



Vorlage Nr.: V0503/15
Datum: 1. Juni 2015

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	zur Information
Ältestenrat	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften (Eigenbetrieb Stadtentwässerung)	nicht öffentlich	1. Lesung
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften (Eigenbetrieb Stadtentwässerung)	nicht öffentlich	beratend
Stadtrat	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften

Gegenstand:

Übernahme einer modifizierten Ausfallbürgschaft für die STESAD GmbH

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt der Übernahme einer modifizierten Ausfallbürgschaft der Landeshauptstadt Dresden für die STESAD GmbH als Sicherheit zur Umschuldung eines bestehenden Kredites in Höhe von 80 % des ausstehenden Kreditbetrages von bis zu 1.046 TEuro zu.

bereits gefasste Beschlüsse:

3399-81-1998 vom 08.10.1998
V0603/10, SR/017/2010

aufzuhebende Beschlüsse:**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**

Investiv: keine

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik

(einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv: ja

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

jährliches Bürgschaftsentgelt

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

Kostenart:

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:**1. Gegenstand der Bürgschaftsübernahme**

Die Landeshauptstadt Dresden ist alleinige Gesellschafterin der STESAD GmbH. Die Gesellschaft hat gemäß dem Beschluss des Stadtrates vom 08.10.1998 (Beschluss-Nr.: 3399-81-1998) und entsprechend des Vertrages mit der Landeshauptstadt Dresden vom 21.12.1998/ 07.01.1999 die Immobilie mit der Postanschrift Theaterstraße 11, 13, 15 in 01069 Dresden – nachfolgend Stadthaus Altstadt genannt – umfassend saniert. Zu diesem Zweck wurde der STESAD GmbH das Flurstück 2037, Grundbuchblatt 232, Gemarkung Dresden-Altstadt I in das Anlagevermögen übertragen.

Die Immobilie wird bestimmungsgemäß vollständig durch die Landeshauptstadt Dresden genutzt (Zentrale Pass- und Meldestelle, Einwohner- und Standesamt, Ordnungsamt).

2. Derzeitige Finanzierungssituation und Berechnung der Miethöhe

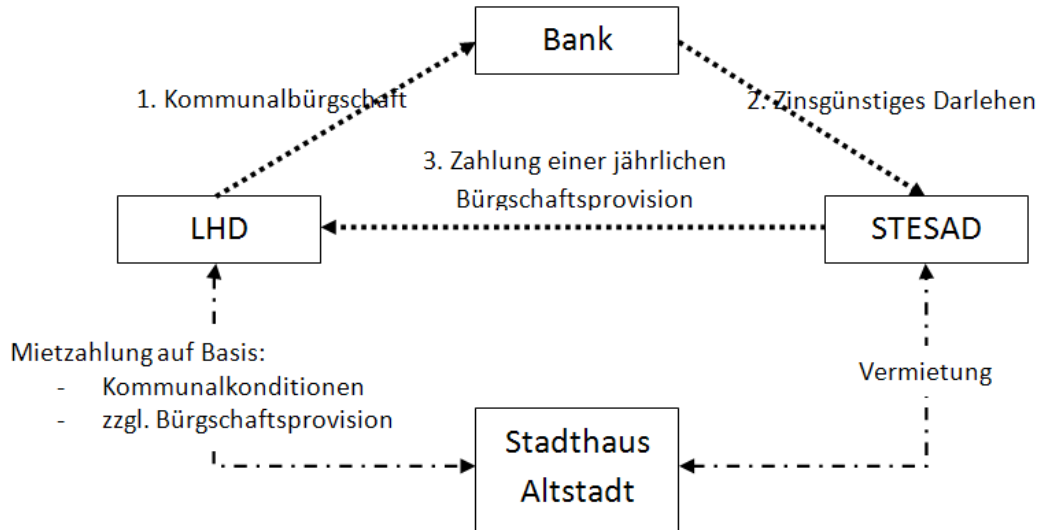
Die Finanzierung der Sanierung wurde im Wesentlichen durch zwei Darlehen der STESAD GmbH sichergestellt. Die Darlehen valutieren zum 01.07.2015 wie folgt:

	Restschuld zum 01.07.2015	Zinssatz nom.	Laufzeit
SAB-Darlehen 300 040 538 5	TEUR 1.046	4,290%	fest bis 30.06.2015
DKB-Darlehen 670 010 848 0	TEUR 2.859	2,367%	fest bis 30.09.2020

Mit Auslauf der Zinsbindung für das Darlehen Nr. 300 040 538 5 bei der SAB Sächsischen Aufbaubank - Förderbank - am 30.06.2015 ist eine erneute Zinsfestschreibung möglich. Zwecks langfristiger Sicherung einer niedrigen Zinsbelastung ist beabsichtigt, dieses Darlehen mit fünfzehnjähriger Zinsfestschreibung umzuschulden. Um bessere Zinskonditionen zu erreichen, ist vorgesehen, das Darlehen mittels einer Ausfallbürgschaft in Höhe von 80 % der ausstehenden Darlehensschuld zu besichern.

Für das Darlehen bei der DKB Deutschen Kreditbank AG hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden am 02.09.2010 (Beschluss-Nr.: V0603/10,SR/017/2010) die Übernahme einer modifizierten Ausfallbürgschaft als Sicherheit für die Umschuldung eines Kredites in Höhe von 80 % des ausstehenden Kreditbetrages von bis zu 5.252 TEuro beschlossen.

Die von der Landeshauptstadt Dresden an die STESAD GmbH zu zahlende Miete bestimmt sich im Wesentlichen aus dem Kapitaldienst für die Darlehen sowie aller weiteren nicht rentierlichen Kosten. Das Mietverhältnis ist auf unbestimmte Dauer geschlossen; eine Kündigung bis zur vollständigen Tilgung der Darlehen ist nur aus wichtigem Grund möglich. Insofern sind alle Möglichkeiten zur Optimierung der Konditionen heranzuziehen. Ein wesentlicher Vorteil ergibt sich somit aus einer Kommunalbürgschaft. Diese ermöglicht der STESAD GmbH dann, die Fremdfinanzierung zu günstigeren Zinsbedingungen zu realisieren. Den erzielten Zinsvorteil muss die Gesellschaft angemessen als Bürgschaftsentgelt an die Landeshauptstadt Dresden weiterreichen. Durch die weiterhin gleichbleibende Mietzahlung wird zudem ein höherer Tilgungsanteil bewirkt.



Die Bürgschaftsprovision wird Mietbestandteil, infolge dessen wirken sich die Kommunkonditionen aus Sicht der Landeshauptstadt Dresden insgesamt positiv aus, weil an die finanzierende Bank nur der günstigere Zinssatz gezahlt wird.

Im Zusammenhang mit der Übernahme von Bürgschaften sind einerseits die kommunalrechtlichen und andererseits die europarechtlichen Vorgaben zu beachten.

Grundsätzlich erlaubt § 83 Absatz 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) den Kommunen die Übernahme von Bürgschaften nur im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung. Vorliegend dient die Übernahme der Ausfallbürgschaft der Erfüllung öffentlicher Aufgaben (§ 2 Absatz 1 SächsGemO), da die Landeshauptstadt Dresden das Stadthaus Altstadt als Verwaltungsgebäude nutzt.

Die Übernahme der Bürgschaft muss mit der Leistungsfähigkeit der Kommune vereinbar sein. Daraus ergibt sich zunächst, dass das übernommene Risiko der Höhe und der zeitlichen Dauer nach begrenzt sein muss. Die Bürgschaft ist auf 80 % des ausstehenden Kreditbetrages (1.046 TEuro) und einer Laufzeit von 15 Jahren begrenzt.

Den wirtschaftlichen Vorteilen aus der Bürgschaftsübernahme steht das Risiko einer Inanspruchnahme gegenüber. Die Möglichkeit einer Inanspruchnahme aus der Ausfallbürgschaft ist auf den Fall einer teilweisen oder vollständigen Nichtleistung der STESAD GmbH gegenüber der finanzierenden Bank beschränkt. Dieses Risiko tritt bei Insolvenz beziehungsweise Zahlungsunfähigkeit der STESAD GmbH ein. Eine Insolvenz der STESAD GmbH ist in hohem Maße unwahrscheinlich, da die Landeshauptstadt Dresden als alleinige Gesellschafterin der STESAD GmbH auf die Geschäftspolitik der Gesellschaft einen ausreichenden Einfluss besitzt und damit frühzeitig steuernd eingreifen kann. Ebenso attestiert die Ostsächsische Sparkasse der STESAD GmbH eine gute Bonität.

Zudem deckt die durch die Landeshauptstadt Dresden an die STESAD GmbH zu zahlende Miete die laufenden Ausgaben des Schuldendienstes.

Des Weiteren können Bürgschaften staatliche Beihilfen im Sinne des Artikels 107 (vormals Artikel 87 EG-Vertrag) des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) sein. Entsprechend der Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Artikel 87 und 88 des EG-Vertrags auf staatliche Beihilfen in Form von Haftungsverpflichtungen und Bürgschaften vom 20.06.2008 wird das Vorliegen einer staatlichen Beihilfe ausgeschlossen, wenn:

1. der Kreditnehmer sich nicht in finanziellen Schwierigkeiten befindet;
2. der Umfang der Bürgschaft zum Zeitpunkt der Übernahme ermittelt werden kann (bestimmte finanzielle Transaktion, fester Höchstbetrag, begrenzte Laufzeit);
3. die Bürgschaft höchstens 80 % des ausstehenden Kreditbetrages abdeckt;
4. für die Bürgschaft ein marktübliches Entgelt gezahlt wird.

Diese vier Kriterien sind einzuhalten. Andernfalls liegt eine notifizierungspflichtige staatliche Beihilfe vor.

Im vorliegenden Fall besteht hinsichtlich der Erfüllung der Kriterien eins bis drei, wie bereits dargestellt, kein nennenswertes Risiko. Um einen Vergleichsmaßstab für die Höhe des Bürgschaftsentgeltes zu erhalten, hat die STESAD GmbH bei verschiedenen Banken Zinsmargen mit und ohne Berücksichtigung einer kommunalen Bürgschaft abgefragt. Über das marktübliche Bürgschaftsentgelt wird gesondert eine Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Dresden und der STESAD GmbH geschlossen.

Die Bürgschaftserklärung soll sich an dem dieser Beschlussvorlage beigefügtem Muster (Anlage) orientieren und ist in ihrer konkreten Form der Landesdirektion Sachsen zur Genehmigung vorzulegen. Der Wortlaut der Bürgschaft ist auch abhängig von dem Kreditinstitut das mit der Umschuldung beauftragt wird. Im Vorfeld dazu wurden Konditionen bei der SAB Sächsischen Aufbaubank - Förderbank -, bei der Ostsächsischen Sparkasse Dresden und bei der DKB Deutschen Kreditbank AG abgefragt.

Das zu beauftragende Kreditinstitut ermittelt sich letztlich aus einem der oben genannten und unter Beachtung der günstigsten angebotenen Konditionen.

Die Vorteile der Bürgschaftsstellung ergeben sich zusammengefasst wie folgt:

- erheblich günstigere Darlehenskonditionen,
- zusätzliche jährliche Einnahmen aus Bürgschaftsprovision von der STESAD GmbH im städtischen Haushalt.

Anlagenverzeichnis:

Muster der Bürgschaftserklärung

Dirk Hilbert
Erster Bürgermeister