

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Finanz- und Personalausschuss	08.11.2016	öffentlich
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss	10.11.2016	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	17.11.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Übernahme von gewährten Förderdarlehen der Solion Beteiligungsgesellschaft mbH durch den Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld

Betroffene Produktgruppe

11.15.10

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Haupt- und Beteiligungsausschuss, 04.02.2016, TOP 8, Drucksachen-Nr.: 2680/2014-2020
 Rat der Stadt Bielefeld, 11.02.2016, TOP 6, Drucksachen-Nr.: 2680/2014-2020
 Haupt- und Beteiligungsausschuss, 28.04.2016, TOP 7, Drucksachen-Nr.: 3011/2014-2020
 Rat der Stadt Bielefeld, 28.04.2016, TOP 9, Drucksachen-Nr.: 3011/2014-2020

Beschlussvorschlag:

- 1) Der Rat der Stadt Bielefeld stimmt der Übernahme der von der NRW.BANK an die Solion Beteiligungsgesellschaft mbH gewährten Darlehen für den städtischen Wohnungsbau für Flüchtlinge, jeweils mit Fertigstellung der Förderobjekte und vor Auszahlung der letzten Darlehensrate, durch den Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld zu.
- 2) Der Rat der Stadt Bielefeld stimmt im Vorgriff auf die Wirtschaftsplanung des Immobilienservicebetriebs der Stadt Bielefeld für die kommenden Geschäftsjahre einer aus dem Schuldnerwechsel resultierenden Erhöhung der Kreditermächtigung in Höhe von insgesamt max. 8,6 Mio. € zu.
- 3) Der Rat der Stadt Bielefeld nimmt auf Grundlage der Beschlüsse zu 1) und 2) zur Kenntnis, dass die Kreditverpflichtung auf die Stadt Bielefeld / Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld übergeht und sich die für die Berechnung der Einhaltung des „Kreditdeckels“ maßgebliche Kreditaufnahme entsprechend erhöht.

Begründung:

Der Rat der Stadt Bielefeld hat entsprechend der Drucksachen Nr. 2680/2014-2020 und 3011/2014-2020 die Aktivierung der Solion Beteiligungsgesellschaft mbH (Solion GmbH) als Baustein städtischen Wohnungsbaus für Flüchtlinge sowie dessen Gesellschaftszweckanpassung beschlossen. In diesem Kontext wurden die Geschäftsanteile der Solion GmbH von der Stadt Bielefeld an die BBVG mbH übertragen. Die erforderlichen Maßnahmen und Entscheidungen zur Aktivierung der Solion GmbH wurden bereits umgesetzt.

Für die Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbewerber gewährt das Land NRW zinsgünstige Darlehen und Tilgungsnachlässe nach der Richtlinie zur Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge (RL FlÜ) in Verbindung mit den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) und dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW). Im Frühjahr 2016 beantragte die Solion GmbH die Gewährung von Baudarlehen nach der genannten Richtlinie für insgesamt 6 Objekte bei der Abteilung Wohnungsbauförderung des Bauamtes der Stadt Bielefeld als Bewilligungsbehörde.

Die Solion GmbH als Bauherrin und Darlehensnehmerin muss die persönlichen Voraussetzungen für eine Darlehensgewährung, insbesondere die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit (Kreditwürdigkeit) besitzen. Die Prüfung erfolgt durch die NRW.BANK als darlehensgebende Bank. Die Entscheidung der NRW.BANK hat die Bewilligungsbehörde als ihre eigene Entscheidung zu verwenden. Die NRW.BANK bestätigte mit Testat vom 10.10.2016 das Vorliegen der persönlichen Voraussetzungen unter Erteilung der folgenden zwei Auflagen, die in die Förderzusage aufzunehmen sind:

1. Mit Fertigstellung der Förderobjekte durch die bis dahin kreditnehmende Solion Beteiligungsgesellschaft mbH und vor Auszahlung der letzten Darlehensrate muss der Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld die Schuldübernahme durch Übernahme der Verpflichtungen aus den Darlehensverträgen erklären.
2. Vor Auszahlung der ersten Darlehensrate ist die Zustimmung der relevanten Konsortialbeteiligten zur Erweiterung des Cashpools der Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH um die Solion Beteiligungsgesellschaft mbH einzuholen und gegenüber der NRW.BANK nachzuweisen.

Die Darlehensbewilligung an die Solion GmbH bedarf zudem der Zustimmung der Bezirksregierung Detmold. Nach Vorliegen der Zustimmung am 25.10.2016 wurden die Förderzusagen mit den o. g. Auflagen bereits für 4 von 6 Objekten erteilt. Bei den verbleibenden 2 Objekten ist die Erteilung der Baugenehmigung und die anschließende Zustimmung der Bezirksregierung Detmold noch abzuwarten.

Für die insgesamt 6 Förderobjekte beläuft sich die Darlehenssumme abzüglich des Tilgungsnachlasses von 25% auf rd. 8,6 Mio. €. Die Darlehensraten werden der Darlehensnehmerin in 3 Tranchen gewährt. Aufgrund der erteilten Auflage der NRW.BANK (Ziffer 1) hat der Schuldnerwechsel mit Fertigstellung der Förderobjekte und vor Auszahlung der letzten Darlehensrate zu erfolgen.

Mit dem Schuldübergang von der Solion GmbH auf den Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld geht die Kreditverpflichtung in Höhe von 8,6 Mio. € auf die Stadt Bielefeld / Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld über und erhöht das gesamtstädtische Kreditvolumen. Um die Genehmigungsfähigkeit der jährlichen Haushaltssicherungskonzepte durch die Bezirksregierung Detmold nicht zu gefährden, ist die Stadt Bielefeld grundsätzlich gehalten, eine Nettoneuverschuldung zu vermeiden. In die jährliche Berechnung des sog. Kreditdeckels fließen die Tilgungsleistungen des Kernhaushalts sowie die der eigenbetrieblichen Einrichtungen ein. Die Übernahme der Kreditverpflichtungen durch den Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld kann nicht durch Reduzierung von Kreditbedarfen an anderer Stelle kompensiert werden, so dass der Kreditdeckel in entsprechender Höhe überschritten und gesamtstädtisch eine Nettoneuverschuldung ausgewiesen wird. Die Bezirksregierung Detmold hat

allerdings signalisiert, dass die aus dem Schuldnerwechsel resultierende Nettoneuverschuldung einer Genehmigungsfähigkeit zukünftiger Haushaltssicherungskonzepte nicht entgegenstehe. Der Schuldübergang ist entsprechend in der Wirtschaftsplanung des Immobilienservicebetriebs der Stadt Bielefeld für zukünftige Geschäftsjahre zu berücksichtigen.

Da die Fördermittel der NRW.BANK nicht ausreichen, um das Investitionsvolumen der 6 Objekte vollständig abzudecken, werden zusätzliche Mittel im Rahmen des vereinbarten Cash-Poolings darlehensweise durch die BBVG mbH der Solion GmbH zur Verfügung gestellt. Diese Mittel werden jeweils mit Übergang der einzelnen Objekte auf den Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld kurzfristig durch diesen ausgeglichen.

Die skizzierten Auswirkungen auf den Immobilienservicebetrieb der Stadt Bielefeld werden im Rahmen der Wirtschaftsplanberatung 2017 ff. durch den dortigen Betriebsausschuss beraten.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.