

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Verwaltungsausschuss**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Nachzahlungsverpflichtung der Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) aus Immobilienverkäufen der 3. Tranche
Bezug:	
Anlagen:	Anlage 1 Immobilienverkäufe 2024 Anlage 2 Ausgaben für Modernisierungen im Zuge des Klimaschutzprogramms im Jahr 2024

Beschlussantrag:

Die Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) zahlt an die Universitätsstadt Tübingen gemäß der vertraglichen Nachzahlungsverpflichtung aus den Immobilienverkäufen im Jahr 2024 einen Betrag in Höhe von 99.022 Euro.

Finanzielle Auswirkungen

Aus der Nachzahlungsverpflichtung ergibt sich eine Einnahme in Höhe von 99.022 Euro zugunsten des städtischen Haushalts 2025. Dieser Betrag war im Haushaltsplan 2025 nicht eingeplant, es handelt sich daher um einen außerplanmäßigen Ertrag bei der Produktgruppe 6120 „Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft“.

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.

Im Kaufvertrag zur 3. Tranche ist zudem festgelegt, dass die GWG der Stadt jährlich nachzuweisen hat, 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 Rahmen des Klimaschutzprogramms eingesetzt worden ist.

In der Vorbemerkung zum Kaufvertrag der dritten Tranche wurde außerdem geregelt, dass die Mittel aus der Nachzahlungsverpflichtung bei der GWG verbleiben können, sofern der Betrag für die Modernisierung der bei der GWG verbleibenden Gebäude eingesetzt wird. Diese Regelung wurde durch eine Zusatzvereinbarung dahingehend präzisiert, dass der Gemeinderat jährlich neu über die Verwendung entscheidet.

2. Sachstand

Die GWG hat den Nachweis für die im Jahr 2024 verkauften Grundstücke und Wohnungen (Anlage 1) erbracht. Daraus ergibt sich eine Nachzahlungsverpflichtung der GWG in Höhe von 99.022 Euro gegenüber der Universitätsstadt Tübingen.

Diese Nachschussverpflichtung kann per Beschluss des Gemeinderats bei der GWG verbleiben, wenn diese Mittel für energetische Sanierungsmaßnahmen verwendet werden.

In der Übersicht „Ausgaben für Modernisierungen im Zuge des Klimaschutzprogramms im Jahr 2024“ (Anlage 2) sind die umgesetzten Sanierungsmaßnahmen sowie die hierfür getätigten Ausgaben dargestellt. Die GWG hat im Jahr 2024 rund 4,0 Mio. Euro in die Sanierung der in der Anlage genannten Gebäude investiert. Die angegebenen Kosten entsprechen den im Geschäftsjahr 2024 tatsächlich geleisteten Ausgaben. 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.

Angesichts der angespannten Haushaltslage verzichtet die Universitätsstadt Tübingen, anders wie in den Vorjahren, nicht auf die Auszahlung der vertraglich vereinbarten Nachzahlungsverpflichtung aus den Immobilienverkäufen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Es wird vorgeschlagen, dem Beschlussantrag zuzustimmen.

4. Lösungsvarianten

Die Universitätsstadt Tübingen verzichtet auf die Auszahlung der Nachzahlung. Durch einen Verzicht auf die Nachzahlungsverpflichtung würde dem städtischen Haushalt wichtige Einnahmen fehlen.

5. Klimarelevanz

Die im Jahr 2024 umgesetzten Modernisierungsmaßnahmen der GWG haben positive Auswirkungen auf die Klimabilanz.