



Dezernat II

30.04.2018

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Dr. Cappenberg

Telefon: 492-7022

CappenbergC@stadt-
muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Finanzierung des Ankaufs der Konversionsflächen durch die KonvOY GmbH und die Wohn+Stadtbau GmbH und Inanspruchnahme der Verbilligungsrichtlinie durch die Wohn+Stadtbau GmbH

Beratungsfolge

16.05.2018	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
16.05.2018	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung

1. Der Rat nimmt die Regelungserfordernisse zur Finanzierung des Ankaufs der York- und Oxford-Kaserne und zur Inanspruchnahme der Verbilligungsrichtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Kenntnis.
2. Unter der Voraussetzung, dass der Rat der Stadt Münster den Kaufvertrag zur ehemaligen Oxford-Kaserne (Anlage 1 zur nicht-öffentlichen Vorlage V/0331/2018) und den Kaufvertrag zur ehemaligen York-Kaserne (Anlage 1 zur nicht-öffentlichen Vorlage V/0332/2018) genehmigt, stimmt der Rat der Stadt Münster der Aufnahme und Weitergabe von Krediten an die städtischen Tochtergesellschaften KonvOY GmbH und Wohn+Stadtbau GmbH zur Finanzierung des Ankaufs und der für die Grundstücksbebauung erforderlichen Dekontaminations-, Anlagenrückbau- sowie Erschließungsmaßnahmen auf beiden Konversionsflächen, mit folgenden Maßgaben zu:
 - a. Gewährung von Darlehen zur Finanzierung des Ankaufs und von Wohnungsbaumaßnahmen von insgesamt maximal 10,0 Mio. € an die Wohn+Stadtbau GmbH zu den in der Begründung dargestellten Konditionen. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Wohn+Stadtbau GmbH entsprechende Darlehensverträge abzuschließen.
 - b. Gewährung von Darlehen zur Finanzierung des Ankaufs und der Flächenentwicklung von insgesamt maximal 90,0 Mio. € an die KonvOY GmbH zu den in der Begründung dargestellten Konditionen. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der KonvOY GmbH entsprechende Darlehensverträge abzuschließen. Der Vertreter in der Gesellschafterversammlung der KonvOY GmbH wird ermächtigt, den Geschäftsführer der KonvOY GmbH hierfür von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien.

3. Der Rat stimmt der Aufnahme der KonvOY GmbH in den Liquiditätsverbund („Cashpooling“) der Stadt Münster zu. Der Rat stimmt einer konzerninternen Kreditlinie in Höhe von 7,5 Millionen Euro zur Sicherung der Liquidität der KonvOY GmbH zu. Der Vertreter in der Gesellschafterversammlung der KonvOY GmbH wird ermächtigt, den Geschäftsführer der KonvOY GmbH hierfür von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien.
4. Der für die Inanspruchnahme der Verbilligungsrichtlinie der BImA notwendige Betrauungsakt für die Wohn+Stadtbau GmbH (Anlage 1) wird beschlossen. Die Verwaltung wird ermächtigt, künftig Änderungen sowie Verlängerungen des abgeschlossenen Betrauungsaktes vorzunehmen, soweit dies einer erkennbaren rechtssicheren bzw. rechtskonformen Betrauung dient.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die zur Gewährung der Darlehen erforderlichen Ermächtigungen stehen im Haushaltsplan 2018, im Teilfinanzplan der Produktgruppe „1601 Allgemeine Finanzwirtschaft“ in Höhe von 10,0 Mio. € zur Weitergabe an die Wohn+Stadtbau GmbH sowie in Höhe von 90,0 Mio. € (Ermächtigungsübertragungen aus 2017 in Höhe von 50,0 Mio. € und lfd. Ansatz aus 2018 in Höhe von 40,0 Mio. €) zur Weitergabe an die KonvOY GmbH zur Verfügung. Hier sind ebenfalls die Einzahlungen aus der Verzinsung und der Tilgung veranschlagt.

Das Cashpooling erfolgt im Rahmen der Bewirtschaftung des beschlossenen Haushaltsplans und ist insgesamt durch den in der Haushaltssatzung festgesetzten Höchstbetrag an Krediten zur Liquiditätssicherung begrenzt.

Aus der Inanspruchnahme der Verbilligungsrichtlinie ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

zu 1)

Mit den nicht-öffentlichen Vorlagen V/0331/2018 und V/0332/2018 werden dem Rat der Stadt Münster die Kaufverträge für die Oxford- und für die York-Kaserne zur Genehmigung vorgelegt. Für die finanzielle und beihilferechtskonforme Abwicklung des Ankaufs innerhalb des Stadtkonzerns sind Entscheidungen des Rates erforderlich, die aus rechtlichen Gründen öffentlich erfolgen müssen. Hierzu dient diese Vorlage.

Im Rahmen der Kaufverträge wird der Stadt Münster ein Benennungsrecht eingeräumt, durch das sie die Möglichkeit hat, bis zur Wirksamkeit des Kaufvertrags an ihrer Stelle die städtischen Tochtergesellschaften Wohn+Stadtbau GmbH (W+S) und KonvOY GmbH als Käuferin zu benennen. Hiervon möchte die Stadt Münster gemäß der Anlagen 1 und 2 der Vorlage V/0333/2018 Gebrauch machen. Aus der Aufteilung innerhalb des Stadtkonzerns ergeben sich Regelungserfordernisse, die im Hinblick auf die Finanzierung des Ankaufs und der ersten Maßnahmen auf den Flächen unter Beschlusspunkt 2 und 3 sowie im Hinblick auf die Inanspruchnahme der Verbilligungsrichtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben durch die Wohn+Stadtbau GmbH unter Beschlusspunkt 4 zu finden sind. Ziel ist es,

- mit Beschlusspunkt 2 durch die Weitergabe von Darlehen an die städtischen Tochtergesellschaften KonvOY GmbH und Wohn+Stadtbau GmbH diese in die Lage zu versetzen, den Ankauf der jeweiligen Flächen finanzieren zu können.
- mit Beschlusspunkt 3 das noch junge Tochterunternehmen in den Liquiditätsverbund der Stadt Münster einzubinden, um dessen Handlungsfähigkeit für eine zügige Umsetzung der ersten Maßnahmen zur Flächenentwicklung zu gewährleisten.

- mit Beschlusspunkt 4 durch einen Betrauungsakt abzusichern, dass die Gewährung des Verbilligungsabschlags für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus durch die BlmA zugunsten der Wohn+Stadtbau GmbH beihilferechtskonform erfolgt.

zu 2)

Der Rat hat mit Beschluss der Haushaltssatzungen 2017 und 2018 den Stadtkämmerer ermächtigt, Investitionskredite zur Weitergabe an städtische Unternehmen aufnehmen zu dürfen. Die in 2017 für diesen Zweck nicht in Anspruch genommenen Kreditermächtigungen wurden in das Haushaltsjahr 2018 übertragen. Die Aufnahme von Krediten durch die Stadt Münster und die anschließende Weitergabe an verbundene Unternehmen, Beteiligungen und Sondervermögen richtet sich nach dem Rund-erlass des MIK NRW vom 16.12.2014 (34-48.05.01/02 - 8/14) über „Kredite und kreditähnliche Rechtsgeschäfte der Gemeinden und Gemeindeverbände“. Danach ist es „haushaltsrechtlich zulässig, dass die Gemeinden Kredite aufnehmen und ihren Beteiligungen zur Verfügung stellen (Investitionsförderung)“.

Die Stadt Münster hat im Jahr 2017 erstmalig von der Möglichkeit der Weitergabe von Krediten an städtische Unternehmen Gebrauch gemacht. Hierfür wurde mit Vorlage V/0341/2017 ein Kreditvolumen in Höhe von 20,0 Mio. Euro zur Weitergabe an die Wohn+Stadtbau GmbH freigegeben. In der Haushaltssatzung 2017 (§ 2) war des Weiteren in der Gesamtermächtigung zur Aufnahme von Investitionskrediten ein Betrag von 50,0 Mio. € zur Weitergabe an die KonvOY GmbH berücksichtigt worden. Im Haushaltsplan 2018 erfolgte eine weitere Ermächtigung in Höhe von 10,0 Mio. Euro zur Weitergabe an die Wohn+Stadtbau GmbH sowie in Höhe von 40,0 Mio. Euro an die KonvOY GmbH. Dies möchten die Wohn+Stadtbau GmbH und die KonvOY GmbH nun zur Finanzierung des Ankaufs und der ersten Maßnahmen (Rückbau, Erschließung etc.) auf den Konversionsflächen der York- und Oxford-Kaserne nutzen.

Die Weitergabe der Kredite erfolgt aus beihilferechtlichen Gründen zu marktüblichen Konditionen. Zinsdifferenzen zwischen der Aufnahme und der Weitergabe der Kredite verbleiben bei der Kernverwaltung.

Durch diese Art der Finanzierung ergibt sich für beide Beteiligten eine so genannte Win-Win-Situation. Der Vorteil der Gesellschaft liegt insbesondere darin, dass keine zusätzlichen Sicherheiten für die Darlehensaufnahme gestellt werden müssen und somit ein flexibles Handeln ermöglicht wird. Auf Seiten der Stadt Münster ergibt sich ein finanzieller Vorteil, da die Zinsaufwendungen für die aufgenommenen und weitergeleiteten Kredite geringer ausfallen werden, als die Zinszahlung der Unternehmen an die Stadt Münster.

Die Auszahlungsermächtigung (Weitergabe der Kredite) sowie die Einnahmepositionen für Zins- und Tilgungsleistungen sind in der Produktgruppe „1601 Allgemeine Finanzwirtschaft“ veranschlagt.

Für die Weiterleitung der Kredite an die beiden städtischen Tochterunternehmen sollen grundsätzlich die folgenden Vereinbarungen getroffen werden: In enger Abstimmung zwischen W+S und der Stadt bzw. zwischen der KonvOY und der Stadt wird der jeweilige Gesamtbetrag entsprechend der Finanzierungsbedarfe in Einzeldarlehen aufgeteilt. Die jeweiligen Darlehen dürfen nur zur Finanzierung von Investitionsmaßnahmen eingesetzt werden.

Die Tochterunternehmen haben für die von der Stadt erhaltenen Darlehen Zinsen zu zahlen. Dabei ist darauf zu achten, dass es sich bei der Höhe des Zinssatzes weder um eine verdeckte Gewinnausschüttung handelt (Zinssatz ist höher als der Marktzins), noch gegen die beihilferechtlichen Bestimmungen (Zinssatz ist wesentlich niedriger als der Marktzins) verstoßen wird. Dies ist regelmäßig dann nicht der Fall, wenn die Belastung aus dem Kreditgeschäft für die Gesellschaft marktüblich ist.

Der von den Tochterunternehmen zu zahlende Zinssatz (Marktzins) ist nach folgendem Verfahren zu ermitteln: Das jeweilige Tochterunternehmen wird bei der ersten geplanten Kreditaufnahme bei seiner Hausbank eine indikative Abfrage zur Finanzierung einer üblichen Investitionsmaßnahme einholen. Der so ermittelte Zinssatz wird dem Zinssatz des durch die Stadt parallel aufgenommenen Kommunalkredites gegenüber gestellt. Die Differenz stellt den Zinsaufschlag durch die Stadt auf das Darlehen an das Tochterunternehmen dar. Damit nicht bei jeder Kreditaufnahme eine Parallelausschreibung durchzuführen ist, soll der so ermittelte Aufschlag zunächst für alle Darlehen der Stadt an die

jeweilige Tochter gelten. Eine Überprüfung des Aufschlages zum Kommunalkredit ist zu gegebener Zeit vorzunehmen.

Die Rückzahlung der Darlehen (Tilgung) soll üblicherweise annuitätisch erfolgen, z.B. beginnend mit 1,0 % p.a. der Darlehenssumme zuzüglich der durch die Tilgung ersparten Zinsen.

Die Haushaltsermächtigungen sind durch die Beschlüsse der Haushaltssatzungen gegeben. Diese Vorlage soll dazu dienen, dass das Einsetzen der Kreditweitergabe für diesen Zweck bestätigt wird. Aufgrund der derzeitigen nebenamtlichen Tätigkeit des Stadtkämmerers als Geschäftsführer der KonVOY ist zudem eine Befreiung des Geschäftsführers der KonVOY GmbH vom Selbstkontrahierungsverbot des § 181 BGB notwendig. Im § 5 Abs. 2 Satz 2 des Gesellschaftsvertrags der KonVOY GmbH wird ermöglicht, dass die Gesellschafterversammlung den Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien kann. Daher soll der Vertreter der Stadt Münster in der Gesellschafterversammlung der KonVOY GmbH durch Beschlusspunkt 2 auch dazu ermächtigt werden, die entsprechenden Beschlüsse zu fassen, um so die Abwicklung der Kreditweitergabe zu ermöglichen.

zu 3)

Bis erste Erlöse aus Grundstücksverkäufen zu erwarten sind, muss die KonVOY GmbH den Rückbau und die Erschließung finanzieren. Dies führt zwischenzeitlich zu hohen Finanzierungsbedarfen. Dabei entstehen Aufwendungen, die nicht aus den weitergegebenen Investitionskrediten (siehe Beschlusspunkt 2) finanziert werden können. Die KonVOY benötigt daher zur Finanzierung zusätzliche Liquidität.

Der Runderlass des MIK NRW vom 16.12.2014 (34-48.05.01/02 - 8/14) über „Kredite und kreditähnliche Rechtsgeschäfte der Gemeinden und Gemeindeverbände“ ermöglicht auch die Bildung eines Liquiditätsverbundes („Cashpooling“). Dies nutzt die Stadt Münster bereits gemeinsam mit einigen Tochterunternehmen. Das Gesamtvolumen ist dabei durch den in der Haushaltssatzung festgesetzten Höchstbetrag an Krediten zur Liquiditätssicherung begrenzt. Durch das Cashpooling können Liquiditätsunterschiede zunächst innerhalb des Stadtkonzerns ausgeglichen werden, bevor die Aufnahme eines Liquiditätskredites am Kreditmarkt notwendig ist. Dies ist aus finanzwirtschaftlicher Sicht für den Stadtkonzern vorteilhaft. Durch die Einbindung der KonVOY hat diese die Möglichkeit, ihre Liquidität zu sichern, ohne sich direkt am Kreditmarkt refinanzieren zu müssen.

Mit einem konzerninternen Kreditrahmen in Höhe von 7,5 Mio. Euro ist die KonVOY GmbH handlungsfähig, auch größere Vergaben durchführen zu können, ohne als noch junges Unternehmen selbst am Kreditmarkt auftreten zu müssen. Der Rahmen stellt eine Obergrenze dar.

Aufgrund der derzeitigen nebenamtlichen Tätigkeit des Stadtkämmerers als Geschäftsführer der KonVOY ist zudem eine Befreiung des Geschäftsführers der KonVOY GmbH vom Selbstkontrahierungsverbot des § 181 BGB notwendig. Im § 5 Abs. 2 Satz 2 des Gesellschaftsvertrags der KonVOY GmbH wird ermöglicht, dass die Gesellschafterversammlung den Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreien kann. Daher soll der Vertreter der Stadt Münster in der Gesellschafterversammlung der KonVOY GmbH durch Beschlusspunkt 3 auch dazu ermächtigt werden, die entsprechenden Beschlüsse zu fassen, um so die Abwicklung des Liquiditätsverbunds zu ermöglichen.

zu 4)

Für den Grundstückserwerb durch die W+S auf den Flächen der ehemaligen York-Kaserne bzw. der Oxford-Kaserne im Rahmen des Benennungsrechts ist gegenüber der W+S seitens der Stadt Münster ein Betrauungsakt zu erlassen. Dies ist notwendig, da die Stadt Münster bzw. die W+S im Rahmen des Kaufvertrags die sogenannte Verbilligungsrichtlinie der BImA in Anspruch nehmen möchte. Für eine mit dem EU-Beihilfenrecht konforme Abwicklung ist der Betrauungsakt die Voraussetzung. Die Stadt Münster (=betrauende Stelle) betraut daher in Abstimmung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, (=Ausgleichsleistende) die Wohn+Stadtbau GmbH (=Beträute) im Rahmen des Betrauungsaktes (Anlage 1) mit den in diesem Betrauungsakt näher festgelegten Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse.

Bei Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse handelt es sich um wirtschaftliche Tätigkeiten, die mit besonderen Gemeinwohlverpflichtungen verbunden sind und die im Interesse der Allgemeinheit erbracht werden. Den Mitgliedstaaten der Europäischen Union kommt ein großer Ermessensspielraum bei der Beurteilung der Frage zu, welche Dienstleistungen sie als solche von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse bezeichnen.

Mit Vorlage Nr. V/0297/2012 wurde der Rat über die Notwendigkeit informiert, aufgrund der geltenden Rechtslage gültiger EU-Richtlinien, Betrauungsakte für städtische Unternehmen und Eigenbetriebe zu erlassen, die im Rahmen der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse Zuschüsse von der Stadt Münster erhalten. Die Wohn+Stadtbau erhält in diesem Fall zwar keine direkten Zuschüsse von der Stadt Münster, jedoch ergibt sich die Notwendigkeit des Betrauungsaktes aus der verbilligten Abgabe der Liegenschaften durch den Bund.

Der Bund will die Gebietskörperschaften bei der zeitnahen Umnutzung der Liegenschaften zu einer wirtschaftlich zivilen Anschlussnutzung unterstützen, die wirtschaftliche Entwicklung in den Kommunen anstoßen sowie diesen ermöglichen, durch Investitionen und die Schaffung von Arbeitsplätzen den mit der Standortaufgabe seitens des Militärs verbundenen Kaufkraftverlust abzufedern. Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat mit Beschluss vom 21.03.2012 Gebietskörperschaften sowie mehrheitlich von diesen getragenen Gesellschaften, Stiftungen und Anstalten des öffentlichen Rechts eine Erstzugriffsoption eingeräumt. Nach dieser können sie die Konversionsliegenschaften unmittelbar, d.h. ohne vorheriges Bieterverfahren, zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert erwerben.

Aufgrund des im Haushaltsgesetz 2015 im Epl. 60, Kap. 6004, Titel 121 01 ausgebrachten Haushaltsvermerks Nr. 60.3 hat der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages am 22.04.2015 die am 06.05.2015 in Kraft gesetzte „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Konversionsgrundstücken (VerbRKonv)“ beschlossen. Mit dem Gesetz über die Feststellung eines Zweiten Nachtrags zum Bundeshaushaltsplan für das Haushaltsjahr 2015 (Zweites Nachtragshaushaltsgesetz 2015) wurde beschlossen, den Haushaltsvermerk Nr. 60.3 im Epl. 60, Kap. 6004, Titel 121 01 auch auf den Erwerb von weiteren entbehrlichen Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus anzuwenden. Die Ausgleichsleistende hat ergänzend dazu mit Schreiben vom 26.11.2015 die angepasste „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken“ (VerbR) in Kraft gesetzt. Beim Beschluss des Gesetzes über die Feststellung des Bundeshaushaltsplans für das Haushaltsjahr 2017 (Haushaltsgesetz 2017) wurde im Haushaltsvermerk 60.3 im Epl. 60, Kap. 6004, Titel 121 01 der Zeitraum für die Gewährung der Verbilligung um zwei Jahre auf sechs Jahre, beginnend ab dem Haushaltsjahr 2015, verlängert.

Die betrauende Stelle hat ihr Erstzugsrecht auf die beiden Konversionsliegenschaften ausgeübt und erwirbt diese von der Ausgleichsleistenden. Die betrauende Stelle behält sich im Kaufvertrag vor, bis zu dessen Wirksamwerden an ihrer Stelle die Betraute als Käuferin zu benennen. Die Benennung der Betrauten als Käuferin dient der Wohnraumschaffung, insbesondere von Wohnraum nach den Vorschriften des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) und des Wohnungsbindungsgesetzes (WOBindG) sowie der danach erlassenen landesrechtlichen Bestimmung (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW - WFNG NRW). Daher hat die betrauende Stelle bei der Ausgleichsleistenden die verbilligte Abgabe von Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus auf der ehemaligen York-Kaserne bzw. auf der ehemaligen Oxford-Kaserne beantragt. Es wurde insgesamt ein Kaufpreisabschlag für die Errichtung von 550 öffentlich geförderten Wohnungen (450 auf der York-Kaserne und 100 auf der Oxford-Kaserne) gewährt. Es sollen zwar auch darüber hinaus öffentlich geförderte Wohnungen auf den ehemaligen Kasernenflächen entstehen, jedoch ergibt sich die beantragte Förderung aus den Kapazitätsgrenzen der Betrauten im Hinblick auf die rechtzeitige Errichtung der Wohnungen zur Sicherung des Kaufpreisabschlags. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Verbilligung ist der vorliegende Betrauungsakt.

Der Betrauungsakt (siehe Anlage 1) muss Ausführungen über die Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge und der Art der Dienstleistungen (hier in Form der Versorgung der Einwohner mit Wohnraum, vgl. §§ 1 und 2), zur zeitlichen Begrenzung (§ 3), zum geographischem Geltungsbereich (§ 4), zur Berechnung und Änderung der Ausgleichsleistungen (§ 5), zur Vermeidung von Überkompensie-

rung mit evtl. Rückerstattungsregelungen (§ 6), zur Änderungskompetenz (bezüglich des Betrauungsaktes, vgl. § 7) sowie zur Vorhaltepflcht von Unterlagen (§ 8) und zur Veröffentlichungspflicht (§ 9) enthalten.

Der Betrauungsakt ist durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Anlage zum jeweiligen Kaufvertrag der beiden Kasernenflächen akzeptiert worden.

gez.

Markus Lewe
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Betrauungsakt für die Wohn+Stadtbau GmbH