

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

GAG Bürgschaftsrahmen Butzweilerhof

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Finanzausschuss	19.12.2016
Rat	20.12.2016

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln erklärt sich damit einverstanden, dass die Stadt Köln in den Haushaltsjahren 2016 bis 2019 selbstschuldnerische, modifizierte Ausfallbürgschaften für Darlehen oder sonstige Schuldtitel, die der Finanzierung des Großprojektes „Butzweilerhof“ der GAG Immobilien AG dienen, bis zu einer Gesamthöhe von 67.964.532 € übernimmt. Für die Bürgschaft wird ein marktübliches Entgelt gezahlt. Die Bürgschaft darf grundsätzlich höchstens 80% des ausstehenden Kreditbetrags oder der sonstigen ausstehenden finanziellen Verpflichtung abdecken. Sofern die GAG Schuldtitel im Sinne der Bürgschaftsmitteilung (EU 2008/ C 155/02) begibt, kann die Bürgschaft 100% der ausstehenden finanziellen Verpflichtung betragen. Die Bürgschaft kann auch in den Fällen 100% der ausstehenden finanziellen Verpflichtung betragen, in denen die Europäische Kommission dies genehmigt.

Die Darlehensbesicherung erfolgt zugunsten der GAG AG.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2016

a) Erträge	<u>n.n</u> €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung

Die Stadt Köln hält einen Anteil von 88, 21 % an der GAG Immobilien AG. Gegenstand des Unternehmens ist die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen.

I. Das Projekt Butzweilerhof

Die GAG hat das Grundstück auf dem Gelände des sog. Butzweilerhof in Köln-Ossendorf gekauft. Das Gebiet hat nicht zuletzt durch die erfolgte Straßenbahnanbindung und die bereits getätigten wohnungswirtschaftlichen Bauvorhaben an Attraktivität gewonnen. Das Gebiet ist bis jetzt durch reines Bauträgergeschäft und hochpreisigen Mietwohnungsbau geprägt. Die GAG errichtet dagegen auf drei Baufeldern Mietwohnungen. Gleichfalls liegt das Gebiet unmittelbar an einem der größten Gewerbegebiete Kölns und ist angrenzend bzw. fußläufig zu den ebenfalls sozial benachteiligten Stadtteilen Lindweiler, Bocklemünd und dem sog. West End in Köln-Bickendorf gelegen. Das Gesamtgebiet besitzt auf Grund seiner Historie als ehemaliges Flughafen- und Kasernengelände keine gewachsene Quartiersstruktur und auch noch keine gewachsene Identität.

Da hier das kooperative Baulandmodell keine Anwendung findet, besteht keine Pflicht zur Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen. Um jedoch einer Monostruktur in dem Quartier entgegenzuwirken, errichtet die GAG einen freiwillig hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen. Von den geplanten Wohnungen werden über 60% öffentlich gefördert errichtet. Für diese Wohnungen besteht eine 15- bzw. 20- jährige Mietpreisbindung. Die Belegungsbindung besteht ebenfalls für 15 bzw. 20 Jahre. Eine Vergabe findet demnach nur an einen berechtigten Personenkreis mit Wohnberechtigungsschein statt. Zudem sind 25% dieser geförderten Wohnungen für die Belegung mit Flüchtlingen, denen noch kein Wohnberechtigungsschein zusteht, in gemeinsamer Vermietung mit der Stadt Köln vorgesehen. Der restliche Wohnungsbau wird freifinanziert.

Das Gesamtprojekt besteht aus 5 Bauabschnitten. Insgesamt werden 127 Einheiten mit insgesamt 29.071 qm Wohn/Nutzfläche realisiert. 4 von 5 Bauabschnitten wurden im Jahr 2016 bereits begon-

nen. Eine Fertigstellung wird für das Jahr 2019 anvisiert.

Die Gesamtkosten für das Projekt sollen 90.553.154 € betragen. 25 % der Gesamtinvestitionssumme werden als Eigenkapital von der GAG AG aufgebracht. Das Fremdkapital wird bei freifinanzierten Bauvorhaben von privaten Fremdkapitalgebern zur Verfügung gestellt. Bei öffentlich geförderten Bauvorhaben teilt sich das Fremdkapital in Mittel der NRW.BANK und in Mittel von privaten Fremdkapitalgebern auf. Das Fremdkapital in Höhe von bis zu 75 % der Gesamtinvestitionssumme soll durch Bürgschaftsstellung seitens der Stadt Köln abgesichert werden. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über das Projekt.

Bauabschnitt	Baubeginn	Fertigstellung	Gesamtkosten	Art
1.1	01.06.2016	30.11.2017	7.326.332	öffentlich gefördert
1.2	01.06.2016	28.02.2018	24.829.660	frei finanziert
2.1	01.10.2016	31.05.2018	20.786.805	öffentlich gefördert
2.2	01.10.2016	31.05.2018	10.635.299	frei finanziert
3	01.02.2017	31.01.2019	26.975.058	öffentlich gefördert
1.1-3	01.06.2016	31.01.2019	90.553.154	ög+ff

Anzahl Einheiten	Wohn-/Nutzfläche	max. Bürgschaftsvolumen	Eigenkapital	Eigenkapital in %
32	2.295	5.500.900	1.825.432	25
112	7.852	18.622.253	6.207.407	25
96	6.675	15.590.079	5.196.726	25
46	3.404	8.020.000	2.615.299	25
127	8.845	20.231.300	6.743.758	25
127	29.071	67.964.532	22.588.622	25

II. Die Beihilferechtliche Zulässigkeit

Die (beihilferechtliche) Zulässigkeit der öffentlichen Besicherung von Darlehen und damit die Frage nach der Zulässigkeit der Bürgschaftsstellung durch die Stadt Köln richtet sich nach den Vorgaben der Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Artikel 87 und 88 des EG-Vertrages auf staatliche Beihilfen in Form von Haftungsverpflichtungen und Bürgschaften - 2008/C 155/02 (nachfolgend „Bürgschaftsmittteilung“)

Folgende Voraussetzungen müssen gemäß Ziffer 3.4 der Bürgschaftsmittteilung erfüllt sein:

1. Die GAG darf sich nicht in finanziellen Schwierigkeiten befinden. Da die GAG auch ohne staatliche Förderung ihre Geschäftsbereiche aufrechterhalten könnte, ist dies nicht der Fall.
2. Der Umfang der Garantien kann zum Zeitpunkt ihrer Übernahme ermittelt werden. D.h., die Garantien (hier: Bürgschaft) sind an eine bestimmte finanzielle Transaktion geknüpft, auf einen festen Höchstbetrag beschränkt und von begrenzter Laufzeit. Die Verwaltung wird dies bei der Bürgschaftserteilung sicherstellen.
3. Die Garantien dürfen grundsätzlich höchstens 80% des ausstehenden Kreditbetrags oder der sonstigen ausstehenden finanziellen Verpflichtung (dies gilt nicht für Schuldtitel; Näheres siehe un-

ten) abdecken.

4 Für die Bürgschaft wird ein marktübliches Entgelt gezahlt. Die Verwaltung wird auf der Grundlage des Ratings der GAG AG ein Entgelt beihilferechtskonform festlegen. Die Beihilferechtskonformität des Bürgschaftsentgeltes ist vor Bürgschaftserteilung durch ein externes Rechtsgutachten zu bestätigen.

Möglichkeit der 100%-Besicherung bei Schuldtiteln oder Darlehen

Gemäß Ziffer 3.4 Abs. 1 lit. c) iVm. Ziffer 3.2 Abs. 1 lit. c) der Bürgschaftsmitteilung ist darüber hinaus eine Besicherung im Umfang von bis zu 100% des Fremdkapitalvolumens möglich, wenn das Fremdkapital in der Ausgestaltung eines Schuldtitels zur Verfügung gestellt wird. Der Begriff „Schuldtitel“ ist in Art. 2 Abs. 1 lit. b) der Transparenz-Richtlinie 2004/109/EG definiert. Art. 2 Abs. 1 lit. b) der Richtlinie 2004/109/EG vom 15.12.2004 (Transparenz-RL) definiert „Schuldtitel“ als:

„Schuldverschreibungen oder andere übertragbare Forderungen in verbriefter Form, mit Ausnahme von Wertpapieren, die Aktien gleichzustellen sind oder die bei Umwandlung oder Ausübung der durch sie verbrieften Rechte zum Erwerb von Aktien oder Aktien gleichstellenden Wertpapieren berechtigen.“

Ein Schuldtitel setzt nach dem Wortlaut also eine „Schuldverschreibung“ oder eine andere „übertragbare Forderung in verbriefter Form“ voraus. Vor dem Hintergrund der deutschen Umsetzung des europäischen Rechts wird als wesentliches Merkmal eines Schuldtitels also angesehen, dass dieser standardisiert und umlauffähig bzw. handelbar ist.

Die GAG prüft, die Fremdfinanzierung ausschließlich über solche Schuldtitel vorzunehmen, so dass die Stadt den Fremdfinanzierungsbedarf vollständig verbürgen kann. Die Verwaltung wird eine 100%-Besicherung nur vornehmen, wenn die Beihilferechtskonformität der von der GAG gewählten Schuldtitel entweder durch ein externes Rechtsgutachten oder aber eine Bestätigung durch die Europäische Kommission belegt ist.

Eine 100%ige Besicherung von Darlehen wird die Verwaltung nur in dem Fall vornehmen, wenn es die Europäische Kommission im vorliegenden Fall als ausdrücklich zulässig bestätigen sollte.

III. Die Kommunalrechtliche Zulässigkeit

Die Bürgschaftsübernahmen sind gemäß § 87 Abs. 2 Gemeindeordnung NRW der Aufsichtsbehörde spätestens einen Monat vor Übernahme anzuzeigen. Bei der Übernahme von Bürgschaften für Unternehmen, an denen die Gemeinde nebst weiteren Gemeinden oder auch andere beteiligt sind, ist zu beachten, dass die Bürgschaft in der Regel nach dem Beteiligungsverhältnis aufzuteilen ist (so auch Nr. 1 VV zu § 73 a. F.: „Bei der Übernahme von Bürgschaften für Unternehmen, an denen neben der Gemeinde weitere Gemeinden (GV) oder auch andere beteiligt sind, wird die Bürgschaft in der Regel nach dem Beteiligungsverhältnis aufzuteilen sein. Die Übernahme von Bürgschaften zugunsten privater Unternehmen, an denen die Gemeinde nicht beteiligt ist, gehört grundsätzlich nicht zum Aufgabenkreis der Gemeinden und Gemeindeverbände.“).

Sofern die Verwaltung aus beihilferechtlichen Gründen nur 80 % des ausstehenden Kreditbetrages verbürgen kann, wird die kommunale Beteiligungsquote nicht überschritten.

Sofern eine 100%ige Besicherung beihilferechtskonform sein sollte, so ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Köln lediglich 75 % der Gesamtinvestitionssumme verbürgt. Das übrige benötigte Kapital wird anderweitig aufgebracht. Die Beteiligungsquote beträgt jedoch 88,21 %. Die Bürgschaftserteilung ist somit nach Auffassung der Verwaltung auch in diesem Fall kommunalrechtlich zulässig.