

Für die Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten von 5.226.362 € wurde zum Fondsbeginn 15.12.2002 mit der Deutschen Immobilienleasing DIL, einer Tochtergesellschaft der Deutschen Bank, wie bereits beim Fonds I, erneut ein Sale-and-Lease-Back Verfahren durchgeführt.

Daraus ergab sich folgende Finanzierung des Gesamtinvestitionsvolumens:

– Gesellschafterdarlehen WBG (unverzinst)	1.635.128 €
– Bankdarlehen Bayerische Landesbank (4,45% Zinsen fest bis zum Fondsende 15.12.2014)	1.589.800 €
– Förderdarlehen BayernLabo (2,5% bzw. 0,5% Zinsen fest bis zum 31.10.2012 bzw. 31.03.2029)	917.600 €
– Kommanditkapital Objektgesellschaft (WBG)	55.000 €
– Kommanditkapital Fondsgesellschaft (Anlegerkapital, stille Einlage)	940.000 €
– Übernahme Altdarlehen	<u>88.834 €</u>
	5.226.362 €

Für die Bank- und Förderdarlehen sowie für das Anlegerkapital mussten entsprechende Ausfallbürgschaften je zur Hälfte durch den Landkreis und die Stadt Bad Rodach übernommen werden. Auf den Landkreis entfielen hiervon insgesamt 1.805.776 €. Der Kreistag des Landkreises Coburg hatte zuvor in seiner Sitzung am 10.06.2002 der Übernahme dieser Bürgschaften beschlussmäßig zugestimmt. Die rechtsaufsichtliche Genehmigung für die Übernahme der Ausfallbürgschaften wurde von der Regierung von Oberfranken mit Schreiben vom 05.12.2002 erteilt.

Zum Fondsende 15.12.2014 sollen die Wohnanlagen durch die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises entsprechend dem in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung am 27.10.2010 gefassten Beschluss zum im Leasingvertrag fixierten Rückkaufwert 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 II über ursprünglich 55.000 €, das sich zum Fondsende am 15.12.2014 auf 60.982 € belaufen wird.

Das Bankdarlehen bei der Bayerischen Landesbank über ursprünglich 1.589.800 € soll am 15.12.2014 von der bisherigen Darlehensnehmerin, der PANTUR GmbH II auf die WBG als neue Darlehensnehmerin übergehen. Dabei soll die Bürgschaft auf die dann verbleibende Restschuld von 993.563 € reduziert werden und ein Austausch der entsprechenden Bürgschaftserklärungen Zug um Zug vorgenommen werden. Für das durch den vorgesehenen Darlehensnehmerwechsel erforderlich werdende Fortbestehen der Ausfallbürgschaft mit einer jedoch geringeren Höhe ist kein Nachteil für den Landkreis zu erwarten. Es wird daher davon ausgegangen, dass es hierfür keiner neuerlichen rechtsaufsichtlichen Genehmigung bedarf. Dennoch ist vorgesehen, dass im Zuge des Darlehensnehmerwechsels erforderliche Fortbestehen der Ausfallbürgschaft der Regierung anzuzeigen und soweit erforderlich die Erteilung einer sogenannten Negativbescheinigung (Nichterforderlichkeit einer neuerlichen rechtsaufsichtlichen Genehmigung) zu beantragen.

Zum Fondsende 15.12.2014 sollen auch die Förderdarlehen bei der BayernLabo über ursprünglich 917.600 € von der PANTUR GmbH als bisherige Darlehensnehmerin auf die WBG als neue Darlehensnehmerin übergehen. Auch hier wird das Erfordernis einer neuerlichen rechtsaufsichtlichen Genehmigung nicht gesehen. Dennoch wird auch dieser Darlehensnehmerwechsel der Regierung angezeigt und erforderlichenfalls die Erteilung einer Negativbescheinigung erbeten.

Das seinerzeit eingebrachte Anlegerkapital von 940.000 € hat es der WBG, aber auch dem Landkreis und der beteiligten Stadt Bad Rodach ermöglicht, die Modernisierungen im vorgesehenen Umfang ohne weitere eigene Mittel durchzuführen. Beim Rückkauf zum 15.12.2014 soll der Betrag in Höhe von 500.000 € durch ein Darlehen der Deutschen Kreditbank zu 2,53% Zinsen, fest bis 15.12.2024 finanziert werden. Dieser günstige Zinssatz wird aber nur dann eingeräumt, wenn der Landkreis und die Stadt Bad Rodach je zur Hälfte des entsprechenden Darlehensbetrages von 500.000 € die entsprechenden Bürgschaften übernehmen. 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 der Stadt Bad Rodach sowie die bisher erteilten rechtsaufsichtlichen Genehmigungen nicht abgedeckt. Erforderlich werden deshalb hierfür entsprechende Beschlussfassungen im Kreistag und im Stadtrat Bad Rodach sowie die rechtsaufsichtlichen Genehmigungen durch die Regierung von Oberfranken bzw. dem Landratsamt Coburg. Die Stadt Bad Rodach hat in der Stadtratssitzung am 28.07.2014 die Gewährung der Bürgschaft bereits beschlossen.

Das zum Fondsbeginn 2002 eingebrachte Altdarlehen über 88.962 € weist zum Fondsende am 15.12.2014 nur noch eine Restschuld von 49.414 € auf. In dieser Höhe soll es beim Rückkauf der Wohnanlagen ebenfalls mit verrechnet werden.

Für den Rückkauf der Wohnanlagen zum Fondsende 15.12.2014 zum Gesamtpreis von 4.745.000 € ergibt sich folgende Gesamtfinanzierung:

– Verrechnung Gesellschafterdarlehen WBG	1.635.128 €
– Verrechnung Kommanditkapital WBG an PANTUR II	60.982 €
– Bankdarlehen Bayerische Landesbank (neue Ausfallbürgschaften Landkreis Coburg und Stadt Bad Rodach zu je 1/2 der Restschuld)	993.563 €
– Förderdarlehen BayernLabo (neue Ausfallbürgschaften Landkreis Coburg und Stadt Bad Rodach zu je 1/2)	786.227 €
– Darlehen Deutsche Kreditbank (neue Ausfallbürgschaften Landkreis Coburg und Stadt Bad Rodach zu je 1/2 des Darlehensbetrages)	500.000 €
– Verrechnung Altdarlehen	49.414 €
– Sondertilgungen aus eigenen Mitteln der WBG	<u>719.686 €</u>
	4.745.000 €

Mit Übernahme der neuen Ausfallbürgschaft für den anteiligen Darlehensbetrag aus dem DKB-Darlehen über 250.000 € kann im Gegenzug die bisherige Bürgschaftserklärung für das anteilige Anlegerkapital von 470.000 € insgesamt zurückgefordert werden. Die Bürgschaftsurkunde über das anteilige Bankdarlehen bei der Bayerischen Landesbank kann von bislang 876.976 € auf nunmehr 496.781 € reduziert werden. Unverändert in der bisherigen Höhe bleiben muss der Bürgschaftsbetrag des Landkreises für die anteiligen Förderdarlehen bei der BayernLabo über 458.800 €, da die Förderdarlehen z.T. noch bis 2029 laufen und die BayernLabo ansonsten die Eintragung entsprechender Grundschulden verlangt. Die für den Fonds II vom Landkreis insgesamt gewährten anteiligen Ausfallbürgschaften reduzieren sich dadurch von ehemals 1.805.776 € auf nunmehr 1.205.581 €. Im gleichen Umfang reduzieren sich auch die anteiligen Bürgschaften der Stadt Bad Rodach. Alle Bürgschaftserklärungen, sowohl die des Landkreises Coburg als auch die der Stadt Bad Rodach, sind durch entsprechende Grundschuldregistrierungen dinglich abgesichert.

II. Beschlussvorschlag

Dem Kreistag wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

- (1) Dem Rückkauf von 68 Wohnungen in Bad Rodach aus dem Fonds II von der PANTUR Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Coburg II KG an die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH zum Fondsende 15.12.2014 zum Gesamtpreis von 4.745.000 € wird zugestimmt.

Der Rückkauf ist wie folgt zu finanzieren:

- Verrechnung Gesellschafterdarlehen WBG	1.635.128 €
- Verrechnung Kommanditkapital WBG an PANTUR II	60.982 €
- Bankdarlehen Bayerische Landesbank (Restschuld)	993.563 €
- Förderdarlehen BayernLabo (Restschuld)	786.227 €
- Darlehen Deutsche Kreditbank (Anlegerkapital)	500.000 €
- Verrechnung Altdarlehen	49.414 €
- Sondertilgung eigene Mittel WBG	<u>719.686 €</u>
	4.745.000 €

- (2) Der Wechsel des Darlehensnehmers bei den Bankdarlehen der Bayerischen Landesbank und beim Förderdarlehen der BayernLabo von der PANTUR GmbH II zur Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH ist der Regierung von Oberfranken anzuzeigen. Soweit erforderlich sind entsprechende Negativbescheinigungen einzuholen.

- (3) Die vom Landkreis Coburg gegenüber der Bayerischen Landesbank über 876.976 € eingegangene anteilige Bürgschaftsverpflichtung ist zum Fondsende 15.12.2014 auf die verbleibende anteilige Restschuld von 496.781 € zu reduzieren. Die entsprechenden Bürgschaftserklärungen sind zum Fondsende Zug um Zug auszutauschen.

(4) Der Landkreis Coburg übernimmt vorbehaltlich der rechtsaufsichtlichen Genehmigung durch die Regierung von Oberfranken die anteilige Ausfallbürgschaft für das von der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg im Zuge des Rückkaufes der Wohnungen aus dem Fonds II bei der Deutschen Kreditbank aufzunehmenden Darlehens über 250.000 €. Im Gegenzug ist nach Vollzug des Rückkaufes sämtlicher 68 Wohnungen aus dem Fonds II die gegenüber der PANTUR GmbH abgegebene Bürgschaftserklärung vom 26.11.2002 über 470.000 € zurückzufordern.

III. An FB Z3
mit der Bitte um Mitzeichnung.

IV. An GBL 2
mit der Bitte um Mitzeichnung.

V. An GBZ
mit der Bitte um Mitzeichnung.

VI. WV bei Z3

VII. Zum Akt/Vorgang

Landratsamt Coburg

Michael Busch
Landrat