

# Beschlussvorlage

Fachbereich:	FB Z3 Finanzen	Datum:	13.08.2014
Berichterstatter:	Herr Gerhard Lehrfeld Dr. Rainer Mayerbacher	AZ:	916-01=Z3
		<b>Vorlage Nr.:</b>	<b>110/2014</b>

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Kreis- und Strategieausschuss	24.09.2014	öffentlich - Vorberatung
Kreistag	30.09.2014	öffentlich - Entscheidung

## **Gemeinnützige Baugenossenschaft des Landkreises Coburg e.G.; Rückkauf, Finanzierung und Gewährung einer Bürgschaft für die Übernahme von Wohnanlagen von der PANTUR Grundstücksvermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Coburg III KG**

### **I. Sachverhalt**

Der Beschluss des Kreistages des Landkreises Coburg vom 10.06.2002 wurden insgesamt 228 Wohnungen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft des Landkreises Coburg e.G. in Ebersdorf, Frohnlach, Sonnefeld und Weidach in das dritte Fonds-Engagement (PANTUR III) eingebracht.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Wohnungen:

- Ebersdorf; Heimatring und Raiffeisenstraße 46 Wohneinheiten
  - Frohnlach; Sonnefelder Straße, Neue Heimat und Neuensorger Straße 52 Wohneinheiten
  - Sonnefeld; Flurstraße, Sudetenstraße und Werkstraße 25 Wohneinheiten
  - Weidach; Forstgarten, Lämmerweg, Zeisigweg und Amselstieg 105 Wohneinheiten
- 228 Wohneinheiten

Bei den Sanierungen und Modernisierungen wurden, jeweils abhängig von Zustand der Wohnungen bzw. Gebäude im Wesentlichen folgende Arbeiten durchgeführt:

- Einbau von Zentralheizungen
- Wärmedämmung der Fassaden sowie der obersten und untersten Geschossdecken
- Einbau von neuen Bädern
- Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallation
- Erneuerung der Fenster und Türen
- Anbau von Balkonen
- innere und äußere Schallschutzmaßnahmen
- Nachholen von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Verbesserung der Hauseingänge, Treppenhäuser und Briefkastenanlagen
- Herrichten und Verbesserungen der Außenanlagen und des Wohnumfeldes.

Für die Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten von 15.818.021 € wurde zum Fondsbeginn 15.12.2002 mit der Deutschen Immobilienleasing DIL, einer Tochtergesellschaft der Deutschen Bank, wie bereits bei den Fonds I und II, erneut ein Sale-and-Lease-Back Verfahren durchgeführt.

Daraus ergab sich folgende Finanzierung des Gesamtinvestitionsvolumens:

– Gesellschafterdarlehen BG (unverzinst)	5.049.474 €
– Bankdarlehen Bayerische Landesbank (4,48% Zinsen fest bis zum Fondsende 15.12.2014)	4.467.250 €
– Förderdarlehen BayernLabo (2,5% bzw. 0,5% Zinsen fest bis zum 31.03.2013 bzw. 31.03.2029)	2.929.900 €
– Kommanditkapital Objektgesellschaft (BG)	170.000 €
– Kommanditkapital Fondsgesellschaft (Anlegerkapital, stille Einlage)	2.885.000 €
– Übernahme Altdarlehen	<u>316.397 €</u>
	15.818.021 €

Für die Bank- und Förderdarlehen sowie für das Anlegerkapital mussten entsprechende Ausfallbürgschaften je zur Hälfte durch den Landkreis und den Gemeinden Ebersdorf, Sonnefeld und Weitramsdorf übernommen werden. Auf den Landkreis entfielen hiervon insgesamt 5.402.328,50 €. 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 Gemeinnützige Baugenossenschaft des Landkreises entsprechend dem in der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes am 27.10.2010 gefassten Beschluss zum im Leasingvertrag fixierten Rückkaufwert wieder zurückgekauft werden.

Das Gesellschafterdarlehen, das die BG 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 BG an der PANTUR III über ursprünglich 170.000 €, das sich zum Fondsende am 15.12.2014 auf 197.790 € belaufen wird.

Das Bankdarlehen bei der Bayerischen Landesbank über ursprünglich 4.467.250 € soll am 15.12.2014 von der bisherigen Darlehensnehmerin, der PANTUR GmbH III auf die BG als neue Darlehensnehmerin übergehen. Dabei soll die Bürgschaft auf die dann verbleibende Restschuld von 2.530.632 € 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, das 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 2.929.900 € von der PANTUR GmbH als bisherige Darlehensnehmerin auf die BG 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 2.885.000 € hat es der BG, aber auch dem Landkreis und den beteiligten Gemeinden Ebersdorf, Sonnefeld und Weitramsdorf ermöglicht, die Modernisierungen im vorgesehenen Umfang ohne weitere eigene Mittel durchzuführen. Beim Rückkauf zum 15.12.2014 soll der Betrag in Höhe von 1.600.000 € 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 Gemeinden Ebersdorf, Sonnefeld und Weitramsdorf je zur Hälfte des entsprechenden Darlehensbetrages von 1.600.000 € 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 beteiligten Gemeinden sowie die bisher erteilten rechtsaufsichtlichen Genehmigungen nicht abgedeckt. Erforderlich werden deshalb hierfür entsprechende Beschlussfassungen im Kreistag und in den Gemeinderäten Ebersdorf, Sonnefeld und Weitramsdorf sowie die rechtsaufsichtlichen Genehmigungen durch die Regierung von Oberfranken bzw. dem Landratsamt Coburg. Die Gemeinde Ebersdorf hat in der Gemeinderatssitzung am 29.07.2014 die Gewährung der Bürgschaft bereits beschlossen. In den Gemeinden Sonnefeld und Weitramsdorf sind die Beschlussfassungen in den jeweiligen Septembersitzungen vorgesehen.

Das zum Fondsbeginn 2002 eingebrachte Altdarlehen über 316.397 € weist zum Fondsende am 15.12.2014 nur noch eine Restschuld von 181.885 € 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 14.189.827 € ergibt sich folgende Gesamtfinanzierung:

– Verrechnung Gesellschafterdarlehen BG	5.049.474 €
– Verrechnung Kommanditkapital BG an PANTUR III	197.790 €
– Bankdarlehen Bayerische Landesbank (neue Ausfallbürgschaften Landkreis Coburg und der beteiligten Gemeinden zu je 1/2 der Restschuld)	2.530.632 €
– Förderdarlehen BayernLabo (neue Ausfallbürgschaften Landkreis Coburg und der beteiligten Gemeinden zu je 1/2)	2.499.156 €
– Darlehen Deutsche Kreditbank (neue Ausfallbürgschaften Landkreis Coburg und der beteiligten Gemeinden zu je 1/2 des Darlehensbetrages)	1.600.000 €
– Verrechnung Altdarlehen	181.885 €
– Sondertilgungen aus eigenen Mitteln der BG	<u>2.130.890 €</u>
	14.189.827 €

Mit Übernahme der neuen Ausfallbürgschaft für den anteiligen Darlehensbetrag aus dem DKB-Darlehen über 800.000 € kann im Gegenzug die bisherige Bürgschaftserklärung für das anteilige Anlegerkapital von 1.442.500 € insgesamt zurückgefordert werden. Die Bürgschaftsurkunde über das anteilige Bankdarlehen bei der Bayerischen Landesbank kann von bislang 2.494.878,50 € auf nunmehr 1.265.316 € reduziert werden. Unverändert in der bisherigen Höhe bleiben muss der Bürgschaftsbetrag des Landkreises für die anteiligen Förderdarlehen bei der BayernLabo über 1.464.950 €, da die

Förderdarlehen z.T. noch bis 2029 laufen und die BayernLabo ansonsten die Eintragung entsprechender Grundschulden verlangt. Die für den Fonds III vom Landkreis insgesamt gewährten anteiligen Ausfallbürgschaften reduzieren sich dadurch von ehemals 5.402.328,50 € auf nunmehr 3.530.266 €. Im gleichen Umfang reduzieren sich auch insgesamt die anteiligen Bürgschaften der Gemeinden Ebersdorf, Sonnefeld und Weitramsdorf. Alle Bürgschaftserklärungen, sowohl die des Landkreises Coburg als auch die der Gemeinden Ebersdorf, Sonnefeld und Weitramsdorf sind durch entsprechende Grundschuldeintragungen dinglich abgesichert.

## **II. Beschlussvorschlag**

Dem Kreistag wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

- (1) Dem Rückkauf von 228 Wohnungen in Ebersdorf, Sonnefeld und Weitramsdorf aus dem Fonds III von der PANTUR Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Coburg III KG an die Gemeinnützige Baugenossenschaft des Landkreises Coburg e.G. zum Fondsende 15.12.2014 zum Gesamtpreis von 14.189.827 € wird zugestimmt.

Der Rückkauf ist wie folgt zu finanzieren:

- Verrechnung Gesellschafterdarlehen BG	5.049.474 €
- Verrechnung Kommanditkapital BG an PANTUR III	197.790 €
- Bankdarlehen Bayerische Landesbank (Restschuld)	2.530.632 €
- Förderdarlehen BayernLabo (Restschuld)	2.499.156 €
- Darlehen Deutsche Kreditbank (Anlegerkapital)	1.600.000 €
- Verrechnung Altdarlehen	181.885 €
- Sondertilgung eigene Mittel BG	<u>2.130.890 €</u>
	14.189.827 €

- (2) Der Wechsel des Darlehensnehmers bei den Bankdarlehen der Bayerischen Landesbank und beim Förderdarlehen der BayernLabo von der PANTUR GmbH III zur Gemeinnützigen Baugenossenschaft des Landkreises Coburg e.G. ist der Regierung von Oberfranken anzuzeigen. Soweit erforderlich sind entsprechende Negativbescheinigungen einzuholen.
- (3) Die vom Landkreis Coburg gegenüber der Bayerischen Landesbank über 2.494.878,50 € eingegangene anteilige Bürgschaftsverpflichtung ist zum Fondsende 15.12.2014 auf die verbleibende anteilige Restschuld von 1.265.316 € 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 Gemeinnützigen Baugenossenschaft des Landkreises Coburg e.G. im Zuge des Rückkaufes der Wohnungen aus dem Fonds III bei der Deutschen Kreditbank aufzunehmenden Darlehens über 800.000 €. Im Gegenzug ist nach Vollzug des Rückkaufes sämtlicher 228 Wohnungen aus dem Fonds III die gegenüber der PANTUR GmbH abgegebene Bürgschaftserklärung vom 26.11.2002 über 1.442.500 € 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