VBD

Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Wirtschaftlichkeitsanalyse

zur Ausübung der Kaufoption gemäß Immobilien-Leasing-Vertrag für das Kreishaus des Landkreises Teltow-Fläming

29. Oktober 2013

Wirtschaftlichkeitsanalyse

zur Ausübung der Kaufoption gemäß Immobilien-Leasing-Vertrag für das Kreishaus des Landkreises Teltow-Fläming

Kontakt: **VBD**
Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Litfaß-Platz 2
10178 Berlin

www.vbd-beratung.de

Ansprechpartner: **Thomas Schubert**

Telefon: 030 / 285 298-20

E-Mail: thomas.schubert@vbd-beratung.de

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung 1

2 Rahmenbedingungen des 1998 abgeschlossenen Immobilien-Leasing-Vertragswerkes 2

3 Optionen mit Ablauf der 1. Mietperiode 6

3.1 Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages 6

3.2 Kündigung des Immobilien-Leasing-Vertrages 7

4 Optionen am Ende der 2. Mietperiode 8

4.1 Ankauf des Leasingobjekts zum Restwert oder Rückgabe 8

4.2 Anschlussvertrag zum Immobilien-Leasing-Vertrages 8

5 Prämissen der Vergleichsrechnung 9

5.1 Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages 9

5.2 Kündigung des Immobilien-Leasing-Vertrages (Basisszenario) 9

5.3 Kündigung des Immobilien-Leasing-Vertrages (Alternativszenario) 10

6 Ergebnis der Vergleichsrechnung und Empfehlung 11

Anlage 1 Übersicht Liquiditätsvergleich

Anlage 2 Vergleich Haushaltsbelastung

Anlage 3 Vergleich Ergebnishaushalt

Anlage 4 Zahlungsströme Fortsetzung Immobilien-Leasing-Vertrag

Anlage 5 Zahlungsströme Kommunalkredit (Basisszenario)

Anlage 6 Zahlungsströme Kommunalkredit (Alternativszenario)

1 Aufgabenstellung

Der Landkreis Teltow-Fläming hat am 20. März 1998 für den Neubau des Kreishauses des Landkreises in Luckenwalde einen Immobilien-Leasing-Vertrag abgeschlossen. Die Mietzeit begann am 21. September 1999 und beträgt 22 Jahre. Die erste Mietperiode umfasst 15 Jahre und endet am 20. September 2014. Die zweite Mietperiode umfasst sieben Jahre.

Der Landkreis als Leasingnehmer hat die Möglichkeit, zum Ende der ersten Mietperiode das Leasingobjekt zum vertraglich vereinbarten Restwert zu erwerben. Damit würden der Immobilien-Leasing-Vertrag sowie die anderen im Zusammenhang mit dem Neubau des Kreishauses abgeschlossenen Verträge beendet. Alternativ hat der Landkreis die Möglichkeit, den Immobilien-Leasing-Vertrag bis zum Jahr 2021 fortzusetzen und erst dann zu entscheiden, ob er das Erbbaurecht zum dann verbleibenden Restwert ankauft.

Die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH wurde beauftragt, diese Alternativen zu vergleichen, um festzustellen, welche von beiden wirtschaftlicher ist. Da der Ankauf des Leasingobjekts zum vertraglich vereinbarten Restwert nur durch die Aufnahme eines Kommunalkredits bezahlbar wäre, soll die Stellungnahme auch zur Begründung für die Aufnahme eines entsprechenden Kommunalkredits und für dessen Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde des Landes Brandenburg dienen.

In der Wirtschaftlichkeitsanalyse werden zunächst die vertraglichen Rahmenbedingungen für den Immobilien-Leasing-Vertrag beziehungsweise die anderen im Zusammenhang mit dem Neubau des Kreishauses abgeschlossenen Verträge erläutert. Des Weiteren werden die Zahlungsverpflichtungen für die Variante Ankauf des Leasingobjekts nach der ersten Mietperiode beziehungsweise für die Variante Fortsetzung des Immobilien-Leasings-Vertrages bis zum Jahr 2021 dargestellt. Bei der Darstellung der Zahlungsströme werden mögliche Nebenkosten erläutert und quantifiziert. Ausgehend von den Ergebnissen der Gegenüberstellung der jeweiligen Barwerte für die beiden Alternativen wird eine Empfehlung für das weitere Vorgehen des Landkreises Teltow-Fläming formuliert.

2 Rahmenbedingungen des 1998 abgeschlossenen Immobilien-Leasing-Vertragswerkes

In der Mitte der 90er Jahre war die Verwaltung des Landkreises Teltow-Fläming auf verschiedene Gebäude, die überwiegend angemietet waren, verteilt. Die räumliche Trennung der Verwaltungseinheiten und die aufzubringenden Mietkosten führten zu wachsenden finanziellen Belastungen für den Kreishaushalt. Aufgrund dieser Situation beschloss der Kreistag im Februar 1994 den Neubau eines Landratsamtes und beauftragte die Kreisverwaltung, eine wirtschaftliche Gesamtlösung für diese Investition zu erarbeiten. Der Entwurf für das neue Kreishaus wurde im Rahmen eines Architektenwettbewerbs ermittelt. Für die Umsetzung der Baumaßnahme suchte der Landkreis ein Realisierungsmodell, bei dem die Zahlungsverpflichtungen erst nach Fertigstellung des Gebäudes und mit der Nutzung beginnen sollten. Damit sollte eine Doppelbelastung aus den bestehenden Mietverträgen und den Baukosten für einen Neubau vermieden werden.

Gemäß Kreistagsbeschluss Nr. 387 vom 5. Mai 1997 wurde zur Vergabe der privatwirtschaftlichen Finanzierung des Neubaus des Kreishauses mit anschließender langfristiger Nutzungsüberlassung an den Landkreis Teltow-Fläming ein Verhandlungsverfahren nach einem europaweitem Öffentlichem Teilnahmewettbewerb durchgeführt. Grundlage für das Verfahren war damals die Dienstleistungsrichtlinie 92/50/EWG, die mangels Umsetzung in deutsches Recht zu diesem Zeitpunkt noch unmittelbar anzuwenden war. Vom Mai 1997 bis März 1998 wurde das Vergabeverfahren von einer Projektgruppe der Kreisverwaltung durchgeführt.

Angebote mit einer Leasingfondsfinanzierung boten in dieser Zeit die günstigsten Zinskonditionen, da die bis zum 31.12.1998 bestehenden steuerlichen Vorteile des § 4 (2) des Fördergebietsgesetzes[1] (20 % Sonder-AfA für Neubauten im Beitrittsgebiet[2]) in die Kalkulation der Refinanzierung einflossen und an die Leasingnehmer in Form von reduzierten Raten teilweise weitergegeben wurden.

Das Nutzen der steuerlichen Vorteile setzte die Einbindung von Beteiligungskapital sowie ein wirtschaftliches Eigentum des Auftragnehmers am Grundstück, auf dem das Kreishaus errichtet werden sollte, voraus.

Deshalb umfasst das abgeschlossene Vertragswerk mehrere miteinander inhaltlich verbundene Verträge. Zunächst wurde ein Erbbaurechtsvertrag zwischen dem Landkreis und der RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Kreishaus Teltow-Fläming KG geschlossen. Diese Kommanditgesellschaft ist eine für das Projekt speziell gegründete Ge-

[1] Fördergebietsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1993 (BGBl. I S. 1654), das zuletzt durch Artikel 129 der Verordnung vom 29. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2785) geändert worden ist

[2] gemäß § 3 des Einigungsvertrages Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen und der Ostteil Berlins.

sellschaft.[3] Zeitgleich erfolgte zwischen dem Landkreis und der Kommanditgesellschaft der Abschluss des Immobilien-Leasing-Vertrages und eines Ankaufsrechtsvertrages.

Mit dem Erbbaurechtsvertrag erhielt die Kommanditgesellschaft die Verfügungsgewalt über das Grundstück, das im Eigentum des Landkreises verbleibt. Im Rahmen des Immobilien-Leasing-Vertrages stellt die Kommanditgesellschaft dem Landkreis das errichtete Kreishaus zur Nutzung über die vereinbarte Mietzeit von maximal 22 Jahren zur Verfügung.

Der abgeschlossene Ankaufsrechtsvertrag regelt das Recht des Landkreises, zum Ablauf des 15. und des 22. Mietjahres den Abschluss eines Kaufvertrages über das Erbbaurecht zu verlangen. Kaufpreis ist der jeweils vertraglich vereinbarte Restwert des Gebäudes.

An der Gründung der RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Kreishaus Teltow-Fläming KG, deren alleinhaftende Komplementärin die RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH ist, beteiligte sich der Landkreis als Kommanditist. Auf diese Art und Weise konnten das benötigte Grundstück durch den Landkreis in die Gesellschaft eingebracht und die gesetzlichen Möglichkeiten zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer genutzt werden (§ 5 GrEStG)[4]. Ohne diese Vertragskonstruktion wären als Nebenkosten Grunderwerbsteuern (3,5 % vom Wert des Erbbaurechts und vom Wert der Bauleistung) in Höhe von ca. 2,67 Mio. DM angefallen.

Damit der Landkreis bei Übernahme des Leasingobjektes nach 15 oder 22 Jahren aus der Kommanditgesellschaft wieder ausscheiden kann, wurde bereits zu diesem Zeitpunkt eine Vereinbarung über die Übertragung von Gesellschaftsanteilen an der Kommanditgesellschaft geschlossen.

Der Landkreis verpflichtete sich im Immobilien-Leasing-Vertrag zur Zahlung entsprechender Raten zur teilweisen Amortisation der Investitionskosten (im Vertag als Miete bezeichnet) und gab dazu eine Einredeverzichtserklärung ab. Damit verpflichtete sich der Landkreis, nach Abnahme des Bauwerks seine Zahlungsverpflichtungen immer zu erfüllen, ungeachtet möglicher Forderungen gegen das Bauunternehmen wegen Schlechtleistung. Nur so konnte das Fremdkapital zu kommunalkreditähnlichen Konditionen bereitgestellt werden. Die Abgabe von Einredeverzichtserklärungen nach Abnahme der Bauleistung ist seit Jahren ein bewährtes Sicherungsinstrument bei der Finanzierung von öffentlichen Investitionen im Rahmen alternativer Beschaffungsformen.

Der Landkreis stellte sich durch die Einredeverzichtserklärung nicht schlechter als bei der Finanzierung einer Baumaßnahme durch einen Kommunalkredit, da auch ein einmal aufgenommener Kommunalkredit durch vereinbarte Zins- und Tilgungsleistungen bedient werden muss, unabhängig von möglichen Mängeln oder Verzögerungen beim Bau.

[3] Initiator für die Firmengründung war die CommerzLeasing und Immobilien GmbH, Düsseldorf, die Bieter im Vergabeverfahren gewesen war. Die Bezeichnung RENATA ist ein Kunstwort.

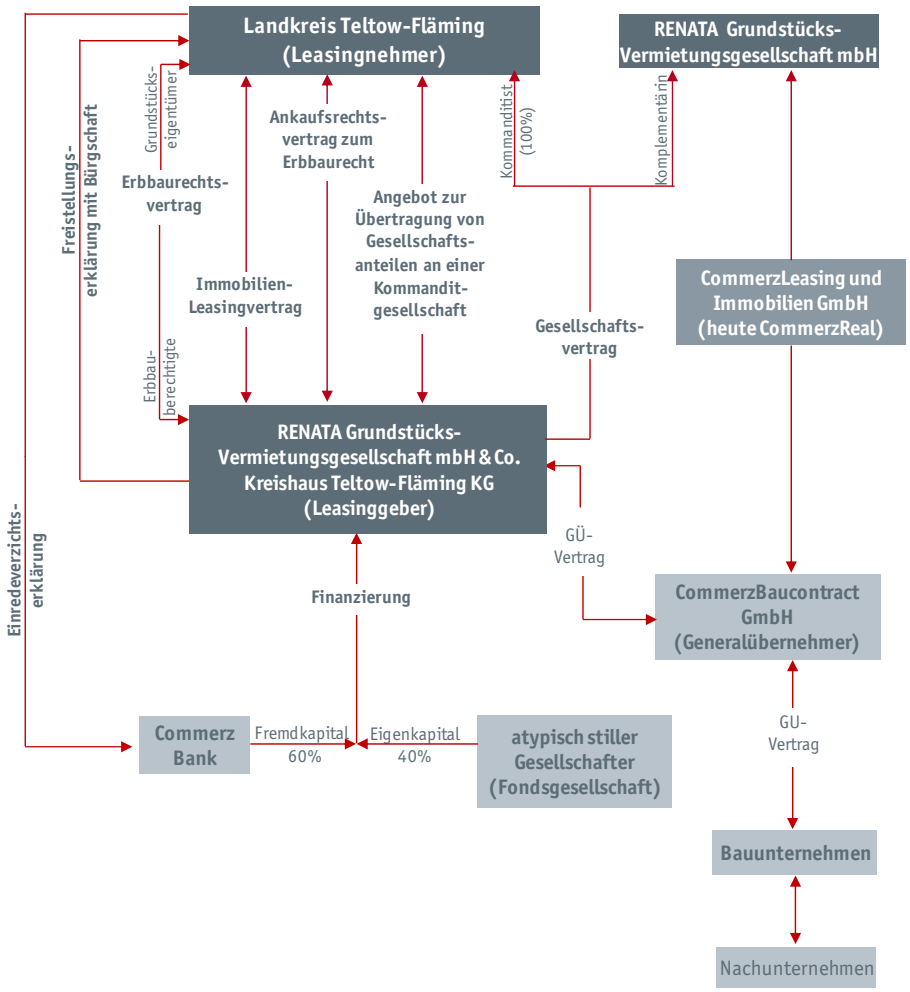
[4] Grunderwerbsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 1997 (BGBl. I S. 418, 1804), das zuletzt durch Artikel 26 des Gesetzes vom 26. Juni 2013 (BGBl. I S. 1809) geändert worden ist

Da der Leasinggeber jedoch aus steuerrechtlichen Gründen nicht alle Risiken in der Nutzungsphase auf den Leasingnehmer übertragen kann, wurde durch eine sogenannte Freistellungserklärung des Leasinggebers, die mit einer Bürgschaft zu untersetzen war, das Risiko des zufälligen ganzen oder teilweisen Untergangs oder der völligen Unbenutzbarkeit des Leasingobjekts vom Landkreis auf den Leasinggeber „zurückübertragen".

In einem weiteren Vertrag beauftragte die Kommanditgesellschaft einen Generalübernehmer, die CommerzBauContract GmbH aus Düsseldorf, mit der Errichtung des Kreishauses. Diese wiederum beauftragte ein Bauunternehmen mit der Errichtung des Gebäudes.

Die einzelnen Bestandteile des Vertragswerkes sind in folgender Übersicht dargestellt.

Abbildung 1: Vertragsbeziehungen



Neben den Vorteilen im Bauprozess (kürzere Bauzeit, Übertragung von Schnittstellen und Preisrisiken) konnte der Landkreis dank der komplexen Vertragskonstruktion unter Nutzung der damals geltenden Rechtslage Finanzierungskosten in Höhe von 5,1 Mio. DM einsparen.

Der durch Steuerstundungs- und -spareffekte bedingte Finanzierungsvorteil wird jedoch nur in der ersten Mietperiode generiert, da das von atypisch stillen Gesellschaftern eingebrachte Beteiligungskapital nur für diesen Zeitraum zur Verfügung gestellt und innerhalb von 15 Jahren über die stufenweise ansteigenden Mietraten zurückgezahlt wird. Die Regelungen zu den Sonderabschreibungen im Beitrittsgebiet konnten nur für Verträge genutzt werden, die vor dem 1. Januar 1999 abgeschlossen worden waren.

Für die zweite Mietperiode wurde kein spezielles Finanzierungsmodell vereinbart. Es ist lediglich vorgesehen, dass die Mieten für die zweite Mietperiode unter Berücksichtigung der Laufzeit, des mit dem Leasingnehmer einvernehmlich vereinbarten Zinssatzes sowie des vertraglich vereinbarten Restwertes berechnet werden.

Das umfangreiche Vertragswerk war vom Kreistag mit großer Mehrheit angenommen sowie durch die Kommunalaufsicht des Landes Brandenburg nach intensiver Prüfung am 23. März 1998 genehmigt worden.

Im Zusammenhang mit dem tatsächlichen Bauablauf und den damit verbundenen Baukostenänderungen wurden mehrere Nachtragsvereinbarungen zum Immobilien-Leasing-Vertrag abgeschlossen. Diese änderten jedoch nichts an der grundsätzlichen Vertragskonstruktion und deren Vorteilhaftigkeit.

3 Optionen mit Ablauf der 1. Mietperiode

3.1 Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages

Der Immobilien-Leasing-Vertrag ist grundsätzlich für 22 Jahre vereinbart. Es besteht daher die Möglichkeit für den Landkreis, für die Zeit vom 21. September 2014 bis zum 20. September 2021 auf der Basis einer neu zu vereinbarenden Miete den Immobilien-Leasing-Vertrag fortzusetzen.

Über die Miete müssten rechtzeitig Vertragsverhandlungen mit dem Leasinggeber aufgenommen werden.

Die Höhe des Zinssatzes für eine künftige Miete kann daher derzeit nur anhand aktueller Marktdaten und der von der Commerzbank im Zuge der Erarbeitung dieser Wirtschaftlichkeitsanalyse getroffenen Aussagen prognostiziert werden.

Neben der eigentlichen Mietzahlung (Nutzungsentgelt) würden weiterhin für die Dauer der Vertragslaufzeit Kosten für die Objektgesellschaft in Höhe von jährlich bis zu 4.857,27 € sowie eine jährliche Pauschale für die Baustandsüberwachung des Gebäudes in Höhe von 2.300,81 € anfallen. Auch eine Verwaltungskostenpauschale, die in der ersten Mietperiode in den Mietraten enthalten war, wäre in der zweiten Mietperiode weiterhin zu zahlen, die Höhe dieser Verwaltungskostenpauschale beläuft sich laut Immobilien-Leasing-Vertrag § 4 Ziffer 3b auf 0,06 % p. a. der Gesamtinvestitionskosten. Das sind ca. 23.300 € p. a. Außerdem wird gemäß der Nachtragsvereinbarung vom 05. Oktober 2009 für anteilige Gesamtinvestitionskosten in Höhe von 543.921,89 € ein weiterer Verwaltungskostenbeitrag von 0,15 % in Höhe von 815,88 € fällig.

Darüber hinaus hat der Leasingnehmer als Nebenkosten Kosten für Versicherungen sowie objektbezogene Steuern und Abgaben zu tragen.

Hinsichtlich der Betriebskosten (Instandhaltung, Ver- und Entsorgung usw.) für das Kreishaus gäbe es keine Veränderungen, da diese bereits während der ersten Mietperiode durch den Landkreis getragen werden. Die Zahlungen für eine verlängerte Gewährleistungsfrist sind nach Ablauf der verlängerten Gewährleistung inzwischen ausgelaufen.

Für die Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages wären außer einer Vereinbarung über den Fremdkapitalzinssatz als Grundlage für die Mietberechnung keine weiteren Schritte erforderlich.

Eine Genehmigungspflicht für die Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages sehen wir nicht, da 1998 das Gesamtvertragswerk einschließlich der Regelungen zur zweiten Mietperiode durch das Innenministerium des Landes Brandenburg genehmigt worden war.

3.2 Kündigung des Immobilien-Leasing-Vertrages

Der Auftraggeber hat das Recht, den Immobilien-Leasing-Vertrag zum Ablauf der ersten Mietperiode zu kündigen und das eingeräumte Erbbaurecht zurückzukaufen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate, d.h. bis spätestens zum 20. März 2014 muss der Landkreis Teltow-Fläming der RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Kreishaus Teltow-Fläming KG mit eingeschriebenen Brief sein Verlangen nach Ankauf des Erbbaurechts und nach Kündigung des Immobilien-Leasing-Vertrages mitgeteilt haben.

Der Ankauf des Erbbaurechts wäre ein beurkundungspflichtiges Rechtsgeschäft, wie auch das Ausscheiden des Landkreises aus der Kommanditgesellschaft. Die Kosten für die Beurkundung sowie die Gebühren für Eintragungen ins Grundbuch bzw. Bekanntmachungen trägt laut Vertrag der Landkreis. Sofern die Kommandit-Einlage des Landkreises in Höhe von 20.000 DM eingezahlt worden ist, müsste diese als Euro-Betrag an den Landkreis ausgezahlt werden.

Mit Beendigung des Immobilien-Leasing-Vertrages zum Ende der ersten Mietperiode ist der vertraglich vereinbarte Restwert von 23.046.133 € an den Leasinggeber zu zahlen.

Die dafür benötigten Mittel müssten rechtzeitig durch den Landkreis beschafft und bereitgestellt werden. Ausgehend von der aktuellen Haushaltssituation käme höchstwahrscheinlich nur eine Kreditaufnahme in Frage. In welcher Höhe und mit welcher Laufzeit dieser Kredit aufgenommen wird, kann der Landkreis entscheiden.

Das Kreishaus wäre mit Ankauf des Erbbaurechts in das Anlagevermögen des Landkreises zu übernehmen. Als Anschaffungs- und Herstellungskosten wäre der vertraglich vereinbarte Restwert anzusetzen. Gemäß den Vorgaben des Landkreises würden diese dann über 65 Jahre abgeschrieben.

Dem erhöhten Anlagevermögen stünden dann erhöhte langfristige Forderungen aus dem abzuschließenden Kreditvertrag gegenüber.

Hinsichtlich der Betriebskosten für das Kreishaus gäbe es durch den Ankauf keine Veränderungen, da diese bereits während der Leasingzeit durch den Landkreis getragen werden.

4 Optionen am Ende der 2. Mietperiode

Bei der Entscheidung über mögliche Optionen nach der ersten Mietperiode sollten auch die bei einer Fortsetzung des Immobilen-Leasing-Vertrages verbleibenden Optionen nach der zweiten Mietperiode in die Überlegungen einbezogen werden.

4.1 Ankauf des Leasingobjekts zum Restwert oder Rückgabe

Am Ende der zweiten Mietperiode im Jahr 2021 hat der Landkreis die Wahl, das Erbbaurecht zum dann noch verbleibenden Restwert in Höhe von 4.750.138 € anzukaufen und das Leasingobjekt zu übernehmen oder das Leasingobjekt zurückzugeben. Beim Ankauf des Erbbaurechts wäre analog zum in Ziffer 3.2 beschriebenen Ablauf zu verfahren. Lediglich der zu zahlende Restwert wäre geringer.

Bei der Option, nach 22 Jahren das Leasingobjekt ohne Zahlung des Restwertes an den Leasinggeber zurückzugeben, würde das Erbbaurecht weiter bestehen bleiben, der Erbbauzins könnte angepasst werden.

Derzeit scheidet diese Option aus unserer Sicht für das Kreishaus des Landkreises Teltow-Fläming aber aus. Sie wäre nur dann relevant, wenn zu erwarten wäre, dass ab dem Jahr 2021 in Luckenwalde kein Verwaltungssitz für eine Kreisverwaltung mehr benötigt würde.

4.2 Anschlussvertrag zum Immobilien-Leasing-Vertrages

Auch eine Verlängerung des Immobilien-Leasing-Vertrages durch einen Anschlussvertrag wäre mit Zustimmung des Leasinggebers denkbar. Ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht.

Die Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages würde voraussichtlich keine wirtschaftlichen Vorteile bringen, lediglich die Rückzahlung des vertraglichen Restwertes über einen zu vereinbarten Zeitraum könnte zeitlich nochmals gestreckt werden.

5 Prämissen der Vergleichsrechnung

5.1 Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages

Grundlage für die Variante Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages sind die vertraglichen Regelungen des am 20. März 1998 geschlossenen Vertragswerkes sowie die entsprechenden Nachträge.

Für die Berechnung der künftigen Mietraten wurden folgende Annahmen getroffen:

1. Die Finanzierung erfolgt über 7 Jahre, die Tilgung bis zum vereinbarten Restwert vom 4.750.138 €
2. Der Zinssatz wird auf Basis eines tilgungsgewichteten Referenzzinses ISDAFIX2 zuzüglich eines marktüblichen Aufschlags für eine einredefreie Kommunalfinanzierung kalkuliert
3. Der Restwert kann nicht einredefrei forfaitiert werden, da der Landkreis die Option hat, diesen nicht zu bezahlen, dieser Teil der Finanzierung erfolgt zu gewerblichen Konditionen, auf Basis eines endfälligen Zinssatzes mit einer Laufzeit von 7 Jahren

Auch in der zweiten Mietperiode fallen Nebenkosten für die Objektgesellschaft, Verwaltungskosten, Bauzustandskontrollen jährlich in Höhe von insgesamt 31.290,93 € an.

5.2 Kündigung des Immobilien-Leasing-Vertrages (Basisszenario)

Für diese Variante wurde unterstellt, dass der Restwert nach der ersten Mietperiode durch einen Kommunalkredit, der auf folgenden Prämissen basiert, abgelöst wird:

1. Die Finanzierung erfolgt über 7 Jahre, die Tilgung bis zum vereinbarten Restwert vom 4.750.138 €
2. Der Zinssatz wird auf Basis eines tilgungsgewichteten Referenzzinses ISDAFIX2 zuzüglich eines marktüblichen Aufschlags für einen Kommunalkredit kalkuliert

Durch diese Prämissen sind Dauer und Struktur der Zahlungsströme gleich und die Haushaltsbelastungen vergleichbar.

Für den Ergebnishaushalt wäre die Belastung aus dem Leasingvertrag zu vergleichen mit der Belastung aus Zinsen und Abschreibung. Die Abschreibungsdauer würde noch 65 Jahre betragen.

5.3 Kündigung des Immobilien-Leasing-Vertrages (Alternativszenario)

Natürlich kann der Restwert der ersten Mietperiode auch durch einen anderen längerfristigen Kredit ohne Restwert abgelöst werden. Über dessen Strukturierung kann der Landkreis frei entscheiden.

In der Anlage 6 ist als Alternativszenario eine Kreditfinanzierung mit einer 10jährigen Laufzeit und Vollamortisation dargestellt. Bei diesem Szenario sinkt die jährliche Belastung noch deutlicher, gleichzeitig wäre aber nach 10 Jahren die Investition voll getilgt. Damit wären 25 Jahre nach Nutzungsbeginn für das Kreishaus keine Zins- und Tilgungszahlungen mehr zu leisten.

6 Ergebnis der Vergleichsrechnung und Empfehlung

Wie die folgende Übersicht zeigt, wäre die Fortsetzung des Leasingvertrages für den Landkreis eindeutig unwirtschaftlicher als die Ablösung des Restwertes durch einen Kommunalkredit. Der Nachteil beläuft sich nominell auf ca. 916.000 € in 7 Jahren (siehe Anlage 1).

Abbildung 2: Übersicht Liquiditätsvergleich

	Immoblien-Leasing-Vertrag 2. Mietperiode 2014-2021	Kommunalkredit, mit Restwert, Laufzeit 2014-2021	Kommunalkredit, ohne Restwert, Laufzeit 2014-2024
Barwertvergleich	**24.941.167**	**24.045.760**	**24.702.946**
Barwertvorteil für Kommunalkredit (absolut)		895.407	238.221
Barwertvorteil für Kommunalkredit (prozentual)		3,59%	0,96%
Nominalwertvergleich	**25.656.882**	**24.740.470**	**25.560.410**
Vorteil für Kommunalkredit (absolut)		916.412	96.472
Vorteil für Kommunalkredit (prozentual)		3,57%	0,38%

Ursachen sind hierfür die höhere Verzinsung und die vertraglich vereinbarten Nebenkosten, für die der Landkreis in der zweiten Mietperiode dem Grunde nach keine Gegenleistung mehr erhält.

Neben dem Vergleich der Liquiditätsbelastung haben wir auch die Belastung im Ergebnishaushalt verglichen. Bedingt durch die geringe Abschreibung p.a. wäre die Summe aus Zinsen und Abschreibung deutlich geringer als die im Ergebnishaushalt zu veranschlagenden Leasingraten einer zweiten Mietperiode, siehe Anlage 3.

Ein Vorteil der Ablösung des Restwertes der ersten Mietperiode durch einen Kommunalkredit besteht auch darin, dass Laufzeit und Zinsbindung für den Kommunalkredit frei gewählt werden können.

Wie ein Barwertvergleich mit dem unterstellten Alternativszenario zeigt, wäre selbst eine Kommunalkreditvariante mit einer 10jährigen Laufzeit und Zinsbindung trotz eines höheren Zinssatzes und längerer Laufzeit noch günstiger als eine 7jährige Leasingfinanzierung mit Restwert.

Im Ergebnis der durchgeführten Wirtschaftlichkeitsanalyse empfehlen wir dem Landkreis Teltow-Fläming, den Immobilien-Leasing-Vertrag zum Ende der ersten Mietperiode 2014 zu kündigen.

Bis zum Ablauf der Kündigungsfrist im März 2014 sollten rechtzeitig die erforderlichen haushaltsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass zum Ankauf des Erbbaurechts im September 2014 die notwendigen Finanzmittel zur Verfügung stehen.

Hinsichtlich der Finanzierung des Restwertes empfehlen wir vor Abschluss eines Kreditvertrages einen entsprechenden Bankenwettbewerb durchzuführen.

Die Finanzierung sollte für eine Laufzeit zwischen 10 und max. 15 Jahren vereinbart werden. Damit könnten sowohl eine Reduzierung der jährlichen Haushaltsbelastung für den Neubau des Kreishauses, als auch ein Abschluss der Amortisation dieser Investition innerhalb von 30 Jahren nach Nutzungsbeginn erreicht werden. Damit würde vermieden, dass künftige Generationen länger belastet werden als bei einem herkömmlichen Kommunalkredit mit 30jähriger Laufzeit üblich.

Berlin, den 29. Oktober 2013

VBD Beratungsgesellschaft
für Behörden mbH

Thomas Schubert

Sandra Nadoll-Richter

Anlage 1

Übersicht Liquiditätsvergleich

Landkreis Teltow-Fläming
Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption

Übersicht Liquiditätsvergleich

	Immoblien-Leasing-Vertrag 2. Mietperiode 2014-2021	Kommunalkredit, mit Restwert, Laufzeit 2014-2021	Kommunalkredit, ohne Restwert, Laufzeit 2014-2024
Barwertvergleich	**24.941.167**	**24.045.760**	**24.702.946**
Barwertvorteil für Kommunalkredit (absolut)		895.407	238.221
Barwertvorteil für Kommunalkredit (prozentual)		3,59%	0,96%
Nominalwertvergleich	**25.656.882**	**24.740.470**	**25.560.410**
Vorteil für Kommunalkredit (absolut)		916.412	96.472
Vorteil für Kommunalkredit (prozentual)		3,57%	0,38%

© VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH

Anlage 2

Vergleich Haushaltsbelastung über 7 Jahre

Landkreis Teltow-Fläming
Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption

Vergleich Haushaltsbelastung über 7 Jahre

Quartal	Datum	Leasing	Kommunalkredit	Einsparung
	21.09.2014			
1	31.12.2014	784.700	724.249	60.451
2	31.03.2015	738.819	713.559	25.261
3	30.06.2015	738.819	713.559	25.261
4	30.09.2015	738.819	713.559	25.261
5	31.12.2015	770.110	713.559	56.552
6	31.03.2016	738.819	713.559	25.261
7	30.06.2016	738.819	713.559	25.261
8	30.09.2016	738.819	713.559	25.261
9	31.12.2016	770.110	713.559	56.552
10	31.03.2017	738.819	713.559	25.261
11	30.06.2017	738.819	713.559	25.261
12	30.09.2017	738.819	713.559	25.261
13	31.12.2017	770.110	713.559	56.552
14	31.03.2018	738.819	713.559	25.261
15	30.06.2018	738.819	713.559	25.261
16	30.09.2018	738.819	713.559	25.261
17	31.12.2018	770.110	713.559	56.552
18	31.03.2019	738.819	713.559	25.261
19	30.06.2019	738.819	713.559	25.261
20	30.09.2019	738.819	713.559	25.261
21	31.12.2019	770.110	713.559	56.552
22	31.03.2020	738.819	713.559	25.261
23	30.06.2020	738.819	713.559	25.261
24	30.09.2020	738.819	713.559	25.261
25	31.12.2020	761.366	713.559	47.807
26	31.03.2021	738.819	713.559	25.261
27	30.06.2021	738.819	713.559	25.261
28	20.09.2021	733.742	713.559	20.183
28	**Restwert**	4.750.138	4.750.138	0
Summe		25.656.882	24.740.470	916.412

© VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH

Anlage 3

Vergleich Ergebnishaushalt über 7 Jahre

Landkreis Teltow-Fläming
Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption

Vergleich Ergebnishaushalt über 7 Jahre

Quartal	Datum	Leasing	Kommunalkredit - Zinsen	Kommunalkredit - Abschreibung
	21.09.2014			
1	31.12.2014	784.700	106.908	
2	31.03.2015	738.819	93.640	
3	30.06.2015	738.819	91.052	
4	30.09.2015	738.819	88.453	354.556
5	31.12.2015	770.110	85.843	
6	31.03.2016	738.819	83.223	
7	30.06.2016	738.819	80.591	
8	30.09.2016	738.819	77.948	354.556
9	31.12.2016	770.110	75.295	
10	31.03.2017	738.819	72.630	
11	30.06.2017	738.819	69.954	
12	30.09.2017	738.819	67.267	354.556
13	31.12.2017	770.110	64.569	
14	31.03.2018	738.819	61.859	
15	30.06.2018	738.819	59.138	
16	30.09.2018	738.819	56.406	354.556
17	31.12.2018	770.110	53.662	
18	31.03.2019	738.819	50.907	
19	30.06.2019	738.819	48.141	
20	30.09.2019	738.819	45.363	354.556
21	31.12.2019	770.110	42.573	
22	31.03.2020	738.819	39.772	
23	30.06.2020	738.819	36.959	
24	30.09.2020	738.819	34.134	354.556
25	31.12.2020	761.366	31.297	
26	31.03.2021	738.819	28.449	
27	30.06.2021	738.819	25.588	
28	20.09.2021	733.742	22.716	354.556
28	**Restwert**	4.750.138,00		
Summe		25.656.882	1.694.337	2.481.891

© VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH

Anlage 4

Zahlungsströme Fortsetzung Immobilien-Leasing-Vertrag

VBD

Landkreis Teltow-Fläming
Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption

Zahlungsströme Fortsetzung Immobilien-Leasing-Vertrag

GIK		**76.006.685 €**	lt. 3. Nachtrag vom 4.12.01
Restwert nach 15 Jahren		**23.046.133 €**	
Restwert nach 22 Jahren		**4.750.138 €**	lt. 3. Nachtrag vom 4.12.01
Einredefreier Teil der Finanzierung		**18.295.995 €**	
Finanzierung des Restwerts		**4.750.138 €**	
Stichtag 23.10.13			
Zinssatz für einredefreien Teil:		**1,77%**	**p.a.**
Zinssatz für Restwert:		**3,59%**	**p.a.**
Aufschlag für einredefreie Mieten:		0,60%	p.a.
Aufschlag für Restwert:		2,00%	p.a.
RZZ tilgungsgewichtet (Basis Isdafix):		1,17%	p.a.
RZZ endfällig (Basis Isdafix):		1,59%	p.a.
Diskontierungszinssatz:		0,67%	p.a.
Zahlungsweise:		nachschüssig	
Mietzeit (insgesamt):		22,0 Jahre	
Restlaufzeit:		**7,00 Jahre**	
			Kurs 1 €/DM 1,95583
Nebenkosten p.a			
Kosten Objektgesellschaft:		4.857,27 €	9.500,00 DEM
Bauzustandsüberwachung:		2.300,81 €	4.500,00 DEM
Verwaltungskostenbeitrag :	0,06%	23.316,96 €	
Verwaltungskostenbeitrag lt. Nachtrag		815,88 €	gem. E-Mail v. 19.08.13 von CommerzReal
Versicherungen:			
Summe Nebenkosten p.a		**31.290,93 €**	

Quartal		Datum	Anfangswert	Endwert	Zins	Tilgung	Zinsen für Restwert	Zahlungen	Neben-kosten	Summe	Barwert
		21.09.2014									
1	70	31.12.2014	18.295.995	17.680.768	89.955	615.227	47.369	752.552	32.148	784.700	783.388
2	71	31.03.2015	17.680.768	17.062.819	78.237	617.949	42.632	738.819	0	738.819	736.350
3	72	30.06.2015	17.062.819	16.442.135	75.503	620.684	42.632	738.819	0	738.819	735.119
4	73	30.09.2015	16.442.135	15.818.704	72.756	623.430	42.632	738.819	0	738.819	733.890
5	74	31.12.2015	15.818.704	15.192.515	69.998	626.189	42.632	738.819	31.291	770.110	763.693
6	75	31.03.2016	15.192.515	14.563.556	67.227	628.960	42.632	738.819	0	738.819	731.437
7	76	30.06.2016	14.563.556	13.931.813	64.444	631.743	42.632	738.819	0	738.819	730.214
8	77	30.09.2016	13.931.813	13.297.274	61.648	634.539	42.632	738.819	0	738.819	728.993
9	78	31.12.2016	13.297.274	12.659.928	58.840	637.346	42.632	738.819	31.291	770.110	758.597
10	79	31.03.2017	12.659.928	12.019.761	56.020	640.167	42.632	738.819	0	738.819	726.557
11	80	30.06.2017	12.019.761	11.376.762	53.187	642.999	42.632	738.819	0	738.819	725.342
12	81	30.09.2017	11.376.762	10.730.917	50.342	645.845	42.632	738.819	0	738.819	724.129
13	82	31.12.2017	10.730.917	10.082.215	47.484	648.702	42.632	738.819	31.291	770.110	753.536
14	83	31.03.2018	10.082.215	9.430.642	44.614	651.573	42.632	738.819	0	738.819	721.710
15	84	30.06.2018	9.430.642	8.776.185	41.731	654.456	42.632	738.819	0	738.819	720.503
16	85	30.09.2018	8.776.185	8.118.833	38.835	657.352	42.632	738.819	0	738.819	719.298
17	86	31.12.2018	8.118.833	7.458.572	35.926	660.261	42.632	738.819	31.291	770.110	748.508
18	87	31.03.2019	7.458.572	6.795.390	33.004	663.183	42.632	738.819	0	738.819	716.894
19	88	30.06.2019	6.795.390	6.129.273	30.070	666.117	42.632	738.819	0	738.819	715.696
20	89	30.09.2019	6.129.273	5.460.208	27.122	669.065	42.632	738.819	0	738.819	714.499
21	90	31.12.2019	5.460.208	4.788.182	24.161	672.025	42.632	738.819	31.291	770.110	743.514
22	91	31.03.2020	4.788.182	4.113.183	21.188	674.999	42.632	738.819	0	738.819	712.111
23	92	30.06.2020	4.113.183	3.435.197	18.201	677.986	42.632	738.819	0	738.819	710.920
24	93	30.09.2020	3.435.197	2.754.211	15.201	680.986	42.632	738.819	0	738.819	709.732
25	94	31.12.2020	2.754.211	2.070.212	12.187	683.999	42.632	738.819	22.547	761.366	730.168
26	95	31.03.2021	2.070.212	1.383.186	9.161	687.026	42.632	738.819	0	738.819	707.360
27	96	30.06.2021	1.383.186	693.120	6.121	690.066	42.632	738.819	0	738.819	706.177
28	97	20.09.2021	693.120	0	2.726	693.120	37.896	733.742	0	733.742	700.151
28		**Restwert**				0	4.750.138	4.750.138		4.750.138	4.532.678
Summe					1.205.890	18.295.995	5.943.848	25.445.732	211.149	25.656.882	24.941.167

© VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH

Anlage 5

Zahlungsströme Kommunalkredit (Basisszenario)

VBD

Landkreis Teltow-Fläming
Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption

Zahlungsströme Kommunalkredit (Basisszenario)

GIK	**76.006.685 €**	lt. 3. Nachtrag vom 4.12.01
Restwert nach 15 Jahren	**23.046.133 €**	
Restwert nach 22 Jahren	**4.750.138 €**	lt. 3. Nachtrag vom 4.12.01
Anfangswert:	23.046.133 €	Restwert nach 15 Jahren
Restwert im Jahr 2021 (letztes Quartal):	4.750.138 €	
Grunderwerbssteuer (5% auf Grundstück und Restwert):	0 €	
Berechnungsgrundlage:	**23.046.133 €**	
Stichtag 23.10.13		
Zinssatz:	**1,67%**	**p.a.**
Aufschlag:	0,50%	p.a.
RZZ (Basis Isdafix):	1,17%	p.a.
Diskontierungszinssatz:	0,67%	p.a.
Zahlungsweise:	nachschüssig	
Mietzeit (insgesamt):	22,0 Jahre	
Restlaufzeit:	**7,00 Jahre**	
Abschreibung:	354.556 €	

Quartal		Datum	Zahlungen	Zins	Tilgung	Endwert	Barwert
		21.09.2014					
1	70	31.12.2014	724.249	106.908	617.341	22.428.792	723.038
2	71	31.03.2015	713.559	93.640	619.918	21.808.874	711.174
3	72	30.06.2015	713.559	91.052	622.507	21.186.367	709.985
4	73	30.09.2015	713.559	88.453	625.106	20.561.262	708.798
5	74	31.12.2015	713.559	85.843	627.715	19.933.546	707.612
6	75	31.03.2016	713.559	83.223	630.336	19.303.210	706.429
7	76	30.06.2016	713.559	80.591	632.968	18.670.242	705.248
8	77	30.09.2016	713.559	77.948	635.610	18.034.632	704.069
9	78	31.12.2016	713.559	75.295	638.264	17.396.368	702.891
10	79	31.03.2017	713.559	72.630	640.929	16.755.439	701.716
11	80	30.06.2017	713.559	69.954	643.605	16.111.835	700.542
12	81	30.09.2017	713.559	67.267	646.292	15.465.543	699.371
13	82	31.12.2017	713.559	64.569	648.990	14.816.553	698.202
14	83	31.03.2018	713.559	61.859	651.699	14.164.854	697.034
15	84	30.06.2018	713.559	59.138	654.420	13.510.433	695.868
16	85	30.09.2018	713.559	56.406	657.153	12.853.281	694.705
17	86	31.12.2018	713.559	53.662	659.896	12.193.385	693.543
18	87	31.03.2019	713.559	50.907	662.651	11.530.733	692.383
19	88	30.06.2019	713.559	48.141	665.418	10.865.316	691.226
20	89	30.09.2019	713.559	45.363	668.196	10.197.120	690.070
21	90	31.12.2019	713.559	42.573	670.986	9.526.134	688.916
22	91	31.03.2020	713.559	39.772	673.787	8.852.347	687.764
23	92	30.06.2020	713.559	36.959	676.600	8.175.747	686.614
24	93	30.09.2020	713.559	34.134	679.425	7.496.322	685.466
25	94	31.12.2020	713.559	31.297	682.261	6.814.061	684.319
26	95	31.03.2021	713.559	28.449	685.110	6.128.951	683.175
27	96	30.06.2021	713.559	25.588	687.970	5.440.981	682.033
28	97	20.09.2021	713.559	22.716	690.843	4.750.138	680.892
28		**Restwert**	4.750.138		4.750.138		4.532.678
Summe			24.740.470	1.694.337	23.046.133		24.045.760

© VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH

Anlage 6

Zahlungsströme Kommunalkredit (Alternativszenario)

VBD

Landkreis Teltow-Fläming
Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung Kaufoption

Zahlungsströme Kommunalkredit (Alternativszenario)

Anfangswert:	**23.046.133 €**	Restwert nach 15 Jahren
Restwert im Jahr 2021 (letztes Quartal):	0 €	
Grunderwerbssteuer (5% auf Grundstück und Restwert):	0 €	
Berechnungsgrundlage:	**23.046.133 €**	
Stichtag 23.10.13		
Zinssatz:	**2,06% p.a.**	
Aufschlag:	0,50% p.a.	
RZZ (Basis Isdafix):	1,56% p.a.	
Diskontierungszinssatz:	0,67% p.a.	
Zahlungsweise:	nachschüssig	
Mietzeit (insgesamt):	22,0 Jahre	
Laufzeit	**10,0 Jahre**	
Abschreibung	354.556 €	

Quartal	Zahlungen	Zins	Tilgung	Endwert	Barwert
1	639.010	118.688	520.323	22.525.810	637.942
2	639.010	116.008	523.002	22.002.808	636.875
3	639.010	113.314	525.696	21.477.112	635.810
4	639.010	110.607	528.403	20.948.709	634.747
5	639.010	107.886	531.124	20.417.585	633.685
6	639.010	105.151	533.860	19.883.725	632.626
7	639.010	102.401	536.609	19.347.116	631.568
8	639.010	99.638	539.373	18.807.743	630.512
9	639.010	96.860	542.150	18.265.593	629.457
10	639.010	94.068	544.942	17.720.650	628.405
11	639.010	91.261	547.749	17.172.902	627.354
12	639.010	88.440	550.570	16.622.332	626.305
13	639.010	85.605	553.405	16.068.927	625.258
14	639.010	82.755	556.255	15.512.671	624.212
15	639.010	79.890	559.120	14.953.551	623.168
16	639.010	77.011	561.999	14.391.552	622.126
17	639.010	74.116	564.894	13.826.658	621.086
18	639.010	71.207	567.803	13.258.855	620.047
19	639.010	68.283	570.727	12.688.128	619.010
20	639.010	65.344	573.666	12.114.461	617.975
21	639.010	62.389	576.621	11.537.841	616.942
22	639.010	59.420	579.590	10.958.250	615.910
23	639.010	56.435	582.575	10.375.675	614.880
24	639.010	53.435	585.576	9.790.100	613.852
25	639.010	50.419	588.591	9.201.508	612.826
26	639.010	47.388	591.622	8.609.886	611.801
27	639.010	44.341	594.669	8.015.216	610.778
28	639.010	41.278	597.732	7.417.485	609.757
29	639.010	38.200	600.810	6.816.674	608.737
30	639.010	35.106	603.904	6.212.770	607.719
31	639.010	31.996	607.014	5.605.755	606.703
32	639.010	28.870	610.141	4.995.615	605.688
33	639.010	25.727	613.283	4.382.332	604.675
34	639.010	22.569	616.441	3.765.891	603.664
35	639.010	19.394	619.616	3.146.275	602.655
36	639.010	16.203	622.807	2.523.468	601.647
37	639.010	12.996	626.014	1.897.454	600.641
38	639.010	9.772	629.238	1.268.215	599.637
39	639.010	6.531	632.479	635.736	598.634
40	639.010	3.274	635.736	0	597.633
Summe	25.560.410	2.514.277	23.046.133		24.702.946

© VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH