



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 315/23

**Federführung:**

FB Finanzen

**Sachbearbeitung:**

Zander, Cornelia

**Datum:**

19.10.2023

**Beratungsfolge**

**Sitzungsdatu  
m**

**Sitzungsart**

Wirtschaftsausschuss

14.11.2023

NICHT ÖFFENTLICH

Gemeinderat

22.11.2023

ÖFFENTLICH

**Betreff:**

US-Lease-Transaktionen für die Kläranlagen der Stadt Ludwigsburg /  
Vertragsgemäße Beendigung durch Ausübung der Kaufoption

**Bezug SEK:**

---

**Bezug:**

Beschlussvorlage 244/00 inkl. Anlage

**Anlagen:**

Präsentation Heinrich & Mortinger GmbH zur regulären vertragsgemäßen  
Beendigung des LB-Lease

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat ermächtigt den Fachbereich Finanzen der Stadt Ludwigsburg, die vertragsgemäße Beendigung des LB-Lease durch form- und fristgerechte Ausübung der Beendigungsoption herbeizuführen.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Heinrich & Mortinger GmbH mit der Beendigung des LB-Lease. Er ermächtigt den Fachbereich Finanzen dazu, hierzu eine Zusatzvereinbarung zum Beratungsvertrag vom 14.07.2010 zu schließen.
3. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt Ludwigsburg auf Grund der bestehenden Verträge unter dem LB-Lease zur Übernahme angemessener und nachgewiesener Aufwendungen der Vertragsparteien verpflichtet ist (Anwalts- und Beraterkosten, Gebühren und Auslagen des Investors, des Trusts sowie der Banken).

**Sachverhalt/Begründung:**

**1. Sachverhalt**

US-Lease-Transaktionen für die Kläranlagen der Stadt Ludwigsburg / Vertragsgemäße Beendigung durch Ausübung der Kaufoption

Der US-Lease mit den Kläranlagen Eglosheim/Hoheneck (Transaktionswert USD 46,7 Mio.) und Poppenweiler (Transaktionswert USD 18,3 Mio.) der Stadt Ludwigsburg wurde am 28. Juli 2000 in zwei Teiltransaktionen abgeschlossen („LB-Lease“).

Ludwigsburg kann die Grundmietzeit des LB-Lease durch Optionsausübung zum 1. Januar 2026 beenden. Vertragsgemäß ist die Option zwischen dem 1. Januar 2024 und 1. Januar 2025 auszuüben.

Bei einem planmäßigen Verlauf des LB-Lease sind die von Ludwigsburg noch geschuldeten Leasingraten und Optionspreiszahlungen durch betrags-, fristen- und währungskonforme Zahlungsinstrumente ausfinanziert.

## **2. Konsequenzen bei Nichtausübung der Beendigungsoption**

Für den Fall, dass die Stadt Ludwigsburg die Beendigungsoption nicht oder nicht rechtzeitig ausüben würde, fallen die Mietgegenstände bis zum Head Lease Base Term Expiration Date am 30. Juli 2075 an den Lessor, der dann ohne Mitspracherechte der Stadt Ludwigsburg über die Nutzung der Kläranlagen entscheiden kann.

Neben dem Risiko, die Verfügung über die Kläranlagen zu verlieren, ergeben sich bei Nichtausübung der Beendigungsoption für die Stadt Ludwigsburg ggf. auch finanzwirtschaftliche Kosten und Risiken, da die in USD angelegten Zahlungsinstrumente für den Zeitraum nach dem Optionsdatum prolongiert oder refinanziert werden müssten.

## **3. Form- und Fristerfordernisse**

Der LB-Lease sieht für die Ausübung frühestens 2 Jahre und spätestens 1 Jahr vor dem Ablauf der Grundmietzeit am 1. Januar 2026 vor, mithin erstmals zum 1. Januar 2024 und spätestens am 1. Januar 2025.

Um möglichst frühzeitig Klarheit bei den Vertragsparteien des LB-lease zu schaffen und Zeitdruck für die Stadt Ludwigsburg zu vermeiden ist es ratsam, die Entscheidung über die Ausübung der Kaufoption im 4. Quartal 2023 vorzubereiten, so dass die Kaufoption bei einer positiven Entscheidung im 1. Quartal 2024 ausgeübt werden kann. Die Kaufoption ist in Form einer unwiderruflichen schriftliche Mitteilung an den Trust (in Kopie an weitere involvierte Vertragspartner) auszuüben.

## **4. Dokumentation**

Die bestehenden Verträge zum LB-Lease enthalten Regelungen zur Optionsdurchführung.

Heinrich & Mortinger schlägt vor, die Option auf Basis der bestehenden vertraglichen Regelungen durchzuführen, um Eingriffe in das bestehende Vertragswerk und damit verbundene Risiken zu vermeiden und die Transaktionskosten im Rahmen zu halten.

Die bestehenden vertraglichen Regelungen könnten in einer „Bill of Sale“, zusammengefasst werden; Parteien der Bill of Sale wären die Stadt Ludwigsburg (Lessee), das relevante Konzernunternehmen der Bank of America (Owner Participant) und US Bank (Lessor, Owner Trust).

Die vertragsgemäße Rückzahlung der Bank-Finanzierungen und die Freigabe der den Banken eingeräumten Sicherheiten würde per Bestätigung „Final Loan Payment and Release of Collateral“

dokumentiert.

## 5. Transaktionskosten

Unter den Verträgen zum LB-Lease ist die Stadt Ludwigsburg zur Übernahme angemessener und nachgewiesener Aufwendungen (Anwalts- und Beraterkosten, Gebühren und Auslagen) der Vertragsparteien verpflichtet. Die zu erwartende Höhe der Transaktionskosten hängt entscheidend von der Art der Optionsdurchführung ab.

Wenn die Optionsdurchführung in einem Vertrag mit allen Beteiligten dokumentiert wird, verlangen insbesondere die Banken die Übernahme externer Anwaltskosten und ggf. eine Bearbeitungsgebühr.

Unter der Annahme, dass die drei beteiligten Fremdkapitalbanken jeweils US-Kanzleien für USD 25.000 beauftragen und jeweils Bearbeitungsgebühren von USD 10.000 verlangen, die Bank of America Anwaltskosten von USD 35.000 geltend macht und die US Bank als Lessor/ Owner Trust für Anwaltskosten und Bankgebühren 15.000 verrechnet, müsste die Stadt Ludwigsburg bei Optionsdurchführung mit Kostenerstattungen von USD 155.000 rechnen.

Die Erwartung des von Heinrich & Mortinger vorgeschlagenen Wegs der Optionsdurchführung ist, dass sich insbesondere die Erstattungen an die Fremdkapitalbanken deutlich reduzieren lassen oder ggf. auch ganz entfallen, so dass sich die von der Stadt Ludwigsburg zu übernehmenden Kostenerstattungen entsprechend reduzieren.

Wenn die Optionsdurchführung auf Basis der existierenden Verträge dokumentiert wird, besteht auf Seiten der Banken keine Notwendigkeit, US-Kanzleien einzubinden und auch Forderungen auf substantielle Bearbeitungsgebühren sind schwer zu begründen. In diesem Fall würden sich die auf Ludwigsburg zukommenden Kostenerstattungen deutlich reduzieren.

Bei einer gut vorbereiteten, zielgerichteten Abstimmung mit den Vertragsparteien gehen wir von weniger als USD 100.000 aus.

Für Fragen zum Thema steht in der Sitzung des Wirtschaftsausschusses auch ein Berater der Firma Heinrich & Mortinger zur Verfügung.

### Unterschriften:

**Harald Kistler**

**Cornelia Zander**

Finanzielle Auswirkungen?		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt: max. USD 195.000 (ca. EUR 184.400) in 2025/2026 zzgl. Umsatzsteuer
Ebene: Haushaltsplan		
Teilhaushalt		Produktgruppe 11.12.020
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart		

US-Lease-Transaktionen für die Kläranlagen der Stadt Ludwigsburg / Vertragsgemäße Beendigung durch Ausübung der Kaufoption

Investitionsmaßnahmen				
Deckung <input checked="" type="checkbox"/> Ja				
<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch				
Ebene: Kontierung (intern)				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
20115000	44294000			

**Verteiler:** DI, 14, 20, EB SEL



LUDWIGSBURG

## NOTIZEN