

KLEINE ANFRAGE

des Abgeordneten Helmut Holter, Fraktion DIE LINKE

Hochbaumaßnahmen mit besonderer Finanzierungsform

und

ANTWORT

der Landesregierung

Vorbemerkung

Zur Entstehungsgeschichte, insbesondere den besonderen Rahmenbedingungen, die zur Realisierung der Hochbaumaßnahmen mit besonderer Finanzierungsform [mithin der sogenannten Investorenbauten, insbesondere bei der Justizvollzugsanstalt (JVA) Waldeck] führten, wird auf die Antwort der Landesregierung zu der Kleinen Anfrage auf Drucksache 6/2730 verwiesen.

1. Auf welche Höhe beliefen sich die Investitionskosten für Investorenbauten, die als Mietobjekte bereits beendet wurden (bitte für jedes Objekt einzeln auflisten)?

Die jeweiligen Investitionskosten für vom Land erworbene Liegenschaften (1. bis 4.) beziehungsweise für Liegenschaften, bei denen die Nutzung nach Ablauf der Festmietzeit aufgegeben wurde (5.), sind nachfolgend aufgeführt:

Objekt	Investitionskosten (gerundet in 1.000 Euro)
1. Amtsgericht Rostock	20.500
2. Grundbuchamt Rostock	4.600
3. Generalstaatsanwaltschaft Rostock	4.300
4. Justizzentrum Stralsund	28.100
5. Finanzamt Wolgast	5.000

2. Auf welche Höhe beliefen sich die Kosten für den Ankauf des Amtsgerichtes Rostock und aus welchem Haushaltstitel erfolgte die Zahlung zum damaligen Zeitpunkt?

Die Liegenschaft des Amtsgerichtes Rostock wurde im Jahre 2003 zu einem Kaufpreis in Höhe von 26.840 Euro angekauft. Die Gesamtkosten des Grunderwerbs (Kaufpreis zuzüglich Grunderwerbsnebenkosten) in Höhe von 27.785.590,68 Euro wurden im Haushaltsjahr 2003 aus dem Haushaltstitel 1214 823.01 beglichen.

3. Auf welche Höhe schätzt die Landesregierung die Finanzierungskosten für die vierzehn bisher eingegangenen Investorenbauten, unter Berücksichtigung der Zinsentwicklung, wenn das Land selbst als Bauherr aufgetreten wäre (bitte für jedes Objekt einzeln anführen und die angenommenen Zinskonditionen unter Berücksichtigung der damals gängigen Zinsfestbindungen aufführen)?

Zur Beantwortung der Frage wurden folgende Annahmen getroffen:

- Es wurden die Investitionskosten des Investors sowie die tatsächlichen vertraglichen Bindungsfristen zugrunde gelegt. Diese sind in der Antwort der Landesregierung auf die Kleine Anfrage Drucksache 6/2708 dargestellt.
- Für jeden Bau wurde auf Grundlage von Erfahrungswerten ein zeitlicher Schwerpunkt der Investition festgelegt, zu dem die Kreditfinanzierung durch das Land beginnt.
- Dabei wurden die Kosten der Kreditfinanzierung jeweils auf der Grundlage von historischen Durchschnittsrenditen des Landes für die Laufzeit von 10 Jahren ermittelt. Für die Jahre 2014 bis 2018 wurden Renditeprognosen angestellt. Die Durchschnittsrenditen sind unten dargestellt.
- Es wurde angenommen, dass die Kreditlaufzeit jeweils 10 Jahre umfasst. Sofern nach 10 Jahren das Mietende des Investorenbaus noch nicht erreicht ist, wird der Kredit durch einen neuen Kredit mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgelöst.
- Da das Land endfällige Darlehen aufnimmt, wird weiterhin angenommen, dass für die Dauer der Miete ausschließlich Zinsen fällig werden und zum Mietende eine Volltilgung als Einmalzahlung erfolgt.

- Die tatsächlichen damaligen Kapazitäten der Staatshochbauverwaltung und die Frage nach der rechtzeitigen Kenntnis des Unterbringungsbedarfes, um die Objekte den Bedarfen entsprechend fristgerecht fertigstellen zu können, wurden dabei außer Acht gelassen. Die nachfolgenden Darstellungen sind daher rein hypothetischer Natur und stellen nicht zwangsläufig Handlungsoptionen dar, die zum damaligen Zeitpunkt bestanden haben. Die damaligen Gegebenheiten wurden in den entsprechenden Haushaltsplänen abgebildet und als Begründungen für die Wahl von Investorenmodellen benannt.

Historische durchschnittliche effektive Zinssätze des Landes für die Laufzeit von 10 Jahren sowie Prognosen für 2014 bis 2017:

Jahr	durchschnittlicher Effektivzins in Prozent
1991	8,5502
1992	8,0050
1993	6,6689
1994	7,1809
1995	7,1127
1996	6,4762
1997	5,8485
1998	4,8652
1999	4,8390
2000	5,7724
2001	5,2478
2002	5,0577
2003	4,2354
2004	4,1779
2005	3,4678
2006	3,9611
2007	4,5064
2008	4,5002
2009	3,8120
2010	3,1117
2011	3,1949
2012	2,0903
2013	1,9933
2014	2,2500
2015	2,5000
2016	2,7500
2017	3,0000
2018	3,2500

Justizvollzugsanstalt Waldeck - Bauabschnitt I (Geschlossener Vollzug) –
Angenommene Kreditaufnahme: 1996

Finanzierungs- kosten	Fälligkeit	Rendite in Prozent	Kosten in Tausend Euro
Zinsaufwände	1997 - 2006	6,4762	ca. 28.162
	2007 - 2016	3,9611	ca. 17.225
	2017 - 2026	2,7500	ca. 11.958
Endtilgung	2026	0,0000	ca. 43.485
Gesamtkosten			ca. 100.830

Justizvollzugsanstalt Waldeck - Bauabschnitt II (Offener Vollzug) –
Angenommene Kreditaufnahme: 1998

Finanzierungs- kosten	Fälligkeit	Rendite in Prozent	Kosten in Tausend Euro
Zinsaufwände	1999 - 2008	4,8652	ca. 3.989
	2009 - 2018	4,5002	ca. 3.690
	2019 - 2026	3,2500	ca. 2.132
Endtilgung	2026	0,0000	ca. 8.200
Gesamtkosten			ca. 18.011

Justizvollzugsanstalt Waldeck - Bauabschnitt III (Sozialtherapeutische Einrichtung) -
Angenommene Kreditaufnahme: 2004

Finanzierungs- kosten	Fälligkeit	Rendite in Prozent	Kosten in Tausend Euro
Zinsaufwände	2005 - 2014	4,1779	ca. 1.884
	2015 - 2026	2,2500	ca. 1.218
Endtilgung	2026	0,0000	ca. 4.510
Gesamtkosten			ca. 7.612

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg, Dienststelle Bützow
Angenommene Kreditaufnahme: 1997

Finanzierungs- kosten	Fälligkeit	Rendite in Prozent	Kosten in Tausend Euro
Zinsaufwände	1998 - 2007	5,8485	ca. 2.632
	2008 - 2017	4,5064	ca. 2.028
Endtilgung	2017	0,0000	ca. 4.500
Gesamtkosten			ca. 9.160

Amtsgericht Ribnitz-Damgarten
Angenommene Kreditaufnahme: 1997

Finanzierungs- kosten	Fälligkeit	Rendite in Prozent	Kosten in Tausend Euro
Zinsaufwände	1998 - 2007	5,8485	ca. 4.094
	2008 - 2017	4,5064	ca. 3.154
Endtilgung	2017	0,0000	ca. 7.000
Gesamtkosten			ca. 14.248

Landesbesoldungsamt Neustrelitz
Angenommene Kreditaufnahme: 1997

Finanzierungs- kosten	Fälligkeit	Rendite in Prozent	Kosten in Tausend Euro
Zinsaufwände	1998 - 2007	5,8485	ca. 4.094
	2008 - 2017	4,5064	ca. 3.154
Endtilgung	2017	0,0000	ca. 7.000
Gesamtkosten			ca. 14.248

Amts- und Finanzgericht Greifswald
Angenommene Kreditaufnahme: 1997

Finanzierungs- kosten	Fälligkeit	Rendite in Prozent	Kosten in Tausend Euro
Zinsaufwände	1998 - 2007	5,8485	ca. 4.679
	2008 - 2017	4,5064	ca. 3.605
	2018 - 2022	3,0000	ca. 1.200
Endtilgung	2022	0,0000	ca. 8.000
Gesamtkosten			ca. 17.484

Finanzamt Ribnitz-Damgarten
Angenommene Kreditaufnahme: 1997

Finanzierungs- kosten	Fälligkeit	Rendite in Prozent	Kosten in Tausend Euro
Zinsaufwände	1998 - 2007	5,8485	ca. 4.503
	2008 - 2017	4,5064	ca. 3.470
	2018 - 2020	3,0000	ca. 693
Endtilgung	2020	0,0000	ca. 7.700
Gesamtkosten			ca. 16.366

Polizeizentrum Anklam (bei Tilgung 2014; Ankauf in 2014 geplant)
 Angenommene Kreditaufnahme: 2000

Finanzierungs- kosten	Fälligkeit	Rendite in Prozent	Kosten in Tausend Euro
Zinsaufwände	2001 - 2010	5,7724	ca. 10.794
	2011 - 2014	3,1117	ca. 2.328
Endtilgung	2014	0,0000	ca. 18.700
Gesamtkosten			ca. 31.822

Polizeizentrum Anklam (bei Tilgung Ende der Mietdauer)
 Angenommene Kreditaufnahme: 2000

Finanzierungs- kosten	Fälligkeit	Rendite in Prozent	Kosten in Tausend Euro
Zinsaufwände	2001 - 2010	5,7724	ca. 10.794
	2011 - 2021	3,1117	ca. 6.401
Endtilgung	2021	0,0000	ca. 18.700
Gesamtkosten			ca. 35.895

Polizeizentrum Schwerin-Krebsförden
 Angenommene Kreditaufnahme: 2001

Finanzierungs- kosten	Fälligkeit	Rendite in Prozent	Kosten in Tausend Euro
Zinsaufwände	2002 - 2011	5,2478	ca. 7.137
	2012 - 2022	3,1949	ca. 4.780
Endtilgung	2022	0,0000	ca. 13.600
Gesamtkosten			ca. 25.517

Justizvollzugsanstalt Neustrelitz
 Angenommene Kreditaufnahme: 2000

Finanzierungs- kosten	Fälligkeit	Rendite in Prozent	Kosten in Tausend Euro
Zinsaufwände	2001 - 2010	5,7724	ca. 19.626
	2011 - 2021	3,1117	ca. 11.638
Endtilgung	2021	0,0000	ca. 34.000
Gesamtkosten			ca. 65.264

Amtsgericht Rostock (Ankauf 2003)
Angenommene Kreditaufnahme: 1993

Finanzierungs- kosten	Fälligkeit	Rendite in Prozent	Kosten in Tausend Euro
Zinsaufwände	1994 - 2003	6,6689	ca. 13.671
Endtilgung	2003	0,0000	ca. 20.500
Gesamtkosten			ca. 34.171

Grundbuchamt Rostock (Ankauf 2010)
Angenommene Kreditaufnahme: 1997

Finanzierungs- kosten	Fälligkeit	Rendite in Prozent	Kosten in Tausend Euro
Zinsaufwände	1998 - 2007	5,8485	ca. 2.690
	2008 - 2010	4,5064	ca. 622
Endtilgung	2010	0,0000	ca. 4.600
Gesamtkosten			ca. 7.912

Generalstaatsanwaltschaft Rostock (Ankauf 2012)
Angenommene Kreditaufnahme: 1994

Finanzierungs- kosten	Fälligkeit	Rendite in Prozent	Kosten in Tausend Euro
Zinsaufwände	1995 - 2004	7,1809	ca. 3.088
	2005 - 2012	4,1779	ca. 1.437
Endtilgung	2012	0,0000	ca. 4.300
Gesamtkosten			ca. 8.825

Justizzentrum Stralsund (Ankauf 2009)
Angenommene Kreditaufnahme: 1995

Finanzierungs- kosten	Fälligkeit	Rendite in Prozent	Kosten in Tausend Euro
Zinsaufwände	1996 - 2005	7,1127	ca. 19.987
	2006 - 2009	3,4678	ca. 3.898
Endtilgung	2009	0,0000	ca. 28.100
Gesamtkosten			ca. 51.985

Finanzamt Wolgast (Nutzungsaufgabe 2009)
 Angenommene Kreditaufnahme: 1994

Finanzierungs- kosten	Fälligkeit	Rendite in Prozent	Kosten in Tausend Euro
Zinsaufwände	1995 - 2004	7,1809	ca. 3.590
	2005 - 2009	4,1779	ca. 1.044
Endtilgung	2009	0,0000	ca. 5.000
Gesamtkosten			ca. 9.634

4. Aus welchen Gründen wird im Haushaltsplan 2014/2015 der Übergang der Jugendanstalt Neustrelitz in Landeseigentum ohne Schlusszahlung ausgewiesen, während in der Antwort der Kleinen Anfrage (Drucksache 6/2708) aber von einer Schlusszahlung von 6,8 Millionen Euro ausgegangen wird?

Die vertraglichen Regelungen mit dem Investor beziehungsweise Vermieter aus dem Jahre 1999 sehen eine um 20 % der Gesamtinvestitionskosten erhöhte letzte Mietrate im Jahre 2021 vor. So wurde unter anderem im Haushaltsplan 2002/2003, Kapitel 12 14, Titel 518.27 auch ein Kaufpreis in Höhe von zirka 6,65 Mio. Euro (zirka 20 % Restrate des Investitionsvolumens) benannt.

Parallel bestand mit der Generalunternehmerin, die die Jugendanstalt im Auftrag des Investors errichtete, eine Vereinbarung, wonach diese bei Ablauf der Mietzeit die Zahlung der Schlussrate übernimmt. Im Gegenzug sagte das Land zu, die Liegenschaft nach Ablauf des Mietvertrages der Generalunternehmerin für weitere 20 Jahre, gerechnet ab Ablauf des Mietvertrages mit dem Investor, zur Nutzung zu überlassen (und von diesem weiter anzumieten). Die Generalunternehmerin meldete jedoch zwischenzeitlich Insolvenz an. Demnach bestanden zwar vertragliche Abreden, die das Land von der Zahlung der erhöhten Schlussrate entbanden. Aufgrund der Insolvenz der Generalunternehmerin wurde die Schlusszahlung jedoch in der Antwort der Landesregierung zur Kleinen Anfrage Drucksache 6/2708 aufgeführt und wird in den kommenden Haushalten abgebildet.