

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1180/2022

Abteilung: Finanzen, Controlling,
Strategische Steuerung

Bearbeiter/in: Rumpp, Franziska

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Produkt: 62600
 Investitionskosten: nein ja Betrag:
 Drittmittel: nein ja Betrag:
 Folgekosten/laufender Unterhalt: nein ja Betrag:
 Im laufenden Haushalt eingeplant: nein ja Fundstelle:

Betroffene Nachhaltigkeitsziele:



Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Haupt- und Stiftungsausschuss	08.09.2022	öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	22.09.2022	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Übernahme einer Ausfallbürgschaft zugunsten der GEWO Wohnen GmbH für die Aufnahme eines Darlehens für den Neubau einer Obdachlosenunterkunft und die Übernahme einer Rückbürgschaft durch die Waisenhausstiftung

Beschlussempfehlung:

Die Stadt Speyer übernimmt zur Finanzierung des Neubaus einer Obdachlosenunterkunft in der Industriestraße zu Gunsten der GEWO Wohnen GmbH eine anteilige Bürgschaft in Höhe von bis zu 1.370.880,00 EUR gegenüber dem finanzierenden Kreditinstitut zur Absicherung des auf den Bau ausgerichteten Finanzierungsvolumens in Höhe von 1.713.600,00 EUR.

Die Waisenhausstiftung übernimmt entsprechend ihrem Beteiligungsverhältnis an der GEWO Wohnen GmbH eine Rückbürgschaft in Höhe von 324.350,21 EUR.

Die Oberbürgermeisterin wird ermächtigt, die abzuschließende Bürgschaftsurkunde zu unterzeichnen.

Die Umsetzung des vorstehenden Beschlusses steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die ADD als zuständige Aufsichtsbehörde die erforderliche Genehmigung für die Bürgschaftserklärung erteilt.

Begründung:

Die Stadt Speyer ist mit einem Anteil von 76,34 % und die Waisenhausstiftung mit einem Anteil von 23,66 % an der 100% kommunalen „GEWO Wohnen GmbH“ beteiligt.

Die Stadt Speyer ist gemäß dem rheinland-pfälzischen Polizei- und Ordnungsbehörden-gesetz, in der Pflicht eine Unterkunft für Obdachlose bereit zu stellen. Hierfür wurde die GEWO Wohnen GmbH (GEWO) mit dem Bau eines neuen Obdachlosenheims beauftragt, um dem steigenden Bedarf an Obdachlosenunterkünften in Speyer Rechnung zu tragen.

Nach Fertigstellung mietet die Stadt Speyer das Gebäude an. Diesem Bauvorhaben hat der Aufsichtsrat der GEWO am 07.04.2022 zugestimmt.

Laut Kostenvoranschlag vom 23.06.2022 belaufen sich die veranschlagten Baukosten für das Obdachlosenheim in der Industriestraße auf 1.713.600,00 EUR. Zur Finanzierung des Bauvorhabens nimmt die GEWO ein Darlehen in dieser Höhe auf. Durch eine Kommunalbürgschaft lassen sich verbesserte Finanzierungsbedingungen darstellen, die die Wirtschaftlichkeit des Bauprojekts positiv beeinflussen.

Da das Objekt für die GEWO kostenneutral sein soll, ist die von der Stadt Speyer zu zahlende Miete eine reine Kostenmiete. Somit hat die Höhe der Finanzierungskosten einen gravierenden Einfluss auf die später von der Stadt zu zahlende Miete. Um die Zinskonditionen zu optimieren, was ebenso im Interesse der Stadt liegt, hat die GEWO im zweiten Quartal wegen der Übernahme einer Ausfallbürgschaft durch die Stadt Speyer angefragt.

Eine Kommunalbürgschaft darf nur unter den Voraussetzungen des § 104 Abs. 2 der Gemeindeordnung übernommen werden und bedarf der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde (ADD). Demnach darf die Kommune nur im Rahmen der Erfüllung ihrer Aufgaben eine Bürgschaft übernehmen. Die Haftungsübernahme muss zudem wirtschaftlich vertretbar sein. Die Kommune soll ein Risiko nur in den Bereichen und Fällen übernehmen, in denen sie ein unmittelbares eigenes Interesse hat. Schließlich sind auch die EU-beihilferechtlichen Vorgaben einzuhalten, damit die Bürgschaftsgewährung EU-beihilfekonform ist.

Unter bestimmten Voraussetzungen stellen kommunale Bürgschaften keine Beihilfe dar. Dazu gehört u.a., dass die Bürgschaft nur 80 % des ausstehenden Darlehensbetrages abdeckt.

Bei einem Darlehensbetrag von 1.713.600,00 EUR ergibt sich bei einem Verbürgungsgrad von 80 % eine Ausfallbürgschaft durch die Stadt Speyer in Höhe von 1.370.880,00 EUR. Für die Waisenhausstiftung ergibt sich gemäß ihrem Anteil eine Rückbürgschaft in Höhe von 324.350,21 EUR.

Auch die weiteren Voraussetzungen des EU-Beihilferechts sind erfüllt. Da es sich um die Realisierung im Sinne der kommunalen Daseinsvorsorge handelt; sich der Kreditnehmer nicht in finanziellen Schwierigkeiten befindet, die Bürgschaft an eine bestimmte finanzielle Transaktion geknüpft sowie auf einen festen Höchstbetrag beschränkt ist und ein marktübliches Entgelt in Form einer Avalprovision gezahlt wird, handelt es sich im vorliegenden Fall um eine beihilfefreie und somit nicht notifizierungspflichtige Bürgschaft.

Die in § 104 Abs. 2 GemO genannten Voraussetzungen für die Gewährung einer Kommunalbürgschaft liegen ebenfalls vor.

Wie bereits dargelegt, dient die Bürgschaft der Erfüllung einer Pflichtaufgabe zur Abwehr von Obdachlosigkeit. Die Abgabe der Bürgschaftserklärung wurde nach interner Prüfung als wirtschaftlich vertretbar eingestuft, da die Eintrittswahrscheinlichkeit der Inanspruchnahme der Bürgschaft aus Sicht der Verwaltung sehr gering ist. Dies stützt sich auf den geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2021 und den Lagebericht 2021 der GEWO Wohnen GmbH.

„Das wirtschaftliche Ergebnis ist durch das Kerngeschäft, die Bestandsbewirtschaftung geprägt. Innerhalb des Immobilienmarktes in Speyer besitzt die GEWO Wohnen GmbH eine hervorragende Marktposition mit hohem Marktanteil. Der Wohnungsmarkt gestaltet sich stabil und eine hohe Nachfrage beeinflusst die Geschäftsentwicklung positiv. Erlösausfälle und Leerstände liegen auf niedrigem Niveau. Auch die befürchteten Pandemie-bedingten Forderungsausfälle sind nicht nennenswert. Es ist davon auszugehen, dass sich dies mittelfristig nicht ändert. Im Rahmen des Risikomanagements werden in regelmäßigen Abständen Daten zur Hausbewirtschaftung wie Kündigungen, Vergaben und Nachfragen, Entwicklung der Leerstände, der fristlosen Kündigungen, der Instandhaltungsausgaben und der Möglichkeit der Sollmietenerhöhung erhoben. Für Investitionen außerhalb der üblichen Instandhaltungsaufwendungen werden Wirtschaftlichkeitsberechnungen erstellt. Die Wirtschafts- und Finanzpläne werden kontinuierlich fortgeschrieben und analysiert.“¹

„Der Jahresüberschuss des Jahres 2021 beträgt rd. 1.383 TEUR und liegt um rd. 85 TEUR über dem im Vorjahr erzielten Ergebnis.“²

Auch die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr (26,1 %) auf 26,8 % erhöht. Ebenso zeigt der Cash-Flow aus laufender Verwaltungstätigkeit mit einem Wert von 5.811,8 TEUR einen Umsatzüberschuss. Dies zeigt, dass die GEWO fähig ist, liquide Mittel für Investitionen und zur Vergütung und Tilgung des Kapitals zu erwirtschaften.

„Das Anlagevermögen ist am Bilanzstichtag nahezu vollständig zu 94,5 % durch Eigenkapital sowie mittel- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet; die Gesellschaft war über das ganze Geschäftsjahr 2021 stets in der Lage ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.“³

„Risiken aus Finanzierungsmodellen, der Kreditportfoliostruktur oder durch Auswahl der Kreditgeber, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen, sind unter normalen finanzwirtschaftlich üblichen Bedingungen der Kreditwirtschaft nicht erkennbar. [...] Als Ergebnis des Risikoberichts kann festgehalten werden, dass keine Preisänderungs-, Ausfall- und Liquiditätsrisiken sowie Risiken aus Zahlungsstromschwankungen, die einer besonderen Absicherung bedürfen, erkennbar sind. Bestandsgefährdende und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.“⁴

Für das Jahr 2022 rechnet die GEWO mit einem Jahresüberschuss von rd. 1.153 TEUR. Jedoch sind die Prognosen für das laufende Geschäftsjahr aufgrund des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes mit Unsicherheiten verbunden. Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend konnte im Geschäftsjahr 2021 der Wohnungsbau um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen.

„Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen bleiben abzuwarten, dennoch erwarten wir für die nächsten beiden Jahre weiterhin eine stabile Ertrags- und Finanzlage. Die Gesellschaft wird auf absehbare Zeit in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nachzukommen.“⁵

¹ GEWO Wohnen GmbH Speyer, Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021, Anlage 1.1 / 6

² GEWO Wohnen GmbH Speyer, Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021, Anlage 1.1 / 5

³ GEWO Wohnen GmbH Speyer, Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021, Anlage 1.1 / 4

⁴ GEWO Wohnen GmbH Speyer, Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021, Anlage 1.1 / 8

⁵ GEWO Wohnen GmbH Speyer, Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021, Anlage 1.1 / 11

In Verbindung mit der Analyse der Bilanzkennzahlen lässt sich feststellen, dass die GEWO ein solides Unternehmen ist. Das Inanspruchnahmrisiko der Bürgschaft kann deshalb mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Zudem greift die Ausfallbürgschaft erst nachrangig zur Verwertung etwaiger sonstiger Sicherheiten und dann nur für 80 % des verbleibenden Ausfallbetrages.

Sollte es dennoch, wider Erwarten, zu der Inanspruchnahme der Bürgschaft kommen, so kann der Ausfall über den Ergebnishaushalt der Stadt Speyer und anteilig den der Waisenhausstiftung getragen werden.

Der Ausfall der Bürgschaft gilt gemäß Ziffer 3.6 der Bürgschaft (s. Anlage 1) als eingetreten, *„wenn die Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen erfolglos versucht wurde, wenn die Zahlungsfähigkeit des Hauptschuldners durch Zahlungseinstellung, durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens, Ablehnung der Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse oder eines außergerichtlichen Vergleichsverfahrens oder aus sonstigen Gründen feststeht oder wenn nennenswerte Eingänge aus Sicherheiten oder aus dem Vermögen des Hauptschuldners nicht mehr oder nicht in absehbarer Zeit zu erwarten sind.“*⁶

Zum anderen verzichtet der Bürge *„auf die Einreden der Anfechtbarkeit (§ 770 BGB) und der Vorausklage (§ 771 BGB) sowie der Aufrechenbarkeit wegen bestrittener oder nicht rechtskräftig festgestellter Forderungen des Hauptschuldners gegen die Bank (§ 770 BGB).“*⁶

Die beabsichtigte Übernahme einer Ausfallbürgschaft durch die Stadt Speyer und die Übernahme einer Rückbürgschaft durch die Waisenhausstiftung wird nach dem Stadtratsbeschluss (unter ADD-Genehmigungsvorbehalt) der ADD zusammen mit den unterzeichneten Kreditverträgen sowie den Beschlussvorlagen und Beschlussniederschriften vorgelegt, verbunden mit der Bitte um eine entsprechende Genehmigung dieser Bürgschaftsübernahme.

Anlagen:

- Entwurf Bürgschaft Stadt Speyer
- Entwurf Rückbürgschaft Waisenhausstiftung

Hinweis:

Die Anlagen zu diesem Tagesordnungspunkt (öffentlich) finden Sie in unserem Bürgerinformationssystem (<https://buengerinfo2.speyer.de>); Vorlagen im nicht öffentlichen Teil sind im Ratsinformationssystem (<https://ratsinfo2.speyer.de>) hinterlegt, für das jedoch ein individueller Login erforderlich ist.

⁶ Bürgschaft, Seite 2