

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 31.12.2054 und einem Zins von 0,5 Prozent zu gewähren.

Finanzielle Auswirkungen

| Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm | | | | |
|---|--|-------------------|-------------------|----------|
| Lfd. Nr. | Einzahlungs- und Auszahlungsarten | Bisher finanziert | Plan 2024 | VE 2024 |
| 7.522000.0001.01 GWG Tübingen | | EUR | | |
| 6 | Summe Einzahlungen | 0 | 0 | 0 |
| 11 | Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen | 0 | -1.000.000 | 0 |
| 13 | Summe Auszahlungen | 0 | -1.000.000 | 0 |
| 14 | Saldo aus Investitionstätigkeit | 0 | -1.000.000 | 0 |
| 16 | Gesamtkosten der Maßnahme | 0 | -1.000.000 | 0 |

Die eingeplanten Mittel stehen im Haushalt 2024 auf PSP-Element 7.522000.0001.01 „GWG Tübingen“ zur Verfügung und sollen noch in diesem Jahr zur Auszahlung kommen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Durch den interfraktionellen Antrag (Vorlage 808a/2023) wurden ursprünglich Mittel in Höhe von 1 Mio. Euro für die Förderung von gemeinwohlorientiertem Wohnen bereitgestellt. Die konkrete Verwendung wurde damit noch nicht festgelegt.

Der komplette Betrag soll nun wie bereits im vergangenen Jahr in Form eines Nachrangdarlehens an die GWG ausbezahlt 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 2024 begonnenen Wohnungen in der Reutlinger Straße 40 und die Wohnungen in der Eugenstraße 71. Außerdem wurde 2024 mit den Dachausbauten in der Schaffhausenstraße 45-49 und in der Sindelfinger Straße 71 begonnen. Insgesamt entstehen in diesen vier Projekten 57 zusätzliche geförderte Mietwohnungen. Die Investitionssumme beträgt ca. 10,5 Mio. Euro.

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.

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.

Ein vergleichbares Darlehen zur Schaffung von sozialem Wohnungsbau wurde der GWG bereits vergangenes Jahr gewährt (vgl. Vorlage 336/2023). Auch die Dachgenossenschaft Wohnen hat bereits ein entsprechendes Darlehen erhalten (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 31.12.2054 und einem Zins von 0,5 Prozent zu gewähren.

4. Lösungsvarianten

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

