

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Finanz- und Personalausschuss</b>	29.10.2019	öffentlich
<b>Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss</b>	06.11.2019	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	07.11.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

### **Baulandstrategie - Organisatorische und finanzielle Umsetzung für Grunderwerb und Flächenentwicklung**

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

Grundsatzbeschluss Rat 11.07.2019, Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020

Betroffene Produktgruppe

11.15.11 Beteiligungen der Stadt Bielefeld

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Ergebnisplan 2020ff: Mehraufwand für zusätzliche Darlehenszinsen;

Finanzplan 2020ff: investive Mehrauszahlungen für Zuschüsse an die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft (BBVG mbH)

Beschlussvorschlag:

1. Die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH (BBVG) wird im Rahmen der Umsetzung der „Bielefelder Baulandstrategie“ beauftragt, insbesondere für bezahlbaren Wohnraum und gewerbliche Nutzung Grundstücksflächen zu erwerben, für diese Baurecht zu schaffen und diese nach Erschließung wieder zu vermarkten bzw. vermarkten zu lassen.
2. Der Unternehmensgegenstand in § 2 der Satzung der BBVG wird ergänzt und entsprechend **Anlage 1** gefasst.
3. Die erforderlichen Mittel für die Umsetzung der Baulandstrategie durch die BBVG in Höhe von insgesamt 15,0 Mio. € sollen in der investiven Finanzplanung des städtischen Doppelhaushalts 2020/2021 wie folgt bereitgestellt werden:
  - im Jahr 2020 = 5,0 Mio. €,
  - im Jahr 2021 = 10,0 Mio. €

Diese Mittel sollen durch die BBVG im Sinne eines revolvingierenden Bodenfonds eingesetzt werden.

4. Die vorstehenden Beschlüsse stehen unter dem Vorbehalt
  - des positiven Abschlusses des Anzeigeverfahrens bzgl. der Änderung der Satzung bei der Bezirksregierung sowie
  - einer gutachterlichen Bestätigung, dass kein Verstoß gegen EU-Beihilferecht vorliegt. Die Verwaltung wird beauftragt, ein entsprechendes Gutachten einzuholen und etwaig erforderliche Maßnahmen umzusetzen.

## **Begründung:**

### **Zu Beschlusspunkt 1.**

Der Rat der Stadt Bielefeld hat mit Grundsatzbeschluss vom 11.07.2019 die „Bielefelder Baulandstrategie“ beschlossen. Die Hintergründe und Einzelheiten der Strategie ergeben sich aus der Vorlage mit der Drucksachen-Nummer 8656 / 2014-2020. Gemäß Ziffer 6. des damaligen Beschlusses unterbreitet die Verwaltung dem Rat vorliegend einen Vorschlag für eine organisatorische Maßnahme zur Umsetzung der „Bielefelder Baulandstrategie“.

Das Bauamt hat den konzeptionellen Rahmen für eine Baulandstrategie entwickelt; wie der Vorlage DR.-Nr. 8656 / 2014-2020 zu entnehmen ist, kann jedoch die operative Umsetzung nicht allein von dort aus erfolgen. Gemäß Ziffer 1 zu Beschlussziffer 6. ist die Umsetzung einer Baulandstrategie über eine Beteiligungsgesellschaft durchaus üblich.

Die BBVG ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Stadt Bielefeld. Gemäß Ratsbeschluss vom 28.09.2017 ist bereits beabsichtigt, über die BBVG eine aktive Bodenpolitik zu betreiben.

Die BBVG hat bereits Erfahrungen in diesem Tätigkeitsbereich gesammelt. So hat sie bei dem Projekt „Breipohls Hof“ Flächen erworben, entwickelt, erschlossen und zur Nutzung als Wohnraum erfolgreich weiterveräußert. Bei dem Projekt „Niedermeyers Hof“ hat sie außerdem Flächen erworben, entwickelt, erschlossen und zur gewerblichen Nutzung erfolgreich weiterveräußert. Darüber hinaus sind weitere ähnliche Projekte der BBVG in der Anlaufphase. Bislang dienen die Flächenerwerbe bei der BBVG auch aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase als alternative Kapitalanlagen.

### **Zu Beschlusspunkt 2.**

Der Unternehmensgegenstand sieht für die BBVG bislang An- und Verkauf von Grundstücksflächen so nicht vor. Bei einer nachhaltigen Ausweitung der Geschäftstätigkeit der BBVG in diesem Bereich wäre die Satzung daher entsprechend zu ergänzen (siehe **Anlage 1**). Für die Umsetzung ist der Abschluss eines entsprechenden Anzeigeverfahrens bei der Bezirksregierung erforderlich.

### **Zu Beschlusspunkt 3.**

Eine Finanzierung der geplanten neuen Geschäftstätigkeit der BBVG (d. h. angemessene Personalausstattung, Finanzierung Kaufpreise und Erschließung etc.) aus den aktuell (noch) vorhandenen Mitteln der BBVG scheidet aus, da diese Mittel absehbar bereits nicht auskömmlich sind, um die bestehenden Verpflichtungen der Gesellschaft zu erfüllen; Ausgleichszahlungen der Stadt Bielefeld sind perspektivisch erforderlich und im Haushaltsplan 2020 / 2021 ab dem Jahr 2022 geplant.

Die Finanzierung des neuen Geschäftsfeldes der BBVG ist somit durch die Stadt Bielefeld, in deren Interesse diese neue Aufgabe übernommen werden soll, sicherzustellen. Finanztechnisch können die erforderlichen Mittel der BBVG grundsätzlich auf verschiedenen Wegen zur Verfügung gestellt werden.

Denkbar wäre auch, der BBVG die erforderlichen finanziellen Mittel in Form eines **Darlehens im Rahmen der Konzernfinanzierung** zur Verfügung zu stellen. Aus Sicht der BBVG würde es sich hierbei allerdings – wie bei einer direkten Darlehensaufnahme – um Fremdkapital handeln, welches in der Bilanz der Gesellschaft entsprechend auszuweisen wäre und die Bonität ggf. weiter belasten würde. Außerdem erscheint es unwahrscheinlich, dass die BBVG zur Zahlung von Zinsen und Tilgungsleistungen perspektivisch überhaupt in der Lage sein wird. Dies ist abhängig davon, ob tatsächlich durch die neue Geschäftstätigkeit einerseits die Kosten und Zinsen erwirtschaftet werden können und andererseits sämtliche Grundstücke in absehbarer Zeit wieder zu

auskömmlichen Preisen verkauft werden. In jedem Fall schmälern Zins- und Tilgungsverpflichtungen den finanziellen Handlungsspielraum bei der Umsetzung. Ausgeschlossen wäre in dieser Variante die Bildung eines dauerhaft bestehenden Grundstückspools, aus dem heraus ein laufender – sich selbst finanzierender – An- und Verkauf stattfinden kann.

Theoretisch möglich wäre auch die **Erhöhung des gezeichneten Stammkapitals** der Gesellschaft, verbunden mit einer entsprechenden Einzahlung der erforderlichen Mittel bei der BBVG. Dabei handelt es sich jedoch um ein sehr formales (notarielles) Verfahren, das im Vergleich zu den anderen Finanzierungsmöglichkeiten keine Vorteile bietet.

Im Hinblick auf die gewünschte Art der Aufgabenerfüllung ist es am sinnvollsten, der BBVG das erforderliche Eigenkapital in Form einer freiwilligen **Einzahlung in die Kapitalrücklage** zur Verfügung zu stellen.

Rücklagen können sich von Jahr zu Jahr durch Auflösungen oder Erhöhungen ändern und gelten somit als eine Art „variables“ Eigenkapital. Dies zeigt den Gegensatz zum gezeichneten Kapital, welches sich nur sehr selten ändert. Sie können dazu dienen, auftretende Verluste abzufangen, ohne auf das „gezeichnete Kapital“ zugreifen zu müssen. Zudem sollen sie dem Unternehmen in kritischen Phasen eine gewisse Resistenz verleihen, da sie die Liquidität erhöhen. Auch über Jahre gestaffelte Einzahlungen sind bei dieser Zuwendungsform möglich.

Inhaltlich handelt es sich insbesondere um eine Strategie zur Gewinnung von bezahlbarem Wohnraum, der in der wachsenden Stadt Bielefeld dringend benötigt wird. Sie ist daher als Maßnahme im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge zu betrachten. Für die Stadt sowie insbesondere auch für die mit der Umsetzung beauftragte BBVG handelt es sich darüber hinaus um eine neue Aufgabe, die durch eine entsprechende Anschubfinanzierung in Gang zu bringen ist. Aus dieser Anschubfinanzierung können erste Ankäufe und in der Anfangsphase der laufende Aufwand der BBVG finanziert werden; aus dem (späteren) Weiterverkauf entwickelter Flächen können dann wieder Mittel für weitere Geschäfte akquiriert werden. Die Anschubfinanzierung stellt somit einen finanziellen Grundstock dar, innerhalb dessen die BBVG agieren kann. Auf Basis der Anschubfinanzierung soll sich die Baulandstrategie selbst tragen, d.h. die laufende Verwaltung, Abwicklung und Durchführung der einzelnen Maßnahmen durch die BBVG sollte sich aus den Verkaufserlösen finanzieren lassen.

Im Hinblick auf die erforderlichen Flächen erscheint ein finanzieller Grundstock in Höhe von 15 Mio. € angemessen. Da im Jahre 2020 zunächst noch die notwendigen Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen, ist vorgesehen, in 2020 zunächst ein Drittel (= 5,0 Mio. €) und in 2021 zwei Drittel (= 10,0 Mio. €) des Gesamtbetrages an die BBVG auszuführen. Im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung für das Jahr 2022 ist zu prüfen, ob dieser Betrag für eine erfolgreiche Baulandstrategie auf Dauer ausreichend ist.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass diese Finanzierungsform zu einer entsprechenden Erhöhung der städtischen Gesamtverschuldung führen wird. Die zu erwartende zukünftige Entwicklung der Verschuldung ergibt sich aus **Anlage 2**.

#### Haushaltmäßige Umsetzung:

Der Verwaltungsentwurf für den Doppelhaushalt 2020/2021 wurde am 17.05.2019 vom Stadtkämmerer aufgestellt und am gleichen Tag vom Oberbürgermeister bestätigt. Er wurde am 06.06.2019 in den Rat eingebracht. In diesem Entwurf sind die Mittel zur Finanzierung der Baulandstrategie noch nicht enthalten. Die Abschlussberatungen im Finanz- und Personalausschuss zum Haushalt 2020/2021 finden Mitte November statt; die Verabschiedung ist in der Ratssitzung am 12.12.2019 vorgesehen.

Die in dieser Vorlage vorgeschlagene Finanzierungsvariante kann somit – einen entsprechenden Beschluss in den beteiligten Gremien vorausgesetzt – noch über die Veränderungslisten zum Haushaltsplanentwurf in den endgültigen Haushalt 2020/2021 übernommen werden. Es handelt

sich dabei um eine im Finanzplan abzubildende investive Auszahlung, die in den beiden Jahren voraussichtlich nur über Kreditaufnahmen im Kernhaushalt zu finanzieren sein wird. Die Kreditermächtigungen der Jahre 2020 und 2021 werden sich dadurch entsprechend erhöhen. Nach heutiger Einschätzung werden die Zinssätze für diese Darlehensaufnahmen so moderat ausfallen, dass sie den Haushaltsausgleich im Ergebnisplan nicht gefährden.

**Zu Beschlusspunkt 4.**

Bei Betrachtung der EU-rechtlichen Vorschriften, insbesondere der Regelung in Art 107 AEUV und der Rechtsprechung hierzu, kann nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden, dass die geplante Finanzierung der neuen Geschäftstätigkeit der BBVG durch die Stadt Bielefeld möglicherweise eine grundsätzlich verbotene staatliche Beihilfe darstellt, die in diesem Fall ggf. zurückzahlen wäre. Vor diesem Hintergrund ist der Sachverhalt einer genauen rechtlichen Überprüfung zu unterziehen. Sollte die Überprüfung ergeben, dass weitere Akte zu einer rechtssicheren Durchführung der Maßnahme erforderlich sind, so wird die Verwaltung diese entsprechend umsetzen bzw. – falls erforderlich – dem Rat die Umsetzung vorschlagen.

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

Moss / Beigeordneter in Vertretung des Stadtkämmerers