

Vorlage Nr.: V1151/16
Datum: 15. Juni 2016

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters		nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften		nicht öffentlich	1. Lesung
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften		nicht öffentlich	beratend
Stadtrat		öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Finanzen u. Liegenschaften

Gegenstand:

Wesentliche Veränderung der STESAD GmbH und Gewährung eines Gesellschafterdarlehens

Beschlussvorschlag:

1. Der wesentlichen Veränderung der STESAD GmbH aufgrund der Bilanzierung einer Immobilie im Anlagevermögen der Gesellschaft wird zugestimmt.
2. Der STESAD GmbH wird ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 3.900.000 Euro zur Finanzierung von Anlagevermögen zur Verfügung gestellt.
3. Das Gesellschafterdarlehen wird aus liquiden Mitteln langfristiger Rückstellungen bereitgestellt. Die Rückführung der vorübergehend verwendeten Liquidität erfolgt aus Tilgungsleistungen der STESAD GmbH über einen Zeitraum von maximal zehn Jahren.

bereits gefasste Beschlüsse:

keine

aufzuhebende Beschlüsse:

keine

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:**Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Darlehen STESAD GmbH 60.100.6120.4065

Kostenart:

79550000

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

3.900.000 Euro

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik
(einschließlich Abschreibungen):**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

Vorübergehende Verwendung

liquider Mittel

PSP-Element:

60.100.6120.0002

Kostenart:

89910000

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:

In seiner Sitzung am 11./12. Dezember 2014 (SR/005/2014) beschloss der Stadtrat den „Maßnahmeplan zur Schaffung zusätzlicher Unterbringungskapazitäten für besondere Bedarfsgruppen in den Jahren 2015/2016“ und beauftragte in diesem Zusammenhang die Verwaltung mit der Anmietung des Objektes Gustav-Hartmann-Straße 4 in 01279 Dresden. Ein vom Sozialamt fertig ausverhandelter Mietvertrag über 5 Jahre lag bereits vor.

In Folge von Protesten und diversen öffentlichen Diskussionen hat der damalige Eigentümer sein Mietangebot zurückgezogen. Später hat er die Immobilie dann zum Verkauf gestellt. Über Makler sind dann wiederum verschiedene Kaufinteressenten indirekt an die Stadt herangetreten und haben ihrerseits ein Angebot zur Vermietung des Hotels an die Stadt zu den bisher schon verhandelten Konditionen unterbreitet, allerdings mit einer nunmehr doppelt so langen Laufzeit, nämlich 10 Jahre.

Dies ist von der Verwaltung zunächst wegen der langen Laufzeit nicht in Betracht gezogen worden, da die Dauer der Notwendigkeit zur Unterbringung von Flüchtlingen nicht abschätzbar war. Allerdings war auch klar, dass im Vergleich zur Anmietung ein Kauf der Immobilie das deutlich wirtschaftlichere Agieren darstellen würde, zumal das Objekt seine dauerhafte Werthaltigkeit auch dadurch besitzt, dass es nach Beendigung als Flüchtlingsunterkunft in Wohnungen zurück verwandelt werden kann, wofür es ursprünglich errichtet worden war.

Aufgrund des dringenden Handlungsbedarfes hinsichtlich der Bereitstellung von geeigneten Räumlichkeiten für Asylsuchende und den weiteren langfristigen Nutzungsmöglichkeiten - als Wohnhaus für besondere Bedarfsgruppen (altersgerechtes Wohnen) oder als sozialer Wohnraum - erwarb die städtische Tochtergesellschaft STESAD GmbH im vergangenen Jahr die genannte Immobilie (Grundstücksgröße insgesamt: 2.110 m², davon bebaute Fläche: 862 m², 47 Vermietungseinheiten, Nettogrundfläche 3.040 m²).

Die STESAD GmbH unterstützt und optimiert vorrangig die Aktivitäten der Landeshauptstadt Dresden zur kommunalen Daseinsvorsorge und öffentlichen Aufgabenerfüllung. Die Aufgabenstellung wird von dem Verständnis getragen, städtebauliche Ziele mit wohnungs- und arbeitsmarktpolitischen sowie sozialen Zielen zu verbinden. Die Gesellschaft kann Immobilien erwerben, veräußern und bewirtschaften. Ferner bietet sie Dienstleistungen rund um die Immobilie an. Der Aufsichtsrat der STESAD GmbH hat in seiner Sitzung am 26. Oktober 2015 dem Erwerb der Immobilie zugestimmt. Der entsprechende Gesellschafterbeschluss wurde am 27. Oktober 2015 gefasst. Die STESAD GmbH hat als Teilnehmerin des Liquiditätsverbundes der Landeshauptstadt Dresden die Möglichkeit, einen vorübergehenden erhöhten Liquiditätsbedarf zu sichern. Aufgrund dessen wurde der Gesellschaft eine Kassenmittellinie in Höhe von bis zu 4.000.000 Euro zu marktüblichen Konditionen zur Verfügung gestellt.

Der Immobilienerwerb durch die STESAD GmbH wurde im Hinblick auf die noch zu errichtende kommunale Wohnungsbaugesellschaft (Beschluss des Stadtrates vom 6. August 2015 zu A0072/15, SR/014/2015) als Zwischenlösung gewählt. Gemäß den Bilanzierungsgrundsätzen des Handelsgesetzbuches ist die Immobilie bis zur Entscheidung über deren dauerhaften Verbleib dem Umlaufvermögen der STESAD GmbH zuzuordnen.

Sowohl für die Bereitstellung der Kassenmittellinie als auch für den Immobilienerwerb ins Umlaufvermögen der Gesellschaft waren keine Beschlüsse des Stadtrates sowie rechtsaufsichtliche Genehmigungen erforderlich.

Die STESAD GmbH hat das Apartmenthaus für den Betrieb als Asylbewerberunterkunft hergerichtet. Die Landeshauptstadt Dresden hat die Immobilie für fünf Jahre mit Verlängerungsoption angemietet.

Das durch die STESAD GmbH erworbene Apartmenthaus in der Gustav-Hartmann-Straße 4 in 01279 Dresden soll dauerhaft dem Geschäftsbetrieb der Gesellschaft dienen. Gemäß dem Handelsgesetzbuch ist dieser Vermögensgegenstand dann dem Anlagevermögen der Gesellschaft zuzuordnen. Zur Finanzierung soll dem Unternehmen ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 3.900.000 Euro gewährt werden.

1. Wesentliche Veränderung der STESAD GmbH

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 weist die STESAD GmbH ein Anlagevermögen in Höhe von 14.035.818,67 Euro aus. Durch die Zuordnung der Immobilie zum Anlagevermögen würde sich dieses um 3.972.769,48 Euro (Kaufpreis: 3.619.100 Euro zzgl. Nebenkosten, Inventar und Brandschutzertüchtigung) beziehungsweise um 28 Prozent erhöhen. Nach den Anwendungshinweisen zum Gesetz zur Änderung des kommunalen Wirtschaftsrechts und des Sächsischen Wassergesetzes vom 4. November 2003 liegt eine wesentliche Veränderung bei einer Erhöhung des Anlagevermögens um mehr als 20 Prozent vor.

Die Gesellschafterin Landeshauptstadt Dresden benötigt im Falle einer wesentlichen Veränderung einer Beteiligung vor Erlass des Gesellschafterbeschlusses die Zustimmung des Stadtrates (§ 28 Absatz 2 Nummer 15 Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO)) sowie die Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde (§ 102 Absatz 1 SächsGemO). Die Genehmigungsfähigkeit ergibt sich aus der Erfüllung der Voraussetzungen nach §§ 94a, 95 und 96 SächsGemO.

1.1. Voraussetzung wirtschaftliche Betätigung § 94a SächsGemO

Gemäß § 94a SächsGemO darf die Gemeinde zur Erfüllung ihrer Aufgaben ein wirtschaftliches Unternehmen ungeachtet der Rechtsform nur wesentlich verändern, wenn der öffentliche Zweck dies rechtfertigt, das Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und der Zweck nicht besser und wirtschaftlicher durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

1.1.1. Öffentlicher Zweck

Der öffentliche Zweck ist vorliegend durch die Nutzung des Objektes zur Unterbringung von Asylsuchenden bestätigt. Nach Beendigung des laufenden Mietverhältnisses kann das Apartmenthaus als Wohnhaus für andere Bedarfsgruppen oder auch für allgemeine Wohnzwecke genutzt werden.

1.1.2. Leistungsfähigkeit und Bedarf

Die STESAD GmbH steht in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt Dresden. Die Gesellschaft erwartet auch zukünftig positive Jahresergebnisse. Durch die Einnahmen aus der Vermietung des Objektes in der Gustav-Hartmann-Straße 4 in Dresden werden die entstehenden Kosten einschließlich der erwarteten Zins- und Tilgungsverpflichtungen des Gesellschafterdarlehens gedeckt. Die Finanzplanung 2016 des Unternehmens zeigt, dass

der erwirtschaftete Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit zur Deckung der Investitionstätigkeiten sowie Kapitaldienstverpflichtungen ausreicht. Risiken hinsichtlich der Zahlungsfähigkeit der STESAD GmbH bestehen nicht.

1.1.3. Subsidiaritätsklausel

Die Landeshauptstadt Dresden hat als alleinige Gesellschafterin der STESAD GmbH weitreichende Steuerungs- und Einflussmöglichkeiten auf das Unternehmen. Damit ist gewährleistet, dass die Immobilie nach Beendigung des laufenden Mietvertrages weiteren Sozialbedarfen dienen kann.

1.1.4. Einbezug der Kammern

Gemäß § 94a Absatz 1 Satz 2 SächsGemO ist vor der Entscheidung zur wesentlichen Veränderung eines kommunalen wirtschaftlichen Unternehmens den jeweiligen wirtschafts- und berufsständigen Kammern der betroffenen Wirtschaftskreise Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Da die STESAD GmbH in keinem neuen Geschäftszweig tätig und somit eine neue Konkurrenzsituation zu privaten Anbietern nicht geschaffen wird, ist die Anhörung der Kammern vorliegend nicht erforderlich.

1.2. Informations- und Abwägungsgebot zu Chancen und Risiken (§ 95 Absatz 2 SächsGemO)

Nach § 95 Absatz 2 SächsGemO sind die Chancen und Risiken der beabsichtigten unternehmerischen Betätigung sowie die Auswirkung auf die private Wirtschaft darzulegen.

Risiken sind für die STESAD GmbH sowie für die Landeshauptstadt Dresden nicht erkennbar. Der technische und bauliche Zustand der Immobilie wurde durch die STESAD GmbH geprüft. Ferner hat auch das Sozialamt der Landeshauptstadt Dresden festgestellt, dass sich das Objekt als Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen eignet. Aufgrund dessen wurde die Verwaltung durch den Stadtrat mit der Anmietung der genannten Immobilie zur Unterbringung von Asylsuchenden beauftragt (SR/005/2014 vom 11. Dezember 2014). Die vertraglichen Mietbestimmungen wurden bereits zwischen der Verwaltung und dem ehemaligen Eigentümer verhandelt. Diese Verhandlungen bildeten anschließend die Grundlage für den laufenden Mietvertrag zwischen der STESAD GmbH und der Landeshauptstadt Dresden. Damit liegt eine Gleichstellung mit dem Mietsegment des Privaten vor. Bedingt durch die bedarfsgerechte Anmietung können Auswirkungen auf die private Wirtschaft ausgeschlossen werden.

Am Ende der Nutzungsdauer durch die Landeshauptstadt Dresden besteht die Möglichkeit der Vermietung der einzelnen Wohneinheiten, zum Beispiel an besondere Bedarfsgruppen (altersgerechtes Wohnen) oder Nutzung des Objektes als sozialer Wohnraum. Eine Veräußerung der Immobilie ist ebenfalls möglich.

1.3. Änderung des Gesellschaftsvertrages

Genehmigungsfähig ist die wesentliche Veränderung eines Unternehmens gemäß § 96 Absatz 1 SächsGemO nur dann, wenn durch die Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages die Erfüllung der Aufgaben der Gemeinde sichergestellt ist. Der Gesellschaftsvertrag der STESAD GmbH wird an die Vorgaben der novellierten Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen angepasst und dem Stadtrat mit separater Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt.

2. Gesellschafterdarlehen

Zur Finanzierung des Kaufpreises der genannten Immobilie wird der STESAD GmbH ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von 3.900.000 Euro bereitgestellt. In Anlehnung an die kalkulierte Gesamtfinanzierung wird eine Darlehenslaufzeit von zehn Jahren vereinbart. Sowohl der Darlehensgeber als auch der Darlehensnehmer hat ein Sonderkündigungsrecht nach Beendigung des Mietvertrages mit der Landeshauptstadt Dresden, frühestens jedoch nach fünf Jahren.

§ 22 Absatz 2 der Sächsischen Kommunalhaushaltsverordnung-Doppik ermöglicht die vorübergehende Verwendung liquider Mittel aus angesammelten langfristigen Rückstellungen für andere Zwecke. Diese ist im Anhang zum Jahresabschluss darzustellen.

Im Zusammenhang mit der Auszahlung eines Gesellschafterdarlehens an die STESAD GmbH in Höhe von 3.900.000 Euro im Haushaltsjahr 2016 sollen die im Rahmen der Liquiditätsplanung vorgehaltenen liquiden Mittel für die Rückstellung für die Rekultivierung und Nachsorge von Deponien vorübergehend als Deckungsmittel herangezogen werden.

Die Rückstellung für die Rekultivierung und Nachsorge von Deponien wies zum 31. Dezember 2015 einen Bestand in Höhe von 31 Mio. Euro aus. Unter Berücksichtigung der in den Jahren 2016 bis 2019 geplanten Inanspruchnahmen sowie unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit der Aufhebung des Erbbaurechts am Grundstück Junghansstraße 2 vorübergehend benötigten Liquidität kann von dem verbleibenden vorgehaltenen Betrag der benötigte Betrag vorübergehend verwendet werden.

Die Rückführung der vorübergehend verwendeten Liquidität erfolgt innerhalb des Darlehenszeitraums durch jährliche Tilgungsleistung der STESAD GmbH zuzüglich der vereinbarten Zinsen. Diese werden zu marktüblichen Konditionen gewährt. Die Gesellschaft wird zum Zeitpunkt der Darlehensgewährung Zinsmargen zu identischen Bedingungen bei verschiedenen Banken abfragen. Auf der Grundlage dieser Angebote, werden die Konditionen für das Gesellschafterdarlehen ermittelt. Die Zinskonditionen der privaten Banken werden ferner mit dem zu ermittelnden Referenzzinssatz verglichen. Grundlage für die Ermittlung des maßgeblichen Referenzzinssatzes ist die Mitteilung 2008/C 14/02 der Europäischen Kommission über die Änderung der Methode zur Festsetzung der Referenz- und Abzinsungssätze (Referenzzinssatzmitteilung) vom 19. Januar 2008. Entscheidend für die Feststellung des maßgeblichen Referenzzinssatzes ist stets der Zinssatz im Zeitpunkt der Darlehensbewilligung. Hinzu kommt eine Marge, die in Abhängigkeit vom Rating des Darlehensempfängers und den vorhandenen Sicherheiten bestimmt wird. Die Laufzeit des Darlehens spielt für die „Marge“ keine Rolle.

Die Zins- und Tilgungsverpflichtungen des Gesellschafterdarlehens sind durch die laufenden Mieteinnahmen gesichert. Im Vergleich zum Anlagezins stellt sich das vorliegende Geschäft der Darlehensvergabe als attraktiv dar.