

Sachbearbeitung	ZSD/SB - Steuern und Beteiligungsmanagement		
Datum	26.01.2022		
Geschäftszeichen	ZSD/SB-B Wo		
Vorberatung	Hauptausschuss	Sitzung am 10.02.2022	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.02.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 056/22

Betreff: Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH
- Gewährung von Gesellschafterdarlehen -

Anlagen:

Antrag:

1. Der Gewährung von drei Gesellschafterdarlehen an die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH mit einem Gesamtdarlehensbetrag von insgesamt bis zu maximal 5,136 Mio. € zur Finanzierung der drei Modernisierungsprojekte
 - Erenäcker 29 mit 2,248 Mio. €
 - Ernst-Wiechert-Weg 12 mit 2,312 Mio. €
 - Karlstr. 46/2 mit 0,576 Mio. €zuzustimmen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Konditionen für die drei Darlehensverträge unter Berücksichtigung der rechtlichen Anforderungen zu verhandeln und über die Gewährung der drei Darlehen jeweils einen Darlehensvertrag abzuschließen.
3. Der überplanmäßigen Auszahlung mit rd. 5,2 Mio. € bei PCR 6120-900, PS 7.61200001 aus verfügbaren liquiden Mitteln der Stadt wird zugestimmt.

Heidi Schwartz

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1, OB, ZSD/HF	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT [einmalig / laufend]	
PRC: 6120-900 Projekt / Investitionsauftrag: PS 7.61200001.61.22		PRC:	
Einzahlungen	€	Ordentliche Erträge	
		<i>davon Auflösung Sonderposten</i>	
Auszahlungen	5,2 Mio. €	Ordentlicher Aufwand	
		<i>davon Abschreibungen</i>	
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	
Saldo aus Investitionstätigkeit	5,2 Mio. €	Nettoressourcenbedarf	
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2022</u>		2022 ff.	
Auszahlungen (Bedarf):	5,2 Mio. €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	
Verfügbar aus liquiden Mitteln	5,2 Mio. €		
Ggf. Mehrbedarf		fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2023 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	€		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	€		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

1. Sachdarstellung

Die Ulmer Wohnungs- und Siedlungs-Gesellschaft mbH (UWS) modernisiert seit vielen Jahren sukzessive ihren Wohnungsbestand. Dabei werden insbesondere Maßnahmen zur Energieeinsparung (z. B. Wärmedämmung, Heizungsaustausch und Fenstertausch) sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität (u.a. Eingangsbereiche, Badsanierungen und Abbau von Barrieren) umgesetzt. Diese Maßnahmen wurden in der Vergangenheit mit Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziert und danach von der Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) kofinanziert. Dieses Vorgehen und die Zusammenarbeit waren in der Vergangenheit stets unproblematisch.

Die KfW hat völlig überraschend am 24. Januar 2022 den Stopp der Bundesförderung energetische Gebäude (BEG) verkündet. Der Förderstopp erfolgte kurzfristig und ersatzlos. Betroffen davon sind die Förderung von Neubauten (BEG 55 und BEG 40) sowie die Förderung von umfassenden Bestandsmodernisierungen.

Die UWS hat für das Jahr 2022 die Modernisierung der Objekte

- Erenäcker 29:
Investitionssumme: 2,81 Mio. €
Finanzierung: 2,248 Mio. € über Darlehen und 0,562 Mio. € durch Eigenmitteln der UWS
- Ernst-Wiechert-Weg 12:
Investitionssumme: 2,89 Mio. €
Finanzierung: 2,312 Mio. über Darlehen und 0,578 Mio. € mit Eigenmitteln der UWS
- Karlstr. 46/2:
Investitionssumme: 0,72 Mio. €
Finanzierung: 0,576 Mio. € über Darlehen und 0,144 Mio. € mit Eigenmitteln der UWS

mit insgesamt 51 Wohnungen geplant. Die gesamte Investitionssumme wird regelmäßig mit einem Fremdkapitalanteil von 80 % finanziert.

Mit den Förderdarlehen der KfW konnte das Mietniveau nach einer energetischen Modernisierung auf niedrigem Niveau gesichert werden, so dass sich stets alle Mieter die Wohnung auch nach einer Modernisierung leisten können.

Für die geplanten Objekte, Erenäcker 29, Ernst-Wiechert-Weg 12 und Karlstr. 46/2 ist eine durchschnittliche Miete nach Modernisierung zwischen 6,12 €/m² (Erenäcker 29) über 6,87 €/m² (Karlstr. 46/2) bis 7,63 €/m² (Ernst-Wiechert-Weg 12,14,16) kalkuliert, die nur mit einer günstigen Finanzierung sichergestellt werden kann.

Dieses Mietniveau liegt für modernisierte Wohnungen mit nahezu Neubaustandard deutlich unter dem allgemeinen Marktniveau und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge.

Durch den Stopp, der KfW-Finanzierung entsteht bei der UWS eine Finanzierungslücke von 5,136 Mio. €, die über drei Gesellschafterdarlehen durch die Stadt Ulm ausgeglichen werden soll. Ohne eine gesicherte Finanzierung müssten die Maßnahmen in das kommende Jahr verschoben werden. Sollte keine günstige Refinanzierung möglich sein, ist zudem mit deutlich höheren Mieten für modernisierte Wohnungen zu rechnen.

Die fortgeführten Modernisierungen aus den Vorjahren sind durchfinanziert und von dem Stopp der KfW nicht betroffen.

2. Formale Voraussetzungen für die Gewährung von Gesellschafterdarlehen

Die Voraussetzungen zur Gewährung eines Darlehens an Dritte ist an § 2 GemO geknüpft und ist nur im Rahmen der allgemeinen gemeindlichen Aufgabenerfüllung möglich.

Der Erhalt einschließlich der Modernisierung von bezahlbarem Wohnraum zählt zu den freiwilligen Aufgaben einer Gemeinde im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge.

Der Gesellschaftszweck der UWS umfasst nach § 2 des Gesellschaftervertrages eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung der Stadt Ulm zu gewähren.

Darüber hinaus wird sowohl von der UWS als auch von der Stadt Ulm das Ziel der Klimaneutralität verfolgt.

Die Darlehensgewährung an die UWS erfüllt somit die kommunalrechtlichen Anforderungen.

Die Gewährung von Gelddarlehen stellt grundsätzlich ein erlaubnispflichtiges Bankgeschäft dar, wenn Gelddarlehen gewerbsmäßig oder in einem Umfang gewährt werden, der einen in kaufmännischer Weise eingerichteten Geschäftsbetrieb erfordert (§ 32 Abs. 1 Satz 1 KWG i. V. m. § 1 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 KWG).

Eine Erlaubnispflicht besteht nicht, wenn eine Gemeinde Bankgeschäfte ausschließlich mit seinen Tochter- oder Schwesterunternehmen betreibt (sog. Konzernprivileg; § 2 Abs. 1 Nr. 7 KWG). Eine Gemeinde ist dann als Mutterunternehmen zu qualifizieren, wenn es ein anderes Unternehmen (Tochterunternehmen) auf gesellschafts- oder vertragsrechtlicher Grundlage beherrscht. Beispielsweise, weil sie die Mehrheit der Anteile an dem Tochterunternehmen hält oder ihr die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschafter zustehen und somit einen beherrschenden Einfluss auf das Unternehmen ausüben kann. Diese Voraussetzungen werden bei der UWS erfüllt.

Die Gewährung von Gesellschafterdarlehen der Stadt Ulm an die UWS liegt lt. Hauptsatzung § 12 Nr. 30 ab einem Betrag von mehr als 1,5 Mio. € in der Zuständigkeit des Gemeinderates.

Zur Vermeidung einer unzulässigen Beihilfe - wie oben genannt - ist es erforderlich, dass die Darlehensgewährung als solche und die Konditionen des Darlehens einschließlich der zu stellenden Sicherheiten so ausgestaltet sind, wie dies auch ein marktwirtschaftlich handelnder Wirtschaftsbeteiligter (z. B. Banken) verlangen würden.

3. Finanzierung im städtischen Haushalt

Die Finanzierung der Darlehen an die UWS erfolgt aus vorhandenen liquiden Mitteln der Stadt Ulm im Rahmen einer überplanmäßigen Auszahlung in Höhe von rd. 5,2 Mio. €. Die Finanzierung nach § 84 GemO ist damit sichergestellt.

4. Rahmenbedingungen der Gesellschafterdarlehen an die UWS

Die Stadt Ulm gewährt der UWS drei zweckgebundene Gesellschafterdarlehen mit einer

Gesamtsumme von bis zu maximal 5,136 Mio. € zur Finanzierung der Modernisierungsprojekte Erenäcker 29 mit 2,81 Mio. €, Ernst-Wiechert-Weg 12 mit 2,89 Mio. € und Karlstr. 46/2 mit 0,72 Mio. €.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Konditionen der Darlehensverträge, wie Laufzeit, Zinsbindungsfrist, Höhe und Fälligkeit der Darlehens-Tranchen mit der UWS abzustimmen. Bei der Abstimmung der Konditionen zu den Darlehensverträgen ist das Darlehens- und Liquiditätsmanagement der Stadt Ulm und der Finanzierungsbedarf der UWS zu berücksichtigen.

Die Darlehenskonditionen werden unter Berücksichtigung der rechtlichen Anforderungen mit der UWS vereinbart.

Die Darlehensverträge sollen ein wechselseitiges Kündigungsrecht mit angemessener Frist enthalten, das den Vertragspartnern erlaubt, flexibel auf geänderte Anforderungen und oder veränderte Finanzbedarfe sowohl auf Seiten der Stadt Ulm als auch bei der UWS zu reagieren.

Die Darlehen sollen in Tranchen, die sich an den von der UWS zu erstellenden Mittelabflussplänen orientieren, ausbezahlt werden.

Die Darlehensauszahlungen erfolgen auf Abruf und auf Nachweis des Abflusses der Mittel bei der UWS. Eine Überzahlung der Mittel kann dadurch ausgeschlossen werden.