

**Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0085/18**

## Titel

Nachfragen zur DS 2328/17 - Grundsatzbeschluss zur Gründung des Eigenbetriebes Schulen als Sondervermögen der Landeshauptstadt Erfurt

## Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

## Stellungnahme

Zur Drucksache DS 0085/17 nimmt das Amt für Grundstücks- und Gebäudeverwaltung unter Einbeziehung der KOWO wie folgt Stellung:

- 1. Was passiert, wenn die erforderlichen Eigenmittel (etwa 100 Millionen) nicht zur Verfügung stehen? Ist dann das Modell "Eigenbetrieb Schulen" gescheitert?*

Das Modell "Eigenbetrieb" ist damit nicht gescheitert. Eigenmittel ersetzen Kredite. Kredite bedeuten laufende Haushaltsbelastungen durch Zins- und Tilgungsleistungen, was unmittelbaren Einfluss auf die Höhe der Vollkostenmiete hätte. Dieser Einfluss wird umso höher, je höher die Kreditzinsen sind (vgl. auch Punkt 6). Im Übrigen gilt folgendes: Die Empfehlung, Eigenmittel für die Sanierung der Schulen aufzubringen, ist unabhängig von der Organisationsform (Eigenbetrieb, Amt, GmbH). Nichtsdestotrotz könnte es bedeuten, dass die Belastungen für den Haushalt so hoch werden, dass eine nachhaltige Sanierung und Betreuung wie in Eigenbetrieben in Frage steht.

- 2. Der Ergebnisbericht der KOWO hält fest, dass nach Ablauf der etwa 10-jährigen Sanierungs- und Neubauphase deutlich mehr Mittel pro Jahr eingestellt werden müssen, als dies die Stadt gegenwärtig tut. Welche Konsequenzen hat diese zukünftige Planung auf die gegenwärtige Entscheidung?*

Mit dem Grundsatzbeschluss soll die Entscheidung getroffen werden, die Schulimmobilien in das Sondervermögen des Eigenbetriebs zu übertragen und diese in der Organisationsform dieses Eigenbetriebes zu sanieren und dauerhaft zu bewirtschaften. Die Vorteile dieser Organisationsform werden im Bericht als Entscheidungsgrundlage dargestellt.

Der Bericht (Seite 40) prognostiziert darüber hinaus eine von der Stadt jährlich zu zahlende Kostenmiete (Kostenmiete für Eigenbetrieb, GmbH deutlich höhere Kostenmiete) über die Laufzeit von 30 Jahren unter Berücksichtigung aller Kostenfaktoren (insbesondere den konventionellen Sanierungs- und Neubaukosten, Eigenkapital, Fördermitteln, Personalkosten und Instandhaltungsaufwendungen gemäß den Expertenempfehlungen). Es sind jedoch noch Einsparungen möglich, sobald feststeht, welche der im Bericht aufgezeigten Einsparpotenziale umgesetzt werden können. Die nach abschließender Aufstellung des Sanierungsprogramms zu ermittelnden Kosten sind von der Stadt für eine Sanierung und ordnungsgemäße Bewirtschaftung zu veranschlagen und werden höher sein als die aktuellen Veranschlagungen. In den aktuellen Veranschlagungen sind z.B. nicht die für einen langfristigen Substanzerhalt notwendigen Instandhaltungskosten enthalten, ebenso die durch die künftig notwendige Kreditaufnahme anfallenden erheblich höheren Zins- und Tilgungsleistungen.

3. *Wie sehen die wirtschaftlichen Vorteile einer 100% kommunalen GmbH gegenüber einem Eigenbetrieb aus, wenn die 19% Vorsteuerabzugsfähigkeit genutzt werden kann, was bei einer GmbH der Fall ist? Bei 19% MwSt.-satz und 400-500 Mio. Investitionssumme über 10 Jahre verteilt, kommen pro Jahr wieviel weniger Kreditaufnahme und Zinsersparnis heraus?*

Da die Vermietung der Schulen an die Stadt durch eine GmbH umsatzsteuerbefreit ist, ist ein Vorsteuerabzug nicht möglich. Eine Optionsmöglichkeit zum Verzicht der Umsatzsteuerbefreiung nach § 9 UStG und damit einem möglichen Vorsteuerabzug besteht nicht.

4. *Werden diese wirtschaftlichen Vorteile durch einen kürzeren Beauftragtenvertrag (25-30 Jahre die Regel) durch einen evtl. höheren Mietkostenpreis "aufgefressen"?*

Siehe hierzu Frage 3. Es ergeben sich keine wirtschaftlichen Vorteile mangels Vorsteuerabzugsberechtigung.

Allerdings müssen die Kreditlaufzeiten nicht der Länge der Vertragslaufzeit der Beauftragung entsprechen, was den Mietkostenpreis steigern würde. Die Endzeitregelung des Beauftragtenvertrages kann so gestaltet werden, dass bei Nichtverlängerung der Beauftragung der eigenen GmbH der Restbuchwert vom Auftraggeber zu übernehmen ist. Die Stadt könnte dann diesen Restbuchwert an den Nachfolgeauftragnehmer weitergeben, sodass der Nachteil von kurzen Vertragslaufzeiten als Zwang zur Volltilgung der Kredite anfällt. Trägt diese in einigen PPP-Gesellschaften durchgeführte Lösung juristisch heute noch?

Ob heute noch vertragliche Gestaltungen mit Restschuld bei PPP-Projekten eingesetzt werden, kann die Verwaltung nicht beurteilen. Auch liegen dazu keine aktuellen juristischen Bewertungen zur Zulässigkeit vor. Von den Rechtsaufsichtsbehörden werden diese Modelle in aller Regel jedoch sehr kritisch beurteilt, weil dadurch ein wesentlicher Teil der Kosten für die Sanierung von öffentlichen Gebäuden in die Zukunft, ggf. in die nächste Sanierungswelle verschoben wird. Die Verwaltung sieht einen solchen Weg insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Niedrigzinsphase und den erheblichen künftigen Zinsänderungsrisiken als nicht zielführend an.

5. *Kann die Verwaltung den Investitionsbedarf beziffern unter Berücksichtigung möglicher Einsparpotenziale? Anders gefragt: Welche von der Kowo mitgedachten Potentiale sind (wann) umsetzbar?*

Dem Bericht (Stand April 2017) liegt eine Kostenprognose für ein konventionelles Vorgehen in Höhe von ca. 450 Mio. Euro zugrunde (Umsetzung über 10 Jahre). Aussagen zur genauen Investitionshöhe sind erst möglich, wenn für jeden Schulstandort eine Investitionsentscheidung auf Basis einer zuvor notwendigen Projektentwicklung (technische Bestandsaufnahme und Kostenschätzung der Sanierungskosten auf Basis der künftigen Nutzung) getroffen wurde. Daher konnten die empfohlenen Kostensenkungsmaßnahmen bislang im Bericht zwar mit ihrem Potenzial überschlägig angegeben werden, müssen jedoch in einem nächsten Schritt noch im Detail untersetzt werden. Die im Bericht aufgeführten Empfehlungen für Einsparungen, wie z. B. Reduktion des „echten“ Neubaubedarfes, Campuslösungen, bessere Ausnutzung bestehender Kapazitäten, Schulnutzung anstatt Drittnutzung, standardisierte Lösungen statt Einzellösungen (Ankauf von Serienprodukten – also Typenbauten – Verwendung von Bauteilkatalogen und Rahmenverträgen) sowie eine eigene Planungsabteilung im Eigenbetrieb beeinflussen bereits

die Höhe der Sanierungskosten und wirken damit bereits in der Planungs- und Sanierungsphase (Umsetzbarer Zeitraum: grundsätzlich sofort, aber abhängig von Grundsatz-Entscheidungen) positiv. Andere Maßnahmen, wie z. B. konsequente Digitalisierung und strikte betriebswirtschaftliche Ausrichtung des Eigenbetriebes und insbesondere Kostenmanagement (auch bei den Betriebskosten) entfalten in allen Phasen eine kostensenkende Wirkung und dienen insbesondere dem optimalen Betrieb über viele Jahrzehnte.

*6. Welche Eigenkapitalhöhe sollte dementsprechend angestrebt werden?*

Bei privatrechtlichen Investitionen wird als „Faustregel“ eine 30%ige Eigenkapitalquote empfohlen. Gründe hierfür sind:

- Geringere Zins- und Tilgungsbelastung
- Puffer für Zinsänderungs- und Kostensteigerungsrisiken sowie
- Puffer für Änderungen der Förderkulisse mit Blick auf den langen Planungszeitraum

*7. Wie stellen sich die kurz- und mittelfristig zur Verfügung stehenden Fördermittel dar und wie kann die Fördermittelkulisse ggf. durch Beschlüsse des Landeshaushaltsgesetzgebers mittel bis langfristig gesichert werden?*

Das Thema der Fördermittelkulisse ist für alle Organisationsformen (Eigenbetrieb, Amt, GmbH), in deren Rahmen das Thema der Sanierung der Schulen stattfindet, relevant. Damit sind in jedem Fall Fördermittel zu beantragen, so dass hier nicht die ursächliche Voraussetzung für die Bildung eines Eigenbetriebs gegeben ist.

Gleichwohl kann die Frage dahingehend beantwortet werden, dass die Stadtverwaltung in ständigem Dialog mit dem Fördermittelgeber steht und sich bemüht, diesbezüglich das bestmögliche Ergebnis für die Stadt Erfurt zu erzielen.

Anlagen

Dr. T. Stefani

Unterschrift Amtsleiter amt.

15.01.2018

Datum