

Der Kreistag des Landkreises Teltow-Fläming

VORLAGE

Nr. 4-1781/13-LR/1

für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge der Fachausschüsse

Haushalts- und Finanzausschuss
Kreisausschuss
Kreistag

13.01.2014
27.01.2014
24.02.2014

Einreicher: Landrätin

Betr.: Ausübung Kaufoption für den Erwerb des Kreishauses

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag Teltow-Fläming beschließt das Ankaufsrecht gemäß § 2 des Ankaufsrechtsvertrages vom 19. März 1998 auszuüben und das Erbbaurecht und seine wesentlichen Bestandteile (Kreishaus) nach Ablauf des 15. Mietjahres von der RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Kreishaus Teltow-Fläming KG zu erwerben.

Die Landrätin des Landkreises Teltow-Fläming wird beauftragt der RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Kreishaus Teltow-Fläming KG das Verlangen auf Ausübung der Kaufoption sechs Monate vor Ablauf des 15. Mietjahres mitzuteilen, den Entwurf des Erbbaurechtskaufvertrages vorzubereiten und dem Kreistag zur Beschlussfassung vorzulegen und den für den Erwerb erforderlichen Gesamtbetrag der Kredite mit einer Laufzeit von 20 Jahren in die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan 2014 mit den entsprechenden Auswirkungen einzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

siehe Anlage

Luckenwalde, den 14.01.2014

Wehlan

Sachverhalt:

Der Kreistag Teltow-Fläming hat in seiner Sitzung am 9. Dezember 2013 beschlossen, den Erwerb des Kreishauses des Landkreises Teltow-Fläming entsprechend der im Immobilien-Leasing-Vertrag getroffenen Regelungen zu favorisieren. Die Landrätin des Landkreises Teltow-Fläming wurde beauftragt alle dafür notwendigen Veranlassungen zu treffen.

Der Landkreis Teltow-Fläming ist Eigentümer der im Grundbuch von Luckenwalde auf Blatt 9015 eingetragenen Grundstücke. Diese Grundstücke, bebaut mit Verwaltungsgebäuden (Kreishaus) und einem Parkhaus, sind mit einem Gesamterbbaurecht zugunsten der RENATA Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Kreishaus Teltow-Fläming KG (Sitz: Stuttgart HRB 19421) belastet. Dieses Erbbaurecht nebst den darauf befindlichen Baulichkeiten und Anlagen hat die vorgenannte KG dem Landkreis Teltow-Fläming auf der Grundlage eines Immobilien-Leasing-Vertrages vom 19.03.1998 zur Nutzung überlassen.

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 zu dessen Ablauf (22 Jahre) mit der Option, den Erwerb zum dann noch vorhandenen Restwert von 4.750.138 € vorzunehmen.

Wie bereits in der Vorlage Nr. 4-1734/13-I zum o.g. Beschluss begründet und umfänglich erläutert, wurden durch die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH sowohl die Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages über weitere 7 Jahre bis zum Ende der Vertragslaufzeit 2021 mit einem noch verbleibenden Restwert von 4.750.138 € als auch der Erwerb des Leasingobjektes im Jahr 2014 durch Aufnahme eines Kommunaldarlehens in Höhe von 23.046.133 € und einer Laufzeit des Darlehens von 10 Jahren bei vollständiger Ablösung untersucht.

Bezüglich der zu bevorzugenden Finanzierungsvariante wurde neben den schon vorliegenden Ergebnissen aus der Wirtschaftlichkeitsanalyse der VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH ein weiterer Variantenvergleich durchgeführt. Hierbei ist neben der Weiterführung des Leasingvertrages, die Ausübung der Kaufoption unter Berücksichtigung der Kombination eines Kommunalkredites mit einem Kredit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aus dem Programm IKK – Investitionskredit Kommunen – mit einer Laufzeit von 10 bzw. 20 Jahren untersucht worden.

Die Möglichkeit der Verlängerung der Laufzeit des Kredites auf 20 Jahre wurde vor allem vor dem Hintergrund der nicht vorhandenen eigenen Liquidität des Landkreises betrachtet. Der Höchstbetrag der Kassenkredite ist per Beschluss (4-1428/13-I) vom 25.02.2013 auf 43.000.000 € festgesetzt worden. Im Haushaltsjahr 2013 lag die durchschnittliche Inanspruchnahme bei rund 30 Mio. € und die monatliche Höchstinanspruchnahme bei bis zu 42 Mio. €.

Eine Verlängerung der Kreditlaufzeit wirkt sich mittelfristig erheblich entlastend auf den Finanzhaushalt und damit auf den Kassenkreditbedarf aus.

Die Ergebnisse der einzelnen Varianten lassen sich wie folgt unter Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf den Kreishaushalt zusammenfassen:

- 1. Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages über weitere 7 Jahre bis zum Ende der Vertragslaufzeit 2021 mit einem dann noch verbleibenden Restwert von 4.750.138 €**

Eine Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages setzt eine neu zu vereinbarende Miete für die noch verbleibenden 7 Jahre voraus. Da der Leasinggeber zur Weiterführung der Finanzierung ebenfalls Kredite benötigt, bemisst sich die Höhe der zu vereinbarenden Miete im Wesentlichen an der zu leistenden Tilgung und der Höhe der Zinsen. Da der Fremdkapitalzinssatz als Bestandteil der Miete mit dem Leasinggeber neu zu vereinbaren wäre, ist dessen Höhe ungewiss und birgt ein Risiko für den Kreis in sich. Wir müssen davon ausgehen, dass sich die Miete nach den gegenwärtigen Erwartungen erhöhen könnte. Darüber hinaus fallen Nebenkosten wie die Kosten der Objektgesellschaft, Verwaltungskostenbeiträge usw. in Höhe von jährlich ca. 31.291 € an.

Währenddessen in der ersten Mietperiode noch steuerliche Vorteile, die sich aus dem Fördergebietsgesetz ergaben, genutzt werden konnten (20 % Sonderabschreibungen für Neubauten im Beitrittsgebiet), sind Steuerstundungs- und Spareffekte in der zweiten Mietperiode nicht mehr ansetzbar.

Unter der Annahme der von der VBD zu Grunde gelegten Zinssätze ergeben sich für die zweite Mietperiode ab dem Haushaltsjahr 2015 jährliche Haushaltsbelastungen wie folgt:

Ergebnishaushalt (Leasingrate)	2.986.567 €
Finanzaushalt (Leasingrate)	2.986.567 €

Mit Ablauf der zweiten Mietperiode wäre dann noch ein Restwert von 4.750.138 € zu finanzieren. In Anbetracht der Liquiditätsprobleme des Landkreises käme auch hierfür nur eine Darlehensaufnahme in Frage.

2. Erwerb des Leasingobjektes im Jahr 2014 durch eine Darlehensaufnahme in Höhe von 23.046.133 € mit einer Finanzierungskombination aus einem Kredit der KfW aus dem Programm IKK – Investitionskredit Kommunen – und einem herkömmlichen Kommunalkredit mit einer Laufzeit von 10 Jahren ohne Restwert

Dieses Finanzierungsmodell sieht eine Kombination eines Darlehens der KfW in Verbindung mit einem herkömmlichen Kommunaldarlehen vor. Die KfW finanziert mit diesem Programm Investitionen der Kommunen in die kommunale und soziale Infrastruktur sowie im Bereich der Wohnungswirtschaft. Eine Nachfrage bei der KfW am 12.12.2013 ergab, dass hierunter auch der Erwerb eines Verwaltungsgebäudes fällt. Der Finanzierungsanteil beträgt bei Krediten über 2 Millionen Euro maximal 50 % der förderfähigen Investitionskosten pro Vorhaben. Das bedeutet, dass für die verbleibenden 50 % mit einem weiteren Kommunaldarlehen finanziert werden muss.

Den Berechnungen wurden folgende Ausgangsdaten zu Grunde gelegt:

"Kombi KfW-Kredit mit Kommunalkredit 10 Jahre"

Bedingungen KfW-Kredit

Kredit	11.523.066,50
--------	---------------

Laufzeit	10 Jahre	
Zinsbindung	10 Jahre	
Zins	1,41%	Angebot vom 03.12.13
Tilgung	9,40%	ergibt sich aus Laufzeit

Bedingungen Kommunalkredit

Kredit	11.523.066,50	
Laufzeit	10 Jahre	
Zinsbindung	10 Jahre	
Zins	2,60%	durchschnittl. Wert der Angebote
Tilgung	9,00%	ergibt sich aus Laufzeit

nach 10 Jahren insgesamt gezahlt:

Zins	2.412.306,96
Tilgung	23.046.133,00

Belastung der Liquidität pro Jahr ab 2015

2.582.320,00

sich Die durchschnittliche Belastung des Haushaltes ab dem Haushaltsjahr 2015 beläuft

im Ergebnishaushalt auf	584.235,20
und	
im Finanzhaushalt auf	2.582.320,00

3. **Erwerb des Leasingobjektes im Jahr 2014 durch eine Darlehensaufnahme in Höhe von 23.046.133 € mit einer Finanzierungs Kombination aus einem Kredit der KfW aus dem Programm IKK – Investitionskredit Kommunen – und einem herkömmlichen Kommunalkredit mit einer Laufzeit von 20 Jahren ohne Restwert**

Die Ausgangssituation entspricht der Variante 2. Allerdings erstreckt sich die Laufzeit über 20 Jahre. Demzufolge verändern sich auch die Zinssätze und die Tilgungsanteile.

Den Berechnungen wurden folgende Ausgangsdaten zu Grunde gelegt:

**"Kombi KfW-Kredit mit Kommunalkredit
20 Jahre"**

**Bedingungen
KfW-Kredit**

Kredit	11.523.066,50	
Laufzeit	20 Jahre	
Zinsbindung	10 Jahre	
Zins	1,41%	Angebot vom 03.12.13 ergibt sich aus Laufzeit
Tilgung	4,35%	

Bedingungen Kommunalkredit

Kredit	11.523.066,50	
Laufzeit	20 Jahre	
Zinsbindung	20 Jahre	
Zins	3,00%	durchschnittl. Wert der Angebote ergibt sich aus Laufzeit
Tilgung	3,70%	

nach 10 Jahren insgesamt gezahlt:

Zins	4.034.104,71
Tilgung	10.323.636,09

nach 20 Jahren insgesamt gezahlt

Zins	5.531.587,55
Tilgung	23.046.133,00

Belastung der Liquidität pro Jahr ab 2015 1.434.776,00

Somit ergibt sich eine durchschnittliche Belastung des Haushaltes ab dem Haushaltsjahr 2015

im Ergebnishaushalt von	624.783,35
und	
im Finanzhaushalt von	1.434.776,00

Um die einzelnen Varianten vergleichbar zu gestalten, wurde unterstellt, dass der noch zu finanzierende Restwert bei Beendigung des Leasingvertrages im Jahr 2021 in Höhe von 4.750.138 € ebenfalls über eine Kreditaufnahme zu finanzieren und an die Laufzeiten 10 bzw. 20 Jahre anzupassen wäre (Anlagen 1 und 2).

Ein Vergleich der insgesamt erzielbaren Einsparungen führt zu folgenden Ergebnissen:

	Einsparungen Ergebnishaushalt	Einsparungen Finanzhaushalt
Beibehaltung Leasing- vertrag + Restwert kreditfinanziert über 10 Jahre	12.748.037	8.270.896

Erwerb und vollständige Kreditfinanzierung über 10 Jahre	28.074.852	8.692.462
Beibehaltung Leasingvertrag + Restwert kreditfinanziert über 20 Jahre	44.508.688	40.850.539
Erwerb und vollständige Kreditfinanzierung über 20 Jahre	54.649.134	38.812.303

Die vorstehende Übersicht lässt erkennen, dass der Erwerb des Erbbaurechtes und die Finanzierung des Kaufpreises über 10 Jahre die vorteilhafteste Variante darstellen.

Eine Verlängerung der Laufzeit bewirkt eine Erhöhung der Aufwendungen und Auszahlungen für Zinsen.

Dennoch wird seitens der Verwaltung eine Finanzierung über 20 Jahre empfohlen, da insbesondere die jährliche finanzielle Belastung gegenüber der 10-jährigen Variante deutlich geringer ausfällt.

Kurz vor der Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses am 13. Januar 2014 erreichte uns die Information, dass beim Erwerb des Kreishauses möglicherweise Grunderwerbssteuer anfallen könnte. Das bedeutet, dass bei einem zu zahlenden Kaufpreis von 23.046.133 € eine Grunderwerbssteuer in Höhe von 1.152.307 € zu entrichten wäre. Eine zu zahlende Grunderwerbssteuer würde das Kreditvolumen dementsprechend erhöhen. Die Auswirkungen sind in den Anlagen 3 und 4 jeweils bezogen auf die Laufzeit des Kredites dargestellt.

Für die Prüfung, ob es sich tatsächlich um ein grunderwerbssteuerpflichtiges Rechtsgeschäft handelt, empfahl der Haushalts- und Finanzausschuss der Landrätin die Einbeziehung eines externen Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsunternehmens.

Anlagen

1. Variantenvergleich über 10 Jahre
2. Variantenvergleich über 20 Jahre
3. Variantenvergleich unter Berücksichtigung einer ggf. zu zahlenden Grunderwerbssteuer in Höhe von 5 % (Laufzeit 10 Jahre)
4. Variantenvergleich unter Berücksichtigung einer ggf. zu zahlenden Grunderwerbssteuer in Höhe von 5 % (Laufzeit 20 Jahre)

