

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Finanzen

Wagner, Silvia Telefon: 07071-204-1227

Gesch. Z.: /

Vorlage

413/2015

Datum

25.11.2015

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

**Betreff: Bürgschaftsübernahme zu Gunsten der Wohnprojekt
Tante Huber GmbH**

Bezug:

Anlagen: 0

Beschlussantrag:

1. Die Stadt übernimmt eine 80% Ausfallbürgschaft für ein Darlehen der Wohnprojekt Tante Huber GmbH bei der Kreissparkasse Tübingen in Höhe von ca. 549.000 Euro.
2. Diese Ausfallbürgschaft beschränkt sich auf den Kostenanteil des Waldorfkindergarten Südstadt e.V..
3. Die Bürgschaft wird nur übernommen, wenn die Wohnprojekt Tante Huber GmbH sich verpflichtet, das verbürgte Darlehen gleichrangig mit dem zur Finanzierung des Wohnprojekts benötigten Darlehen zu bedienen. Die Mieteinnahmen vom Waldorfkindergarten Südstadt e.V. müssen in jedem Fall für den Schuldendienst für das verbürgte Darlehen eingesetzt werden. Die Verwaltung wird beauftragt hierzu einen entsprechenden Vertrag zu erstellen.
4. Für die Bürgschaftsübernahme wird keine Gebühr erhoben.

Ziel:

Ziel ist die Besicherung eines Finanzierungsdarlehens der Wohnprojekt Tante Huber GmbH zum Erwerb, der Sanierung und des Umbaus der Immobilie Huberstraße 14-16 in Tübingen.

Das verbürgte Darlehen entspricht der Höhe nach dem Kostenanteil des Waldorfkindergarten Südstadt e.V. am Gesamtprojekt.

Ziel des Wohnprojekts Huberstraße ist es, günstigen Wohnraum für private Nutzer und soziale Vereine

in einer gemischten Nutzungsstruktur zu schaffen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Vertreter der Projektgruppe „Huberstraße“ haben bei der Stadt die Übernahme einer Ausfallbürgschaft für ein Darlehen zur Finanzierung des Erwerbs des Gebäudes Huberstraße 14-16 in Tübingen beantragt.

2. Sachstand

a. Wohnprojekt Tante Huber GmbH

Der Hausverein Huberstrasse e. V. und die Mietshäuser Syndikat GmbH haben als Gesellschafter die Wohnprojekt Tante Huber GmbH gegründet. Deren Unternehmensgegenstand ist der Erwerb von Grundbesitz an Haus und Grundstück Huberstraße 14-16. Der Hausverein Huberstraße e.V. ist mit einem Geschäftsanteil im Nennbetrag von 12.600 Euro, die Mietshäuser Syndikat GmbH mit einem Geschäftsanteil von 12.400 Euro an der Gesellschaft beteiligt. Mitglieder des Hausverein Huberstraße e. V. sind die jeweiligen Mieter des Gebäudes. Aktuell sind dies der Waldorfkindergarten Südstadt e. V., der VSP Verein zur Förderung einer soz. Psychiatrie, die AIDS-Hilfe Tübingen-Reutlingen und ca. 30 private Wohnungssuchende in Tübingen.

Der Hausverein Huberstraße e.V. ist Mehrheitsgesellschafter bei der Wohnprojekt Tante Huber GmbH. Das Stimmrecht der Mietshäuser Syndikat GmbH beschränkt sich nach dem Gesellschaftsvertrag auf Veränderungen bei den Eigentumsverhältnissen und gesellschaftsrechtliche Fragen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass das Gebäude von den Mietern selbst verwaltet werden kann und dem allgemeinen Grundstücksmarkt entzogen wird.

b. Bauvorhaben

Der Waldorfkindergarten Südstadt e.V. betreibt aktuell im Gebäude Huberstraße 14-16 eine Kindertagesstätte. Der Verein hat die Räumlichkeiten von der GWG gemietet. Das Gebäude ist renovierungsbedürftig und sollte saniert werden. Die bisherigen Nutzer des Gebäudes haben sich im Hausverein Huberstraße zusammengeschlossen und zusammen mit der Mietshäuser Syndikat GmbH die Wohnprojekt Tante Huber GmbH gegründet. Diese GmbH wird das Gebäude Huberstraße 14-16 von der GWG kaufen und sanieren. Während der Bauphase werden sämtliche Nutzer des Gebäudes Huberstraße 14-16 in ein anderes Gebäude der GWG umziehen.

Für die Umsetzung des Bauvorhabens werden Kosten in Höhe von insgesamt ca. 5.650.000 Euro anfallen. Die Tante Huber GmbH benötigt zur Finanzierung dieses Bauvorhabens u.a. auch einen Kredit von der KSK.

Das gesamte Projekt wird nach dem Syndikatsgedanken als Gesamtprojekt umgesetzt, insofern können keine Kostenanteile einzelnen Personen oder Vereinen zugerechnet werden. Der Schuldendienst aus der Finanzierung soll aus den Mieteinnahmen bedient werden. Die Wohnprojekt Tante Huber GmbH hat bei der Stadt um die Übernahme einer Ausfallbürg-

schaft für den Kostenanteil des Kindergartens gebeten. Da wie bereits oben erwähnt den späteren Nutzern keine Kostenanteile zugeordnet werden können, wurde vereinbart, den Kostenanteil für den Kindergarten nach der späteren Flächennutzung festzulegen. Nach dem Umbau wird sich die Nutzung in etwa so darstellen, dass ca. 45% der Wohnfläche von Sozialvereinen und 55 % der Fläche von Privatleuten genutzt werden. Der Waldorfkindergarten Südstadt e.V. wird ca. 290m² der Flächen nutzen. Dies entspricht einem Anteil von 12,14%.

c. Bürgschaft

Die Stadt darf eine Bürgschaft zu Gunsten Dritter nur übernehmen, wenn diese eine städtische Aufgabe erledigt und sich das Risiko aus der Bürgschaftsübernahme für die Stadt in tragbaren Grenzen hält.

Die Plätze im Waldorfkindergarten Südstadt sind in die Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen bei der Stadt aufgenommen, d.h. die Stadt müsste die Plätze selber schaffen, wenn der Verein dies nicht täte, weil es in der Südstadt einen entsprechenden Bedarf für Kinderbetreuungsplätze gibt. Der Waldorfkindergarten Südstadt e.V. hat daher eine städtische Aufgabe übernommen.

Durch die Übernahme der oben vorgeschlagenen Bürgschaft wird zunächst ein Darlehen der Wohnprojekt Tante Huber GmbH besichert. Diese erfüllt keine städtische Aufgabe. Aus diesem Grund wird die Wohnprojekt Tante Huber GmbH das erforderliche Finanzierungsdarlehen aufteilen. Ein Darlehen wird der Höhe nach dem Kostenanteil des Waldorfkindergartens Südstadt e.V. entsprechen. Dieser Kostenanteil beträgt ca. 686.000 Euro (12,14% von 5.650.000 Euro). Zur Sicherung der Finanzierung dieses Kostenanteils möchte die Stadt eine Bürgschaft in Höhe von ca. 549.000 Euro (80% von 686.000 Euro) zu Gunsten der Wohnprojekt Tante Huber GmbH übernehmen. So kann die Bürgschaft der Höhe nach auf den Kostenanteil des Waldorfkindergartens Südstadt e.V. begrenzt werden.

Die Stadt wird die Wohnbau Tante Huber GmbH vertraglich verpflichten, die Mieteinnahmen vom Waldorfkindergarten Südstadt e.V. vorrangig für den Schuldendienst des verbürgten Darlehens zu verwenden und alle Finanzierungsdarlehen gleichrangig zu bedienen.

Nach den Förderrichtlinien der Stadt erhält der Waldorfkindergarten Südstadt e.V. Betriebskostenzuschüsse. Bestandteil dieser Zuschüsse sind auch die gezahlten Mieten der privaten Betreiber einer Kindertageseinrichtung. Die Wohnbau Tante Huber GmbH hat in der vorgelegten Finanzierungsübersicht eine Miete in Höhe von 11,50 Euro pro m² vom Waldorfkindergarten Südstadt e.V. eingeplant (die höchstmöglich von der Stadt anerkannte Miete würde bei 12,35 Euro liegen). Das bedeutet eine monatliche Miete von 3.335 Euro. Mit diesen Mieteinnahmen kann die Wohnprojekt Tante Huber GmbH der Schuldendienst für das verbürgte Darlehen leisten.

Das Risiko für die Stadt reduziert sich durch die o.g. Teilung des Finanzierungsdarlehens und die vertragliche Vereinbarung im Bezug auf die Verwendung der Mieteinnahmen auf das in vergleichbaren Fällen bestehende Risiko.

Die Universitätsstadt Tübingen hat bereits im Jahr 2011 ein ähnliches Wohnprojekt durch die Gewährung einer Zwischenfinanzierung unterstützt. Das Projekt wurde erfolgreich durchgeführt und das gewährte Darlehen vorzeitig abgelöst.

In der Mitteilung der EU-Kommission über die Anwendung der Beihilfavorschriften der Europäischen Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (2012/C 8/02) wird unter 2. Allgemeine Bestimmungen zum Bereich der staatlichen Beihilfen, hier 2.1 Begriff des Unternehmens und der wirtschaftlichen Tätigkeit im Unterabschnitt 2.1.5 Bildungswesen Ziffer 27 dargelegt, dass der Betrieb von Kindertageseinrichtungen dem Bereich der allgemeinen Bildungsdienstleistungen zugeordnet werden kann und damit keine wirtschaftliche Tätigkeit im Sinne des europäischen Beihilferechts darstellt. Die finanziellen Beiträge der privaten Nutzer/-innen decken oft nur einen Bruchteil der tatsächlichen Kosten der Dienstleistung ab und können daher nicht als Entgelt für die erbrachte Dienstleistung angesehen werden. Daher ändern sie nichts an der nichtwirtschaftlichen Natur einer Einrichtung, die vorrangig aus staatlichen Mitteln finanziert wird. Da das EU-Beihilfeverbot nur für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse gilt, verstößt die vorgeschlagene Bürgschaftsübernahme nicht gegen das EU-Beihilferecht.

Die Bürgschaftsübernahme bedarf nach § 88 Abs. 2 GemO der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde.

3. Vorschlag der Verwaltung

Es wird vorgeschlagen, die Bürgschaftsübernahme unter den im Beschlussantrag genannten Bedingungen zu beschließen.

4. Lösungsvarianten

Die Bürgschaftsübernahme könnte abgelehnt werden. Die Wohnprojekt Tante Huber GmbH müsste sich eine andere Sicherheit besorgen und/ oder höhere Zinsen für den Kredit bezahlen.

Es könnte eine Bürgschaftsgebühr in Höhe von 0,4 % des durchschnittlich verbürgten Betrages pro Jahr erhoben werden.

Beide Lösungsvarianten würden das Bauvorhaben verteuern.

5. Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine direkten finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Durch die Verpflichtung der Wohnprojekt Tante Huber GmbH die Mietzahlungen des Waldorfkinder Gartens Südstadt e.V. für die Tilgung des verbürgten Darlehens zu verwenden, zahlt die Stadt den Schuldendienst für das Darlehen über den gewährten Betriebskostenzuschuss praktisch selbst.