

Drucksachen-Nr. XI/814

Bad Schwalbach, den 25.05.2023

Aktenzeichen: IV.1

Ersteller/in: Jürgen Schwalbach

Finanz- und Rechnungswesen, Kasse

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Kreisausschuss	12.06.2023		nein
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss	06.07.2023		ja
Kreistag	11.07.2023		ja

Titel

Vorzeitige Vertragsauflösung Immobilien-Leasing-Verträge an Schulen

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Kreisausschuss nimmt die vorzeitige Vertragsauflösung der Immobilien-Leasing-Verträge an Schulen zur Kenntnis und empfiehlt dem Kreistag der Vertragsauflösung zum 31. Dezember 2023 zuzustimmen.
2. Der Kreistag beschließt die vorzeitige Vertragsauflösung der Immobilien-Leasing-Verträge an Schulen zum 31. Dezember 2023.

II: Sachverhalt:

Der Rheingau-Taunus-Kreis hat für folgende Schulen Immobilienleasingverträge:

Nikolaus-August-Otto-Schule, Bad Schwalbach / Laufzeit bis 30. Juni 2026

Schulzentrum Eltville / Laufzeit bis 30. Juni 2026

Gesamtschule Hünstetten / Laufzeit bis 30. September 2027

Limesschule Idstein / Laufzeit bis 30. September 2027

Die Deutsche Immobilien-Leasing GmbH (DIL) ist an den Kreis herangetreten mit der Absicht einer vorzeitigen Vertragsauflösung – spätestens zum 31. Dezember 2023 - der bestehenden Leasingverträge. Die wesentlichen Vertragsgrundlagen der Leasinggeschäfte, finanzielle Auswirkungen und Motivationsgründe können der beigefügten Präsentation entnommen werden. Am Beispiel einer Schule sind auch die abzuschließenden Verträge (Beendigung Leasing Vertrag und Erbbaurechtskaufvertrag) zur Beendigung beigefügt.

Von Seiten des Kreises wurde in den Gesprächen mit der DIL erreicht, dass die vorzeitige Vertragsabwicklung zu keinerlei Mehrkosten gegenüber einer regulären Vertragsabwicklung in den Jahren 2026/2027 führt. Haushaltsrechtlich erfolgt ab dem Jahr 2024 eine Aufteilung der Leasingrate (bisher komplett im Ergebnishaushalt) in Zinszahlungen im Ergebnishaushalt und Tilgungsleistungen im Finanzhaushalt.

Für den Rheingau-Taunus-Kreis ergeben sich folgende Vorteile:

- Sicherheit der Übernahme der Schulobjekte in das Eigentum des Kreises. Alternativ könnte die Leasinggesellschaft das Erbbaurecht an Dritte veräußern.
- Die bisherigen Zahlungen der Leasingraten entsprechen genau den zukünftigen Zahlungen für Zins- und Tilgungsleistungen der zu übernehmenden Darlehen.
- Alle im Jahr 2023 zu zahlenden Kosten für Grunderwerbssteuer, Notar etc. werden von der Leasinggesellschaft übernommen. Die am Ende der Laufzeit im Jahr 2026/2027 vom Kreis zu zahlenden Grunderwerbssteuern und Notarkosten werden abgezinst am 31.12.2023 fällig.
- Bei mindestens zwei der geleasteten Schulen stehen Sanierungsprojekte an, die jetzt vorzeitig umgesetzt werden können. Ansonsten könnten sie erst nach dem Rückfall an den Kreis (nach 2026/2027) umgesetzt werden.
- Alle sonstigen Nebenkosten von rd. 150 T€ p.a. (Kosten Prüfung Jahresabschlüsse, Grundsteuern etc.) entfallen in den Jahren 2024 bis 2027.
- Die zu zahlenden Verwaltungskostenbeiträge entfallen zur Hälfte. Die Einsparung beträgt rd. 81 T€.

Für die haushaltsrechtliche Abwicklung der Vertragsauflösung ist der Beschluss einer 1. Nachtragssatzung 2023 erforderlich. Insbesondere muss eine Kreditemächtigung zur Übernahme der laufenden Investitionskredite vorhanden sein. Die Vertragsauflösung kann erst nach Genehmigung der Aufsichtsbehörde rechtswirksam werden.

(Döring)
Kreisbeigeordneter

Anlagen:

Präsentation DIL: Vorzeitige Vertragsauflösung Leasing zum 31.12.2023
Entwurf Vereinbarung zur Beendigung des Immobilien-Leasing-Vertrages
Entwurf Erbbaurechtskaufvertrag