Universitätsstadt Marburg

Beschlussvorlage	**Vorlagen - Nr.:** **Status:** **Datum:**	**VO/1746/2003** **öffentlich** **01.10.2003**	**TOP**

Stadtverordnetenversammlung Marburg	**An den Magistrat** **mit der Bitte, der Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung zuzustimmen**

Dezernat:	**I**
Fachdienst:	**20.1 - Haushalts- und Finanzangelegenheiten**
Sachbearbeiter/in:	**Kauffmann, Bernd**
Beratende Gremien:	**Stadtverordnetenversammlung Marburg** **Haupt- und Finanzausschuss** **Magistrat**

Übernahme einer Bürgschaft für die GeWoBau
hier: 2.674.000 € für Modernisierungen

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten zu beschließen:

Die Stadt Marburg übernimmt gemäß § 104 Abs. 2 in Verbindung mit § 51 Ziffer 15 HGO eine Ausfallbürgschaft für einen Kredit der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH (GeWoBau) bis zur Höhe von 2.674.000 €.

Das Darlehen dient der Modernisierung und Instandhaltung von Mietwohnungen.

Gläubigerin und Kreditkonditionen werden von der GeWoBau nach der Marktlage noch bestimmt.

In einem begleitenden Bürgschaftssicherungsvertrag ist eine Bürgschaftsprovision von 0,5 % des jeweils verbürgten Restbetrages zu vereinbaren.

Begründung

Die Stadt hat in der Vergangenheit bereits mehrmals Bürgschaften für die GeWoBau übernommen.

Für eine günstige und damit letztlich mieterfreundliche Finanzierung von geplanten Modernisierungen und Instandsetzungen an verschiedenen Objekten beantragt die Gesellschaft eine weitere Bürgschaft über 2.674.000 € und begründet dies wie folgt:

„Um unsere Modernisierungsbauvorhaben 2003 optimal abwickeln zu können, beabsichtigen wir, eine weitere Kreditaufnahme vorzunehmen.

Folgende **Modernisierungsmaßnahmen** sind vorgesehen:
Wärmedämmmaßnahmen zur Energieeinsparung, Fensteraustausch/Isolierverglaste Fenster, Elektroarbeiten, Einbau einer Gegensprechanlage, neue Gestaltung der Fassaden und Außenanlagen.

Darüber hinaus sind umfangreiche begleitende **Instandhaltungsarbeiten** vorgesehen: Treppenhausanstrich, Balkonsanierungen und Oberbodenarbeiten, Instandsetzung der Sockelbereiche, Instandsetzung und ggf. Neubau von Vordächern, Kelleranstrich, Haustüreingänge mit Briefkastenanlage, ggf. Treppenhauselektroinstallation, Vorbereitung zur Umstellung der Breitbandkabelstruktur.

Der berechnete **Fremdfinanzierungsbedarf** beläuft sich auf insgesamt rund **EUR 2.674.000** und setzt sich wie folgt zusammen:

VE	Bezeichnung des Objektes	Anzahl WE	Gesamt-kosten €	Finanzierungs-bedarf €
118	**Chemnitzer Str. 11-37**	**116**	**2.304.300**	**1.943.500**
119	**Chemnitzer Str. 39-43**	**25**	**503.300**	**418.500**
121	**Chemnitzer Str. 45-47**	**20**	**374.900**	**312.000**
	Summe GeWoBau	**161**	**3.182.500**	**2.674.000**

Die Restfinanzierung (Kosten für bereits ausgetauschte isolierverglaste Fenster, Kosten für Architekten, Verwaltungsleistungen bzw. sonstige Baunebenkosten) wird über das Eigenkapital vorgenommen**.**

Die Besicherung der Fremdfinanzierung für insgesamt 161 preisgebundene Mietwohnungen in Höhe von EUR 2.674.000 soll durch eine Kommunalbürgschaft der Stadt Marburg erfolgen.

Die Kommunalverbürgten Darlehen sind günstiger und führen zu einer Zinsersparnis von bis zu **0,40 %** im Jahr. Diese Zinseinsparung bei den o.g. preisgebundenen Mietobjekten führt zu einer erheblichen Entlastung der Mieter und sichert dadurch langfristig und dauerhaft günstige modernisierte Mietwohnungen für die berechtigten Bewohner der Stadt Marburg. Die bezweckten günstigeren Konditionen führen langfristig auch zu einer Liquiditätsentlastung der GeWoBau.

Dementsprechend möchten wir Sie bitten, die Sicherung eines Darlehens in Höhe von Nominal **EUR 2.674.000** über eine **Ausfallbürgschaft der Stadt Marburg zu genehmigen**. Die Verwendung der Bürgschaft dient ausschließlich den o.g. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und beinhaltet dadurch kein Risiko für die Stadt Marburg“.

Selbstverständlich könnte die GeWoBau das Darlehen auch grundbuchrechtlich absichern. Dieser Weg ist jedoch bekanntlich mit hohem Zeit- und Kostenaufwand verbunden. Unter diesem Gesichtspunkt zieht die Gesellschaft deshalb eine Sicherung über die Bürgschaft vor.

Ein Risiko für die Stadt Marburg ist, wie die GeWoBau bereits ausgeführt hat, nicht erkennbar.

Neben den einschlägigen BGB-Bestimmungen über den Übergang von Forderungen im Bürgschaftsfall, der hier nicht zu befürchten ist, auf den Bürgen ist die Absicherung dieser Kommunalbürgschaft grundsätzlich gegeben durch das 92,4%ige Eigentum der Stadt Marburg als Gesellschafterin bei der GeWoBau. Das reale Vermögen der Gesellschaft übersteigt die Bürgschaft der Stadt Marburg um ein Vielfaches.

Dietrich Möller
Oberbürgermeister