

Klar für unser Land



Bad Endorf, Hemhof und Mauerkirchen

Sommorgespräch

im Endorfer Hof



Fraktion Marktgemeinderat Bad Endorf

Entflechtung Marktgemeinde Bad Endorf / GWC-AG

Zahlen – Daten – Fakten

23.03.2017, Fassung vom 26.07.2017 | Alois Loferer, Sprecher CSU-Fraktion im MGR

Grundlage Entflechtungsvertrag (1)

Grundsatzbeschluss des Marktgemeinderats vom 27.10.2015:

Gemäß MGR-Beschluss vom 13. Juni 2015 auf Herrenchiemsee wurde die LKZ Prien GmbH beauftragt, die alternativ genannten Szenarien für den weiteren Umgang mit der Beteiligungsgesellschaft Gesundheitswelt Chiemgau AG auszuarbeiten.

Im Ergebnis entspricht das **Szenario 2 „Kontrollierter Exit / Entflechtung“** nach Abschluss von Analyse und Bewertung auch langfristig den Zielvorstellungen des Marktes Bad Endorf.

Die Verwaltung des Marktes Bad Endorf wird beauftragt, mit der GWC AG Verhandlungen über die vorzeitige Entflechtung unter Berücksichtigung folgender Ziele zu führen:

- a) Übernahme sämtlicher Verbindlichkeiten (Darlehen, Zuschüsse, Steuern) zum wirtschaftlichen Ausgleich für Immobilien durch die GWC AG .
- b) Übernahme der Verantwortung betreffend sämtlicher Gebäude im Ist-Zustand (insbesondere Mängelbeseitigung).
- c) Beendigung des Rechtsstreites.

Grundlage Entflechtungsvertrag (2)

Präambel des Entflechtungsvertrages

Zweck der Vereinbarung ist die Entflechtung der historisch gewachsenen und förderrechtlich sowie zur Ermöglichung günstiger Kommunalkredite begründeten grundstücksrechtlichen Verflechtung mit dem Ziel, unter den gegebenen Rahmenbedingungen klare und einfache Strukturen zu schaffen, um für alle Vertragsparteien die erforderliche Flexibilität für künftige Entwicklungen zu schaffen und sich in Zukunft auf ihre Kernaufgaben konzentrieren zu können.

Gesamtpaket Entflechtungsvertrag (1)

Alle von der GWC-AG betriebenen Gebäude und für den Betrieb benötigte Grundstücke werden Eigentum der GWC-AG. Dazu gehören

- Simsseeklinik mit Grundstücken
- Anteile des Ströbinger Hofes (895/1000)
- Betriebsnotwendige Grundstücke im Bereich der Freianlagen Therme sowie Sauna
- Personalwohnheim

Das Erbbaurecht der Therme wird abgelöst

nach Ablauf des Erbbaurechts 2032 wäre die Therme im Prinzip automatisch Eigentum der GWC-AG geworden

Der Pachtvertrag wird aufgehoben.

Gesamtpaket Entflechtungsvertrag (2)

Der Vertrag zwischen Gemeinde / Stiftung und der GWC-AG regelt

- Kaufpreise Grundstücke und Immobilien sowie Ablöse Erbbaurecht Therme
- Rückzahlung der Brandschutzinvestitionen Therme der Gemeinde (v.a. 2015/2016)

Daneben regelt der Vertrag auch (Auswahl)

- Abgeltungsklausel für Ansprüche der Vertragsparteien gegeneinander – *das „Kriegsbeil“ wird damit endgültig begraben.*
- Verkauf der Sachgegenstände „wie sie stehen und liegen“ – *die Gemeinde haftet also nicht mehr für Mängel, Brandschutzprobleme, etc.*
- Geh- und Fahrtrechte bleiben erhalten – *z.B. zur Nutzung des Kurparks für Gäste, Bürgerinnen und Bürger*
- Vereinbarung über die Nutzung des Kultursaals für kommunale Zwecke - *für die Gemeinde und ortsansässige Vereine*

Ergebnisse in Zahlen (1)

Verhandlungsergebnis GWC / Gemeinde (orientiert an ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit)



Ergebnisse in Zahlen (2)

Abzulösende Schulden / Vorfälligkeiten / Steuern (aus Sicht Gemeinde mit Stiftung)

ohne Besserungsklausel

mit Besserungsklausel

31,530 Mio.

31,925 Mio.

28,424 Mio.

28,424 Mio.

1,439 Mio.

1,439 Mio.

1,667 Mio.

2,062 Mio.

Darlehen (Stiftung + „GWC-Darlehen“) *

Darlehen (Stiftung + „GWC-Darlehen“) *

Vorfälligkeiten inkl. Stiftung

Vorfälligkeiten inkl. Stiftung

Steuern aus Auflösung Gemeinnützigkeit und Kapitalertragssteuer

Steuer aus Auflösung Gemeinnützigkeit und Kapitalertragssteuer

* Schulden Stiftung: ca. 20,8 Mio. €, Schulden Gemeinde für GWC/Therme: ca. 7,6 Mio. €

Ergebnisse in Zahlen (3)

Abzulösende Schulden / Steuern

- Schulden Stiftung: ca. 20,8 Mio. €,
- Schulden Gemeinde für Therme: ca. 7,6 Mio. € (Gesamt)

Vorfälligkeiten

Gebühren für vorzeitiges Zurückbezahlen von Darlehen bei der Bank (als Ausgleich für entgangenen Gewinn)

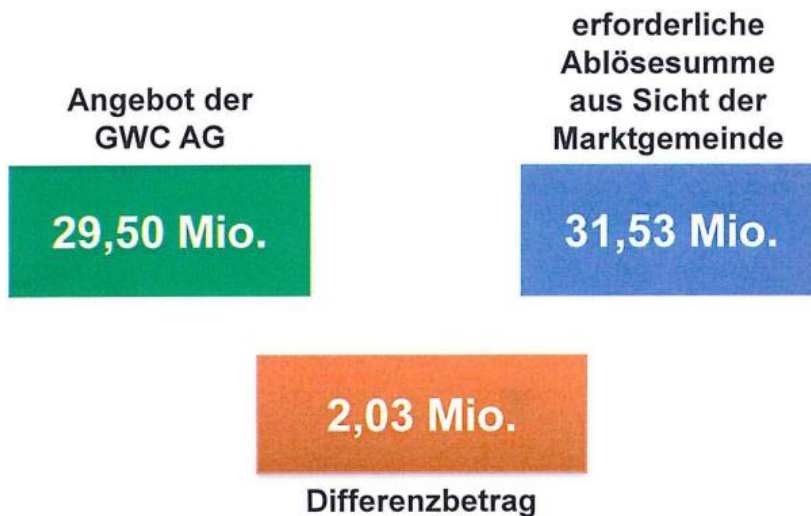
Steuern (vereinfachte Erklärung)

- Die Auflösung der Gemeinnützigkeit der Simsseeklinik hebt Steuerbefreiungen für diesen Betrieb auf. Für die zurückliegenden 10 Jahre müssen daher Steuern nachbezahlt werden.
- Mit Besserungsklausel verändern sich die zu zahlenden Summen erheblich, durch den Mehrerlös steigen auch die Steuern.

Ergebnisse in Zahlen (4)

Erster Kassensturz: das Ergebnis für die Gemeinde (Betrachtung mit Stiftung)

ohne Besserungsklausel:



mit Besserungsklausel:



Ergebnisse in Zahlen (5)

Optimierung des Ergebnisses (in Vorbereitung)

Bei der Berechnung der Vorfälligkeiten wurden die GWC-orientierten Darlehen der Gemeinde berücksichtigt.

Vorschlag Kämmerei: Wenn stattdessen mit den Erlösen andere Darlehen der Gemeinde mit geringeren Vorfälligkeiten in Etappen zurückbezahlt werden, lässt sich der Betrag deutlich senken:

Vorfälligkeit bei Ablösung von „GWC-Darlehen“:
(1.367 Mio. Gemeinde + 0.072 Mio. Stiftung)



Vorfälligkeiten bei optimierter Gesamtbetrachtung
(Variante 3) (0.102 Mio. + 0,072 Mio. Stiftung):



Ergebnisse in Zahlen (6)

Weitere Optimierung des Ergebnisses

- Anteil an der Grunderwerbsteuer fließt dem gemeindlichen Haushalt zu.
- Ersparnis Verwaltungsaufwand (und Sitzungszeit 😊)
- Zukünftig Entfall von Honoraren für Anwälte etc., da Rechtstreitigkeiten beigelegt
- Stiftungsdarlehen in 2016 ausgelaufen (ca. 20 Mio. €). Mit den Erlösen können die Restdarlehensbeträge zurückbezahlt werden. Es müssen keine neuen Darlehensverträge geschlossen werden (optimaler Zeitpunkt!)
- Langfristig denkbar: Dividendenzahlung (darauf spekulieren wir besser nicht, wir wünschen dem Konzern aber jederzeit viel Erfolg!)

Ergebnisse in Zahlen (7)

Pro-Kopf-Verschuldung (Hochrechnung)

**Rank 1=höchste Verschuldung im Landkreis

	Verschuldung pro Kopf*	**Rank ... von 46
Landkreis Rosenheim	827 €	
Markt Bad Endorf aktuell	1.909 €	2
Markt Bad Endorf 2017 (nach Ablösung von 3.561.981 €)	1.477 €	4
Markt Bad Endorf 2019 (nach Rückzahlung weiterer 2.929.669 €)	1.121 €	11

*Annahmen:

Verschuldung der anderen Gemeinden sinkt in den Folgejahren nicht; Markt Bad Endorf nimmt keine neuen Verbindlichkeiten auf; Einwohnerzahl stagniert bei 8.241 Einwohnern; Zahlen beruhen auf LRA Rosenheim vom 05.12.2016

Ergebnisse in Zahlen (8)

Einzelpositionen des Entflechtungsvertrags

(Anmerkung: der Marktgemeinderatsmehrheit ist das Gesamtpaket insgesamt wichtiger, als die einzelnen Preise)

- Grundstück Thermenfreianlage/Saunabereich: 292.500,00 €
- Ablöse Erbbaurecht Thermengebäude 4.457.500,00 €
- Brandschutzsfortmaßnahmen 314.000,00 €
- Brandschutzsanierung 2015/2016 1.050.000,00 €
- Besserungsklausel 2.000.000,00 €
- Grundstück und Gebäude Simsseeklinik mit Personalwohnheim: 21.350.000,00 €
- Ströbinger Hof (Anteil 895/1000): 2.000.000,00 €

Besserungsklausel in Kurz:

ab abgeschlossenem Geschäftsjahr 2019 bezahlt die GWC jedes Jahr zusätzlich die Hälfte des Jahresgewinns, der 500.000 € überschreitet, maximal 200.000 € pro Jahr, bis die Summe von 2 Mio. € erreicht ist.

Weitere Ergebnisse (1)

Aktienmehrheit 76% (Stiftung und Marktgemeinde) bleibt erhalten

Einfluss bleibt, aber die Marktgemeinde zieht sich aus der aktiven Unternehmerrolle zurück

Zuschüsse für Thermenerweiterung und Sanierung (2002-2005) müssen NICHT zurückbezahlt werden (ca. 5,8 Mio. Restförderbetrag und Zinsen zum Stichtag 30.06.2016)

Allerdings unter der Bedingung, dass die Therme von der GWC bis mindestens über die Bindefrist der Zuschüsse hinaus betrieben wird. Diese Bedingung wurde vertraglich gesichert. Sie bleibt außerdem über die gemeindliche Aktienmehrheit von 76% gesichert.

Sicherung des Bad-Titels und Sicherung der GWC-Betriebe im Ganzen

mit den damit verbundenen Arbeitsplätzen und der Wertschöpfung für die regionale Wirtschaft

Weitere Ergebnisse (2)

Entlastung der Gemeinde vom unternehmerischen und finanziellen Risiken, keine Gesamthaftung mehr gegenüber Banken

Ersparnis Verwaltungsaufwand

vorsichtige Schätzung: Einsparung des Arbeitsaufwands im Umfang von mindestens 1 Stelle (je Stelle ca. 60.000 € / Jahr)

Beendigung aller Rechtstreitigkeiten, stattdessen partnerschaftliche Kooperation

Damit zukünftig weniger Kosten für Anwälte/Berater etc.,
jährlich zwischen ca. 20 und 60 T€ - IN SPITZEN AUCH DEUTLICH MEHR!

GWC stemmt aus eigenen Ressourcen Investitionen:

- Mängelbeseitigung inklusive Brandschutz Therme (in Fristen des Landratsamtes)
- Attraktivierung der Therme mit Ziel, das Betriebsergebnis zu verbessern
- Parkhaus

Weitere Ergebnisse (3)

Festlegungen zu Kosten für Vertragsschluss (Notar) und Beratung

- Die Notariatskosten trägt wie vertraglich vereinbart die GWC AG (bis auf wenige geringfügige Ausnahmen z.B. für Rückkaufsrechte der Gemeinde)
- Die Grunderwerbsteuer bezahlt der Käufer (also die GWC AG).
- Die Kosten für eigene Beratung und Vertretung tragen die Vertragspartner jeweils selbst.

Weitere Ergebnisse (4)

Hinweise zu den Beraterhonoraren

Die Honorare für die Beratung durch das LKZ Prien und die Rechtsanwaltskanzlei Heussen trägt die Gemeinde – ebenso wie die GWC AG ihre Berater und Rechtsanwälte bezahlt. Jeder trägt damit seine Last – das ist fair.

In die Bilanz des Ergebnisses rechnen wir diese Honorare nicht ein. Wenn man damit begönne, müsste man auch alle Beratungsdienstleistungen der vergangenen Jahre mit aufrechnen, z.B. für Rechtsanwälte

- zur Beratung und Vertretung während der Krisen rund um Feststellungsklage, Drohverlustrückstellungen und anderer Konflikte
- zur Ausarbeitung von Zukunftskonzepten.

Ebenso verhält es sich mit dem eigenen Arbeitsaufwand der Gemeinde in der Verwaltung.

Beide Kostenträger werden zukünftig weitgehend entfallen – das ist uns Gegenrechnung genug. Beides – die investierten Honorare ebenso wie die zukünftigen Einsparungen – lassen wir in unserer Bilanzierung außer Betracht.

Bilanz (1)

Blaues Auge / Schwarze Null / Überschuss?

Die Bewertung ist nicht einfach, da nicht einfach statische Zahlen gegeneinander verrechnet werden können und der Betrachtungszeitraum eine Rolle spielt.

Annahmen für ein vereinfachtes vorsichtiges Rechenmodell bis über 2030 hinaus für das Ergebnis aus Sicht der Marktgemeinde

- Besserungsklausel wird bedient (Dauer: mindestens bis 2030 oder länger, je nach wirtschaftlichem Erfolg der GWC AG)
- Modell Rückzahlungsoptimierung der Darlehen (Var. 3) wird durchgeführt
- Verfügbare Liquidität bzw. Überschüsse bei der Stiftung gGmbH bleiben außer Betracht. Die gemeinnützige GmbH ist aufgelöst.
- Die Grunderwerbsteuer als positiver Nebeneffekt des Entflechtungsvertrags für den Gemeindesäckel wird mit eingerechnet.
- Honorar- und Verwaltungskosten bleiben wie angekündigt außer Betracht.

Bilanz (2)

Ergebnis gemeinnützige Stiftungs-GmbH

Finanzbedarf für Darlehen und Steuern:

• Darlehenssumme:	ca. 20,800 Mio. €
• Steuern (Kapitalerträge, Auflösung Gemeinnützigkeit):	ca. 2,062 Mio. €
SUMME	ca. 22,862 Mio. €

Verkaufserlöse:

• Grundstück und Gebäude Simsseeklinik mit Personalwohnheim:	21,350 Mio. €
• Ströbinger Hof (Anteil 895/1000):	2,000 Mio. €
SUMME	23,350 Mio. €

Eine nähere Auswertung wird hier nicht vorgenommen.

Bilanz (3)

Vereinfachtes vorsichtiges Rechenmodell bis über 2030 hinaus für das Ergebnis aus Sicht der Marktgemeinde

	<i>Erläuterung</i>	<i>Ansatz</i>	<i>Rechenwert</i>
	GWC-bezogene Darlehen - Restwerte zum 31.12.2016, ca.	- 7.600.000,00 €	
	Vorfälligkeiten, nach Optimierung (Var. 3, Kämmerei) ca.	- 174.000,00 €	
	verbleibende zusätzliche Zinslasten (nach Optimierung Variante 3) ca.	- 300.000,00 €	
	SUMME DARLEHEN, VORFÄLLIGKEITEN + ZINSEN GEMEINDE FÜR GWC-BELANGE		- 8.074.000,00 €
	Erlös Kaufpreise (Gemeinde ohne Stiftung gGmbH)	6.114.000,00 €	
	Besserungsklausel	2.000.000,00 €	
	SUMME EINNAHMEN AUS ENTFLECHTUNG		8.114.000,00 €
		ÜBERSCHUSS	40.000,00 €
	zusätzliche Effekte (nicht Bestandteil der Verhandlungen)		
	Gründerwerbssteuer (3,5% aus 29,5 Mio. €)	1.032.500,00 €	
	davon 3/7 von 8/21 nach dem Verteilungsschlüssel für die Gemeinde	168.571,43 €	168.571,43 €
	SUMME ÜBERSCHUSS + GRÜNDERWERBSTEUER		208.571,43 €
		ÜBERSCHUSS RUND	200.000,00 €

Bilanz (4)

Wert des Unternehmens / Aktienkurs

Die Entflechtung und die Zukunftsstrategie der GWC überzeugen die Marktbeobachter. Der Aktienkurs hat damit ungeahnte Höhen erklommen (allerdings bei meist sehr niedrigen Tagesumsätzen).

Hinweis: der Aktienkurs und der damit verbundene Wert der Aktien ist von der Gemeinde nicht so ohne Weiteres aktivierbar (Verkauf würde im Regelfall bedeutenden Kursrutsch auslösen).

Der Wert des Aktienpakets hat keinen Einfluss auf den Haushalt der Marktgemeinde.

	<i>Erläuterung</i>	<i>Ansatz</i>	<i>Ergebnis</i>
	Aktienzahl	75.000	
	davon Gemeinde / Stiftung	76%	57.000

	<i>Ereignisse</i>	<i>Kurswert</i>	<i>Gesamtwert Aktien</i>
	in etwa Mittel 2013 (nach Drohverlustrückstellungen etc.)	35,00 €	1.995.000,00 €
	Anfang Mai 2015 (Schließung Therme mit aufschiebenden Bedingungen)	21,00 €	1.197.000,00 €
	Kurswert 26.06.2017, 12 Uhr	305,00 €	17.385.000,00 €
	Kurswert 25.07.2017, 12 Uhr	250,00 €	14.250.000,00 €

Steigerung 25.07.2017 gegenüber Mittel 2013: 714,29%
Steigerung 25.07.2017 gegenüber Mai 2015: 1190,47%