

Beschlussvorlage



Vorlage Nr.: 16-0294
freigegeben am: 28.09.2006

Abteilung: Steuerungsunterstützung und Büro Dez. L
Verfasser/in: Herr Wieland, Thomas
Aktenzeichen: L-ST

"sale and lease back" Transaktion, Tranche II

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Status	Zuständigkeit
Betriebskommission für den Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft Kreis Bergstraße	05.10.2006	N	Vorbereitende Beschlussfassung
Kreisausschuss	16.10.2006	N	Vorbereitende Beschlussfassung
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	13.10.2006	Ö	Vorbereitende Beschlussfassung
Kreistag	30.10.2006	Ö	Abschließende Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Die Betriebskommission Gebäudewirtschaft empfiehlt dem Kreisausschuss, dem Haupt-, Finanz- und Personalausschuss und dem Kreistag folgende Beschlussfassung:

Die befassten Gremien, die Betriebskommission, der Kreisausschuss, der Kreistag und dessen befasste Ausschüsse, stimmen den vorangestellten Ausführungen ausdrücklich zu und beschließen

- unter dem Vorbehalt der Genehmigung aller Verträge durch das Regierungspräsidium Darmstadt, soweit eine Genehmigungspflicht besteht,
- unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Staatlichen Schulamtes für den Landkreis Bergstraße und den Odenwaldkreis für die vorgesehene Verfügung über die Schulzwecke dienenden Grundstücke nach § 158 Abs. 3 des Hessischen Schulgesetzes,
- unter dem Vorbehalt eines Mindestbarwertvorteils von 1.500.000,00 EUR,

eine Ausschreibungsbekanntmachung durchzuführen, einen oder mehrere geeignete Vertragspartner, unter Einbeziehung der externen Berater, auszuwählen und zu beauftragen, die rechtsverbindlichen Vereinbarungen mit den Vertragspartnern und den an der Durchführung beteiligten Gesellschaften zu schließen und beurkundungspflichtige Teile notariell beurkunden zu lassen.

Der Beschluss umfasst insbesondere:

1. Die Beauftragung von externen Beratern in vertragsrechtlichen und steuerlichen Belangen mit einem Beratungsmandat. Die Beratungskosten sind auf den Vertragspartner überzuwälzen.
2. Die Haftsummen der externen Berater für fahrlässig verursachte Schäden im Rahmen des Beratungsmandates sollen mindestens auf je 1.000.000,00 EUR festgelegt werden.
3. Die Durchführung einer Ausschreibungsbekanntmachung in der Hessischen Ausschreibungsdatenbank, unter Beachtung der Erkenntnisse aus der ersten Transaktion.
4. Die Auswahl und Beauftragung eines oder mehrerer geeigneter Vertragspartner unter Einbeziehung des Votums der externen Berater des Kreises Bergstraße.
5. Die Übernahme des Kommanditanteils durch den Kreis Bergstraße an einer Objektgesellschaft als alleiniger Kommanditist mit einer Hafteinlage von 10.000,00 EUR.
6. Die Bestellung von Erbbaurechten an den in Anlage 1 aufgeführten Grundstücken des Kreises nebst aufstehenden Gebäuden zum Kaufpreis von maximal 150 Mio. EUR zu Gunsten der Objektgesellschaft, sowie die eventuell notwendige Bestellung von Grundpfandrechten an den Erbbaurechten für die Refinanzierung der Kaufpreiszahlung bis zu einem Betrag von 150 Mio. EUR.
7. Den Abschluss eines Immobilien-Leasing-Vertrags mit der Objektgesellschaft, der alle in die Transaktion eingebrachten Grundstücke und Gebäude umfasst. Die Leasingraten müssen durch die Kapitalanlage sowie deren Erträge erbracht werden.
8. Falls erforderlich, die Verpfändung des aus der Transaktion, um den Barwert verminderten Teil, angelegten Kapitals zur Sicherstellung der Zahlungsverpflichtungen.
9. Den Abschluss eines Ankaufsrechtsvertrags, der einen Ankauf der Erbbaurechte nach Ablauf von 12 Jahren (Stichtag ist der Mietbeginn) zu einem vorher festgelegten Kaufpreis ermöglicht, sowie alternativ anstelle des Ankaufsrechts, das Recht, zur Übernahme der Gesellschaftsanteile der Gesellschafter der Komplementär GmbH zum Nennwert der eingezahlten Kapitalanteile für einen Betrag, der höchstens dem zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Mindestbetrag entspricht.
10. Den Abschluss eines Andienungsrechtsvertrags, der es der Objektgesellschaft ermöglicht die Erbbaurechte nach Ablauf von 18 Jahren (Stichtag ist der Mietbeginn) zu einem vorher festgelegten Preis anzudienen.

11. Wenn die Objektgesellschaft dem Kreis im 18. Jahr angezeigt hat, dem Kreis die Erbbaurechte anzudienen, erhält der Kreis Bergstraße anstelle des Erwerbs der Erbbaurechte alternativ die Möglichkeit, zur Übernahme der Gesellschaftsanteile der Gesellschafter der Komplementär GmbH zum Nennwert der eingezahlten Kapitalanteile für einen Betrag, der höchstens dem zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Mindestbetrag entspricht.

12. Den Auftrag eine geeignete Gesellschaft, vorzugsweise eine Bank, im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags damit zu beauftragen, die für die Transaktion erforderlichen Kapitalanlagen zu arrangieren.

Die Kapitalanlage muss nach den Anlagegrundsätzen des Hessischen Ministeriums des Inneren und für Sport vom 21.03.2003 erfolgen.

Das Kapital der Geldanlage sowie die Erträge aus der Geldanlage müssen - in Fristigkeit und Höhe - sowohl die laufenden Leasingraten als auch den Kaufpreis am Ende der ersten Mietperiode abdecken. Hierzu sind die notwendigen Depot- und Kontenverträge mit der die Kapitalanlage tätigen Gesellschaft oder Bank zu schließen.

13. Die Gesellschaft oder Bank hat zu prüfen und zu bestätigen, dass durch die Geldanlage sowohl die Leasingrate als auch der Ankaufspreis am Ende der ersten Mietperiode nachhaltig gedeckt werden.

14. Alle vertraglichen Vereinbarungen, die zum Ausschluss oder zur Absicherung von Risiken sowie zur Durchführung der Gesamttransaktion notwendig sind, soweit diese von den externen Beratern des Kreises für erforderlich gehalten werden.

15. Als Pauschale für den Kreis Bergstraße, bei nicht zu Stande kommen der Transaktion im vereinbarten Zeitraum, sollen 50.000,00 EUR als Entschädigung, die an den Kreis Bergstraße zu entrichten ist, mit dem Vertragspartner vereinbart werden, ebenso die Übernahme sämtlicher Kosten der externen Berater und eventuelle Kosten im Zusammenhang mit der Beurkundung.

16. Nach der Beurkundung und dem gesamten Abschluss der Transaktion ist neben der Betriebskommission Gebäudewirtschaft auch der Kreistag in Kenntnis zu setzen.

Erläuterung:

Der Kreis Bergstrasse hat im Jahr 2005 erfolgreich eine „sale and lease back“ Transaktion durchgeführt, mit dieser Transaktion wurde ein Barwertvorteil von 3.500.000,00 EUR generiert, der für den Neubau, die Sanierung und die Renovierung der Schulen verwendet wird.

Bei den Verhandlungen und Vertragsabschlüssen wurde der Kreis durch die Herren Rechtsanwalt und Notar Dr. Winfried Kilian, Fürth und Steuerberater und vereidigter Buchprüfer Hans-Jürgen Reibold, Heppenheim, beraten.

Der Eigenbetrieb Gebäudewirtschaft plant nun auf genau gleicher Grundlage eine zweite „sale and lease back“ Transaktion durchzuführen, um weitere Finanzmittel für den Neubau und die Sanierung von Schulen zu generieren.

Die Modellkonzeption soll vorsehen, dass der Kreis Bergstraße zur Durchführung des Finanzierungsmodells einer Objektgesellschaft (GmbH & Co. KG) beiträgt und sich an dieser Gesellschaft als alleiniger Kommanditist mit einer Stammeinlage von 10.000,00 EUR beteiligt.

Der Kreis Bergstraße bestellt, soweit dies erforderlich ist, Erbbaurechte an den in der Anlage 1 aufgeführten Grundstücken zu Gunsten dieser Objektgesellschaft. Der Kreis bleibt Eigentümer der Grundstücke.

Der beauftragte Vertragspartner (Immobilienleasinggesellschaft) soll Eigenkapital zwischen 10 und 30 Mio. EUR einwerben, dieses wird über eine atypisch stille Gesellschaft in die Transaktion eingebracht. Die Objektgesellschaft soll, in Relation zum eingebrachten Eigenkapital, Fremdkapital aufnehmen, um den vereinbarten Kaufpreis an den Kreis Bergstraße zu zahlen.

Der Kreis soll eine geeignete Gesellschaft, vorzugsweise eine Bank, im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrags damit beauftragen, die aus dem Erlös aus der Bestellung der Erbbaurechte resultierende Kapitalanlage so zu arrangieren, dass hieraus die laufenden Leasingraten erwirtschaftet werden und am Ende der Laufzeit der Transaktion der vereinbarte Kaufpreis zum Rückerwerb der Erbbaurechte geleistet werden kann.

Alle Verträge sollen dabei grundsätzlich analog der ersten erfolgreichen Transaktion geschlossen werden.

Währungsrisiken aus der Geldanlage sollen ausgeschlossen werden, die Geldanlage hat nach den Anlagegrundsätzen des Hessischen Ministeriums des Inneren und für Sport vom 21.03.2003 zu erfolgen.

Durch den Abschluss von Leasingverträgen soll für den Landkreis die uneingeschränkte Nutzbarkeit der Schulen - auch für die Zukunft - sichergestellt und gleichzeitig das Recht des Rückerwerbs der Erbbaurechte festgeschrieben werden.

Der Landkreis kann somit seine Pflichten als Schulträger erfüllen. Das geplante Finanzierungsmodell hat im Einklang mit § 158 des Hessischen Schulgesetzes zu stehen.

Die erste Mietperiode soll 12 Jahre nicht übersteigen, der Ankaufspreis für die Erbbaurechte nach der ersten Mietperiode soll maximal 150 Mio. EUR betragen. Die zweite Mietperiode mit Andienungsrecht soll 6 Jahre betragen, der Andienungspreis nach der zweiten Mietperiode beträgt maximal 150 Mio. EUR.

Der Vorteil aus dem Modell ergibt sich aus der Objektgesellschaft, die auf die langfristige Vermietung der Schulen an den Kreis Bergstraße abstellt und die sich von daher sehr günstig am Geld- und Kapitalmarkt refinanzieren kann. Der Vorteil der sich erst über die gesamte Laufzeit der ersten Mietperiode ergibt, wird so berechnet, dass er sofort mit der notariellen Beurkundung ausgezahlt werden kann, man bezeichnet ihn deshalb als Barwertvorteil. Die Höhe des Barwertvorteils ist unter fixierten Volumen der Kaufpreise und der fixierten Verhältnisse von Fremd- und Eigenkapital im Wesentlichen vom Marktzinsniveau abhängig.

Der Vertragspartner soll verpflichtet werden, einen Referenzzinssatz und eine Eigenkapitalmatrix vorzulegen, aus der sich der Barwertvorteil für den Kreis und dessen Berater im Vorfeld der Vertragsabschlüsse ableiten lässt.

Der Barwertvorteil soll mindestens 1.500.000,00 EUR betragen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei zu Stande kommen der Transaktion Einnahmen von mindestens 1.500.000,00 EUR.

Bei nicht zu Stande kommen der Transaktion Einnahmen von 50.000,00 EUR.

Anlage 1