

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat I, Kämmereiamt

Beteiligung:

Betreff:

**Aktualisierung der Berechnung des
Mietzinses für das Gebäude der
Berufsfeuerwehr**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzaus- schuss	24.02.2010	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	11.03.2010	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Nach Abschluss der Baumaßnahme ergibt sich eine an die GGH zu zahlende Jahresmiete von 1.021.440 Mio. € (12 x 85.120 €/Monat).

Des Weiteren nehmen der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat folgende Informationen zustimmend zur Kenntnis:

Abweichung des § 3 Absatz 2 des Pachtvertrages zwischen der GGH und der Stadt Heidelberg vom 13.09.2005 vom Gemeinderatsbeschluss vom 25.11.2003 (Drucksache: 626/2003/BV).

Abweichung des § 3 des Gewerberaummietvertrages zwischen der GGH und der Stadt Heidelberg vom 13.09.2005 vom Gemeinderatsbeschluss vom 25.11.2003 (Drucksache: 626/2003/BV).

A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

Im Hinblick auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes/der Lokalen Agenda nicht von Bedeutung.

B. Begründung:

1. Nach Abschluss der Baumaßnahme ergibt sich eine an die GGH zu zahlende Jahresmiete von 1.021.440 €

In der Beschlussvorlage vom 25.11.2003 (Drucksache: 626/2003/BV) wurde der Gemeinderat über die geplante Höhe der monatlichen Mietzahlungen für das neue Gebäude der Berufsfeuerwehr von der Stadt Heidelberg an die GGH informiert. Auf der Basis der damals geplanten Herstellungskosten von 14.000.000 € wurde eine monatliche Miete von 96.000 € (Jahresmiete 1.152.000 €) kalkuliert. Im Juni 2007 wurde nach Übergabe des Gebäudes an die Berufsfeuerwehr vereinbart, dass die endgültige Höhe des zu entrichtenden Mietzinses nach abschließender Kostenfeststellung und nach Feststehen der endgültigen Darlehenskonditionen festgelegt wird. Da die GGH eine leichte Kostenreduzierung erwartete, wurde eine monatliche Abschlagszahlung in Höhe von 90.000 € vereinbart.

Zwischenzeitlich fand eine Prüfung durch die Gemeindeprüfungsanstalt statt, die in ihrem Prüfbericht über den Neubau der Feuerwache empfahl, nach Beendigung der Baumaßnahme eine erneute Mietzinsberechnung mit dem Ziel durchzuführen, die Miete gegenüber der im Gewerberaummietvertrag vereinbarten Höhe von 96.000 € zu reduzieren.

Die Neuberechnung der Miete geht von folgenden Grundlagen aus.

- 1) Kredit der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) in Höhe von 7.000.000 €.

Die Laufzeit des Kredits beträgt 30 Jahre. Vom 1. bis 20. Jahr gilt ein Zinssatz von 3,45 % p.a. Ab dem 21. Jahr ist der Zinssatz nach den dann aktuellen Kreditkonditionen neu zu verhandeln.

- 2) Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 6.500.000 €.

Die Laufzeit dieses Kredits ist mit 30 Jahren vereinbart. Für die komplette Laufzeit gilt ein Zinssatz von 4,80 % p.a.

Auf Avalzinsen wird bei beiden Darlehen in der neuen Kalkulation verzichtet.

- 3) Seit der Nutzung des Gebäudes durch die Berufsfeuerwehr hat sich für die Vermieterin GGH und die Mieterin Stadt Heidelberg gezeigt, dass es eine erhebliche Vereinfachung des Verwaltungs- und Abstimmungsaufwandes ist, wenn die Mobilien (insbesondere die Schlauchpflegeanlage, Atemschutzübungsanlage sowie die Anlagen in den Werkstätten) in das Eigentum der Mieterin übergehen und von dieser selbstständig verwaltet werden. Des Weiteren verfügt die Berufsfeuerwehr über wesentliches Know-How und auch entsprechende Erfahrungswerte bezüglich der Wiederbeschaffung sowie Instandhaltung dieser fachspezifischen Geräte. Der Abkauf der Mobilien wird 500.000 € kosten. Mittel hierfür stehen als Budgetübertrag im Ergebnishaushalt der Feuerwehr zur Verfügung.

Durch diese Übertragung reduzieren sich sowohl die tatsächlich angefallenen Herstellungskosten als auch die Darlehenssumme um 500.000 € auf 13.500.000 €. Die sich daraus ergebenden geringeren Darlehenszinsen, der Wegfall der Avalzinsen sowie niedrigere Instandhaltungs- und Verwaltungskosten ergeben eine Reduzierung der monatlichen Miete von ursprünglich geplanten 96.000 € auf 85.120 € und somit eine monatliche Einsparung von 10.880 €.

2. Abweichung des § 3 Absatz 2 des Pachtvertrages und § 3 des Gewerberaummietvertrages zwischen der Stadt Heidelberg und der GGH vom Gemeinderatsbeschluss vom 25.11.2003 (Drucksache: 626/2003/BV)

Des weiteren hat die Gemeindeprüfungsanstalt in ihrem Bericht angemerkt, dass in dem Pachtvertrag sowie Gewerberaummietvertrag zwischen der GGH und der Stadt Heidelberg jeweils ein Paragraph nicht mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 25.11.2003 übereinstimmt.

In der Gemeinderatsvorlage ist festgelegt, dass nach Ende des Mietvertrages nach 30 Jahren neu zu entscheiden ist, unter welchen rechtlichen Vereinbarungen die Nutzung des Gebäudes fortgeführt werden soll. Es kommen unter anderem eine Verlängerung des Mietvertrages, eine Übernahme des Gebäudes durch die Stadt Heidelberg von der GGH oder eine Umnutzung des Gebäudes in Betracht.

Im abgeschlossenen Pachtvertrag zwischen der Stadt Heidelberg und der GGH über die Nutzungsüberlassung des Grundstücks ist in § 3 Absatz 2 jedoch vereinbart worden, dass nach 30 Jahren Mietdauer das Gebäude unter Zahlung des Verkehrswertes von der GGH übernommen werden soll. Diese Regelung ist auch im § 3 des Gewerberaummietvertrags vom 13.09.2005 enthalten. Diese Vereinbarungen wurden auf Anraten der Steuerberatungsgesellschaft der GGH in die Verträge aufgenommen. Grundlage hierfür war, dass durch diese Formulierung in den abgeschlossenen Verträgen eindeutig geregelt wird, dass die GGH die wirtschaftliche Eigentümerin des Gebäudes ist. Nur so kann die GGH das Gebäude in ihre Bilanz aufnehmen und abschreiben. Mit dieser Regelung konnte auch ein Mietkauf vermieden werden, bei dem das Gebäude ertragssteuerlich der Stadt Heidelberg zuzurechnen wäre und umsatzsteuerlich eine Lieferung vorliegen würde.

Vor Beginn der Baumaßnahme wurde durch die GGH eine verbindliche Auskunft vom Finanzamt Heidelberg eingeholt. Inhalt dieser Auskunft war die steuerliche Behandlung des Neubaus des Gebäudes durch die GGH und die Vermietung an die Stadt Heidelberg. Basis dieser Auskunft waren der Pacht- sowie Gewerberaummietvertrag. Das Finanzamt bestätigt in seiner Auskunft vom 05.01.2005, dass das wirtschaftliche Eigentum des Gebäudes bei der GGH liegt. Diese Auskunft ist für das Finanzamt jedoch nur so lang bindend, solange sich an den grundlegenden Vereinbarungen der Verträge nichts ändert.

Nach Auffassung der Vertragspartner sollten nur bei einer Bestätigung der Unbedenklichkeit durch das Finanzamt Heidelberg die Paragraphen in den beiden Verträgen entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss angepasst werden. Sollten vom Finanzamt jedoch Bedenken bezüglich einer nachträglichen Änderung der Verträge geäußert werden, so bittet die Verwaltung um eine nachträgliche Genehmigung der Abweichungen in den Verträgen durch den Gemeinderat.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner