



Der Kreistag des Landkreises Teltow-Fläming

VORLAGE

Nr. 4-1734/13-I

für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge der Fachausschüsse

Haushalts- und Finanzausschuss
Kreistag

05.12.2013
09.12.2013

Einreicher: Landrätin

Betr.: Ausübung der Kaufoption gemäß Immobilien-Leasing-Vertrag für das
Kreishaus des Landkreises Teltow-Fläming - Erwerb Kreishaus

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag Teltow-Fläming favorisiert den Erwerb des Kreishauses des Landkreises Teltow-Fläming entsprechend der im Immobilien-Leasing-Vertrag getroffenen Regelungen nach Ablauf der ersten Mietperiode im Jahr 2014 durch Aufnahme eines Darlehens zum vertraglich vereinbarten Restwert von 23.046.133 €.

Die Landrätin des Landkreises Teltow-Fläming wird beauftragt alle notwendigen Veranlassungen zu treffen, insbesondere eine Zusicherung der Kommunalaufsichtsbehörde zur Genehmigung der erforderlichen Kreditaufnahme einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzierung durch:

Kommunalkredit 23.046.133 €

Luckenwalde, den 20.11.2013

Sachverhalt:

Der Landkreis Teltow-Fläming hat im Jahr 1998 für den Neubau des Kreishauses des Landkreises einen Immobilien-Leasing-Vertrag abgeschlossen, der zusammen mit weiteren damit in Zusammenhang stehenden Verträgen mit großer Mehrheit durch den Kreistag beschlossen wurde. Die Gesamtlaufzeit dieses Leasingvertrages beträgt 22 Jahre. Die erste Mietperiode umfasst 15 Jahre und endet im September 2014. Die zweite Mietperiode umfasst weitere sieben Jahre und endet im Jahr 2021.

Der Landkreis als Leasingnehmer hat nach Ablauf der ersten Mietperiode gemäß Leasingvertrag erstmals das Recht und die Möglichkeit, das Leasingobjekt Kreishaus zum vertraglich vereinbarten Restwert von 23.046.133 € zu erwerben. Die Alternative zum Ankauf wäre die Fortführung des Leasingvertrages bis zum Ablauf des Gesamt-Leasing-Vertrages (22 Jahre) mit der Option, den Erwerb zum dann noch vorhandenen Restwert von 4.750.138 € vorzunehmen.

Seitens der Verwaltung war zu prüfen, ob sich in Anbetracht der im Jahre 2014 gegebenen Erwerbsmöglichkeit entweder eine Fortführung des Leasingvertrages bzw. der Erwerb als die haushaltswirtschaftlich günstigere Variante erweist.

Die Kündigungsfrist des Immobilien-Leasing-Vertrages beträgt 6 Monate. Dies bedeutet, dass bis spätestens zum 20. März 2014 der Landkreis mit eingeschriebenem Brief sein Verlangen nach Kündigung des Immobilien-Leasing-Vertrages mitgeteilt haben muss. Gleichzeitig muss jedoch dann die Finanzierung der Ablösung des Restwertes der Immobilie (23.046.133 €) gesichert sein.

Da dem Landkreis keine eigenen Mittel zur Verfügung stehen, wäre alternativ nur die Aufnahme eines Kommunaldarlehens in Höhe des Restwertes denkbar.

Um eine sachgerechte Entscheidung treffen zu können, wurde die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH, die bereits vor Abschluss des Immobilienleasingvertrages mit einer Vergleichsrechnung beauftragt war, mit einer Wirtschaftlichkeitsanalyse zur Ausübung der Kaufoption gemäß Immobilien-Leasing-Vertrag für das Kreishaus des Landkreises Teltow-Fläming befasst.

Bei den Betrachtungen wurde unterstellt, dass auch nach einer möglichen Kreisgebietsreform ein Verwaltungssitz am jetzigen Standort seinen Bestand haben wird.

Durch die VBD wurden 3 Varianten untersucht:

1. Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages über weitere 7 Jahre bis zum Ende der Vertragslaufzeit 2021 (Restwert am Ende = 4.750.138 €)
2. Ankauf des Leasingobjektes im Jahr 2014 durch Aufnahme eines Kommunaldarlehens in Höhe von 23.046.133 € (Laufzeit des Kredites 7 Jahre, Restwert = 4.750.138 €)
3. Ankauf des Leasingobjektes im Jahr 2014 durch Aufnahme eines Kommunaldarlehens in Höhe von 23.046.133 € (Laufzeit des Kredites 10 Jahre, Restwert nach 10 Jahren = 0)

Um die ersten beiden Varianten vergleichbar zu gestalten, wurde in Anlehnung an den

Leasingvertrag auch für den Fall des Erwerbs mittels Kommunalkredit von einem noch zu finanzierenden Restwert nach 7 Jahren (Ende der 2. Mietzeit) in Höhe von 4.750.138 € ausgegangen.

In beiden Fällen wären 23.046.133 € zu finanzieren. Im Falle der Fortführung des Leasingvertrages würde der Leasinggeber nur für 18.295.995 € Kommunalkreditkonditionen erhalten (Refinanzierung durch die Mietzahlungen des Landkreises). Der verbleibende Restwert in Höhe von 4.750.138 € würde zu handelsüblichen Konditionen verzinst werden, da für den Landkreis keine Verpflichtung zum Erwerb des Leasingobjektes besteht (siehe Ziffer 4.1 der Wirtschaftlichkeitsanalyse).

Bei einer Fortführung des Leasingvertrages über weitere 7 Jahre ist zu bedenken, dass für die zweite Mietperiode zwar die zu leistende Restzahlung geregelt wurde, die Höhe der zu zahlenden Miete (Nutzungsentgelt) jedoch noch ungewiss ist. Darüber hinaus fallen in nicht unerheblichem Maße zusätzlich zur Miete Nebenkosten an.

Die Variante 3 sieht die vollständige Tilgung des Darlehens in Höhe von 23.046.133 € in 10 Jahren vor (2014 bis 2024). Auch hieraus ergibt sich finanziell betrachtet ein Vorteil gegenüber der Leasingvariante und es ist kein Restwert mehr zu finanzieren.

Sämtliche Betriebskosten sowie Kosten für Versicherungen, objektbezogene Steuern und Abgaben sind bislang durch den Landkreis getragen worden, so dass diese die Vergleichsberechnung nicht weiter beeinflussen.

Die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH kommt in ihrer Wirtschaftlichkeitsanalyse im Ergebnis zu einer Empfehlung für den Landkreis, den Immobilien-Leasing-Vertrag zum Ende der ersten Mietperiode 2014 zu kündigen. Gemäß Punkt 6 der Wirtschaftlichkeitsanalyse ist der Ablösung des Restwertes nach 15 Jahren durch Aufnahme eines Kommunaldarlehens der Vorrang einzuräumen.

Zwar stellt eine Kreditaufnahme eine lang andauernde Belastung für den kommunalen Haushalt dar, jedoch sind die Auswirkungen sowohl für den Ergebnishaushalt als auch für den Finanzhaushalt (unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsanalyse) gegenüber der Fortführung des Leasingvertrages durchgängig positiv, was im Folgenden dargestellt wird:

Finanzhaushalt (vollständige Leasingrate bzw. Zins und Tilgung, gerundete Werte):

jährliche Belastung

- Variante 1 2.987.000 € (Restwert 4.750.138 €)
- Variante 2 2.854.000 € (Restwert 4.750.138 €)
- Variante 3 2.556.000 € (Restwert 0)

Die finanziellen Belastungen für den Landkreis verringern sich in den kommenden 7 Jahren im Vergleich der Variante 1 (Leasing) und Variante 3 (Erwerb und Ablösung des Kredites innerhalb von 10 Jahren) um jährlich 431.000 €.

Die finanziellen Auswirkungen auf den Finanzhaushalt sind mithin sehr deutlich und tragen in Anbetracht der hohen Kassenkreditinanspruchnahme wesentlich zur Verbesserung der Liquidität des Landkreises bei.

Ergebnishaushalt (vollständige Leasingrate bzw. Zinsen und Abschreibungen, gerundete Werte):

jährliche Belastung

- Variante 1 2.987.000 € (Restwert 4.750.138 €)
- Variante 2 597.000 € (Restwert 4.750.138 €)
- Variante 3 606.000 € (Restwert 0)

Bezüglich des Ergebnishaushaltes ist zu berücksichtigen, dass im Falle der Varianten 2 und 3 Abschreibungen in Höhe von 354.556 € (zu Anschaffungskosten von 23.046.133 €) jährlich über 65 Jahre im Ergebnishaushalt zu berücksichtigen sind.

Bei der Variante 1 belaufen sich die zu buchenden jährlichen Abschreibungen (erst nach Ablauf der 2. Mietzeit) auf 81.899 € (zu Anschaffungskosten von 4.750.138 €) über 58 Jahre.

Das bedeutet, dass im Falle einer Darlehensaufnahme jährlich 272.657 € mehr an Abschreibungen zu Buche schlagen als bei Verlängerung des Leasingvertrages bis zum Jahr 2021 und anschließendem Erwerb zum Restwert von 4.750.138 €.

In Folge der hohen Leasingrate, die in den kommenden 7 Jahren noch anfallen würde, ergeben sich allerdings bereits in diesem Zeitraum jährliche Minderaufwendungen von 2.381.000 €. Trotz der zu berücksichtigenden höheren Abschreibungen liegt der Vorteil dennoch bei der Darlehensaufnahme.

Da die Ablösung des Restwertes der Immobilie durch einen Kommunalkredit gegenüber der Fortführung des Leasingvertrages wirtschaftlich günstiger ist und dieser Nachweis durch die Wirtschaftlichkeitsanalyse erbracht wurde, stellt dies eine wesentliche Haushaltskonsolidierungsmaßnahme für den Landkreis dar und ist aus Sicht der Verwaltungsleitung zu favorisieren.

Die Festsetzung eines Kommunaldarlehens bedarf im Rahmen der Haushaltssatzung der Genehmigung der Kommunalaufsichtsbehörde. Insofern wird die Kommunalaufsicht des Landes Brandenburg gebeten zu prüfen, ob die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit einer Kreditaufnahme in diesem Zusammenhang gegeben ist.

Aus diesen Gründen hat eine beabsichtigte Kreditaufnahme bislang weder in dem Entwurf der Haushaltssatzung für 2014 noch im Haushaltsplanentwurf Berücksichtigung gefunden.

Erst nach Vorliegen des Ergebnisses der Prüfung der Kommunalaufsicht können die Haushaltssatzung 2014 und das Haushaltssicherungskonzept 2014 dem Kreistag in geänderter Form zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die notwendigen Anpassungen im Haushaltsplan 2014 (z.B. Zinsen, Tilgung, Abschreibungen) werden über entsprechende Austauschblätter realisiert.

Anlage

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

