

Aktenzeichen:	FB II
federführendes Amt:	200 Finanzabteilung
Bearbeiter:	Herr Minet
Datum:	27.02.2019

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Haupt- und Finanzausschuss	11.04.2019	

Bewertung der Ergebnisse der Untersuchung zu den Fördermaßnahmen der Kommunalen Grundstücksgesellschaft mbH

I. Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt das Ergebnis der Prüfung der Fördermaßnahmen zugunsten der Kommunalen Grundstücksgesellschaft zur Kenntnis und schließt sich der Beschlusslage des Gemeindevorstandes zu vorliegendem Tagesordnungspunkt (VV-22/2019) an. Demnach wird der Gemeindevorstand beauftragt je nach Lage der Haushaltswirtschaft weiterhin Ausgleichsleistungen im Rahmen der geltenden Gesetze zu leisten und damit die sich bietenden Möglichkeiten zur Unterstützung der Kommunalen Grundstücksgesellschaft mbH (KGW) beizubehalten.

Darüber hinaus wird der KGW vorgeschlagen die Umsetzung der Handlungsempfehlungen zur juristischen Prüfung (gegenbenenfalls durch den Hess. Städte- und Gemeindebund) der Kündigung eines Darlehens für das Jahr 2022 sowie die Prüfung einer vorzeitigen Anschlussfinanzierung mit dem Ziel einzuleiten, dass spätestens zum Abschluss des Wirtschaftsjahres 2022 ein positiver Finanzmittelbestand erreicht wird.

II. Sachdarstellung:

Mit VV-7/2018, behandelt am 31.01.2018, beauftragte der Gemeindevorstand die Fa. SWS Schüllermann und Partner AG mit einer Planungsrechnung zur Darlegung der voraussichtlichen Auswirkungen realistischer Sondertilgungsmöglichkeiten, den Verkauf des Gebäudekomplexes „Rathaus“ an die Gemeinde und die Rekommunalisierung der KGW. Die Ergebnisse der Planungsrechnungen wurden der Verwaltung im Februar 2019 zugesandt.

Nach den, auf der Grundlage detaillierter Unterlagen zu den laufenden Darlehensverträgen, geführten Vorgesprächen mit den Vertretern des Beratungsunternehmens sowie der geführten Gespräche mit dem Kreditgeber hat sich gezeigt, dass Sondertilgungen leider nur noch gegen Vorfälligkeitsentschädigungen möglich wären. Durch die Berechnung von Vorfälligkeitsentschädigungen durch den

Kreditgeber werden Sondertilgungen unwirtschaftlich. Eine weitergehende Prüfung wurde dann, wie im Bericht dargestellt, verworfen.

Hingegen könnte die Prüfung des Abschlusses eines sogenannten Forward-Darlehens, zur Sicherung des aktuell günstigen Zinssatzes, für eine Anschlussfinanzierung vor Ablauf der Zinsbindungsfristen, in das weitere Prüfverfahren zur Verbesserung der Liquiditätsausstattung der KGW mit aufgenommen werden. Aufgrund des derzeit immer noch sehr günstigen Kreditzinsmarktes könnte sich hier eine Verbesserung der Liquidität, wie sich dies auch in den Handlungsempfehlungen sowie den Finanzplanungsrechnungen widerspiegelt, ergeben.

Da sich die seinerzeit abgeschlossenen Kreditverträge auf dem Niveau der Kommunalkreditkonditionen bewegten, ist nach Aussage des Beratungsunternehmens mit keinen Verbesserungen zu rechnen, wenn die Gemeinde die KGW in den Haushaltsplan eingliedern würde. Eine tiefgreifende Untersuchung der Rekommunalisierung sowie eine damit einhergehende aufwendige steuerliche Prüfung wurden zunächst zurückgestellt.

In der Folge der Prüfungen wurden Szenarien unter der Annahme eines Verkaufs des Gebäudekomplexes „Rathaus“ an die Gemeinde berechnet. Dabei wurde der fortlaufende Betrieb der KGW in der aktuellen Form als sogenanntes Ausgangsszenario einem Verkaufsszenario gegenübergestellt. Die Szenarien wurden auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Abschlüsse, Darlehensverträge, einem aktuellen Wertgutachten sowie einer Fortschreibung der Ist-Daten erstellt. Die Szenarien wurden jeweils als fortlaufende Ergebnisvorschauen sowie als Cash-Flow-Rechnungen bis ins Jahr 2048 projiziert. Die Ergebnisse wurden vor Steuern dargestellt. Die Szenarien enthalten außerdem die Auswirkungen eines auf 2 % gesenkten Zinssatzes (optimistic-case-Szenario) im Vergleich zur Beibehaltung der Zinssätze (worst case).

Nach vorliegender Handlungsempfehlung werden die Beibehaltung des Ausgangsszenarios und damit die Beibehaltung der aktuellen Betriebsform empfohlen. Während die Zinsanpassung eines Darlehens bereits 2021 zu einer Verminderung der Zinsbelastung führen könnte, wird für das Darlehen der 8 Mio. Euro (Ursprungsdarlehen) die Prüfung einer Kündigung nach § 489 Abs. 1 Nr. 2 empfohlen. Der Ausgang einer daraus folgenden möglichen juristischen Auseinandersetzung wäre jedoch ungewiss.

Es wurden keine Sanierungsleistungen oder investive Sonderleistungen zur Vermietung der Räumlichkeiten in die Planungsrechnung mit einbezogen. Die Abschreibungswerte werden ab dem Jahre 2042 daher auch nicht "Null" sein. Die ausgewiesenen Barwerte sind ebenfalls unter den von den Verfassern deutlich vorangestellten Annahmen zu sehen.

Wie aus den Handlungsempfehlungen des Berichts entnommen werden kann, führt ein Verkauf der gemeindlich genutzten Immobilienteile an die Gemeinde Wehrheim unter den im Bericht getroffenen Annahmen zu schlechteren Jahresergebnissen und zu einer nachteiligen Liquiditätsentwicklung der Gesellschaft.

Der Bericht empfiehlt die ordentliche Kündigung des Darlehens gem. § 489 Abs. 1, 2. Alt. BGB zu prüfen und die Darlehen ggf. gegen günstigere abzulösen. Die Kündigung ist 10 Jahre nach der letzten Anpassung der Zinsen oder Laufzeit möglich. Dies wäre im Jahr 2022 der Fall. Für ein Darlehen endet ohnehin zuvor im Jahr 2021 die Zinsbindungsfrist.

Die Verwaltung möchte sich den Handlungsempfehlungen des Beratungsunternehmens Schüllermann und Partner AG anschließen und bittet daher um Zustimmung der Beschlussvorlage.

Ein Verkauf der Wehrheimer Mitte würde sich im Sinne der Verwaltung nur dann als eine mögliche Option anbieten, wenn er zum finanziellen Vorteil der KGW und der Gemeinde abgeschlossen werden könnte und die Gemeinde im Sinne der Daseinsvorsorge nicht an Einfluss verlieren würde. Dieses nicht marktgerechte Szenario dürfte eher zur Fortsetzung der aktuellen Gesellschaftsform führen, die im Extremfall dann überdacht werden müsste, wenn die Gemeinde ihren Pflicht- und freiwilligen Aufgaben nach Durchführung aller Sparmaßnahmen aus finanziellen Gründen nicht mehr nachkommen könnte. Selbst dann würde der Verkauf der Wehrheimer Mitte nach gegenwärtiger Betrachtung zu keiner Verbesserung der finanziellen Situation der Gemeinde führen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Wehrheim, den 28.02.2019

Gregor Sommer,

Bürgermeister

Anlagen