

## Beschlussvorlage

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

---

**Betreff:** **Vorzeitige Ablösung der Förderkredite der L-Bank sowie vorzeitige Vereinnahmung der damit verbundenen kommunalen Finanzierungsquote**

Bezug:

Anlagen:

---

### Beschlussantrag:

1. Die Universitätsstadt Tübingen tilgt die Kredite der L-Bank in Höhe von 648.861,66 Euro (Stand: 01.03.2021) vorzeitig und im Gegenzug tilgt die L-Bank die Kredite an die Universitätsstadt Tübingen (Stand zum 31.12.2020: 78.688,17 Euro), die sie im Zuge der Finanzierung des damaligen Zukunftsinvestitionsprogramms (ZIP) aufbringen musste.
2. Dieser Beschlussantrag erfolgt unter Vorbehalt der Genehmigung des Haushalts 2021.

## Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm					
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
<b>7.522001.0000.01</b>					
<b>Rückflüsse Wohnbaudarlehen</b>					
4	Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzvermögen	160.000	80.000	80.000	80.000
6	<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>160.000</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
8	Auszahlungen für Baumaßnahmen	-650.000	0	0	0
13	<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>-650.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
14	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-490.000</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
16	<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>-650.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Bei den Verkäufen der städtischen Wohngebäude an die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (1. bis 3. Tranche) und der Einbringung des Pauline-Krone-Heims bei Umwandlung der AHT von einem Eigenbetrieb in die AHT Altenhilfe Tübingen gGmbH wurden die dazugehörigen Förderkredite gegenüber der L-Bank nicht mit an die Erwerber bzw. neuen Eigentümer übertragen. Aufgrund der Objektbindung sowie der mit den Förderkrediten einhergehenden Pflichten (Berechtigungsgruppe und Miethöhe) fordert die L-Bank eine Übertragung der Kredite auf die Erwerber bzw. die neuen Eigentümer.

2. Sachstand

Die Universitätsstadt Tübingen hat in der Vergangenheit einige Gebäude aus ihrem Portfolio an die GWG (Vorlagen: 370/1996; 285/1997; 376/2008) veräußert sowie das Pauline-Krone-Heim, im Rahmen der Umwandlung der AHT in eine gGmbH im Jahre 2002, in die AHT eingebracht. Die in den 80er Jahren durchgeführten Sanierungsarbeiten an den veräußerten bzw. übertragenen Gebäuden wurden teilweise durch Förderkredite, im Rahmen des Zukunftsinvestitionsprogramms (ZIP) der Bundesregierung, finanziert. Bei der Veräußerung bzw. Einbringung der Gebäude wurden die dazugehörigen Förderkredite nicht an die neuen Eigentümer mit übergeben.

Bei den an die GWG veräußerten Gebäude der 1. bis zur 3. Tranche erfolgte keine Tilgung der objektbezogenen Förderkredite nach Erhalt des Kaufpreises von der GWG, da die Finanzierungskonditionen der Förderkredite deutlich unter dem Marktniveau lagen und somit weitergeführt wurden.

Bei der AHT wurden bei der Umwandlung im Jahr 2002 nur Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt bilanziert, die die Förderkredite beinhalteten und bedient wurden. Die Förderdarlehen der L-Bank verblieben hingegen bei der Stadt und wurden von ihr weiter bedient. Da

die AHT bis Ende 2005 ihre Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt vollständig beglichen hatte, waren die bestehenden Förderkredite bei der Stadt indirekt von der AHT getilgt worden. Im städtischen Haushalt wurden die Förderkredite aufgrund des sehr guten Finanzierungsbedingungen jedoch weitergeführt. Die Verpflichtungen aus den Förderkrediten wurden von beiden Gesellschaften weiterhin eingehalten.

Die L-Bank hat im Rahmen ihrer Kreditüberwachung die Verwaltung darauf hingewiesen, dass die objektgebundenen Förderkredite vom Eigentümer des Förderobjekts bedient werden müssen. Nach mehrfachen Kontakt mit der L-Bank ergaben sich zwei mögliche Lösungsalternativen:

1. Die Übertragung der Kredite an die GWG bzw. AHT

oder

2. Die vorzeitige Tilgung der bestehenden Kredite (als bevorzugte Alternative).

Eine vorzeitige Tilgung der Kredite kann ohne Entstehen einer Vorfälligkeitsentschädigung vom Kreditnehmer vorgenommen werden. Die Verzinsung beläuft sich bei den Darlehen betreffend der AHT 0,0 % p.a. und betreffend der GWG 0,5 % p.a.

In der folgenden Tabelle sind die einzelnen zu übertragenden Kredite mit der Restschuld zum 01.03.2021 aufgeführt:

<b>Eigentümer</b>	<b>Objekt</b>	<b>Restschuld zum 01.03.2021 in Euro</b>	<b>Ende Laufzeit</b>
AHT	Pauline-Krone Heim	17.895,06	30.06.2056
AHT	Pauline-Krone Heim	4.473,86	30.10.2055
AHT	Pauline-Krone Heim	15.645,58	30.10.2055
GWG	Marktgasse1	53.031,62	01.11.2035
GWG	Rathausgasse 5	71.697,41	01.08.2062
GWG	Metzgergasse 3	28.203,50	01.02.2062
GWG	Bachgasse 6/8	41.955,83	01.08.2061
GWG	Hirschgasse 9	47.594,97	01.08.2064
GWG	Haaggasse 6	57.262,57	01.08.2062
GWG	Rathausgasse 5	41.669,77	01.08.2062
GWG	Metzgergasse 3	13.481,21	01.02.2062
GWG	Bachgasse 6/8	23.297,01	01.08.2061
GWG	Haaggasse 6	32.639,95	01.08.2062
GWG	Hirschgasse 9	28.497,01	01.08.2064
GWG	Lustnauer Tor 8	92.779,06	30.10.2060
GWG	Lange Gasse 18/20	78.737,25	30.04.2061
		<b>648.861,66</b>	

In der Restschuld einiger Darlehen sind auch Förderdarlehen aus dem ZIP enthalten. Deren Finanzierung erfolgte damals je zu einem Drittel durch Bund, Land und Kommunen. Das bedeutet, dass die Universitätsstadt Tübingen im Gegenzug für die Finanzierung einer Sanierungsmaßnahme einen Kredit in Höhe eines Drittels des Förderkredits an die L-Bank zu leisten hatte. Bei einer vorzeitigen Tilgung städtischer Seite wird auch von der L-Bank die gegebenen Kredite aus der Finanzierung des ZIP vorzeitig an die Stadt zurückbezahlt werden. Die Verzinsung der gegebenen Kredite entspricht der der erhaltenen Förderkredite (0,5 % p.a.).

Hierbei handelt es sich um die folgenden (Aktiv-)Kredite mit ihren Restbuchwerten zum 31.12.2020:

<b>Eigentümer</b>	<b>Objekt</b>	<b>Restbuchwert 31.12.2020 in Euro</b>	<b>Ende Laufzeit</b>
GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH	Hirschgasse 9	10.367,95	31.01.2084
GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH	Metzgergasse 3	4.929,07	31.01.2081
GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH	Lustnauer Tor 8	13.910,13	02.11.2081
GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH	Bachgasse 6 / 8	8.872,93	31.01.2083
GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH	Lange Gasse 18/20	12.766,68	02.11.2081
GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH	Rathausgasse 5	15.601,25	31.07.2083
GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH	Haaggasse 6	12.240,16	31.07.2083
		<b>78.688,17</b>	

3. Vorschlag der Verwaltung

Es wird vorgeschlagen die noch bestehenden Kredite vorzeitig zu tilgen und die vorzeitige Rückzahlung der gegebenen Kredite anzunehmen.

4. Lösungsvarianten

Die vorzeitige Tilgung seitens der Stadt wird abgelehnt, die Kredite werden an die GWG bzw. AHT überschrieben.

Hierbei gibt es 2 Übertragungsalternativen:

1. Übertragung der Kredite mit Zuschuss

- a) Als Ausgleich wird ein Zuschuss in gleicher Höhe an die GWG bzw. AHT geleistet, da die Unternehmen bei Bezahlung des Kaufpreises nicht von einer Übertragung von Schulden auf diese ausgingen, daher wäre die Schuldenlast zu kompensieren, diese tilgen dann die Kredite ihrerseits vorzeitig.
- b) Bei einer regulären Tilgung der Kredite nach Übertragung fallen in den Folgejahren zusätzlich jährliche Zinsen bei der GWG an, die durch Zuschüsse der Stadt bedient werden, hierfür müssten diese jährlich gegenüber der Stadt abgerechnet werden. Dieses Szenario hätte aber auch zur Folge, dass die L-Bank keine vorzeitige Rückzahlung der gewährten Kredite zur Finanzierung der Investitionen vornimmt.

Für beide dieser oben aufgeführten Szenarien ergibt sich für den städtischen Haushalt im Jahr 2021 eine Ausgabe in Höhe der abzulösenden Kredite bzw. in Höhe der Sondertilgung. Jedoch ist zu beachten, dass bei der Lösungsalternative 1. b) es zu keiner vorzeitigen Rückzahlung der gegebenen Kredite seitens der L-Bank kommt.

2. Übertragung der Kredite ohne Gegenleistung

Die Übertragung der Kredite ohne Gegenleistung an die GWG bzw. AHT kommt einer Entnahme aus dem Unternehmen gleich. Bei der AHT ist ein solcher Vorgang nach § 3 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrags nicht möglich, sodass diese Alternative ausscheidet. Zudem hat die AHT diese Kredite bereits indirekt seit Ende 2005 an Die Stadt zurückbezahlt und würde durch die Übertragung ein zweites Mal in die Pflicht genommen.

Im Gesellschaftsvertrag der GWG ist eine solche Regelung nicht enthalten. Jedoch müssen bei einer Entnahme der Universitätsstadt Tübingen, aufgrund des Gleichbehandlungsgebots, die anderen Gesellschafter der GWG dieser Entnahme per Gesellschafterbeschluss zustimmen. Des Weiteren ist zu beachten, dass bei einer Entnahme aus der Gewinnrücklage noch zusätzlich Kapitalertragssteuer in Höhe von rd. 92 TEuro anfallen würde.

Da die Alternativen nur mit hohem Aufwand umsetzbar sind oder den gleichen bzw. schlechteren finanziellen Effekt als die vorgesehene Sondertilgung haben, kommen die Lösungsvarianten nicht in Frage.