstellungen zu Grunde liegt.

Die Zahlen für den städtischen Haushalt wurden auf der Grundlage der anteiligen Wohnflächen prozentual auf die Liegenschaften der 3. Tranche umgerechnet, ausgehend von einem erhöhten Instandsetzungsbudget für 2009 von 1,0 Mio. Euro.

Der GWG-Beratungsvorlage liegen die für den Verkauf vorgesehenen Einzelobjekte zu Grunde, ausgehend von einem durchschnittlichen jährlichen Instandhaltungsaufwand von 20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

In der GWG-Vorlage wurde das Mietausfallwagnis mit 4% der Mieterträge kalkuliert. Die für den städtischen Haushalt angemeldeten Zahlen basieren auf den Vorjahresergebnissen. Die GWG geht jedoch davon aus, dass sich diese Beträge mittelfristig reduzieren lassen.

Bei allen Parametern handelt es sich um – teilweise geschätzte – Planzahlen, die sich in jedem Jahr erfahrungsgemäß verändern. Allein durch die buchhalterisch unterschiedliche Handhabung der Abgrenzungen zum Jahresende ergeben sich oft erhebliche Abweichungen

in der Darstellung. Dies betrifft insbesondere die Instandhaltungsmaßnahmen und den Bereich der Betriebskosten.

3. Finanzielle Auswirkungen

Das jährliche Defizit im städtischen Haushalts beträgt demnach nicht 280.000 € sondern rund 110.000 €. Die Verwaltung hat die Zahlen aus der Vorlage 447/08 (Wirtschaftsplan 2009 Stadtwohnungen mit Verkauf der 3. Tranche) in den Haushalt 2009 übernommen und damit eine konservative Veranschlagung gewählt, weil gegenüber dieser Vorlage einige Grundstücke weniger verkauft werden.