

Der Kreistag des Landkreises Teltow-Fläming



VORLAGE

Nr. 4-1781/13-LR/2

für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge der Fachausschüsse

Haushalts- und Finanzausschuss
Kreistag

17.02.2014

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 10 Jahren in die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan 2014 mit den entsprechenden Auswirkungen einzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

siehe Anlage

Luckenwalde, den 12.02.2014

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.

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.

Im Rahmen dieser Wirtschaftlichkeitsanalyse wurde 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. Über die Gesamtlaufzeit betrachtet erhöhen sich zwar die Aufwendungen und Auszahlungen für Zinsen, dennoch wurde seitens der Verwaltung eine Finanzierung über 20 Jahre empfohlen, da insbesondere die jährliche finanzielle Belastung gegenüber der 10-jährigen Variante deutlich geringer ausfiel und damit die angespannte Liquiditätsslage des Landkreises hätte stabilisiert werden können.

Der Haushalts- und Finanzausschuss war in seiner Sitzung am 13.01.2014 dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt und hat dem Kreistag den Erwerb des Leasingobjektes und eine Kreditaufnahme mit einer Laufzeit von 20 Jahren empfohlen.

Parallel zu den beauftragten und im eigenen Hause durchgeführten Untersuchungen hatte sich die Verwaltung seit November 2013 um einen Gesprächstermin beim Ministerium des Innern als oberste Kommunalaufsichtsbehörde bemüht, um einerseits die Aufsichtsbehörde frühzeitig von dem beabsichtigten Vorhaben in Kenntnis zu setzen und andererseits die Genehmigungsfähigkeit der beabsichtigten Kreditaufnahme zu klären.

Bedauerlicherweise konnte das Innenministerium erst für den 23.01.2014, also nach der Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses einen Terminvorschlag unterbreiten.

Seitens des Innenministeriums wurden detaillierte Hinweise zum Haushaltssicherungskonzept und zur Genehmigungsfähigkeit einer etwaigen Kreditermächtigung in der Haushaltssatzung gegeben.

Bezüglich des beabsichtigten Erwerbs des Kreishauses wurde um die Vorlage eines ergebnisoffenen Nachweises der Wirtschaftlichkeit der Investitionsmaßnahme zum Zeitpunkt 2014 oder 2021 unter Berücksichtigung der Transaktionskosten, einer ggf. zu zahlenden Grunderwerbssteuer und der Finanzierungskosten in Abhängigkeit von der gewählten Finanzierungsvariante gebeten.

Desweiteren wurde deutlich, dass eine Verbesserung der äußerst angespannten Liquiditätslage des Landkreises zwar nicht unberücksichtigt bleiben sollte, jedoch nur sekundär betrachtet wird. Entscheidend für den Vergleich der Wirtschaftlichkeit sind die Barwerte der Zahlungsströme der jeweiligen Varianten. Durch die Ermittlung des Barwertes werden Zahlungen, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten entstehen, vergleichbar gemacht.

Aus diesem Grund wurde die Wirtschaftlichkeitsanalyse durch die VBD mit Datum vom 06.02.2014 erweitert und aktualisiert. (Anlage 1)

Entsprechend den Hinweisen des Innenministeriums erfolgten Vergleiche der Zahlungsströme über 7, 10, 15 und 20 Jahre unter Berücksichtigung einer möglicherweise zu zahlenden Grunderwerbssteuer in Höhe von 1.152.307 € bei Erwerb im Jahr 2014 und ohne diese. Desweiteren wurden Transaktionskosten in Höhe von 120.000 € in die Berechnungen einbezogen.

Selbst unter Berücksichtigung einer ggf. zu zahlenden Grunderwerbssteuer wären zwei von fünf untersuchten Alternativen wirtschaftlicher als die Fortsetzung des Immobilien-Leasing-Vertrages.

Allerdings erhöht sich die Vorteilhaftigkeit eines Ankaufs des Erbbaurechts nach der 1. Mietperiode deutlich, wenn keine Grunderwerbssteuerbelastung für den Landkreis entsteht.

Bei dem durch den Landkreis im Jahr 1998 abgeschlossenen Vertragsmodell handelt es sich um ein typisches ÖPP-Projekt (öffentlich-private Partnerschaft). Für derartige Projekte könnte die Ausnahmeregelung des § 4 Nr. 5 des Grunderwerbssteuergesetzes einschlägig sein. Danach ist der Erwerb eines Grundstücks von einer juristischen Person des öffentlichen Rechts sowie der Rückwerb des Grundstücks durch die juristische Person des öffentlichen Rechts, wenn das Grundstück im Rahmen einer ÖPP für einen öffentlichen Dienst oder Gebrauch im Sinne des § 3 Abs. 2 des Grundsteuergesetzes benutzt wird und zwischen dem Erwerber und der juristischen Person des öffentlichen Rechts die Rückübertragung des Grundstücks am Ende des Vertragszeitraumes vereinbart worden ist, von der Besteuerung ausgenommen.

Die geltende Rechtslage wurde dem Finanzamt Calau mit Bitte um Prüfung übermittelt. Nach ersten Informationen kann unserer Argumentation gefolgt werden.

Vor diesem Hintergrund wurden die unter Berücksichtigung einer zu zahlenden Grunderwerbssteuer untersuchten Alternativen nicht weiter verfolgt.

Die VBD empfahl als Kompromiss zwischen Wirtschaftlichkeit und möglichst geringer jährlicher Belastung eine Finanzierung über mindestens 10 Jahre bzw. maximal 15 Jahre. Dem folgend wurde in der Haushaltsplanung und im Haushaltssicherungskonzept eine Darlehensaufnahme in Höhe von 23.046.133 € ab September 2014 und deren vollständige Rückzahlung innerhalb von 10 Jahren bei den entsprechenden Aufwandspositionen bzw. den Einzahlungen und Auszahlungen berücksichtigt.

Bis zum Haushaltsjahr 2017 können dadurch ein Konsolidierungsbeitrag von insgesamt 8.358.502 € und eine finanzielle Entlastung von 2.413.731 € gegenüber dem Bezugsjahr 2013 erreicht werden. (Anlage 2)

Die Anlage 3 spiegelt die Konsolidierungseffekte bei einer Darlehensaufnahme über 10 Jahre und vollständiger Rückzahlung im Jahre 2024 wider.

Anlage 1 – Erweiterte und aktualisierte Wirtschaftlichkeitsanalyse durch die VBD

Anlage 2 – Variantenvergleich Kreishaus – Auswirkungen im Ergebnis- und Finanz-Haushalt 2013 – 2017

Anlage 3 – Konsolidierungsbeitrag bei einer Darlehensaufnahme über 10 Jahre und vollständiger Rückzahlung im Jahre 2024