

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Verwaltungsausschuss**

Betreff:	Verwaltung von städtischen Immobilien durch die GWG; Wirtschaftsplan 2022
Bezug:	
Anlagen:	Anlage 1 Wirtschaftsplan 2022 Anlage 2 Investitionsprogramm 2022 - 2026

Zusammenfassung:

Der aktuelle Wirtschaftsplan 2022 der GWG über die städtischen Wohn- und Geschäftsgebäude sieht folgende Planwerte vor:

Gesamteinnahmen	4.038.000 €
Gesamtausgaben	3.294.350 €
davon Ausgaben für Instandhaltung	715.000 €
Jahresüberschuss	743.650 €

Finanzielle Auswirkungen

Im städtischen Haushaltsplan-Entwurf 2022 sind folgende Planwerte aufgenommen:

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	Entwurf Plan 2022
DEZ02	Dezernat 02 EBM Cord Soehlke			
THH_8	Hochbau und Gebäudemanagement			EUR
FB 8	Hochbau und Gebäudemanagement			
522090	Kommunale	6	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	4.038.000
	Vermietung (GWG)	14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-3.294.350
Saldo				743.650

Ziel:

Der Verwaltungsausschuss soll über den Wirtschaftsplan 2022 „Stadtwohnungen“ und „Flüchtlingswohnungen“ der GWG informiert werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Die GWG mbH hat den Wirtschaftsplan 2022 für die Stadtimmobilien und Flüchtlingswohnungen vorgelegt. Nach dem Beschluss des Gemeinderats vom 29.09.2023 ist die Genehmigung des Wirtschaftsplans für die Stadtimmobilien dem Aufsichtsrat der GWG übertragen worden.

2. Sachstand

Die der GWG übertragene Verwaltung verschiedener städtischer Wohn- und Geschäftsgebäude hat über die Erträge „Mieten aus der Mietverwaltung der GWG“ und Aufwendungen an verschiedenen Stellen Auswirkungen auf die städtische Haushaltsplanung 2022.

Bezeichnung	Städt. HH Entwurf 2022/EUR
Mieten aus der Mietverwaltung GWG	4.038.000
Unterhaltung von Gebäuden Mietverwaltung GWG	-715.000
Mieten für angemietete Gebäude GWG	-1.353.000
Steuern und Abgaben Mietverwaltung GWG	-96.000
Bewirtschaftungskosten Mietverwaltung GWG	-866.000
Verwaltungsvergütung an die GWG	-264.350
= Jahresüberschuss GWG	743.650
Erhöhung Vortrag für Instandhaltung	-179.500
= Saldo/Überschuss für städtischen HH	564.150

Im Wirtschaftsplan 2022 sind neben den laufenden Erträge und Aufwendungen auch 715.000 Euro für die Instandhaltung eingeplant.

Die in den oben dargestellten Gesamtsummen enthaltenen Aufwendungen und Erträgen zur Bereitstellung und zum Herrichten von Flüchtlingswohnungen betragen:

Bezeichnung	EUR
Mieten aus der Mietverwaltung GWG	2.060.000
Unterhalt von Gebäuden Mietverwaltung GWG	-15.000
Mieten für angemietete Gebäude GWG	-1.300.000
Bewirtschaftungskosten Mietverwaltung GWG	-429.000
Verwaltungsvergütung an die GWG	-86.350
= Überschuss	229.650

Im Gegensatz zu den Vorjahren schließt der Wirtschaftsplan für die von der Stadt angemieteten Wohnungen und Gebäuden für die Wohnraumversorgung von Geflüchteten positiv ab. Der Grund dafür ist, dass für untervermietete Wohnungen doppelt Miete eingeht: einmal von der Stadt (Konto 6061) und nochmals von den Bewohnerinnen und Bewohnern (Konto 6062). Die doppelt eingehenden Mieten werden dann im Folgejahr an die Stadt zurückgegeben. Hintergrund dieser Praxis ist, dass mit den städtischen Einnahmen die Mieten an die privaten Eigentümer bezahlt werden, so dass diese Zahlungen konstant und ohne Störungen sind. Untermietverträge werden teilweise auch kurzfristig begründet und daher sind die daraus kommenden Mieteinnahmen nicht so langfristig planbar, dass damit direkt die Mieten an die Privaten bezahlt werden könnten.

Bei der GWG verbleibt ein Restbetrag für Instandhaltung in Höhe von 907.056,59 Euro (siehe Anlage 1). Dieser wird wie in den Vorjahren benötigt, um Rechnungen aus dem alten Jahr am Anfang des Folgejahres ausgleichen zu können, für die noch nicht genügend Mieteinnahmen bzw. Ausgleichzahlungen vorliegen. Je nach Höhe des Instandhaltungs-, Reparatur- und Wartungsaufwands schwankt der Vortrag für Instandhaltung jährlich.

3. Vorgehen der Verwaltung

Der Gemeinderat nimmt den Wirtschaftsplan der GWG für die im Auftrag der Universitätsstadt Tübingen verwalteten städtischen Immobilien zur Kenntnis.

4. Lösungsvarianten

Der planmäßige Jahresüberschuss zur Übertragung an die Stadt könnte mit einem anderen Betrag festgesetzt werden.