

S i t z u n g s v o r l a g e	Nr. 157/2022
-------------------------------	--------------

Federführendes Amt: Stadtkämmerei			
Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	N	12.07.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	19.07.2022

Betreff:

Übernahme einer Ausfallbürgschaft für Darlehensaufnahmen der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Übernahme einer Ausfallbürgschaft über 80 % in Höhe von 619.840,00 € (Anlage 1) für die Dauer von 30 Jahren zugunsten der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH zu.
2. Die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH bezahlt der Stadt Winnenden hierfür eine Avalprovision von 0,3 % (Anlage 3).
3. Die Übernahme der Ausfallbürgschaft erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart.

Begründung:

Verweisend auf die Vorlage 251/2019 übernimmt die Stadt Winnenden eine kommunale Ausfallbürgschaft über 80 % der Investitionssumme. In der Vorlage 246/2021 wurde die 1. Übernahme einer Ausfallbürgschaft für Darlehensaufnahmen für die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH beschlossen.

Am 24.05.2022 hat die Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH einen 2. Darlehensvertrag Nr. 9100445089 in Höhe von 774.800,00 € mit der Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) abgeschlossen (Anlage 1).

Dieses Darlehen wurde als Förderdarlehen im Rahmen des Förderauftrags der L-Bank gewährt und dient der ergänzenden Finanzierung zur Errichtung von 16 Wohnungen mit dem Standard eines „KfW-Effizienzhauses 55“. Es handelt sich um das Finanzierungsobjekt „Winnender Straße 13“ (Flurstück Nr. 7) in 71364 Winnenden. Das komplette Bauprojekt betrifft den sozialen Wohnungsbau. Jedoch darf die Kreisbaugesellschaft der Stadt Winnenden aus förderrechtlichen Gründen nur an 4 der insgesamt 16 Wohnungen ein Belegungsrecht einräumen. Der Erbbaurechtsvertrag vom 05.11.2020 wurde in dieser Hinsicht bereits am 13.05.2022 geändert (Anlage 2).

Die restlichen 12 Wohnungen werden jedoch ebenfalls öffentlich gefördert. Für die Dauer des Bestehens des Belegungsrechtes (30 Jahre ab Bezugsfertigkeit) wird die ortsübliche Vergleichsmiete bei allen 16 Wohnungen um 33% reduziert.

Zur Besicherung aller Ansprüche der L-Bank übernimmt die Stadt Winnenden eine Ausfallbürgschaft in Höhe von 619.840,00 €.

Die Stadt erhebt für die Übernahme der Ausfallbürgschaft eine Avalprovision von 0,3 %. Die Avalprovisionsvereinbarung und die vorläufige Berechnung der Avalprovisionszahlungen sind in der Anlage 3 dargestellt. Die finale Berechnung der Avalprovisionszahlungen kann erst nach der Baugenehmigung, dem Baubeginn und der Darlehensauszahlung erfolgen.

Die Übernahme einer Ausfallbürgschaft der Stadt Winnenden zugunsten der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH stellt keine unzulässige Beihilfe im Sinne des Europäischen Beihilfenrechts dar, da

- a) der Kreditnehmer sich nicht in finanziellen Schwierigkeiten befindet,
- b) der Umfang der Garantie zum Zeitpunkt ihrer Übernahme ermittelt werden kann, da die Garantie an eine bestimmte finanzielle Transaktion geknüpft ist sowie auf einen festen Höchstbetrag und eine begrenzte Laufzeit beschränkt ist,
- c) die Garantie höchstens 80 % des ausstehenden Kreditbetrages deckt,
- d) für die Garantie ein marktübliches Entgelt (Avalprovision) gezahlt wird.

Die Voraussetzungen für die Übernahme einer kommunalen Bürgschaft sind nach § 88 Abs. 2 GemO erfüllt, da die Stadt Winnenden mit der Bürgschaft den sozialen Wohnungsbau fördert, der eine Aufgabe der Daseinsvorsorge ist. Der Beschluss über die Übernahme der Ausfallbürgschaft der Stadt Winnenden zugunsten der Kreisbaugesellschaft Waiblingen mbH steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung gemäß § 88 Abs. 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg durch das Regierungspräsidium Stuttgart als Rechtsaufsichtsbehörde.

CO ₂ -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>

Begründung / Optimierung:

Verwaltungsaufwand:		
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input type="checkbox"/> Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>

Begründung:

Anlagen:

Anlage 1 Darlehensvertrag Nr. 9100445089 774.800 €

Anlage 2 Nachtrag zum Erbbaurechtsvertrag_Belegungsrechte

Anlage 3 Avalprovisionsvereinbarung