

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Gesellschafterdarlehen für das Objekt Kaufhof Kalk zugunsten der GAG AG

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Finanzausschuss	19.03.2018
Rat	20.03.2018

Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln erklärt sich damit einverstanden, dass

die Stadt Köln ein Darlehen, das der Finanzierung des Großprojektes „Kaufhof Kalk“ der GAG Immobilien AG dient, bis zu einer Gesamthöhe von 37.731.721 € gewährt. Für das Darlehen wird ein marktübliches Entgelt gezahlt. Die beihilfenrechtliche Zulässigkeit des Darlehens - insbesondere die Gewährung zu 100% des Finanzierungsbedarfes- sowie die Höhe des Darlehenszinses ist vor Gewährung durch ein externes Gutachten zu belegen.

Falls der Gewährung eines Gesellschafterdarlehens rechtliche Gründe entgegenstehen oder sich als unwirtschaftlich erweisen sollte, wird die Stadt Köln eine selbstschuldnerische, modifizierte Ausfallbürgschaft für Darlehen, die der Finanzierung des Großprojektes „Kaufhof Kalk“ der GAG Immobilien AG dienen, bis zu einer Gesamthöhe von 37.731.721 € übernehmen. Für die Ausfallbürgschaft wird ein marktübliches Entgelt gezahlt. Die Bürgschaft darf grundsätzlich höchstens 80% des ausstehenden Kreditbetrags oder der sonstigen ausstehenden finanziellen Verpflichtung zuzüglich etwaiger Nebenkosten (z.B. Zinsen) in Höhe von maximal 25 % des Gesamtkreditvolumens abdecken.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam):**ab Haushaltsjahr:** 2019

a) Erträge	<u>Zinsertrag</u> €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen:**ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung

Die Stadt Köln hält einen Anteil von 88,10 % an der GAG Immobilien AG. Gegenstand des Unternehmens ist die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit sicherem Wohnraum zu sozial angemessenen Bedingungen.

1. Das Projekt Kaufhof Kalk

Bei dem Projekt „Kaufhof Kalk“ handelt es sich um die Revitalisierung des ehemaligen Kaufhof- Warenhauses an der Kalker Hauptstraße in Köln-Kalk. Dem Grundkonzept liegt eine Mehrfachbeauftragung zu Grunde, die durch einen Projektentwickler in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Köln durchgeführt wurde.

Das Bebauungskonzept sieht den Erhalt der denkmalgeschützten Fassade zur Straßenfront, einen Teilabbruch der bestehenden Gebäude im rückwärtigen Bereich und die Neuerrichtung einer Bebauung auf dem heutigen oberirdischen Parkplatz vor.

Im Erdgeschoss sind 5 Gewerbeeinheiten geplant, die durch eine zweigeschossige Wohnbebauung mit 90 Wohnungen und 16 Studentenappartements auf der Dachfläche des Fachmarktzentrams ergänzt werden. Die erforderlichen Stellplätze werden für die Gewerbeflächen und die Wohnungen in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Der Projektentwickler erstellt als Bauträger für die GAG die Gesamtmaßnahme schlüsselfertig.

Bis zur Projektentwicklung gab es eine längere Leerstandszeit des Kaufhofs. Die neuen Gewerbeflächen, sowie die Schaffung von neuem Wohnraum auf der Kalker Hauptstraße dienen insbesondere der Stabilisierung und Stärkung des Standorts und sollen zu einer langfristigen Qualitätssteigerung des Stadtteils führen.

2. Der geplante Finanzierungsbedarf

Die nachfolgende Übersicht stellt die wesentlichen Eckdaten des Projektes dar.

Baubeginn	Fertigstellung	Kaufpreis inkl. Nebenkosten	Baunebenkosten	Gesamtkosten
01.10.2016	30.03.2018	48.803.127	1.505.857	50.308.984

Anzahl Wohneinheiten	Wohnfläche	Anzahl Gewerbbeeinheiten	Nutzfläche
106	8.678 qm	5	6.921 qm

Gesellschafter- Darlehen Stadt Köln	Alternativ Kapitalmarkt Darlehen	max. Bürgerschafts- volumen (80%)	Eigenkapital	Eigenkapital in %
37.731.721	37.731.721	30.185.376,8	12.577.263	25

Der Finanzierungsbedarf der GAG AG soll durch ein Gesellschafterdarlehen der Stadt Köln sichergestellt werden. Ein Darlehen wird erst nach Sicherstellung der Finanzierung im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung im Jahr 2019 ausbezahlt, jedoch bereits 2018 vereinbart. Die Laufzeit des besicherten bzw. des Gesellschafterdarlehens ist davon unberührt.

3. Die rechtliche Zulässigkeit

Kommunalrechtlich ist die Gewährung von Darlehen an die GAG AG gemäß Ziff. 2.1.3 des Runderlasses d. Ministeriums für Inneres und Kommunales über Kredite und kreditähnliche Rechtsgeschäfte der Gemeinden und Gemeindeverbände (34-48.05.01/02. 8/14 vom 16.12.2014) zulässig.

25 % der Gesamtfinanzierung soll aus Eigenkapital der GAG AG aufgebracht werden, so dass der städtische Finanzierungsanteil maximal 75 % der Gesamtfinanzierung beträgt.

Die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens ist aus haushaltswirtschaftlicher Sicht neutral, da sie keine finanzielle Mehrbelastung für den städtischen Haushalt darstellt. Der Darlehensbetrag sowie die der Stadt Köln entstehenden Zinsaufwendungen durch die Mittelbereitstellung werden durch die Gesellschaft zurückerstattet. Einzelheiten dazu sind in einem Darlehensvertrag zu regeln.

Bei der Weitergabe von Krediten an Beteiligungen sind überdies die Vorgaben des europäischen Rechts für staatliche Beihilfen zu beachten.

Hier ist von der GAG ein marktübliches Entgelt für die Darlehensbereitstellung an die Stadt Köln zu entrichten. Durch die Weitergabe der Kredite zu marktüblichen Konditionen an die GAG sollen ungerechtfertigte wirtschaftliche Vorteile für die Gesellschaft vermieden und das EU- Beihilferecht eingehalten werden.

Die Verwaltung wird der GAG den Finanzbedarf nur dann im Wege eines Gesellschafterdarlehens zur Verfügung stellen, wenn die GAG durch ein externes Rechtsgutachten die grundsätzliche beihilfenrechtliche Zulässigkeit als auch die angemessene Höhe des Darlehenszinses belegen kann.

4. Die Ausgestaltung als Kommunalbürgschaft

Falls das externe Rechtsgutachten ergeben sollte, dass der Ausgestaltung als Gesellschafterdarlehen rechtliche Hindernisse entgegenstehen oder aber Zinskonditionen in einer Höhe zu verlangen sind, die der Wirtschaftlichkeit des Projektes entgegen stehen, so wird die Verwaltung die Finanzierung des Projektes durch die Gewährung einer Kommunalbürgschaft sicherstellen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt könnte zeitnah eine Kreditaufnahme geboten sein. Daher ist die Ausgestaltung als Kommunalbürgschaft alternativ vorzusehen.

Die beihilferechtliche Zulässigkeit der öffentlichen Besicherung von Darlehen und damit die Frage nach der Zulässigkeit der Bürgschaftsstellung durch die Stadt Köln richtet sich nach den Vorgaben der Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Artikel 87 und 88 des EG- Vertrages auf staatliche Beihilfen in Form von Haftungsverpflichtungen und Bürgschaften - 2008/C 155/02 (nachfolgend „Bürgschaftsmittteilung“)

Folgende Voraussetzungen müssen gemäß Ziffer 3.4 der Bürgschaftsmittteilung erfüllt sein:

1. Die GAG darf sich nicht in finanziellen Schwierigkeiten befinden. Da die GAG auch ohne staatliche Förderung ihre Geschäftsbereiche aufrechterhalten könnte, ist dies nicht der Fall.
2. Der Umfang der Garantien kann zum Zeitpunkt ihrer Übernahme ermittelt werden. D.h., die Garantien (hier: Bürgschaft) sind an eine bestimmte finanzielle Transaktion geknüpft, auf einen festen Höchstbetrag beschränkt und von begrenzter Laufzeit. Die Verwaltung wird dies bei der Bürgschaftserteilung sicherstellen.
3. Die Garantien dürfen grundsätzlich höchstens 80% des ausstehenden Kreditbetrags oder der sonstigen ausstehenden finanziellen Verpflichtung abdecken.
- 4 Für die Bürgschaft wird ein marktübliches Entgelt gezahlt. Die Verwaltung wird auf der Grundlage des Ratings der GAG AG ein Entgelt beihilferechtskonform festlegen. Die Berechnungsmethode für ein beihilferechtskonformes Bürgschaftsentgelt ist durch ein externes Rechtsgutachten der Kanzlei Heuking Kühn Lüer Wojtek bestätigt worden.

Kommunalrechtlich sind die Bürgschaftsübernahmen gemäß § 87 Abs. 2 Gemeindeordnung NRW der Aufsichtsbehörde spätestens einen Monat vor Übernahme anzuzeigen. Bei der Übernahme von Bürgschaften für Unternehmen, an denen die Gemeinde nebst weiteren Gemeinden oder auch andere beteiligt sind, ist zu beachten, dass die Bürgschaft in der Regel nach dem Beteiligungsverhältnis aufzuteilen ist (so auch Nr. 1 VV zu § 73 a. F.: „Bei der Übernahme von Bürgschaften für Unternehmen, an denen neben der Gemeinde weitere Gemeinden (GV) oder auch andere beteiligt sind, wird die Bürgschaft in der Regel nach dem Beteiligungsverhältnis aufzuteilen sein. Die Übernahme von Bürgschaften zugunsten privater Unternehmen, an denen die Gemeinde nicht beteiligt ist, gehört grundsätzlich nicht zum Aufgabenkreis der Gemeinden und Gemeindeverbände.“).

Da die Verwaltung bereits aus beihilferechtlichen Gründen nur 80 % des ausstehenden Kreditbetrages verbürgen kann, wird die kommunale Beteiligungsquote nicht überschritten.

Gemäß den üblichen Vorgaben der Bezirksregierung darf die Haftung der Kommune in Bezug auf Nebenkosten maximal 25 % des Gesamtkreditvolumens betragen.

Die Bürgschaften sollen in den Haushaltsjahren 2018, spätestens 2019 ausgegeben werden.