

## **Beschlussvorlage**

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

---

**Betreff:** **Bürgschaftsübernahme zu Gunsten der Gesellschaft für  
Wohnungs- und Gewerbebau mbH**

Bezug:

Anlagen: 0

---

### **Beschlussantrag:**

1. Die Universitätsstadt Tübingen übernimmt eine 80 % Ausfallbürgschaft für Darlehen der Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) zur Finanzierung der Errichtung von Wohnungen für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen im Objekt Europastraße 35/37 in Höhe von insgesamt 2.200.000 Euro (Bürgschaftsbetrag 1.760.000 Euro).
2. Für die Bürgschaftsübernahme wird eine marktübliche Bürgschaftsgebühr aus dem jeweiligen Darlehensreststand zum 30.06. eines Jahres erhoben.

### **Ziel:**

Ziel ist die Besicherung eines Darlehens der GWG, welches diese im Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen benötigt.

### **Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung

Die Geschäftsführung der GWG hat bei der Verwaltung die Übernahme der o.g. Bürgschaft beantragt. Über Bürgschaftsübernahmen in der beantragten Höhe entscheidet nach § 3 Abs.1 Ziff. 27 der Hauptsatzung der Gemeinderat.

Zur Besicherung des o.g. Darlehens war zunächst geplant, das Erbbaurecht zu beleihen. Die L-Bank hat nun der GWG mitgeteilt, dass dies aufgrund der zweckgebundenen Baugenehmigung für diese Gebäude nicht möglich ist. In der Baugenehmigung wurde lediglich die Nutzung zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen festgeschrieben. Damit ist eine andere Nutzung z.B. für Sozialwohnungen oder Studentenunterbringung ohne weitere Baugenehmigung nicht möglich. Die baurechtlich abgesicherte Möglichkeit einer weitergehenden Nutzung wäre nach den Richtlinien der L-Bank aber erforderlich, damit das Gebäude Europastraße als Sicherheit für das Darlehen beleihen werden könnte. Da es sich um ein Erbpachtgrundstück handelt, kann auch das Grundstück selbst nicht beleihen werden.

Die L-Bank hat zudem darauf hingewiesen, dass auch bei einer Baugenehmigung, die eine anderweitige Nutzung zulassen würde, Zusatzsicherheiten in erheblichem Umfang erforderlich wären, da bei dem Objekt erhebliche Immissionen sowohl von dem Bahnbetriebsgelände als auch von der Bundesstraße vorhanden sind, die sich wertmindernd auswirken.

## 2. Sachstand

### a) Bauvorhaben „Anschlusswohnen Flüchtlinge Europastraße 35/37“

Für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen hat die GWG zwei 3-geschossige Gebäude in Holzmodulbauweise am Standort Europastraße 35/37 errichtet. Die Gebäude stehen auf einem Grundstück, das die Stadt an die GWG in Erbbaupacht auf 30 Jahre vergeben hat. In den zwei Gebäuden sind insgesamt 42 Ein-Zimmer-Appartements mit einer Gesamtwohnfläche von rund 992 m<sup>2</sup> untergebracht. Die Bauten wurden Anfang Januar 2017 bereits an die Stadt zur Nutzung übergeben und sind auf 10 Jahre fest an die Stadt vermietet.

Die Gesamtbaukosten belaufen sich auf ca. 2,9 Mio. Euro. Für die Finanzierung der Baukosten hat die GWG ein Förderdarlehen der L-Bank aus dem Programm „Energieeffizient Bauen der KfW (135)“ in Höhe von 2.200.000 Euro in Anspruch genommen.

### b) Zulässigkeit der Bürgschaft

Die Universitätsstadt Tübingen kann Bürgschaften für ihre Tochterfirmen übernehmen, wenn mit der Bürgschaft eine kommunale Aufgabe wirkungsvoller und wirtschaftlicher erfüllt werden kann und sich das Risiko für die Stadt in tragbaren Grenzen hält.

#### (1) Kommunale Aufgabe

Die Stadt ist gemäß § 18 Flüchtlingsaufnahmegesetz für die endgültige Unterbringung der ihr vom Landratsamt zugeteilten Menschen mit Fluchterfahrung zuständig. Die Stadt erledigt diese Aufgabe in enger Zusammenarbeit mit der GWG, an der sie zu 52,13 % nominal und 81,19% real beteiligt ist.

Da der Wohnungsmarkt in Tübingen sehr angespannt ist, können diese Personen nicht mehr ausschließlich in eigenen oder angemieteten Räumlichkeiten untergebracht werden. Deshalb sollen neue Wohnungen für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen gebaut werden.

Die GWG kann die Baumaßnahmen wirkungsvoller und wirtschaftlicher erfüllen, da der Bau von neuen Wohnungen im Stadtgebiet zu ihren Kernaufgaben gehört und sie über langjährige Erfahrungen in diesem Bereich verfügt.

## (2) Risikobewertung

Das Risiko aus dem Darlehen für die Errichtung der Wohnungen für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen ergibt sich aus den für dieses Darlehen zu zahlenden Zins und Tilgungsleistungen, die von der GWG zu leisten sind. Die Stadt benötigt die Wohnungen für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen und wird daher der GWG die Kosten für die Unterbringung erstatten. Dies wird ausreichen, um das Darlehen bedienen zu können.

Außerdem müsste die Stadt den Wohnraum für das Anschlusswohnen in eigener Zuständigkeit erstellen lassen, wenn die GWG diese Aufgabe nicht übernimmt.

Sollte der Fall eintreten, dass die Gebäude nicht mehr für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen benötigt werden, ist vorgesehen die Wohnungen an sozial benachteiligte Personen oder Studenten zu vermieten. Auch hierfür besteht eine große Nachfrage am Tübinger Wohnungsmarkt. Die GWG müsste dafür allerdings noch die erforderliche baurechtliche Genehmigung bei der Baubehörde einholen. Dies ist zwar mit einem gewissen formalen Aufwand verbunden, inhaltlich aber lösbar, weshalb das Risiko eines dauerhaften Leerstandes oder gar Abbruchs der Gebäude faktisch nicht gegeben ist.

## (3) Vereinbarkeit mit dem EU-Beihilferecht

Die Bürgschaft wird so ausgestaltet, dass sie nicht als Beihilfe im Sinne von Art. 87 Abs. 1 der EU-Verfassung gilt und nicht der Notifizierungspflicht bei der EU Kommission unterliegt. Dabei werden die in der Bürgschaftsmitteilung 2008 der EU-Kommission (2008C 155/02) erforderlichen Voraussetzungen beachtet.

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

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Es wird vorgeschlagen, die Bürgschaft entsprechend dem Beschlussantrag zu übernehmen.

### 4. Lösungsvarianten

Der Gemeinderat könnte die Bürgschaftsübernahme ablehnen.

Die GWG müsste in diesem Fall nicht voll valutierte Grundschulden auf anderen Objekten der GWG belasten um das Darlehen zu sichern. Damit würden die Beleihungsreserven der GWG für andere Projekte eingeschränkt.

### 5. Finanzielle Auswirkungen

Die für diese Bürgschaftsübernahme anfallende Gebühr wird im Haushalt 2017 bei der HH-Stelle 1.9100.2631.000 (Bürgschaftsgebühren) eingenommen.

Der Stand der Darlehen für die die Stadt eine Bürgschaft zu Gunsten der GWG übernommen hat, valuiert zum 31.12.2016 auf ca. 27.280.190 Euro.

Die Stadt hat bis zum 31.12.2016 Bürgschaften in Höhe von rund 136 Mio. Euro für verschiedene Gesellschaften, Vereine und Institutionen übernommen. Diese Darlehen hatten zum Ende 2016 einen valuierten Reststand von ca. 95,4 Mio. Euro. Mit den beantragten Bürgschaftsübernahmen zu Gunsten der swt (Vorlagen 15/2017 und 43/2017) und der hier beantragten Bürgschaftsübernahme, beläuft sich die Summe auf insgesamt ca. 141,36 Mio. Euro.