

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2019 / V00060/1	Ausfertigungen: Stadt- und Stiftungspflege
Dienststelle: Stadt- und Stiftungspflege Aktenzeichen: STP BTV Asb/Br	14.03.2019, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

Betreff: Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH (SWG): -Zweckgebundene Erhöhung der Kapitalrücklage der SWG -Betrauungsakt Anlage(n): Entwurf des Betrauungsakts			
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video

Referent und Zeitdauer: Herr OB Brand, 20 Min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	11.03.2019	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	25.03.2019	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten:	<input type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	7.000.000,00 EUR
	<input type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	EUR
		Sachkosten	Betrag: EUR
Zuschüsse	<input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR
bzw.			
Beiträge:	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Stadt Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen:

Stiftung Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen:

Auftrag 70522000002 Wohnungsbau-
förderung
Sachkonto 78530000 Auszahlungen für
den Erwerb von Beteiligungen an Zweck-
verbänden und sonstigen Anteilsrechten

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz im lfd. Jahr:	0,00 EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:	EUR
Noch bereitzustellen:	7.000.000,00 EUR
Deckungsvorschlag: außerplanmäßige liquide investive Mittel 2019	7.000.000,00 EUR

Beschlussantrag:

- (1) Die Stadt Friedrichshafen gewährt der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH (SWG) eine Zuführung in die Kapitalrücklage in Höhe von 7.000.000 EUR.
- (2) Der Gemeinderat beschließt den Betrauungsakt der Stadt Friedrichshafen für die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH gemäß Anlage.
- (3) Sofern noch aufgrund weiterer Abstimmungen innerhalb der Verwaltung oder im Betrauungszeitraum aus steuerrechtlichen, beihilferechtlichen oder sonstigen rechtlichen Gründen redaktionelle oder geringfügige Änderungen erforderlich werden, die den wirtschaftlichen Inhalt der Betrauung nicht betreffen, so ist der städtische Vertreter zur Vornahme dieser Änderungen ermächtigt und berechtigt. Dem Gemeinderat wird die jeweilige Fassung der Betrauung im Falle von solchen Änderungen zur Kenntnis gegeben. Grundlegende Änderungen des Betrauungsaktes obliegen dagegen einer erneuten Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

- (4) Die Mittel für die Erhöhung der Kapitalrücklage der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH in Höhe von 7.000.000 EUR werden außerplanmäßig bereitgestellt. Zur Deckung dienen liquide investive Eigenmittel im Rechnungsjahr 2019.
- (5) Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, zur Umsetzung des Vorgenannten alle hierfür erforderlichen oder nützlichen Maßnahmen zu ergreifen, etwaige Verträge auszuarbeiten bzw. zu finalisieren und abzuschließen.
- (6) Der städtische Vertreter in der Gesellschafterversammlung der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH (SWG) wird gem. § 104 Abs. 1 GemO angewiesen, in der Gesellschafterversammlung wie folgt abzustimmen:
 - a) Die Kapitalrücklage der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH wird aus Mitteln der Gesellschafterin Stadt Friedrichshafen zur schnelleren Verwirklichung des sozialen Wohnungsbaus von 12.893.186,10 EUR um 7.000.000 EUR auf 19.893.186,10 EUR erhöht.
 - b) Diese Erhöhung der Kapitalrücklage ist zweckgebunden ausschließlich zur Errichtung von nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm geförderten mit Mietpreis- und Belegungsbindung versehenen Wohnungen zu verwenden. Die mit diesen Mitteln neu zu errichtenden Wohnungen dürfen nicht Bestandteil des in der Wirtschafts- und Finanzplanung 2018 bis 2023 enthaltenen und vom Beirat beschlossenen bisherigen Bauprogramms der SWG sein (sogenanntes „Erweitertes Organisches Wachstum“). Die nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz in Anspruch zu nehmende Förderung mit Mietpreis- und Belegungsbindung darf eine Frist von 25 Jahren nicht unterschreiten. Die Mietpreisbindung umfasst die Pflicht zur Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 33 %.

Begründung:

I. Vorbemerkung:

Sofern im Folgenden der Begriff „Sozialwohnungen“ oder „sozialer Wohnraum“ verwendet wird, sind Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) gemeint, die von Personen, die über einen „Wohnberechtigungsschein“ verfügen, bezogen werden dürfen.

Die Stadt Friedrichshafen ist an der Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH (SWG) mit einer Stammeinlage von 13.050 T€ zu 100 % beteiligt und somit Allein- bzw. Eigengesellschafterin. Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wird eine Kapitalrücklage von 12.893.186,10 EURO ausweisen.

In Friedrichshafen besteht, wie in großen Teilen Deutschlands, ein Defizit an Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, insbesondere für einkommensschwache oder einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen bzw. für Menschen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt schwer tun.

Die Stadt Friedrichshafen wird gemäß Prognosen weiter wachsen und muss daher zeitnah auf die steigende Nachfrage nach bezahlbarem und sozialem Wohnraum reagieren. Deshalb hat der Gemeinderat in seinen Sitzungen am 22.05.2017 (DS 2016/V00350) sowie am 15.05.2018 (DS 2018/V00048) bereits ein umfassendes Maßnahmenpaket zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum beschlossen.

Die SWG ist bereit, an der bedeutsamen Aufgabe der Wohnraumschaffung intensiv mitzuwirken. Zurzeit befinden sich rund 426 Einheiten in der Planung, im Bau bzw. 74 Wohneinheiten wurden im Geschäftsjahr 2018 bezugsfertig. Das laufende Wohnbauprogramm der SWG wird komplett durch die Gesellschaft finanziert, was eine erhebliche Abschmelzung der Eigenkapital-Quote bis 31.12.2021 nach sich zieht. Die SWG stößt zur Umsetzung weiterer Wohnungsbauprojekte damit an eine Eigenkapitaluntergrenze.

II. Verwendungszweck, Miet- und Belegungsfristen

Die Stadt Friedrichshafen bringt aus Mitteln des städtischen Finanzhaushalts in die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH eine Erhöhung der Kapitalrücklage in Höhe von 7.000.000 EUR ein (Beschlussantrag Nr. 1 und 6.a). Diese Kapitalstärkungsmaßnahme ist zweckgebunden ausschließlich zur zeitnahen baulichen Umsetzung von zusätzlichem und bisher noch nicht geplantem nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zu verwenden (Beschlussantrag Nr. 6.b). Es soll sich hierbei um neue Bauvorhaben handeln, die nicht bereits Bestandteil des in der Wirtschafts- und Finanzplanung 2018 bis 2023 enthaltenen und vom Beirat beschlossenen bisherigen Bauprogramms der SWG (sogenanntes „Erweitertes organisches Wachstum“) sind. Die SWG ist verpflichtet, alle staatlich angebotenen Förderprogramme vollumfänglich auszuschöpfen.

Mit der Zweckbindung dieser Kapitalstärkungsmaßnahme vollumfassend (=100 %) ausschließlich für Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Sozialwohnungen) im vorstehend genannten Sinn, die dabei einer Belegungs- und Mietpreisbindung von nicht unter 25 Jahren zu unterliegen haben, entspricht dies der Rolle der SWG als Unternehmen der öffentlichen Hand sowie dem öffentlichen Zweck der SWG. Die Mietpreisbindung umfasst sodann die Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 33 %. Die Belegungsbindung wird durch die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines nachgewiesen. Diese Berechtigung ist

wie bei allen geförderten Einheiten an die Größe des Haushaltes und an das Haushaltseinkommen gekoppelt.

Die Gesellschaft hat auf geeignete Weise sicherzustellen, dass eine nicht zweckentsprechende Mittelverwendung der Kapitalstärkung in Höhe von 7.000.000 EUR ausgeschlossen ist und die Mittel insofern einer eindeutigen Mittelverwendungssperre unterliegen. Eine erste Überprüfung der zweckentsprechenden Mittelverwendung erfolgt spätestens zum 30.06.2021. Hierzu berichtet die Geschäftsführung dem Gemeinderat rechtzeitig über die bis dahin erfolgte Umsetzung und zweckentsprechende Mittelverwendung.

Die Geschäftsführung und der Beiratsvorsitzende stimmen der Eigenkapitalstärkung zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau zu.

III. Prüfung EU-Beihilferecht / Betrauungsakt

Die SWG ist ein kommunales wirtschaftliches Unternehmen im Sinne des § 102 GemO. Nach der im Jahre 2005 in § 102 Abs. 1 Nr. 3 in die GemO eingefügten qualifizierten Subsidiaritätsklausel darf die Gemeinde wirtschaftliche Unternehmen nur errichten, übernehmen, wesentlich erweitern oder sich daran beteiligen, wenn bei einem Tätigwerden außerhalb der kommunalen Daseinsvorsorge der Zweck nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch einen privaten Anbieter erfüllt wird oder erfüllt werden kann. Jede staatliche Vorteilsgewährung an ein - auch kommunales Unternehmen - unterfällt grundsätzlich dem EU-Beihilferecht. Dabei ist es gleichgültig, ob der Vorteil durch direkte Subventionen oder in anderer Form, etwa durch eine Kapitalerhöhung oder Sacheinlage erfolgt. Unproblematisch ist diese Voraussetzung zu bejahen, wenn das Unternehmen im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge tätig ist. Nach der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg zählt hierzu u.a. eine Bebauung mit Sozialwohnungen, um die es hier in dieser Sitzungsvorlage mit der entsprechenden Zweckbindung der Kapitalstärkungsmaßnahme ausschließlich geht (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 05.11.2014, 1 S 2333/13).

Nach Auffassung der Kommission hat die staatliche Wohnungsbauförderung potenziell Beihilferelevanz. Die Beihilferelevanz hindert aber nicht die Wohnungsbauförderung beihilfekonform zu gestalten. Als Ausnahme von den allgemeinen EU-Beihilferegelungen nach den bekannten "Altmark-Kriterien" hat die EU Kommission den sog. DAWI-Freistellungsbeschluss (2012/21/EU) erlassen, mit denen bestimmte Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse privilegiert und von der Notifizierungspflicht freigestellt werden. Jedoch muss das Unternehmen mit der Erbringung der DAWI förmlich betraut werden (Beträuungsakt).

Die Wirkungsweise eines Betrauungsaktes ist dem Gemeinderat hinlänglich bekannt und dies kann als bekannt vorausgesetzt werden. Die Verwaltung schlägt vor, die Erhöhung der Kapitalrücklage durch die Stadt Friedrichshafen nach dem eigens für diese Fälle vorgesehenen DAWI-Freistellungsbeschluss abzuwickeln. Der Entwurf eines Betrauungsakts ist beigelegt (Beschlussantrag Nr. 2). Der Betrauungszeitraum dieses Betrauungsakts beträgt 10 Jahre.

Sofern noch aufgrund weiterer Abstimmungen innerhalb der Verwaltung oder im Betrauungszeitraum aus steuerrechtlichen, beihilferechtlichen oder sonstigen rechtlichen Gründen redaktionelle oder geringfügige Änderungen – beispielsweise die Aufnahme einer weiteren Wohnbauleistung als DAWI - erforderlich werden, die den wirtschaftlichen Inhalt der Betrauung nicht betreffen, so ist der städtische Vertreter zur Vornahme dieser Änderungen ermächtigt und berechtigt. Dem Gemeinderat wird die jeweilige Fassung der Betrauung im Falle von

solchen Änderungen zur Kenntnis gegeben. Grundlegende Änderungen des Betrauungsaktes obliegen dagegen einer erneuten Beschlussfassung durch den Gemeinderat (Beschlussantrag Nr. 3).

IV. Außerplanmäßige Mittelbereitstellung / Deckungsvorschlag

Es wird um Bewilligung der außerplanmäßigen Mittelbereitstellung in Höhe von 7.000.000 EUR gebeten. Zur Deckung der außerplanmäßigen Mittelbereitstellung wird vorgeschlagen, dass hierfür liquide investive Eigenmittel im Rechnungsjahr 2019 herangezogen werden (Beschlussantrag Nr. 4).

V. Umsetzung

Die Verwaltung wird gemäß Beschlussantrag Nr. 5 ermächtigt und beauftragt, alle erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung des Beschlossenen zu ergreifen.

Um Beratung und Beschlussfassung im Sinne des Beschlussantrags wird gebeten.