

**09./14 öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Finanz- und Rechnungsprüfungsausschusses vom
16.10.2014**

TOP: Ö 5

Erläuterungen zum Finanzierungskonzept Ganzjahreseerlebnisgebiet Winterberg

Herr Dr. Ganske gab Erläuterungen zur Machbarkeitsstudie „Natürlich Schierke“. Der Gesamtumfang der Investitionen am Winterberg beträgt 37,8 Mio. €. Davon sollen 25 Mio. € durch private Investoren erbracht werden und 12,8 Mio. € durch die öffentliche Hand, wobei diese mit 6 Mio. € gefördert werden. Die Stadt Wernigerode schafft die Voraussetzungen für private Investoren. 2015/2016 läuft das Planungsverfahren. Ab 2017 kann mit den vorbereiteten Bauarbeiten zu den Investitionen begonnen werden. Die Kosten, ca. 10 Mio. € müssen in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt aufgenommen werden. Die Fragen von Herrn Fischer (siehe Anhang) werden noch von Herrn Dr. Ganske beantwortet.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen

1. Welche Rechtsform haben die Berater bei der Erstellung der Wirtschaftlichkeitsanalyse (vgl. Seite 49 ff. Handout zur Machbarkeitsstudie) zum Betrieb des Projektes „Natürlich. Schierke“ zu Grunde gelegt?
2. Wie soll die Einbringung des als „Eigenkapital“ bezeichneten Beitrages der Stadt Wernigerode in diese Rechtsform erfolgen? Wie soll das Fremdkapital eingebracht werden (Darlehen, Anleihe oder hybride Finanzierungsform)?
3. Nach welchen Maßgaben (Ratingbewertung, Sicherheiten etc. pp) erfolgte die Berechnung der Höhe der zwei verarbeiteten Zinssätze (3,7% und 7 % p.a. EK/FK)?
4. Welche Zins- und Tilgungsleistungen (jeweils getrennte nach Darlehen Eigenkapital, etwaige Eigenkapitalverzinsung sowie Investorenkapital) sind in den ausgewiesenen Cashflow-Berechnungen bereits berücksichtigt?
5. Mit welchen Mitteln soll der laufende Geschäftsbetrieb (und ggf. die Liquidität einer Gesellschaft) bis zum Erreichen eines positiven Cashflows sichergestellt werden? Sofern eine Kapitalgesellschaft oder vergleichbare Rechtsform in der Erstellung der Wirtschaftlichkeitsanalyse zu Grunde gelegt wurde: Bitte stellen sie den voraussichtlichen Verlauf der Bilanzposition des buchmäßigen Eigenkapitals in sämtlichen Szenarien über den gesamten Zeitraum der Finanzierung (20 Jahre) dar.

Genereller Vermerk: Die Arbeit der Berater von nsb hat sich grundsätzlich am jeweils aktuellen Planungsstand orientiert. Bei der Überprüfung der Wirtschaftlichkeit wurde der Nettobarwertansatz auf Basis einer Cash-Flow-Betrachtung gewählt. Die Detailtiefe der Planungszeiträume, der Umsatz- und Kostenpositionen sowie der gesellschaftsrechtlichen Rahmenbedingungen wurden in Abstimmung mit der Projektgruppe festgelegt.

1. Welche Rechtsform haben die Berater bei der Erstellung der Wirtschaftlichkeitsanalyse (vgl. Seite 49 ff. Handout zur Machbarkeitsstudie) zum Betrieb des Projektes „Natürlich. Schierke“ zu Grunde gelegt?

Eine konkrete Rechtsform der zu gründenden Projektgesellschaft war nicht Bestandteil des bisherigen Beratungsauftrags und wurde daher in der bisherigen Betrachtung außer Acht gelassen. Dies muss in der nun anstehenden Phase der Eintreibung von Investorenmitteln erfolgen. Grundsätzlich sind verschiedene Gesellschaftsformen denkbar, jedoch unterscheiden sich diese in ihrer Ausgestaltung.

Während Kapitalgesellschaften körperschafts- und gewerbsteuerpflichtig sind, fallen bei der Personengesellschaft Gewerbesteuern an. Die Einnahmen aus Gewerbesteuer fließen dabei grundsätzlich direkt der Stadt Wernigerode zu. Zu berücksichtigen in der Wahl der Gesellschaftsform sind auch die Beschränkung der Haftung, die strategische und operative Einflussnahme sowie die Realisierbarkeit von Organschaften, um nur einige Aspekte zu nennen.

Die Entscheidung für eine bestimmte Gesellschaftsform muss vor einem strategisch [Einflussnahme der Stadt und der Investoren, Beteiligungsmodell der Investoren] sowie wirtschaftlich [Besteuerung und Haftung] sinnvollen Hintergrund getroffen werden und hängt damit im Wesentlichen von den Zielen der Stadt und der Investoren ab, die mit einer Beteiligung an dieser Gesellschaft verbunden sind.

2. Wie soll die Einbringung des als „Eigenkapital“ bezeichneten Beitrages der Stadt Wernigerode in diese Rechtsform erfolgen? Wie soll das Fremdkapital eingebracht werden (Darlehen, Anleihe oder hybride Finanzierungsform)?

Die Ausgestaltung der Eigenkapital- bzw. Fremdkapitalstruktur der zu gründenden Gesellschaft hängt im Wesentlichen von der Höhe der gewünschten strategischen und operativen Einflussnahme der Stadt und der Investoren ab und wurde im Zuge der bisherigen Bewertung bewusst außer Acht gelassen.

Der Begriff Eigenkapital im Zuge der bisherigen Modellierung ist lediglich auf die Mittelherkunft beschränkt und bezieht sich auf den beizusteuern den Betrag der Stadt Wernigerode. Damit ist bislang keine Festlegung bezüglich der EK/FK-Quote der Gesellschaft getroffen worden.

Grundsätzlich denkbar ist die Einbringung des Kapitals der Stadt Wernigerode und der Investoren in Form von Eigenkapital in die Gesellschaft. Somit wäre die Gesellschaft nahezu vollständig eigenfinanziert mit entsprechend quotaler Verteilung des Gewinns und der Gesellschafterrechte. Inwiefern dies von den jeweils betroffenen Parteien gewünscht ist, ist zu klären.

Eine andere Möglichkeit bestünde auch in der Realisierung einer Mezzanine-Finanzierung, insbesondere zur Einbringung des Investorenkapitals. Die Einflussnahme der Investoren ist dabei in Abhängigkeit der Art der Ausgestaltung beschränkt.

Dieser Aspekt ist in der folgenden Phase gemeinsam mit den Stakeholdern zu diskutieren.

3. Nach welchen Maßgaben (Ratingbewertung, Sicherheiten etc. pp) erfolgte die Berechnung der Höhe der zwei verarbeiteten Zinssätze (3,7% und 7 % p.a. EK/FK)?

Der in der Modellierung angesetzte Fremdkapitalzins i.H.v 3,7 % orientiert sich an den marktüblichen Finanzierungsbedingungen für Kommunen mit einer Zinsfestbindung über 20 Jahre. Diese liegen aktuell bei rund 3,0 %, können aber auch durchaus ein niedrigeres Niveau einnehmen. Hinzu kommen ein Risikozuschlag angesichts der angestrebten Investition sowie ein im Grundsatz konservativer Ansatz bei der Wertermittlung. Dieser Wert wurde im Vorfeld mit der Projektgruppe in Wernigerode sowie dem Kämmerer abgestimmt.

Der Wert 7,0 % basiert auf einem iterativen Prozess der Wertermittlung und stellt die größtmögliche Rendite dar, die durch den Betrieb von „Natürlich.Schierke“ jährlich an etwaige Investoren ausgeschüttet werden kann. Die Gesamtwirtschaftlichkeit des Projekts wird dabei gewährleistet. Der Wert 7,0 % bezieht sich auf das Investorenkapital i.H.v. 25 Mio. Euro und beträgt 1,75 Mio. Euro jährlich.

4. Welche Zins- und Tilgungsleistungen (jeweils getrennt nach Darlehen Eigenkapital, etwaige Eigenkapitalverzinsung sowie Investorenkapital) sind in den ausgewiesenen Cashflow-Berechnungen bereits berücksichtigt?

In den ausgewiesenen Cashflow-Berechnungen wurden die Zins- und Tilgungsleistungen des Darlehens der Stadt Wernigerode [6,85 Mio. Euro] in Form einer Annuität [0,5 Mio. Euro p.a.] sowie die Verzinsung des Investorenkapitals in Form einer jährlichen Ausschüttung an Investoren [1,75 Mio. €] berücksichtigt. Es wurde bisher davon ausgegangen, dass eine Rückzahlung des Investorenkapitals nicht erfolgt.

5. Mit welchen Mitteln soll der laufende Geschäftsbetrieb (und ggf. die Liquidität einer Gesellschaft) bis zum Erreichen eines positiven Cashflows sichergestellt werden? Sofern eine Kapitalgesellschaft oder vergleichbare Rechtsform in der Erstellung der Wirtschaftlichkeitsanalyse zu Grunde gelegt wurde: Bitte stellen sie den voraussichtlichen Verlauf der Bilanzposition des buchmäßigen Eigenkapitals in sämtlichen Szenarien über den gesamten Zeitraum der Finanzierung (20 Jahre) dar.

Derzeit stehen den in der Cash-Flow Betrachtung ausgewiesenen negativen Cash-Flows Ausschüttungen an Investoren [1,75 Mio. Euro p.a.] gegenüber. Der Grundsatz einer stetigen konstanten Verzinsung des Investorenkapitals [7,0 % p. a.] sollte in diesem Zusammenhang lediglich als eine der möglichen Ausgestaltungen der Gewinnausschüttung an Investoren verstanden werden.

Grundsätzlich denkbar sind auch variable Ausschüttungen. In diesem Fall würde dies weder die bisher ausgewiesene Gesamtwirtschaftlichkeit des Projektes noch den bisher errechneten Kapitalwert der Investition wesentlich reduzieren. Ein positiver ausschüttbarer Cash-Flow ist grundsätzlich bereits ab dem ersten vollen Betriebsjahr möglich.

Entsprechende vertragliche Vereinbarungen müssen in einem nächsten Schritt bei der Einwerbung von Investorenmitteln ausgehandelt werden und sind stark abhängig von der Bereitschaft der Investoren. Eine integrierte Planung in Form einer GuV, Bilanz und Cash-Flow Rechnung [auch unter Berücksichtigung der Gesellschaftsform und der daraus resultierenden steuerlichen Belastung] über den gesamten Zeitraum der Finanzierung sollte zum Zweck der Investorenanwerbung und zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit im Rahmen der Generierung von Krediten im nächsten Schritt erstellt werden.