Mitteilungsvorlage Samtgemeinde	Vorlage Nr.: 855/2016				
Einbringungsbilanz-/vertrag HaseWohnbau GmbH & Co.KG					
Beratungsfolge:					
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	TOP-Nr.	
Samtgemeinderat	17.10.2016	nicht öffentlich	Kenntnisnahme		

Sachverhalt:

In Ausführung des Ratsbeschlusses vom 15.06.2016 (Vorlage: 720/2016) wurden, mit Einbringungsvertrag vom 28.09.2016 (UR-Nr. ???/2016 des Notars Arnold Böckmann), die entsprechenden Objekte, zum 01.10.2016 in die HaseWohnbau GmbH & Co.KG (kurz KG) eingebracht.

Einzelne Positionen wurden aus handels- und steuerrechtlichen Gesichtspunkten abweichend vom Buchwert ermittelt. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen erfolgt die Einbringung nicht rückwirkend zum 01.01.2016, sondern zum 01.10.2016. Die neue Bilanzsumme (1.405.396,22 €) weicht daher geringwertig von der Beschlussgrundlage (1.460.963,16 €) ab. Das Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdkapital wurde bis auf Rundungsdifferenzen beibehalten.

Aktiva:

Grundstücke

Die Ermittlung der Verkehrswerte für die Grundstücke erfolgte auf Basis der Bodenrichtwerte (Stand: 31.12.2015). Gegenüber den Buchwerten wurde hierbei in der Summe ein außerordentlicher Ertrag in von Höhe von ca. 16.700,00 € generiert.

Gebäude

Die in den Jahren 2015 und 2016 sanierten bzw. erweiterten Gebäude „Bahnhofstraße 9, Alfhausen“ und „Grüner Weg 4, Ankum“ wurden entsprechend den tatsächlichen und fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungswerten übertragen, folglich in voller Höhe des Buchwertes. Bei der damaligen Aktivierung wurden bereits die vom Kommunalrecht abweichenden kürzeren Nutzungsdauern zu Grunde gelegt.

Für das Gebäude „An der Bleiche 4 a, Bersenbrück“ wurde ein externes Gutachten in Auftrag gegeben. Der ermittelte Verkehrswert weicht um ca. 48.000,00 € negativ vom Buchwert ab. Die Wertminderung ist nachvollziehbar und lässt sich dadurch begründen, dass die bei der Berechnung durch den Sachverständigen zu Grunde gelegte Nutzungsdauer (60 Jahre) erheblich von der des Kommunalrechts (90 Jahre) abweicht. Daneben wirken sich noch ausstehende Unterhaltungsmaßnahmen

wertmindernd aus.

Die restlichen Gebäude wurden intern anhand ihres IST-Zustandes durch den Fachdienst III auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgte anhand Ross-Brachmann-Holzer „Ermittlungen des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“ in der 28. Auflage. Zeitgleich wurde abweichend vom Kommunalrecht die voraussichtliche, tatsächliche Restnutzungsdauer neu festgesetzt. Unter Berücksichtigung aller Umstände konnten keine nennenswerten Differenzen zwischen Verkehrs- und Buchwert ermittelt werden.

Passiva:

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Entsprechend § 3.2 des Gesellschaftsvertrags der KG werden 300.000,00 € als Kommanditeinlage (Kapitalkonto I) erbracht. Die Differenz (165.396,22 €) aus Vermögen (1.405.396,22 €) abzüglich Verbindlichkeiten (940.000,00 €) und Kommanditeinlage (300.000,00 €) wird auf dem Kapitalkonto II ausgewiesen.

Sonderposten

Die seinerzeit der Samtgemeinde Bersenbrück gewährten und als Sonderposten bilanzierten Investitionszuwendungen stehen nicht mehr im direkten Zusammenhang mit dem Gebäude. Zum Großteil ist die Zweckbindung bereits erloschen bzw. die Aufhebung der Zweckbindung beantragt. Die Sonderposten wurden somit nicht übertragen, sondern werden bei der Samtgemeinde ergebniswirksam aufgelöst (außerordentlicher Ertrag in Höhe von ca. 76.400,00 €).

Verbindlichkeiten

Entgegen den ursprünglichen Planungen konnten die Darlehen der Samtgemeinde nicht auf die KG schuldrechtlich übertragen werden. Sowohl die Kreditanstalt für Wiederaufbau als auch die NBank lehnen einen Schuldübergang mangels Haftung ab. Des Weiteren handelt es sich größtenteils um Förderdarlehen, zu deren Beantragung die KG nicht berechtigt gewesen wäre. Die Samtgemeinde könnte grundsätzlich die Sondertilgung der Darlehen vornehmen, hierfür wäre aber eine eigenständige Darlehensaufnahme seitens der KG, mit anschließender Abführung der Mittel an die Samtgemeinde erforderlich. Da die KG noch keine Bilanzen vorzuweisen hat, würden ihr im Gründungsprozess auf dem Kreditmarkt nur Darlehen mit erhöhten Zinskonditionen zur Verfügung stehen. Des Weiteren müsste die Samtgemeinde zusätzlich als Bürge auftreten; wofür sie der KG auch noch Avalgebühren in Rechnung zu stellen hätte. Diese Vorgehensweise (höherer Zinssatz plus Avalgebühr) ist aus Sicht der KG absolut unwirtschaftlich. Aus diesem Grunde gewährt die Samtgemeinde als Kommanditistin der KG ein Gesellschafterdarlehen. Der Betrag von 940.000,00 € entspricht annähernd dem Verhältnis von Eigen- zu Fremdkapital der bei der Beschlussfassung vorgelegten Einbringungsbilanz.

Das endfällige Darlehen wurde mit einer Laufzeit von 30 Jahren gewährt. Der Festzins von 1,50 % basiert auf einem Mischzins der von der Samtgemeinde für die Gebäude aufgenommenen Darlehen zzgl. eines Verwaltungskostenzuschlages. Dies entspricht den aktuellen Konditionen eines endfälligen Kommunaldarlehens mit entsprechender Laufzeit.

Sonstiges

Das nicht mehr sanierungsfähige Gebäude „Aslager Straße 10, Ankum“ wird entsprechend des Gesellschaftervertrages auf Kosten der Samtgemeinde abgerissen. Der Restwert von ca. 14.200,00 € wird außerplanmäßig abgeschrieben.

Zum Zeitpunkt der Einbringung wirkt sich das o.g. Rechtsgeschäft mit einem Nettoertrag in Höhe von ca. 30.900,00 € positiv aus (Ertrag Grund und Boden: 16.700,00 € + Ertrag Auflösung Sonderposten: 76.400,00 € ./.. außerplanmäßige Abschreibung An der Beiche 4a, Bersenbrück: 48.000,00 € und Aslager Straße 10, Ankum: 14.200,00 €) aus. Das Ergebnis kann zur Deckung des Abbruchaufwandes herangezogen werden. Monetäre Auswirkungen können hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.

Das Verfahren und die Bewertung wurden in stetiger Absprache mit der INTECON GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durchgeführt.

Gez. Dr. Baier
(Samtgemeindebürgermeister)

Gez. Güttler
(Fachdienstleiter II)

Gez. Heidemann
(Fachdienstleister III)