

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Verwaltungsausschuss**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Bewilligung eines Darlehens an die Gesellschaft für  
Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG)**

Bezug:

Anlagen:

---

### Beschlussantrag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, der GWG ein endfälliges Nachrangdarlehen in Höhe von 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2053 und einem Zins von 0,5 Prozent zu gewähren.

### Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm					
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2023	VE 2023	Plan 2024	Gesamtkosten
<b>7.522000.0001.01 Eigenkapitalerhöhung GWG</b>		<b>EUR</b>			
<b>6</b>	<b>Summe Einzahlungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
10	Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen	-1.000.000	-1.000.000	-1.000.000	-2.000.000
<b>13</b>	<b>Summe Auszahlungen</b>	<b>-1.000.000</b>	<b>-1.000.000</b>	<b>-1.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>
<b>14</b>	<b>Saldo aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.000.000</b>	<b>-1.000.000</b>	<b>-1.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>
<b>16</b>	<b>Gesamtkosten der Maßnahme</b>	<b>-1.000.000</b>	<b>-1.000.000</b>	<b>-1.000.000</b>	<b>-2.000.000</b>

Durch den interfraktionellen Antrag (Vorlage 808a/2022) wurden Mittel in Höhe von 1 Mio. Euro für die Erhöhung des Eigenkapitals der GWG auf dem PSP-Element 7.522000.0001.01 „Eigenkapitalerhöhung GWG“ in den Haushalt 2023 aufgenommen.

Diese eingeplanten Mittel stehen im Haushalt 2023 zur Verfügung und sollen noch in diesem Jahr zur Auszahlung kommen.

### **Begründung:**

#### 1. Anlass / Problemstellung

Mit dem interfraktionellen Antrag 808a/2022 zum Haushalt 2023 hatte der Gemeinderat eine Eigenkapitalerhöhung bei der GWG um 1 Mio. Euro beschlossen. Diese sollte zur dringend erforderlichen Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum in Tübingen verwendet werden.

Nach Absprache mit der GWG soll hiervon jedoch aus europarechtlichen Gründen abgesehen und dafür ein endfälliges Nachrangdarlehen in gleicher Höhe bereitgestellt werden.

#### 2. Sachstand

Das Nachrangdarlehen in Höhe von 1 Mio. Euro soll für Projekte angeboten werden, die geförderten Mietwohnungsbau nach dem Landeswohnraumförderprogramm durchführen und zwar mit mindestens 30 Jahren Bindungsfrist und einer Mietminderung gegenüber dem Mietspiegel von mindestens 30 Prozent. Dazu gehören die 2023 begonnenen Wohnungen in Bühl und die Wohnungen in der Ebertstraße. In Bühl entstehen 16 und in der Ebertstraße 20 geförderte Wohnungen. Die Investitionssummen betragen 5,8 Mio. Euro (Bühl) und 8,5 Mio. Euro (Ebertstraße).

Grundsätzlich sind Kommunen nicht berechtigt Darlehen zu vergeben, wenn es sich entsprechend der Auslegung des § 1 des Gesetzes über das Kreditwesen (KWG) um ein Bankgeschäft handelt. Wie die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) aber klargestellt hat, gilt dies ausdrücklich nicht für Darlehen im Rahmen der öffentlichen Aufgabenerfüllung. Dazu gehört insbesondere auch die Schaffung von sozialem Wohnungsbau durch kommunale Wohnungsbaugesellschaften (vgl. GPA-Mitteilung 10/2020 vom 26.10.2020).

Unabhängig davon erfüllen Darlehensverträge die Tatbestandsmerkmale eines Bankgeschäfts auch dann nicht, wenn sie eine sogenannte insolvenzverhindernde qualifizierte Nachrangklausel enthalten. Denn damit gelten die Gelder nicht mehr als unbedingt rückzahlbar, wenn die Rückzahlung einen Insolvenzgrund herbeiführen würde.

Vergleichbare Darlehen zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau wurden im Übrigen bereits der Dachgenossenschaft gewährt (vgl. u. a. Vorlage 80/2023)

#### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, der GWG zur Finanzierung der genannten Projekte ein endfälliges Nachrangdarlehen in Höhe von 1 Mio. Euro mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2053 und einem Zins von 0,5 Prozent zu gewähren.

Die ursprünglich zur Erhöhung des Eigenkapitals eingeplanten Mittel stehen im Haushalt 2023 bereit und sollen noch dieses Jahr zur Auszahlung kommen. Die Bezeichnung des PSP-Elements wird entsprechend angepasst.

#### 4. Lösungsvarianten

Auf die Gewährung des Darlehens wird verzichtet, womit die Finanzierung der Projekte jedoch anderweitig gewährleistet werden muss.