

Vorlage an

Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 02.06.2022

Apfelbaumgarten II, Übernahme einer Ausfallbürgschaft zugunsten der Terramag GmbH

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Weiterstadt übernimmt eine 100%ige Ausfallbürgschaft für die Kreditaufnahme der Terramag GmbH in Höhe von 20,0 Mio. € bei der Frankfurter Volksbank, die zur Realisierung des Projektes „Apfelbaumgarten II“ erforderlich werden.

Sachverhalt:

Ziel des Beschlusses ist die Übernahme der Ausfallbürgschaft für einen Kredit, der von der Terramag GmbH zur Vorfinanzierung des Projektes „Apfelbaumgarten II“ benötigt wird, um die Kreditzinsen möglichst gering zu halten.

a) Ausgangslage

Die Terramag GmbH, Hanau, ist nach erfolgter Ausschreibung mit der treuhänderischen finanzwirtschaftlichen Gebietsentwicklung sowie mit treuhänderischen Tätigkeiten der Projektentwicklung und Projektsteuerung für die im Masterplan „Apfelbaumgarten II“ vom 29.04.2019 ausgewiesenen Flächen beauftragt.

Nach jetzigem Stand ist für die Projektumsetzung mit einem Kreditbedarf von ca. 20,0 Mio. € zu rechnen. Die tatsächlichen Gesamtinvestitionskosten werden deutlich höher ausfallen und entscheidend davon abhängen, in welchem Umfang es gelingen wird, die Stadt Weiterstadt im Rahmen einer vereinbarten Umlegung sowie der Ausübung von Vorkaufsrechten in den Besitz von Grundstücken zu bringen. Den Ausgaben stehen später, bauabschnittsweise, zu erwartende Einnahmen durch Grundstücksverkäufe sowie Ausgleichszahlungen dritter Grundstückseigentümer im Rahmen der Umlegung gegenüber. Die spätere Festlegung von Grundstücksverkaufspreisen sowie Wertansätzen in der Umlegung soll unter der Maßgabe einer vollständigen Refinanzierung erfolgen. Die Entwicklung des Gesamtgebietes soll in bis zu vier Abschnitten erfolgen.

Die Terramag GmbH hat bei verschiedenen Banken und Sparkassen eine Kreditbereitstellung über einen Betrag in Höhe von 20,0 Mio. € mit variabler Inanspruchnahme und variablem Zinssatz für eine Laufzeit von 15 Jahren angefragt. Angebote wurden durch die Frankfurter Volksbank sowie die Sparkasse Darmstadt unterbreitet. Als Kreditsicherheit wird von den Kreditinstituten die Vorlage einer kommunalen Ausfallbürgschaft sowie ein Negativattest der Kommunalaufsicht erwartet.

Drucksache 11/0294/1

Nach Auswertung der finalen Angebote hat die Frankfurter Volksbank das wirtschaftlichste Angebot unterbreitet. Mit einem Zinssatz in Höhe von 3-Monats-Euribor zzgl. Bankenmarge 0,50% p.a. (Mindestmarge auch bei negativem Euribor-Satz) liegt das Angebot damit bei kommunalkreditähnlichen Konditionen.

Da die Gebietsentwicklung über das projektbezogene Treuhandvermögen der Terramag GmbH finanziert wird, ergeben sich zunächst keine unmittelbaren Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Die tatsächliche Inanspruchnahme des Kreditrahmens erfolgt stets in Abstimmung mit der Stadt Weiterstadt und kann im Rahmen der kaufmännischen Sorgfalt auch an den politischen Zielen der Gebietsentwicklung ausgerichtet werden. Der gewählte Verfügungsrahmen sichert zudem auch die Handlungsfähigkeit der Stadt bei der Eindämmung des spekulativen Marktgeschehens etwa durch die Ausübung von Vorkaufsrechten.

Da kurzfristig Entscheidungen über die Ausübung von Vorkaufsrechten anstehen, ist die Kreditaufnahme und damit auch die Erteilung der Ausfallbürgschaft möglichst schnell umzusetzen. Die Vorkaufsrechte können erst dann ausgeübt werden, wenn die Finanzierung der Kaufpreise durch die Kreditaufnahme gesichert ist.

b) Weiteres Vorgehen

Mit der Übernahme der 100%igen Ausfallbürgschaft für den Kredit über 20,0 Mio. € soll sichergestellt werden, dass sowohl die planerische als auch die erschließungstechnische Entwicklung des Gebietes vorangetrieben werden kann. Nach entsprechendem Bürgschaftsbeschluss wird die Terramag GmbH umgehend ein Treuhandkonto bei der Frankfurter Volksbank eröffnen und den Kontokorrentkredit verbindlich beantragen.

Wegen des von der Kommunalaufsicht zu erteilenden Negativattestes wurde ein entsprechender Antrag beim Landkreis gestellt und die dafür erforderlichen Dokumente vorgelegt. Das von der Kommunalaufsicht erteilte Negativattest ist als Anlage beigefügt.

c) Handlungsalternativen

Falls keine Ausfallbürgschaft übernommen wird, sind ein höherer Aufwand bei der Kreditbeschaffung sowie wesentlich höhere Kreditzinsen zu erwarten, die zunächst das Treuhandkonto belasten und im Ergebnis das wirtschaftliche Ergebnis für die Stadt Weiterstadt schmälern.

d) Sonstiges

Bei der Gewährung der Ausfallbürgschaft zur Erlangung günstigerer Kreditkonditionen zu Gunsten der Terramag GmbH handelt es sich nicht um eine EU-rechtlich unzulässige oder notifizierungspflichtige Beihilfe. Hierfür fehlt es sowohl an einer konkreten wirtschaftlichen Begünstigung der Terramag GmbH unmittelbar, als auch dritter Unternehmen mittelbar, derer sich die Terramag GmbH zur Gebietsentwicklung bedient. Der Terramag GmbH selbst kommt aufgrund des treuhänderischen Betreuungsauftrages keinerlei wirtschaftliche Bewegungsfreiheit mehr zu. Sie agiert vielmehr als „verlängerter Arm“ der Stadt selbst. Der eigentliche wirtschaftliche Vorteil des zinsverbilligten Kredits fällt aufgrund der vertraglichen Regelungen aus dem Betreuungsauftrag ausschließlich der Stadt Weiterstadt zu. Eine beihilferechtliche Beschränkung der Ausfallbürgschaften ist insofern nicht angezeigt. Ebenso wenig ist eine marktgerechte Bürgschaftsprovision zu erheben.

Drucksache 11/0294/1

Finanzierung:

Die Übernahme der Ausfallbürgschaft hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Der Sachverhalt wurde am 3. Mai 2022 im Magistrat beraten.

Ralf Möller
Bürgermeister

Anlage

Negativattest der Kommunalaufsicht (zwei Seiten)