

20.10.2021

Beschlussvorlage Nr.: 2021/268

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

Gewährung einer Bürgschaft für die Neustädter Immobiliengesellschaft a. Rbge. GmbH (NIG)

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Verwaltungsausschuss	01.11.2021 -							
Rat	04.11.2021 -							

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschließt Folgendes:

- a) Die Stadt Neustadt a. Rbge. gewährt der Neustädter Immobiliengesellschaft a. Rbge. GmbH (NIG) zur Finanzierung des Projektes „Mehrfamilienhäuser - Westlich Heidland“ eine Bürgschaft in Höhe von bis zu 80 % des notwendigen Kreditbetrages.
Im Gegenzug erhält die Stadt Neustadt a. Rbge. eine Avalprovision von der NIG.
- b) Der Bürgermeister wird ermächtigt, die entsprechende Bürgschaftsvereinbarung nach Genehmigung der Bürgschaft durch die Kommunalaufsicht zu unterzeichnen.

Anlass und Ziele

Einräumung einer Bürgschaft für die NIG als Instrument zur Finanzierung eines Bauprojektes. Die Gewährung der Bürgschaft dient gleichzeitig als Mittel zur Haushaltsstabilisierung bei der Stadt Neustadt a. Rbge.

Finanzielle Auswirkungen		
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich

Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Zur Erhaltung oder Verbesserung der Leistungsfähigkeit einer Kommune gibt es einige Möglichkeiten zur mittelbaren Teilhabe der Kommune an fremdfinanzierten Investitionen der kommunalen Eigengesellschaften. Dazu zählen u.a. die so genannte „Experimentierklausel“ nach § 181 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) sowie - ganz klassisch - die Bürgschaft.

Die Experimentierklausel ist allerdings nur für Investitionen im mittel- oder unmittelbaren Zusammenhang mit kommunaler Daseinsvorsorge vorgesehen und kommt daher bei der Umsetzung des Projektes „Mehrfamilienhäuser - Westlich Heidland“ als Werkzeug zur mittelbaren Teilhabe der Kommune an fremdfinanzierten Investitionen der kommunalen Eigengesellschaften nicht in Betracht.

Die klassische **Bürgschaft** ist eine weitere Möglichkeit zur finanziellen Teilhabe durch die Kommune. In diesem Fall werden die Kredite tatsächlich direkt vom kommunalen Unternehmen aufgenommen. Durch die Bürgschaft der Kommune besteht für kommunale Eigengesellschaften die Möglichkeit, Kredite bei Kreditinstituten zu den sehr viel günstigeren Kommunalkreditkonditionen aufzunehmen. Hier ist allerdings zwingend das EU-Beihilferecht zu berücksichtigen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hat praktische Lösungshinweise zum EU-Beihilferecht für Kommunen herausgegeben. In dieser werden u.a. die Voraussetzungen einer marktconformen Bürgschaft gemäß Mitteilung der EU-Kommission zu staatlichen Beihilfen in Form von Bürgschaften (KOM-Bürgschaftsmittteilung) dargestellt. Diese sind:

- ✓ Das Unternehmen befindet sich nicht in finanziellen Schwierigkeiten.
- ✓ Die Bürgschaft ist an eine bestimmte finanzielle Transaktion geknüpft, auf einen festen Höchstbetrag beschränkt und von begrenzter Laufzeit.
- ✓ Die Bürgschaft deckt höchstens 80 % des ausstehenden Kreditbetrages ab.
- ✓ Für die Bürgschaft wird ein marktübliches Entgelt gezahlt (Avalprovision.) Die Höhe des marktüblichen Entgeltes kann z.B. durch Abfrage bei Kreditinstituten geschehen.

Grundsätzlich gilt: Verschafft eine einzelne staatliche Garantie (z.B. Bürgschaft) oder eine vom Staat erlassene Garantieregelung einem Unternehmen keinen Vorteil, so handelt es sich nicht um eine staatliche Beihilfe.

Um die geforderte Marktgerechtigkeit herzustellen, wird für die Bürgschaft eine Avalprovision vom kommunalen Unternehmen an die Kommune bezahlt, die der Differenz zwischen den Finanzierungskonditionen ohne Bürgschaft und den Kommunalkreditkonditionen durch die Bürgschaft entspricht. Diese Prämie verbleibt im kommunalen Haushalt. Die Finanzierungsaufwendungen des kommunalen Unternehmens entsprechen im Ergebnis dem Marktzins, wodurch kein Vorteil für das kommunale Unternehmen entsteht und somit auch keine staatliche Beihilfe vorliegt.

Bürgschaften fallen gemäß § 58 Abs. 1 Ziff. 16 NKomVG in die Entscheidungszuständigkeit des Rates. Darüber hinaus bedürfen sie auch nach § 121 Abs. 2 S. 2 NKomVG der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht.

Projektspezifische Informationen

Die NIG ist eine 100%ige Tochter der Wirtschaftsbetriebe Neustadt am Rübenberge GmbH (WBN), die wiederum eine 100%ige Tochter der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stadt) ist.

Die Einflussnahme der Stadt auf die NIG wird über den Aufsichtsrat gewährleistet, der sich aus dem hauptamtlichen Bürgermeister / der hauptamtlichen Bürgermeisterin sowie sechs weiteren Mitgliedern, die vom Aufsichtsrat der WBN entsendet werden, zusammensetzt.

Die NIG errichtet ab dem IV. Quartal 2021 zwei Mehrfamilienhäuser im Neubaugebiet „Westlich Heidland“. Hierfür beabsichtigt die Gesellschaft Fremdkapital i.H.v. rd. 3 Mio. Euro bei einem Kreditinstitut aufzunehmen. Die Kreditlaufzeit soll 30 Jahre betragen bei einer Zinsbindung von 10 oder 20 Jahren. Auf Basis der aktuellen Indikation einer großen deutschen Bank (Stand 10.09.2021) beträgt die Differenz zwischen dem Zinssatz mit einer 80%igen kommunalen Bürgerschaft und dem Zinssatz ohne Bürgerschaft rd. 0,44% (Zinsbindung 20 Jahre). Dies stellt die Avalprovision dar, welche von der NIG an die Stadt zu zahlen wäre, um die geforderte Marktgerechtigkeit herzustellen. Über eine Kreditlaufzeit von 30 Jahren würden dem Haushalt der Stadt aus der Avalprovision rd. 200 TEUR zufließen.

Die Gewährung der Bürgerschaft stellt für die Stadt ein übersichtliches wirtschaftliches Risiko dar, dies auch aufgrund der bestehenden hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Zudem werden nach dem Businessplan dieses Projekts ab dem ersten Jahr positive Ergebnisse vor Steuern erwirtschaftet. Auch die geringfügige Cash-Flow-Belastung der ersten Jahre [normal bei Immobilienprojekten] kann aus dem laufenden Geschäft der NIG finanziert werden und dreht ab Jahr 12 ins Positive.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Neustadt a. Rbge. ist zukunfts- und handlungsfähig.
Wir sorgen mittelfristig für einen ausgeglichenen Haushalt.

Neustadt a. Rbge. ist lebenswert für alle.
Wir sorgen für ein lebendiges Neustadt für Familien und Senioren.
Wir sorgen für eine attraktive, zukunftsfähige und lebenswerte Stadt.

Auswirkungen auf den Haushalt

Solange die Bürgerschaft nicht in Anspruch genommen wird, ergeben sich im Kernhaushalt über die geplante Kreditlaufzeit zusätzliche Erträge von rd. 200 TEUR.

So geht es weiter

- Einholung der Genehmigung für die Bürgerschaft bei der Kommunalaufsicht
- Mitunterzeichnung der Bürgerschaftsvereinbarung durch den Bürgermeister

Fachdienst 20 - Finanzwesen -