

Beschlussvorlage

Fachbereich:	FB Z3 Finanzen	Datum:	19.09.2013
Berichterstatter:	Manfred Schilling Dr. Rainer Mayerbacher	AZ:	916-01
		Vorlage Nr.:	110/2013

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Kreisausschuss	24.10.2013	öffentlich - Vorberatung
Kreistag	07.11.2013	öffentlich - Entscheidung

Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH; Rückkauf, Finanzierung und Gewährung einer Bürgschaft für die Übernahme von Wohnanlagen von der PANTUR Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Coburg KG

I. Sachverhalt

Mit Beschluss des Kreistages des Landkreises Coburg vom 26.03.2001 wurden insgesamt 206 Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg zur Modernisierung in das erste FONDS-Engagement eingebracht.

Im Einzelnen handelte es sich um folgende Wohnungen

- Rödental, Sudetenstraße 1, 3, 5, 7, 9	48 Wohneinheiten
- Rödental, Martin-Luther-Straße 69, 71	16 Wohneinheiten
- Rödental, Brandenburger Straße 2	24 Wohneinheiten
- Rödental, Ostlandstraße 15, 17	18 Wohneinheiten
- Rödental, Pommernweg 14	12 Wohneinheiten
- Dörfles-Esbach, Thüringer Straße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8	28 Wohneinheiten
- Dörfles-Esbach, Rosenauer Straße 5, 7, 9	12 Wohneinheiten
- Dörfles-Esbach, Schlesierstraße 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	40 Wohneinheiten
- <u>Dörfles-Esbach, Sonneberger Straße 1, 3</u>	<u>8 Wohneinheiten</u>
insgesamt	206 Wohneinheiten

Nach den erfolgten Modernisierungen, zu denen z.T. auch Grundrissänderungen gehörten, ergab sich hieraus ein Wohnungsbestand von 199 Wohnungen, die der Tochtergesellschaft WBG Wohnen zur Verwaltung übergeben wurden.

Für die Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten von 15.165.387 € wurde zum Fondsbeginn 01.12.2001 mit der Deutschen Immobilienleasing DIL, einer Tochtergesellschaft der Deutschen Bank, ein Sale-and-Lease-Back Verfahren durchgeführt.

Daraus ergab sich folgende Finanzierung des Gesamtinvestitionsvolumens:

Gesellschafterdarlehen WBG (unverzinst)	4.720.669 €
Bankdarlehen Bayerische Landesbank (5,8% Zinsen, Ausfallbürgschaft des Landkreises Coburg)	2.627.792 €
Förderdarlehen BayernLabo (2,5% bzw. 0,5% Zinsen, Ausfallbürgschaft des Landkreises Coburg)	3.566.926 €
Kommanditkapital Objektgesellschaft (WBG)	240.000 €
Kommanditkapital Objektgesellschaft (Anlegerkapital, Ausfallbürgschaft des Landkreises Coburg)	4.010.000 €
	15.165.387 €

Der Kreistag des Landkreises Coburg hatte in seiner Sitzung am 26.03.2001 der Übernahme dieser Bürgschaften über insgesamt 10.204.718 € beschlussmäßig zugestimmt. Die rechtsaufsichtliche Genehmigung für die Übernahme dieser Ausfallbürgschaften wurde von der Regierung von Oberfranken mit den Schreiben vom 15.08., 24.10. und 04.12.2001 erteilt.

Zum Fondsende 30.11.2013 sollen die Wohnanlagen durch die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises entsprechend dem Beschluss des Aufsichtsrates vom 27.10.2010 zum vertraglich vereinbarten Restbuchwert wieder zurückgekauft werden.

Das Gesellschafterdarlehen, das die WBG seinerzeit Leasingraten-mindernd als zinsloses Darlehen in den Fonds eingebracht hatte, soll dabei wie geplant in voller Höhe beim Rückkauf der Wohnanlagen verrechnet werden. Gleiches gilt für das Kommanditkapital der WBG an der PANTUR I über 240.000 €.

Das Bankdarlehen bei der Bayerischen Landesbank über ursprünglich 2.627.792 € wurde nach Ablauf der Zinsbindungsfrist zum 30.11.2011 prolongiert. Dadurch sank der Zinssatz von ehemals 5,8% auf nunmehr 4,09%. Dieses Darlehen soll zum 30.11.2013 von der bisherigen Darlehensnehmerin, der PANTUR GmbH auf die WBG als neue Darlehensnehmerin übergehen. Die Regierung von Oberfranken, der diese Umschuldung und das Fortbestehen der Ausfallbürgschaft trotz des vorgesehenen Darlehensnehmerwechsels angezeigt wurde, hat mit Schreiben vom 06.07.2011 mitgeteilt, dass dadurch kein Nachteil für den Landkreis eintritt und dass es hierfür keiner neuerlichen rechtsaufsichtlichen Genehmigung bedarf. Zum Fondsende sollte jedoch die Bürgschaft auf die dann verbleibende Restschuld reduziert werden und ein Austausch der entsprechenden Bürgschaftserklärungen Zug um Zug vorgenommen werden.

Zum Fondsende 30.11.2013 soll auch das Förderdarlehen bei der BayernLabo über ursprünglich 3.566.926 € von der PANTUR GmbH als bisheriger Darlehensnehmerin auf die WBG als neue Darlehensnehmerin übergehen. Auch dieser vorgesehene Wechsel des Darlehensnehmers wurde der Regierung von Oberfranken angezeigt. Mit Schreiben vom 19.06.2013 wurde auch hierfür mitgeteilt, dass dadurch keine Veränderung zum Nachteil des Landkreises eintritt und deshalb eine neuerliche rechtsaufsichtliche Genehmigung hierfür ebenfalls nicht erforderlich ist. Seitens der Verwaltung ist vorgesehen, auch hier zum Fondsende eine Reduzierung der Bürgschaftssumme auf die dann verbleibende Restschuld vorzunehmen und auch hier die entsprechenden Bürgschaftserklärungen Zug um Zug auszutauschen.

Das seinerzeit eingebrachte Anlegerkapital von 4.010.000 € hat es der WBG, aber auch dem Landkreis und den beteiligten Kommunen ermöglicht, die Modernisierungen im vorgesehenen Umfang ohne weitere eigene Mittel durchzuführen. Beim Rückkauf zum 30.11.2013 ist vorgesehen, dass die WBG von dem dann anstehenden Restbetrag einen Teil aus liquiden Mitteln selbst tilgt. Der dann noch verbleibende Restbetrag von 2.300.000 € soll durch ein Bankdarlehen der Deutschen Kreditbank Aktiengesellschaft - DKB - finanziert werden.

Nach den Kommunalkonditionen beträgt der Zinssatz hierfür 2,11%. Dieser günstige Zinssatz wird aber nur dann eingeräumt, wenn der Landkreis hierfür eine entsprechende Ausfallbürgschaft übernimmt. Da es sich bei dieser neuen Ausfallbürgschaft um einen neuen Bürgschaftsnehmer, aber auch um einen neuen Bürgschaftsbetrag handelt, ist die Gewährung dieser Bürgschaft durch die bisherigen Beschlüsse des Kreistages und die bisher erteilten rechtsaufsichtlichen Genehmigungen bzw. Negativbescheinigungen nicht abgedeckt. Erforderlich wird deshalb hierfür eine entsprechende Beschlussfassung im Kreistag und eine rechtsaufsichtliche Genehmigung durch die Regierung von Oberfranken.

Für den Rückkauf der Wohnanlagen zum Fondsende 30.11.2013 ergibt sich folgende Gesamtfinanzierung:

– Verrechnung Gesellschafterdarlehen WBG	4.720.669 €
– Verrechnung Kommanditkapital WBG an PANTUR I	240.000 €
– Bankdarlehen Bayerische Landesbank (4,09% Zinsen, neue Ausfallbürgschaft des Landkreises Coburg über Restschuld)	1.462.497 €
– Förderdarlehen BayernLabo (2,9% bzw. 0,5% Zinsen, neue Ausfallbürgschaft des Landkreises Coburg über Restschuld)	2.980.020 €
– Bankdarlehen Deutsche Kreditbank (Anlegerkapital) (2,11% Zinsen, neue Ausfallbürgschaft des Landkreises Coburg)	2.300.000 €
– <u>Sondertilgungen aus liquiden Mitteln der WBG</u>	<u>1.615.535 €</u>
Rückkaufpreis insgesamt	13.318.721 €

Im Gegenzug können zum 30.11.2013 die bisherige Bürgschaftserklärung für das Anlegerkapital über 4.010.000 € insgesamt zurückgefordert und die bisherigen Bankdarlehen und Förderdarlehen auf die jeweilige Restschuld von 1.462.497 € bzw. 2.980.020 € reduziert werden. Die für den Fonds I insgesamt gewährten Ausfallbürgschaften reduzieren sich dadurch von ehemals 10.204.718 € auf nunmehr 6.742.517 €.

II. Beschlussvorschlag

Dem Kreistag wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

1. Dem Rückkauf von 199 Wohnungen aus dem Fonds 1 von der PANTUR Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Coburg KG zum Fondsende 30.11.2013 zum Gesamtpreis von 13.318.721 € wird zugestimmt.

Der Rückkauf ist wie folgt zu finanzieren:

– Verrechnung Gesellschafterdarlehen WBG	4.720.669 €
– Verrechnung Kommanditkapital WBG an PANTUR I	240.000 €
– Bankdarlehen Bayerische Landesbank (Restschuld)	1.462.497 €
– Förderdarlehen BayernLabo (Restschuld)	2.980.020 €
– Bankdarlehen Deutsche Kreditbank (Anlegerkapital)	2.300.000 €
– <u>Sondertilgungen WBG</u>	<u>1.615.535 €</u>
	13.318.721 €

2. Die vom Landkreis Coburg gegenüber der Bayerischen Landesbank über 2.627.792 € und gegenüber der BayernLabo über 3.566.926 € eingegangenen Bürgschaftsverpflichtungen sind zum Fondsende 30.11.2013 auf die jeweils verbleibende Restschuld von 1.462.497 € bzw. 2.980.020 € zu reduzieren. Die entsprechenden Bürgschaftserklärungen sind zum Fondsende am 30.11.2013 Zug um Zug auszutauschen.
3. Der Landkreis Coburg übernimmt vorbehaltlich der rechtsaufsichtlichen Genehmigung durch die Regierung von Oberfranken die Ausfallbürgschaft für das von der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH im Zuge des Rückkaufes der Wohnungen aus dem Fonds 1 bei der Deutschen Kreditbank aufzunehmenden Bankdarlehens über 2.300.000 €

III. FBL Z3
mit der Bitte um Kenntnisnahme

IV. GBL 2
mit der Bitte um Mitzeichnung

V. GBL Z
mit der Bitte um Mitzeichnung

VI. WV bei Z3

VII. Zum Akt/Vorgang

Landratsamt Coburg

Michael Busch
Landrat