

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/6/0006/2014 - Rechnungsprüfung				
	Status:	öffentlich				
	Sachbearbeiter:	H.Westphal				
	Datum:	02.10.2014				
	Telefon:	038828/330-161				
	E-Mail:	h.westphal@schoenberger-land.de				
Beratung und Beschluss zum Sanierungskonzept der Grundstücksgesellschaft Dassow mbH						
Beratungsfolge 14.10.2014 Hauptausschuss Dassow 28.10.2014 Stadtvertretung Dassow				Abstimmung:		
				Ja	Nein	Enth.

Sachverhalt:

Der Landesrechnungshof hat im Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses auf den 31.12.2012 unter Berücksichtigung der hohen Eigenkapitalquote von 75,3 % gefordert, dass ein Sanierungskonzept erstellt wird, dies begründet er damit, dass eine Kapitaldienstquote zwischen 50-65 % als Entwicklungsgefährdung und eine über 65 % als Bestandsgefährdung einzustufen ist.

Das Sanierungskonzept ist dem bis zur Kommunalwahl und dem nach der Kommunalwahl tätigen Aufsichtsrat in seinen Sitzungen vorgelegt worden. Beide Aufsichtsräte sprachen die Empfehlung an die Stadtvertretung aus, die nachfolgend unter **3 d.) dargestellte Variante zu genehmigen**.

Die Kapitaldienstquote wird berechnet:
$$\frac{(\text{Sollmieten} - \text{Erlösschmälerungen}) \cdot 100}{\text{Zins} + \text{Tilgung (Annuität)}} = \text{Kapitaldienstquote (KDQ)}$$

Ziel des Konzeptes ist es die Annuität (Zins + Tilgung) dauerhaft zu senken.

Auszüge aus dem Konzept:

1. Historischer Hintergrund

Die Kredite, die die Gesellschaft derzeit bedient, sind ausschließlich in den 90er Jahren für die Modernisierung der Häuser aufgenommen worden. Wegen der verhandelten Zinsbindungsfristen mussten besonders im Jahr 2008, neue Anschlüsse verhandelt werden. Zu diesem Zeitpunkt lag ein Zinshoch vor. Die verhandelten Zinsen betragen bei einer Laufzeit von 10 Jahren 5,85 % (Forwarddarlehen wurden genutzt). Bereits bei diesem Anschluss wurde mit den Banken eine Tilgungsreduzierung verhandelt. Die Kredite werden planmäßig erst in den Jahren 2040 ff. vollständig getilgt sein. Eine weitere Tilgungsstreckung und damit eine Verlängerung der Gesamtlaufzeiten der Kredite kommen unter Berücksichtigung der Lebensdauer und der anstehenden Sanierungsmaßnahmen an den Häusern nicht in Betracht.

2. Zuschüsse der Gesellschafterin/Änderung der Geschäftspolitik

Im Jahr 2007 beendete das ODS Werk durch Insolvenz seine Tätigkeit. Die Stadt Dassow mit ca. 4.000 Einwohnern verlor einen Arbeitgeber, der mehr als 1.000 Mitarbeiter hatte. Dies wirkt sich stark auf die Vermietungssituation aus. Die Leerstände stiegen exorbitant an, ohne dass es möglich war, dieser Entwicklung sofort entgegenzusteuern. Nur durch die Zuschüsse der Gesellschafterin war es möglich, die laufenden Kosten zu decken und Investitionsmaßnahmen vorzunehmen.

Zusätzlich wurde – trotz der hohen Leerstände - im Jahr 2012 die Entscheidung getroffen, allen sogenannten Störmietern zu kündigen. Die Gelder der Gesellschafterin, die für Sanierungsaufgaben zur Verfügung gestellt worden sind, in Kombination mit den Kündigungen führte in der folgenden Zeit zu einer nachhaltigen Vermietung. Die Gesellschaft konnte ihren Aufwand für die Erlösschmälerung/Leerstände des Jahres 2012 von T€ 60,3 im Jahr 2013 auf T€ 34,6 und in 2014 auf voraussichtlich T€ 27 nachhaltig senken. Die Umsatzerlöse konnten stabilisiert werden.

Es ergibt sich mithin folgendes Bild:

Ifd. Nr.	KI	Nominalkapital	Restschuld für Prolongationen bis 2019	Zinssatz ist in %	Anschlussprolongation am	Laufzeitende/vollständ. Tilg	Annuität bisher p.a. 2012	Annuität bisher p.a. 2013	Annuität bisher p.a. 2014
1	Spk HL	478.569,20	334.029,04	4,75	01.08.15	30.10.40	27.528,00	27.528,00	27.528,00
2	Spk HL	323.647,76	212.682,97	5,85	01.03.18	30.06.40	17.483,88	17.483,88	17.483,88
3	Spk HL	1.493.195,23	1.121.557,11	5,85	01.12.18	30.11.41	88.962,84	88.962,84	88.962,84
4	DKB	501.349,55	339.529,02	5,61	01.01.19	31.12.42	25.906,92	25.906,92	25.906,92
5	Spk HL	172.816,66	0,00	3,35	01.01.19	01.01.19	10.804,00	11.940,32	15.349,28
6	Spk HL	210.652,26		4,15	30.10.23	01.12.28	13.168,00	12.927,03	11.723,28
7	Spk HL	177.335,96		4,15	30.10.23	01.12.28	11.084,00	10.881,74	9.870,72
8.-17.	LFI						65.562,98	65.562,98	65.562,98
			2.007.798,14						
derzeitige Summe Zins und Tilgung							260.500,62	261.193,71	262.387,90
Ist bzw. geplante Umsatzerlöse							351.988,62	377.769,85	386.288,71
Kapitaldienstquote							74,01	69,14	67,93

Innerhalb von drei Jahren wird die Kapitaldienstquote damit um ca. 6 % sinken, die in 2012 eingeleiteten Maßnahmen wirken sich für die Entwicklung der Gesellschaft positiv aus.

3. Reduzierung der Kapitaldienstkosten

- a.) Die Verhandlung eines Forwarddarlehens mit Teiltilgung, das dadurch zum 31.12.2018 vollständig bezahlt ist, bringt der Gesellschaft beginnend ab 01.01.2019 eine freie Liquidität von T€ 15 p.a.
- b.) Vorzeitige Anschlussprolongationen sind wegen der langen Laufzeiten und des derzeitigen Zinstief nur gegen Zahlung des Refinanzierungsschadens möglich, der sehr hoch ist und zu einer weiteren Verschuldung der Gesellschaft führen würde.
- c.) Die alleinige Ausnutzung der in den Jahren 2015 bis 2019 anstehenden Anschlussprolongationen ergaben in Auswertung der Berechnungen, dass folgende Ergebnis:
 1. Die Gesellschaft wird weiterhin bis 2023 auf die Hilfe der Gesellschafterin für anstehende notwendige Sanierungsmaßnahmen angewiesen sein, in Höhe von 253,2 T€
 2. Die Zuschüsse für die Erlösschmälerung und das Verwalterentgelt sind weiter notwendig von derzeit ca. 6 Jahre x ca. 13 T€/p.a. 78,0 T€
 3. Die Kapitaldienstquote befände sich immer noch nicht auf einem Niveau, einer Entwicklungsgefährdung

Mögliche Inanspruchnahme der Gesellschafterin von	331,2 T€
---	-----------------

- d.) Durch eine einmalige Sondertilgung von T€ 124 kann die Kapitaldienstquote nachhaltig stabilisiert werden. Der Betrag ist geeignet drei LFI Kredite vollständig zu tilgen, was zur sofortigen freien Liquidität für die Gesellschaft führt. Bereits ab den Jahr 2024 (10-jähriger Planungszeitraum) ist die Kapitaldienstquote auf das wirtschaftlich stabile Niveau von 48 % gesunken.

Die Finanzierung könnte aus dem Kaufpreiserlös Holmer Berg 3 erfolgen. Es steht ein Betrag von T€

135 zu Verfügung, der mit T€ 124 für die Tilgung der LFI Kredite verwendet werden könnte, ohne den Haushalt der Stadt Dassow zu belasten.

Die nachfolgende Übersicht zeigt

- die Reduzierung der Annuität nur durch Anschlussprolongation innerhalb des Zeitraum 2015-2019,
- die Reduzierung der Annuitäten durch die Sonderzahlung an des LFI,
- die Ersparnisse aus der Summe Anschlussprolongationen, Sondertilgung LFI und reguläre Tilgungsenden beginnend ab dem Jahr 2018

lfd. Nr.	KI	Anschlussprolongation am	Sondertilgung in LFI Kredite	Annuität bisher p.a. 2014	mög. Zinssatz in %	zukünftige Annuität	Reduzierung Annuität ab				
							2015	2016-17	2018	2019-23	2024
1	Spk Hl	01.08.15		27.528,00	3,80	20.460,00	2.945,00	7.068,00	7.068,00	7.068,00	7.068,00
2	Spk Hl	01.03.18		17.483,88	4,00	14.400,00			2.569,90	3.083,88	3.083,88
3	Spk Hl	01.12.18		88.962,84	4,20	78.240,00			893,57	10.722,84	10.722,84
4	DKB	01.01.19		25.906,92	4,50	23.700,00				2.206,92	2.206,92
5	Spk Hl	01.01.19		15.349,28		0,00					
6	Spk Hl	30.10.23		11.723,28	4,15						
7	Spk Hl	30.10.23		9.870,72	4,15						
8	LFI			29.140,56							
9	LFI		61.280,00	6.501,60			6.501,60	6.501,60	6.501,60	6.501,60	6.501,60
10-12	LFI			16.197,74							
13	LFI		50.914,57	5.399,24			5.399,24	5.399,24	5.399,24	5.399,24	5.399,24
14-16	LFI			7.199,00							
17	LFI		11.896,04	1.124,84			1.124,84	1.124,84	1.124,84	1.124,84	1.124,84
			124.090,61								
1. Reduzierung der Annuität nur durch Anschlussprolongationen p.a.							2.945,00	7.068,00	10.531,47	23.081,64	23.081,64
2. Reduzierung Annuität durch Sondertilgung LFI-Kredite							13.025,68	13.025,68	13.025,68	13.025,68	13.025,68
3. Zwischensumme aus 1. + 2. Reduzierungen Anschlüsse und Sondertilgung							15.970,68	20.093,68	23.557,15	36.107,32	36.107,32
4. Summe Ersparnisse Anschlussprolongationen, Sondertilgung LFI und reguläre Tilgungsenden p.a.							15.970,68	20.093,68	24.427,19	51.956,18	76.878,53
5. neue Annuität unter Abzug der Ersparnisse unter 4. vom Kapitaldienst 01.01.2013 - 31.12.2013 (262.387,90 €)							246.417,22	242.294,22	237.960,71	210.431,72	185.509,37
6. geplante Umsatzerlöse							386.288,71	386.288,71	386.288,71	386.288,71	386.288,71
7. Kapitaldienstquote							63,79	62,72	61,60	54,48	48,02

Es ergäben sich folgende Vorteile:

- | | |
|---|----------|
| 1. Stabilisierung der Kapitaldienstquote bis 2024 ff., durch Zahlung von | 124,0 T€ |
| 2. Sanierungszuschüsse entfallen in Höhe von 253,2 T€ | |
| 3. Anpassung der Zuschüsse für die Erlösschmälerung von T€ 20 auf T€ 25 zzgl. Verwalterentgelt zeitlich begrenzt von 2015 – 2020. Danach sind nach derzeitigem Planungsstand keine weiteren Zuschüsse mehr notwendig. Reduzierung des Risikos von T€ 78, wie unter 3c) dargestellt, auf | 35,2 T€ |
| 4. Tilgung 124 T€ führt für Gesellschaft zu Zinnersparnis von T€ 20 über Laufzeit Inanspruchnahme der Gesellschafterin | |
| Zahlungen der Gesellschafterin | 159,2 T€ |

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung Dassow beschließt, dass ein Betrag in Höhe von 124.000,00 €, der aus einem Grundstücksverkauf für den Holmer Berg 3 erzielt wurde, an die Grundstücksgesellschaft Dassow mbH zur Tilgung der Kredite lt. Sanierungskonzept ausgekehrt werden. Die Zahlung wird mit den Forderungen an die Gesellschaft verrechnet.
2. Die Stadtvertretung Dassow beschließt, in Abänderung ihres Beschlusses Nr. 13 vom 16.07.2008, dass sie sich nur noch verpflichtet für einen Zeitraum von 01.01.2015 - 31.12.2020 die über T€ 25 jährlich auflaufende Erlösschmälerung zuzüglich des Verwalterentgeltes von 5.877,65 € p.a. an die Gesellschaft zu zahlen. Die Gesellschaft legt das Kontenblatt Erlösschmälerung nach Überschreitung des Betrages von T€ 25 monatlich vor. Die Zahlung erfolgt zeitnah nach Vorlage des Kontenblattes Erlösschmälerung an die Gesellschaft. Das Verwalterentgelt ist in zwei Raten zum 30.06. und 31.12. eines Jahres in hälftigen Beträgen zu zahlen.

Finanzielle Auswirkungen:

sind im Sachverhalt dargelegt

Variante 3 c = 331,2 T€

Variante 3 d = 159,2 T€

Anlage:

H.Westphal
SB

H.Westphal
FBL

F.Lehmann
LVB