

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

GAG Darlehen Butzweilerhof

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Finanzausschuss	11.02.2019
Rat	14.02.2019

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln erklärt sich damit einverstanden, dass

die Stadt Köln ein Darlehen, das der Finanzierung des Projektes „Butzweilerhof“ der GAG Immobilien AG dient, bis zu einer Gesamthöhe von 16.515.829 € gewährt. Für das Darlehen wird ein marktübliches Entgelt gezahlt. Die Verwaltung kann ergänzende Erklärungen abgeben, die zur rechtssicheren Darlehensgewährung erforderlich sind.

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 Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2019

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

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

Beginn, Dauer _____

Begründung

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 20.12.16 einen Bürgschaftsrahmen zugunsten der GAG AG für das Projekt Butzweilerhof bis zu einer Gesamthöhe von 67.964.532 € beschlossen. Zur Finanzierung des Projektes steht noch ein Betrag von 16.515.829 € aus. Dieser Betrag soll nicht mehr über eine Bürgschaft, sondern über ein Kommunales Darlehen der Stadt Köln vergeben werden. Hier ist zugunsten der Stadt ein marktüblicher Zinssatz zu erheben. Dieser liegt voraussichtlich über der Avalprovision für eine Bürgschaft. Überdies kann für beide Parteien die Abwicklung vereinfacht werden.

I. Das Projekt Butzweilerhof

Die GAG AG, deren Hauptaktionär die Stadt Köln ist, hat das Grundstück auf dem Gelände des sog. Butzweilerhof in Köln-Ossendorf gekauft. In dem hier relevanten Projektabschnitt wurden 112 Wohneinheiten mit einer Wohn/Nutzfläche von 7.852 qm errichtet. Baufertigstellung war am 31.03.2018. Die Gesamtkosten des Bauabschnittes betragen 22.021.095 €. 25 % der Summe sollen durch Eigenkapital der GAG AG finanziert werden. Die ausstehende Finanzierung von 16.515.829 € soll nunmehr durch Fremdmittel erfolgen.

Das Gesamtprojekt besteht aus 5 Bauabschnitten. Insgesamt werden 127 Einheiten mit insgesamt 29.071 qm Wohn/Nutzfläche realisiert.

II. Die rechtliche Zulässigkeit

Kommunalrechtlich ist die Gewährung von Darlehen an die GAG AG gemäß Ziff. 2.1.3 des Runderlasses d. Ministeriums für Inneres und Kommunales über Kredite und kreditähnliche Rechtsgeschäfte der Gemeinden und Gemeindeverbände (34-48.05.01/02. 8/14 vom 16.12.2014) zulässig.

25 % der Gesamtfinanzierung soll aus Eigenkapital der GAG AG aufgebracht werden, so dass der städtische Finanzierungsanteil maximal 75 % der Gesamtfinanzierung beträgt. Dies liegt unterhalb des städtischen Anteils an der GAG AG von 88,21 %.

Die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens ist aus haushaltswirtschaftlicher Sicht neutral, da sie keine finanzielle Mehrbelastung für den städtischen Haushalt darstellt. Der Darlehensbetrag sowie die der Stadt Köln entstehenden Zinsaufwendungen durch die Mittelbereitstellung werden durch die Gesellschaft zurückerstattet. Einzelheiten dazu werden in einem Darlehensvertrag geregelt.

Bei der Weitergabe von Krediten an Beteiligungen sind überdies die Vorgaben des europäischen Rechts für staatliche Beihilfen zu beachten.

Hierzu liegt ein externes Rechtsgutachten vor, das die Ausgestaltung des Darlehens als Eigenkapitalzuführung an die GAG AG vorsieht. Um das Darlehen bilanziell als Eigenkapitalzuführung werten zu können, ist die Abgabe einer Rangrücktrittserklärung erforderlich. Gemäß § 135 der Insolvenzordnung könnten Gläubiger die Befriedigung von Gesellschafterdarlehen im Insolvenzverfahren anfechten, so dass im Ergebnis bereits gesetzlich insoweit ein Rangrücktritt des Gesellschafters eintritt.

Überdies wird die Stadt Köln von der GAG ein marktübliches Entgelt für die Darlehensbereitstellung verlangen. Das Entgelt entspricht den Konditionen, die die GAG AG am Markt für die Darlehensaufnahme entrichten müsste.

Die Verwaltung wird die Darlehensvergabe gemäß § 86 Abs. 4 GO NRW der Aufsichtsbehörde vor der Rechtsverbindlichen Übernahme anzeigen.