

Der Kreistag des Landkreises Teltow-Fläming



VORLAGE

Nr. 4-1781/13-LR

für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge der Fachausschüsse

Haushalts- und Finanzausschuss	13.01.2014
Kreisausschuss	27.01.2014
Kreistag	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 08.01.2014

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 Weiterfüh-

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

Die durchschnittliche Belastung des Haushaltes ab dem Haushaltsjahr 2015 beläuft sich

**im Ergebnishaushalt auf
und
im Finanzhaushalt auf**

584.235,20

2.582.320,00

- 3. 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 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
Tilgung	4,35%	ergibt sich aus Laufzeit

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 Leasingvertrag + 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 voll-
ständige Kredit-
finanzierung 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.

Anlagen

1. Variantenvergleich über 10 Jahre
2. Variantenvergleich über 20 Jahre