

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0319/17	Datum 11.07.2017
Dezernat: II	II/01	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	25.07.2017	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Finanz- und Grundstücksausschuss	09.08.2017	öffentlich	Beratung
Verwaltungsausschuss	11.08.2017	öffentlich	Beratung
Stadtrat	14.09.2017	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau)

Beschlussvorschlag:

Die Gesellschaftervertreter der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) werden angewiesen:

1. den Geschäftsführer der Wobau, Herrn Peter Lackner, zu ermächtigen, für die Arrangierung eines Schuldscheindarlehens im Nominalbetrag von bis zu 70,0 Mio. EUR, das Mandat zu erteilen,
2. den Geschäftsführer der Wobau, Herrn Peter Lackner, zu ermächtigen, einen Schuldscheindarlehensvertrag im Nominalbetrag von bis zu 70,0 Mio. EUR, zur Finanzierung investiver Maßnahmen abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit	2001	Pflichtaufgabe		ja		nein
-----------------------------	-------------	-----------------------	--	----	--	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.		x	nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
	JA		NEIN		x

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer: Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €:

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) II/01	Sachbearbeiter	Unterschrift Herr Koch
----------------------------	----------------	---------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	Unterschrift Herr Zimmermann
---------------------------------------	---------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle

--

Begründung:

Als kommunales Unternehmen ist die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) von hoher strategischer Bedeutung für die Landeshauptstadt Magdeburg, da sie neben der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung eine wichtige Rolle in der nachhaltigen Entwicklung von Stadtteilen und den damit einhergehenden sozialpolitischen Aufgaben, wie beispielsweise Quartiersentwicklung und soziale Projekte übernimmt.

Zur Verbesserung ihres Bestandes plant die Wobau auch weiterhin in die Aufwertung ihres Bestandsportfolios zu investieren. Die strategische Planung in den nächsten 10 Jahren sieht vor, insgesamt 325 Mio. EUR für Neubau, Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung aufzuwenden.

Eines der größten und bedeutendsten innerstädtischen Vorhaben mit rd. 90,0 Mio. EUR ist die Entwicklung/Neubebauung im Quartier Südabschnitt vom Breiten Weg, zwischen Danzstraße und Keplerstraße. An diesem Vorhaben sind neben der Wobau auch zwei Magdeburger Wohnungsgenossenschaften beteiligt. Für die Wobau ist dies, mit Investitionen i. H. v. rd. 70,0 Mio. EUR (inkl. Grundstücke und vorhandener Bauten), nicht nur das größte Bauvorhaben in den nächsten vier Jahren, sondern es bindet auch einen erheblichen Anteil an liquiden Mitteln.

Das bevorstehende und in den nächsten Jahren geplante signifikante Investitionsvolumen erfordern eine stärkere Diversifikation des Finanzierungsmixes, um die dafür erforderliche Liquidität vorzuhalten.

Neben der klassischen Finanzierung wurde als alternative Finanzierungsmöglichkeit das Schuldscheindarlehen (SSD) betrachtet. Bei einem SSD handelt es sich um einen bilateralen Kreditvertrag nach deutschem Recht (§§ 488 ff. BGB), der das Schuldverhältnis zwischen einem Darlehensnehmer (Emittent) und einem oder mehreren Darlehensgebern (Investoren) regelt (i. d. R. über eine Bank arrangiert). Die Covenants und Reportingverpflichtungen unterscheiden sich dabei kaum von denen einer klassischen Kreditfinanzierung.

In der folgenden Tabelle wurden die Vor- (+) und Nachteile (-) der Variante SSD und klassische Finanzierung gegenüber gestellt.

Vor-/ Nachteil	Schuldscheindarlehen	Vor-/ Nachteil	klassische Finanzierung
+	100 % Fremdmittelzugang der Gesamtinvestitionen	-	Fremdmittel (Basis Beleihungswert) und Eigenmittel notwendig
+	sofortige Verfügbarkeit der Finanzmittel	-	Verfügbarkeit Finanzmittel nach Baufortschritt
+	flexible Verwendung der Fremdmittel	-	Fremdmittel sind zweckgebunden
+	breite Streuung an Investoren möglich (Stückelung)	+	i. d. R. ein Gläubiger
-	Kurze Laufzeiten (3 – 10 Jahre)	+	Lange Laufzeiten (bis 30 Jahre)
-	keine Prolongation möglich	+	Prolongation zum vereinbarten Zinsanpassungstermin

+	Kein Verkauf von Vermögen zur Eigenmittelbeschaffung	-	Bindung von Eigenmittel zur Deckung der Finanzierungslücke
+	i. d. R. keine Umstellung der Bilanzierung nach IFRS und kein externes Rating		
+/-	keine vorzeitige Tilgung, dadurch Schonung Cash Flow/SSD sind endfällig	-/+	Periodische Tilgung bis Laufzeitende, dadurch Cash Flow Belastung
-	Nichterfüllung der vereinbarten Unternehmenskennziffern führt zur „Sonderkündigung“		
-	Verwaltungskosten (Arrangierungsprovision, Erfolgsprovision),	+	Keine Verwaltungskosten
-	Höhere Anforderungen an Dokumentationen		

Das angebotene SSD verknüpft die Objektfinanzierung des Domviertels mit einer Unternehmensfinanzierung und ermöglicht dadurch eine 100 % Finanzierung der Herstellungs- und Anschaffungskosten des Investitionsvorhabens „Domviertel“ ohne Eigenmitteleinsatz. Darüber hinaus sind auch für die periodische Tilgung keine liquiden Mittel aufzuwenden, da das SSD am Ende der Laufzeit endfällig ist. Die dadurch eingesparten Mittel können somit für die notwendige Aufwertung des Bestandsportfolios der Wobau gezielt eingesetzt werden und zur Steigerung der erforderlichen Ertragskraft beitragen.

Die Anschlussfinanzierung ist rechtzeitig vor Fälligkeit des SSD zu sichern. Im Jahr 2028 soll aufgrund der Endfälligkeit des SSD eine Sondertilgung i. H. v. 20,0 Mio. EUR erfolgen.

Mit einem SSD ist dringend benötigte Liquidität zur Erfüllung der strategischen Aufgaben gesichert. Des Weiteren ist die Flexibilität in der Mittelverwendung gegeben, bestehende Kreditlinien werden geschont und der Kapitaldienst verbessert sich durch die tilgungsfreie Zeit.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass ein Schuldscheindarlehen eine alternative Finanzierungsmöglichkeit für die Wobau darstellt, da die Vorteile die Nachteile wie dargestellt überwiegen.

Der Aufsichtsrat der Wobau hat dem Gesellschafter auf seiner Sitzung am 20.06.2017 folgende Beschlussfassung empfohlen:

1. Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH wird ermächtigt, für die Arrangierung von einem Schuldscheindarlehen im Nominalbetrag von bis zu 70,0 Mio. EUR, das Mandat zu erteilen.
2. Die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH wird bevollmächtigt, gemäß § 11 Absatz 3, Punkt g einen Schuldscheindarlehensvertrag im Nominalbetrag von bis zu 70,0 Mio. EUR, zur Finanzierung investiver Maßnahmen, abzuschließen.