

Universitätsstadt Tübingen

Fachabteilung Betriebswirtschaft

Pankratz, Stefan Telefon: 07071 204-1329 Gesch. Z.: 2/23/GWG//

Vorlage

143/2021

Datum

19.05.2021

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Verwaltungsausschuss**

zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Nachzahlungsverpflichtung der Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) aus Immobilienverkäufen 1. bis 3. Tranche**

Bezug:

Anlagen: Anlage 1 Immobilienverkäufe 2020
Anlage 2 Ausgaben für Modernisierungen

Beschlussantrag:

Die Universitätsstadt Tübingen verzichtet auf die vertragliche Nachzahlungsverpflichtung der GWG aus den Immobilienverkäufen 2020 in Höhe von 243.904,50 Euro.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die GWG hat von der Universitätsstadt Tübingen in den Jahren 1996 bis 2009 insgesamt drei Immobilienpakete erworben. Aus den Kaufverträgen ist die GWG 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.

Sachstand

Die GWG hat den Nachweis für die im Jahr 2020 verkauften Grundstücke und Wohnungen (Anlage 1) erbracht. Daraus ergibt sich zunächst eine Nachzahlungsverpflichtung der GWG in Höhe von 243.904,50 Euro an die Stadt.

In der Vorbemerkung des Kaufvertrags zur dritten Tranche wurde geregelt, dass der Betrag aus der Nachzahlungsverpflichtung bei der GWG verbleiben soll, wenn er für die Modernisierung der bei der GWG verbleibenden Gebäude eingesetzt wird. Diese Regelung wurde in einer Zusatzvereinbarung dahingehend präzisiert, dass der Gemeinderat jedes Jahr über den Verbleib neu entscheidet. Der Sinn der Vereinbarung besteht darin, der GWG eine stabile Eigenkapitalbasis bei deutlich wachsendem Bilanzvolumen zu sichern.

In der Übersicht „Ausgaben für Modernisierungen im Jahr 2020“ (Anlage 2) sind die umgesetzten Sanierungsmaßnahmen und die hierfür getätigten Ausgaben dargestellt. Die GWG hat im Jahr 2020 rund 2,55 Mio. Euro in die Sanierung der genannten Gebäude investiert. Die in der Aufstellung angegebenen Kosten umfassen die im Geschäftsjahr 2020 geleisteten Ausgaben für die jeweilige 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. Die gute Entwicklung der letzten Jahre sollte fortgeführt werden, damit die GWG nicht nur das im Jahr 2008 vom Aufsichtsrat beschlossene Modernisierungsprogramm abschließen kann, sondern auch das 2020 im Aufsichtsrat beschlossene Modernisierungsprogramm 2.0 umsetzen kann, dass eine Klimaneutralität der Gebäude bis 2030 zum Ziel hat.

Wie bereits in der Vorlage 82/2013 zum Verzicht auf die Nachzahlung aus den Verkäufen der Jahre 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.

2. 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 Prozent des Gebäudebestands zu modernisieren. Hierfür werden Investitionen in Höhe von ca. 90 Mio. Euro erforderlich. Ein Finanzierungsbau- stein dieses Programms sind Verkaufserlöse aus Bestandsimmobilien. Auch das 2020 vom Aufsichtsrat beschlossene Modernisierungsprogramm 2.0 benötigt die Einnahmen aus Ver- käufen des Anlagevermögens zur Sicherstellung des Eigenanteils an den dafür nötigen Fi- nanzierungen.

3. Lösungsvarianten

Die Universitätsstadt Tübingen verzichtet nicht auf die Nachzahlung und könnte die anteili- gen Mehrerlöse bei der GWG einfordern. Dadurch würde sich das Eigenkapital der GWG um die Höhe der Nachzahlung verringern.

Aus der Anforderung der Nachzahlung würde sich eine außerplanmäßige Einzahlung in Hö- he von 243.904,50 Euro zu Gunsten des städtischen Haushalts 2021 ergeben.