Gemeinde Grasleben

Verwaltungsvorlage Fachbereich: Allgemeine Verwaltung	**Vorlagen-Nr.: 117** Verfasser: Voigtländer Datum: 08.06.2017	

Tagesordnungspunkt

Gesellschafterdarlehen für KWG für Neubau von Sozialwohnungen

Vorgesehene Beratungsfolge:			*Beschluss geändert*		*Abstimmungsergebnis*		
Status	*Datum*	*Gremium*	*Ja*	*Nein*	*Ja*	*Nein*	*Enth.*
nö	19.06.2017	VA Grasleben					
ö	19.06.2017	GR Grasleben					

Finanzielle Auswirkungen					
Ergebnishaushalt	☒	Kosten	420.000	EUR	
Finanzhaushalt	☒	Produkt			
Kostenstelle		Sachkonto			
Ansatz		EUR	verfügbar		EUR

Verantwortlichkeit	
gefertigt:	Gemeinde-direktor:
gez. Voigtländer	gez. Janze
(Voigtländer)	(Janze)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Grasleben beschließt, der Kreiswohnungsbaugesellschaft (KWG) ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 420.000 Euro für den Neubau von Sozialwohnungen in Grasleben zu gewähren und beauftragt Bürgermeisterin und Gemeindedirektor zur Zeichnung des beigefügten Vertrages.

Der Verwaltungsausschuss bereitet die Beschlussfassung entsprechend vor.

Sach- und Rechtslage:

Die Kreiswohnungsbaugesellschaft plant noch in diesem Jahr die Errichtung von 6 Drei-Zimmer- (bis 75 m²) und 4 Vier-Zimmer-Wohnungen (bis 85 m²) nach den Bestimmungen des sozialen Wohnungsbaus mit insgesamt 828,02 m² für Berechtigte nach § 3 Abs. 2 NWoFG (Wohnberechtigungsschein).

Maßgebliche Eckdaten für das Gebäude:

Die Grundfläche soll 477 m² betragen. Unter Hinzuziehung von teilweisen Abstellräumen im Außenbereich beträgt die anzurechnende Grundfläche ca. 526 m². Zufahrten und Einstellplätze sollen, wo möglich, auf dem Grundstück entstehen. Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 sollte das Grundstück mindestens 1.315 m² groß sein. Die Gebäudemaße betragen 15 m x 33 m. Die benötigten Abstandsmaße betragen jeweils 3 m. Daraus ergibt sich eine Mindestlänge von 41 m und eine Mindesttiefe von 22 m.

Die Gesamtkosten für das Bauprojekt betragen ca. 1,7 Mio Euro. Die KWG hat für dieses Projekt ein zinsloses öffentliches Baudarlehen bei der NBank beantragt (75% der Gesamtsumme). Im Rahmen dieser Förderung müssen je Bauprojekt allerdings 25 % der Baukosten, also 420.000 EUR, durch Eigenmittel finanziert werden.

Diese Eigenmittel könnten auch durch die jeweiligen Kommunen bereitgestellt werden. Die KWG Helmstedt hat aufgrund der Vielzahl an aktuell und zukünftig laufenden Maßnahmen diese Eigenmittel derzeit nicht.

Laut KWG müssten die Mittel sogar durch die Kommunen zinslos bereitgestellt werden, da sonst die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme nicht mehr gegeben sei. Die Gemeinde Grasleben ist Gesellschafter der KWG. Da eine Miete von 5,60 €/m² geplant ist, sei eine Eigenkapitalquote von 25 % erforderlich. Bei einer marküblichen Verzinsung – selbst im derzeitigen Zinstief – sei die Wirtschaftlichkeit ansonsten nicht zu erreichen.

Allerdings gewährt die KWG der Gemeinde mindestens die übliche Verwaltungskostenpauschale in Höhe von 0,5% p. a. Im Ergebnishaushalt steuert die Verwaltungskostenpauschale (rd. 2.100 € p. a.) in die ordentlichen Erträge. Die ordentlichen Aufwendungen werden durch die anteiligen Zinsen für das Darlehen dagegen leicht erhöht. Sofern eine Finanzierung des Darlehens unter einen Zinssatz von 0,5 % p. a. erfolgen kann, kommt es mithin zu einer marginalen Ergebnisverbesserung. Liegt der Zinssatz über 0,5 %, entsprechend zu einer Verschlechterung im Ergebnishaushalt.

In der Bilanz erhöhen sich die Aktiv- und die Passivseite jeweils um rd. 420.000 €. Einerseits steigen die Schulden (Passivseite), aber in gleicher Höhe auch die Forderungen (Aktivseite). Losgelöst von den sonstigen marginalen Auswirkungen im Finanzhaushalt mithin nahezu bilanzneutral hinsichtlich der Nettoposition.

Die Finanzierung durch die Gemeinde Grasleben soll über ein tilgungsfreies Darlehen für 10 Jahre erfolgen. Nach 10 Jahren (also 2027) ist die Rückführung des Darlehens von der KWG an die Gemeinde Grasleben fällig. In diesem Jahr erfolgt mithin die vollständige Ablösung des Darlehens auch durch die Gemeinde Grasleben an den Kreditgeber.

Zum einen erfolgt die Bereitstellung bilanzneutral – auch wenn die liquiden Mittel abnehmen – und zum anderen werden jedoch zweierlei gemeindliche Ziele erfüllt. Dies ist auf der einen Seite die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für den betreffenden Personenkreis, zum anderen auch die allgemeine Ortsbildentwicklung.

Abweichend von der zunächst angedachten Bebauung in der Bahnhofstraße auf dem Flurstück 109 der Flur 5 ist nunmehr in Abstimmung zwischen der Esco und der KWG eine Bebauung in der Bahnhofstraße auf dem Flurstück 414/10 der Flur 3 (bisherige Eigentümer Esco) vorgesehen. Gemeinde, KWG und Esco halten – trotz der Bedenken einer gegründeten Bürgerinitiative – diesen Standort in Hinblick auf die zukünftige Lärmbelastung durch LKW Verkehr als vorzugswürdiger. Der Landkreis Helmstedt hat eine Baugenehmigung zeitnah in Aussicht gestellt, es besteht die Möglichkeit von Dritten hiergegen Rechtsmittel einzulegen.

Anlage:

- Darlehensvertrag

Elektronische Version, im Original unterzeichnet.

Darlehensvertrag

Die **Gemeinde Grasleben, Bahnhofstraße 4, 38368 Grasleben**

- vertreten
durch_____

- nachstehend Darlehensgeberin genannt

und

die **Kreis-Wohnungsbaugesellschaft Helmstedt mbH in 38350 Helmstedt, Poststraße 11**

- nachstehend Darlehensnehmerin genannt -

schließen nachfolgenden

Darlehensvertrag

Der Darlehensvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass auf Seiten der Darlehensgeberin die nach haushaltsrechtlichen Bestimmungen gem. § 114 NKomVG erforderliche Genehmigung erteilt ist. Bis dahin ist der Darlehensvertrag schwebend unwirksam.

Die Darlehensgeberin gewährt der Darlehensnehmerin ein "partiarisches" Darlehen in Höhe von

EUR 420.000,00

(in Worten: Vierhundertzwanzigtausend EURO)

nach Maßgabe der nachstehenden Bestimmungen:

1. Darlehenszweck

Das Darlehen dient der Verstärkung der liquiden Mittel der Darlehnsnehmerin. Darlehensgeberin und Darlehensnehmerin sind über die Verwendung der Darlehensmittel zur Mitfinanzierung des Bauvorhabens in 38368 Grasleben, Bahnhofstraße (10 Familien-Miethaus) einig.

Die Darlehensnehmerin hat bei der Kalkulation der Miete die zu diesem Zeitpunkt gültigen pauschalen Kostenansätze nach der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV –in der Fassung vom 12. Oktober 1990 – BGBL.I S. 2178, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G v. 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614) und das statische Berechnungsprinzip anzuwenden. Eventuell später durchzuführende Modernisierungen sind in die Berechnung aufzunehmen.

2. Auszahlung

Das Darlehen wird wie folgt zur Auszahlung fällig: bis 31.10.2017.

3. Laufzeit

Das Darlehen wird für die Dauer von 10 Jahren bis zum 31.10.2027 gewährt. Es ist am 01.11.2027 zur Rückzahlung fällig. Eine Kündigung vor dem Fälligkeitstag ist von beiden Vertragsschließenden ausgeschlossen.

4. Verzinsung

Das Darlehen ist unverzinslich. Die Dividendenberechtigung orientiert sich an der allgemeinen Ausschüttungspraxis gegenüber den Gesellschaftern und der Wirtschaftlichkeit des Objektes.

Bis zur Rückzahlung ist von der Darlehnsnehmerin ein **Verwaltungskostenbeitrag von 0,5% pro Jahr** ab Fertigstellung des Bauvorhabens zu zahlen. Dieser berechnet sich im 1. Kalenderjahr zeitanteilig. Die Verwaltungskosten sind zur Zahlung fällig am 01.07. des jeweiligen Kalenderjahres.

5. Sicherheiten

Die Darlehnsnehmerin verpflichtet sich im Zusammenwirken mit der Darlehensgeberin auf erstes Anfordern seitens der Darlehnsgeberin, eine bankübliche Sicherheit in Form einer Grundschuld zu stellen.

6. Außerordentliches Kündigungsrecht

Der Darlehensgeberin steht ein außerordentliches Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten zu, falls anderen Gesellschaftern nach Vertragsabschluss Stammkapitalerhöhungen ermöglicht werden, ohne dass die Darlehensgeberin das partiarische Darlehen als Einlage zur Stammkapitalerhöhung einbringen kann.

7. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt; die Darlehensgeberin und die Darlehensnehmerin werden in einem solchen Fall gemeinsam eine Regelung treffen, die dem Gewollten am nächsten kommt.

   Bei einer etwaigen Änderung von gesetzlichen Grundlagen ist der Vertrag entsprechend anzupassen.

8. Änderungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

9. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Ansprüche für diesen Vertrag ist Helmstedt.

Grasleben, den _____

_____ (Darlehnsgeberin)

_____ (Darlehnsnehmerin)