

Bereich 20 - Kämmerei und Stadtkasse
Frau Breitenstein, Frau Duda

Datum:
30.07.2018

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Lüneburger Wohnungsbau GmbH - Genehmigung der Forfaitierung mit Einredeverzichtserklärung zur Finanzierung des Neubaus der KiTa "Ochtmisser Kirchsteig"

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
N	21.08.2018	Verwaltungsausschuss
Ö	22.08.2018	Ausschuss für Finanzen, Personal, Rechnungsprüfung und Verwaltungsreform
Ö	23.08.2018	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Die Lüneburger Wohnungsbau GmbH (LüWoBau) plant den Neubau einer Kindertagesstätte (KiTa mit 3 Krippen und 3 Kitagruppen) in Lüneburg. Es handelt sich um einen Neubau in Modulbauweise (Container) auf dem Pachtgrundstück Ochtmisser Kirchsteig 58. Das Grundstück ist im Eigentum der Hansestadt Lüneburg. Die Fertigstellung und Übergabe soll zum 01.12.2018 erfolgen.

Das Finanzierungsmodell sieht vor, dass die im Zusammenhang mit dem Neubau der KiTa entstehenden Gesamtinvestitionskosten von voraussichtlich 3,35 Mio. EUR teilweise über einen einredefreien Ankauf von Mietforderungen refinanziert werden (Forfaitierung).

Nach Baufertigstellung und Übergabe des Objektes wird der noch abzuschließende Mietvertrag zwischen der Hansestadt Lüneburg und der Lüneburger Wohnungsbau GmbH für die Festlaufzeit (=Zinsbindung) für 27 Jahre wirksam.

Zur Finanzierung der Investitionskosten werden die durch den Mietvertrag entstehenden Mietentgeltforderungen der LüWoBau gegenüber der Hansestadt Lüneburg teilweise an die Deutsche Kreditbank AG abgetreten und verkauft, wobei dieser Forderungsverzicht zur Erlangung von kommunalkreditähnlichen Konditionen inklusive einer Einredeverzichtserklärung mit abstraktem Zahlungsversprechen der Hansestadt Lüneburg unterlegt wird.

Durch die Forfaitierung (Abtretung der Mietforderungen gegen die Hansestadt an die Bank) und den einhergehenden Einredeverzicht der Hansestadt Lüneburg ist die Kommune auch bei Schlecht- oder Nichtleistung ihres Vertragspartners nicht von der Leistungspflicht befreit. Für die Lüneburger Wohnungsbau GmbH ergibt sich gegenüber einem anderen Marktteilnehmer durch diese Vorgehensweise eine Art der Privilegierung, da keine Belastung eines Grundbuches erfolgt und ein geringerer Zinssatz erzielt werden kann.

Die oben beschriebene Einzelgarantie in Form der Forfaitierung ist an die Vorgaben des EU-Beihilferechts gebunden. Laut Mitteilung der Europäischen Kommission ist bei Einzelgarantien lediglich eine Besicherung in Höhe von 80% zulässig. Zusätzlich wird das sogenannte Beihilfeäquivalent (Differenz zwischen unbesichertem Zinssatz und besichertem Zinssatz gerechnet auf die besicherte Darlehenssumme / jeweilige Restschuld) jährlich in Form einer Provision von der Hansestadt Lüneburg geltend gemacht.

Gemäß § 120 Abs. 6 Satz 1 NKomVG sind kreditähnliche Rechtsgeschäfte von der Kommunalaufsicht zu genehmigen.

Beschlussvorschlag:

Die Abgabe einer Einredeverzichtserklärung seitens der Hansestadt Lüneburg für das Finanzierungsmodell der Forfaitierung durch die LÜWoBau im Rahmen der Finanzierung der Kindertagesstätte Ochtmisser Kirchsteig wird wie in der Vorlage dargestellt genehmigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 200,00 €
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten: keine
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:
 - Ja X
 - Nein
 - Teilhaushalt / Kostenstelle:
 - Produkt / Kostenträger:
 - Haushaltsjahr:
- e) mögliche Einnahmen: Jährliche Provision (Beihilfeäquivalent s. o.)

Anlage/n: Keine

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Bereich 22 - Betriebswirtschaft und Beteiligungsverwaltung, Controlling
