

Gesch. Z.: /

Beschlussvorlage

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

zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Nachzahlungsverpflichtung Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) 1. bis 3. Tranche
Bezug:	Vorlage 376/2008 Verkauf von städtischen Wohnungen an die GWG
Anlagen: 4	Anlage 1 zu Vorlage 82-2013 Bisherige Immobilienverkäufe Anlage 2 zu Vorlage 82-2013 Modernisierung 2001-2012 Anlage 3 zu Vorlage 82-2013 Geplante Modernisierungen 2013-2017 Anlage 4 zu Vorlage 82-2013 Beihilferechtliche Prüfung von Grundbesitz an die GWG

Beschlussantrag:

Die Universitätsstadt Tübingen verzichtet auf die vertragliche Nachzahlungsverpflichtung der GWG aus den Immobilienverkäufen 2008 bis 2012 erste bis dritte Tranche (Anlage 1) in Höhe von 1.368.908,74 Euro.

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

Ziel:

Aufarbeitung des Beschlussantrages der Ziffer 5 aus Vorlage 376/2008 und Herbeiführung einer Entscheidung über eine mögliche Nachzahlung durch die GWG an die Stadt

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 Klimaschutzprogrammes eingesetzt worden ist.

2. Sachstand

a. Nachzahlungsverpflichtung der GWG aus 1. bis 3. Tranche

Die in den Jahren 1997 bis einschließlich 2007 erfolgten Grundstücksverkäufe sind bereits abgerechnet.

Die GWG hat nun einen Nachweis über die in den Jahren 2008 bis 2012 veräußerten Immobilien vorgelegt (Anlage 1). Daraus ergibt sich zunächst eine Nachzahlungsverpflichtung in Höhe von 1.368.908,74 Euro.

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.

Aus der Kostenübersicht zu den durchgeführten energetischen Sanierungen (Anlage 2) ergibt sich andererseits, dass von 2008 bis 2012 anrechnungsfähige Sanierungsmaßnahmen im Umfang von rund 24 Millionen Euro durchgeführt wurden. Von 2001 bis 2007 lag dieser Wert noch bei rund 9 Millionen Euro. Die in der Aufstellung angegebenen Kosten umfassen die Gesamtkosten der jeweiligen Maßnahme. Der Kostenanteil, der auf die energetischen Maßnahmen entfällt, beträgt im Durchschnitt 50 Prozent der Gesamtkosten. Weitere 36,5 Millionen Euro sollen im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung bis im Jahr 2017 noch in Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen investiert werden. Im Jahr 2012 wurden allein 4,1 Millionen Euro in aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen investiert.

Die GWG hat damit nachgewiesen, dass sie für die Modernisierung ihrer Bestände im Zuge des Klimaschutzprogramms die erwarteten Anstrengungen unternimmt. Im Vergleich zu den Jahren vor dem Beginn des energetischen Modernisierungsprogramm sind die jährlichen Aufwendungen für Modernisierungen um mehr als den Faktor drei gestiegen. Ein Teil dieser Investitionen ist für die GWG rentierbar, ein weiterer Teil zum Erhalt der Vermietungsfähigkeit auf Dauer unvermeidlich. Auch unter Anrechnung dieser Faktoren verbleibt bei der GWG aber ein erheblicher Kapitalbedarf: Die Eigenkapitalquote der GWG liegt unter dem Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen und würde weiter absinken, wenn die Investitionen ausschließlich mit Fremdkapital finanziert werden müssten. Durch den Erlass der Nachzahlungsverpflichtung, kann die Eigenkapitalquote der GWG wie geplant stabil gehalten werden. Damit liegen die Voraussetzungen für einen Verbleib der erzielten Mehrerlöse bei der GWG vor.

Aus diesen Gründen beantragt die GWG, dass die Stadt auf die vertragliche Nachzahlungsverpflichtung der GWG aus den Immobilienverkäufen 2008 bis 2012 erste bis dritte Tranche verzichtet.

b. Beihilferechtliche Beurteilung (EU-Recht)

Die Verwaltung hat aufgrund eines Hinweises des Abschlussprüfers ein Gutachten zur beihilferechtlichen Prüfung der Übertragung der Immobilien an die GWG von einem unabhängigen externen Berater erstellen lassen. Dieses ist als Anlage 4 beigelegt.

Es stellt fest, dass die Übertragung der Immobilienpakete (1. bis 3. Tranche) eine Beihilfe im Sinne des EU-Rechts sind. Aufgrund der 10 jährigen Verjährungsfrist kann die EU-Kommission jedoch die Übertragung von Immobilien im Zusammenhang mit der 1. und 2. Tranche nicht mehr aufgreifen.

Es sagt auch aus, dass eine mögliche Geltendmachung der Nachzahlungsverpflichtung keinen neuen Beihilfetatbestand begründen würde.

Für die im Jahr 2009 erfolgte Übertragung der 3. Tranche ist die Verjährung noch nicht eingetreten. Die Übertragung des Immobilienpakets wäre 2009 nach erfolgter Betrauung EU-beihilfekonform möglich gewesen. Da eine nachträgliche Betrauung nicht zulässig ist, schlägt das Gutachten vor, alle bisher im Zusammenhang mit der Übertragung 3. Tranche erfolgten Maßnahmen so zu werten, dass alle für eine Betrauung geforderten Voraussetzungen als gegeben angesehen werden können.

Dies bedeutet insbesondere, dass der Gemeinderat künftig jährlich über den jeweiligen Rückzahlungsanspruch entscheiden kann und dabei über die geleisteten Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen informiert wird. Aus den Unterlagen sollte auch eindeutig hervorgehen, dass sich bei der GWG durch die Übertragung 3. Tranche keine Überkompensation ergibt.

3. Vorschlag der Verwaltung:

Es wird vorgeschlagen, den Beschlussanträgen zuzustimmen.

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 Pro-

gramms sind Verkaufserlöse aus Bestandsimmobilien.

4. Lösungsvarianten:

- a. Die Universitätsstadt Tübingen verzichtet nicht auf die Nachzahlung und wird die anteiligen Mehrerlöse bei der GWG einfordern. Die mögliche Nachzahlung an die Stadt erschwert die Finanzierung des o.g. Modernisierungsprogramms.
- b. Die Universitätsstadt Tübingen verzichtet nicht auf die Nachzahlung, die Zahlung wird aber bis zu einem bestimmten Zeitpunkt gestundet. Damit würden die liquiden Mittel zunächst bei der GWG verbleiben. Allerdings müsste die GWG hierfür entsprechende Rückstellungen in die Bilanz einstellen, was das Jahresergebnis entsprechend belasten würde.

5. Finanzielle Auswirkung:

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

6. Anlagen:

Anlage 1: Bisherige Immobilienverkäufe 2008 bis 2012 aus den Tranchen 1 bis 3

Anlage 2: Energetische Sanierungen 2001 bis 2012

Anlage 3: Geplante Modernisierungen 2012 bis 2017

Anlage 4: Gutachten „Beihilferechtliche Prüfung der Übertragung von Grundbesitz an die GWG“

