



Theatersanierung

Finanzierungsalternativen
BER/16/00556



Agenda

- 1** Beschlusslage
- 2** Voraussetzungen für die Förderzusage des Freistaates Bayern
- 3** Finanzierungsmodelle
- 4** Staatstheater



1

Beschlusslage

1. Beschlusslage

- Juli 2015: Grundsatzbeschluss im Stadtrat zur Theatersanierung
- Oktober 2015: Behandlung des Finanzierungskonzepts im Finanzausschuss und Stadtrat
- November 2015: Beschluss des Finanzierungskonzepts im 1. Nachtragshaushalt 2015
- Dezember 2015: Regierung von Schwaben genehmigt den 1. Nachtragshaushalt 2015 und damit das Finanzierungskonzept
- März 2016: erneuter Beschluss des Finanzierungskonzepts im Grundhaushalt 2016



2 Voraussetzungen für die Förderzusage des Freistaates Bayern

2. Voraussetzungen für die Förderzusage des Freistaates Bayern - I

Das bayerische Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat hat mit Schreiben vom 15.04.2016 mitgeteilt, unter welchen Voraussetzungen eine von der Kommunalfinanzierung abweichende Gestaltung vorgenommen werden kann und der Zuschuss trotzdem gewährt wird:

1. Grundsatz: Der Investitionsgegenstand muss **grundsätzlich im Eigentum der Kommune** sein.
2. Im Fall eines kommunalen Baukostenzuschusses, wenn der Bauträger der Kommune die Last einer eigenen Baumaßnahme im Rahmen ihres Aufgabenbereichs abnimmt (mit Nießbrauchsrecht der Kommune am Grundstück), muss der Bauträger die anzuwendenden **Vergabevorschriften einhalten**. Außerdem darf das Projekt in der Lebenszeitbetrachtung nicht weniger wirtschaftlich sein als die herkömmliche Realisierung.

2. Voraussetzungen für die Förderzusage des Freistaates Bayern - II

3. „Nutzungsüberlassungsmodell“: Voraussetzung ist, dass das Grundstück im **Eigentum der Kommune** bleibt.

→ Bei der Prüfung der folgenden Finanzierungsalternativen wurde unterstellt, dass der vom Freistaat Bayern zugesagte Zuschuss gewährt wird. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ohne die staatliche Förderung jedes Modell nachteilig ist.



3

Finanzierungsmodelle

3. Finanzierungsmodelle

- a. Förderhöhe**
- b. Allgemeine, für jedes Konstrukt gültige Prämissen**
- c. Private-Public-Partnership / Immobilienfonds ***
- d. (gemeinnützige) GmbH ***
- e. Bürgerdarlehen/Bürgeranleihe**
- f. Kommunalanleihe**
- g. Fondsfinanzierung**
- h. Kommunalkreditfinanzierung ***
- i. Fazit**

* Auf Basis des Gutachtens der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft S&P vom Mai 2016.

3. a Förderhöhe

Der früher avisierte Fördersatz in Höhe von 45% der förderfähigen Kosten (Zusage von Herrn Staatssekretär Pschierer vom 14.09.2011) entspricht einer Nettoförderung in Höhe von ca. 1/3 der Kosten der Gesamtmaßnahme.

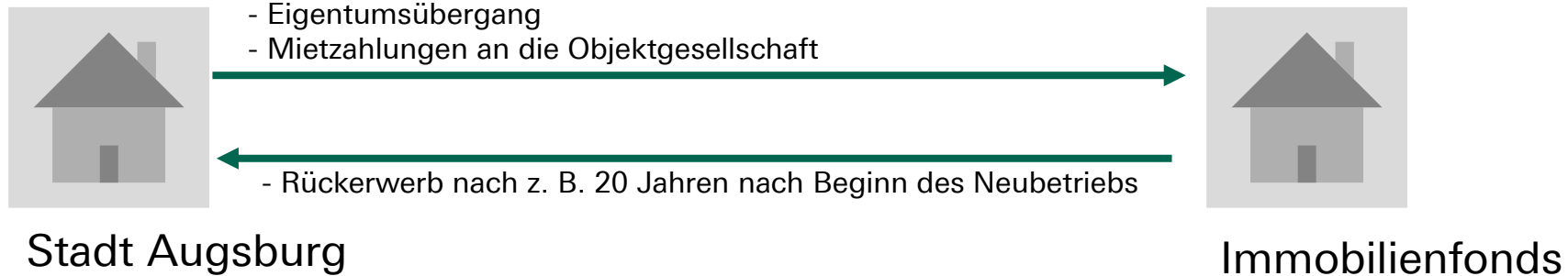
Die aktuelle Förderzusage in Höhe von 107 Mio. € gemäß Bescheid vom 17.11.2015 bezieht sich auf eine Gesamtinvestitionssumme von 189 Mio. €. Dabei wird die Sanierung des Theaters Augsburg mindestens in der Höhe wie der Konzertsaal Nürnberg (75%) gefördert.

Die konkrete Höhe der Bezuschussung ist abhängig vom Gesamtinvestitionsvolumen und der Abgrenzung der förderfähigen Kosten.

3. b Allgemeine, für jedes Konstrukt gültige Prämissen

- Aufbauend auf einer Gesamtinvestitionssumme in Höhe von 189 Mio. Euro hat der Freistaat Bayern eine Förderung in Höhe von 107 Mio. Euro zugesagt.
- Aufgrund erster Einsparüberlegungen (Wegfall Orchesterprobensaal) wurde auf Arbeitsebene in der Verwaltung eine Einsparung in Höhe von knapp 3 Mio. Euro eingepflegt und die Gesamtinvestitionssumme auf 186 Mio. Euro verringert. **Hierfür liegt noch kein Stadtratsbeschluss vor!**
- Daraus resultierend errechnet sich die staatliche Förderung, die nun mit 106 Mio. Euro (gerundet) eingebracht wurde.

3. c Private-Public-Partnership / Immobilienfonds – Prämissen I



Modellspezifische Parameter und Annahmen

- Die Stadt verkauft das Theatergrundstück (ca. 8.500 m²) samt Gebäude an die Objektgesellschaft zum Bodenwert ohne Ansatz eines Gebäudewerts. Der Bodenrichtwert wurde alternativ auf Basis von Vergleichswerten mit 1.800 €/m² und eine Sensitivitätsanalyse mit einem Wert von 900€/m² angesetzt.
- Die Objektgesellschaft saniert das Gebäude auf eigene Rechnung nach Vorgabe der Stadt.
- Die Stadt mietet nach Fertigstellung der Umbauarbeiten das Objekt für 20 Jahre an.

3. c Private-Public-Partnership / Immobilienfonds – Prämissen II

- Nettoanfangsrendite des Investors: 4,0 %
- Fremdkapitalzins des Investors: 2,0 %
- Abdiskontierungszins: 2,0 %
- Verwendung der anfänglich erhaltenen Liquidität bei der Stadt zur Minderung von Verbindlichkeiten (z.B. Kassenkredite) mit Auswirkung von 1 % Zins
- Die Anschaffungsnebenkosten sind mit 8 % inkl. Grunderwerbsteuer hinterlegt; dabei ist berücksichtigt, dass von dieser Steuer 8/21 an Stadt zurückfließen.
- Abschreibung: 3,33 % p.a.
- Steuersatz Anleger Objektgesellschaft: 45,0 %
- administrative Kosten Immobilienfonds: 50 T€ p.a.
- keine Inflation
- laufende Instandhaltungskosten werden vom Mieter (Stadt) getragen

3. c Private-Public-Partnership / Immobilienfonds – Prämissen III

Alternativberechnungen für den Rückkauf:

1. endfällige Gesamt-Rückkaufoption der Stadt mindestens in Höhe der Investitionssumme der Gesellschaft (inkl. Grundstückskaufpreis)
2. Sanierungsfinanzierung im Wege eines „ratierten Rückkaufs“ über höhere Mieten sowie endfälliger Grundstücksrückkauf

Denkmalschutz

Im Rahmen der Generalsanierung sind vor allem die technischen Gewerke und Maßnahmen des Brandschutzes betroffen. Inwieweit die Baumaßnahmen sich auf den Denkmalschutz beziehen, ist derzeit noch nicht abschließend zu klären. Deswegen wurde im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse die Denkmalschutz-Sonderabschreibung nach § 7 i EStG (Abschreibung auf 12 Jahre) mit 0 % und alternativ mit 20 % der Baukosten gerechnet.

3. c Private-Public-Partnership / Immobilienfonds – Ergebnisse I

Fazit: Wirtschaftlich nachteilig

- Die **Mittelabflüsse** bei der Stadt sind beim Modell „geschlossener Immobilienfonds“ sowohl nominal wie auch barwertig **deutlich höher** als bei einer Kommunalkreditfinanzierung.
- Aus Sicht des Gutachters könnte der Immobilienfonds für die Stadt erst vorteilhaft sein, wenn die **Rendite der Anleger** (barwertige Betrachtung) auf ein unrealistisches geringes Niveau ($< 1,7\%$) gedrückt werden könnte.
- Bei **Nominalwertbetrachtung** ist die Fondsalternative für die Stadt bei weitem **unvorteilhaft**.
- Langfristige Verträge (Miete und Rückkaufoption) bedingen in der Regel, dass ein Investor typischerweise nur mit **Inflationsausgleich bzw. Mietpreis-anpassungsklausel** eine solche Vertragsgestaltung vornimmt und in Folge das Risiko für die Stadt steigt.
- Aufgrund sehr komplexer Vertragswerke besteht ein **Vertragsrisiko** für die Stadt.

3. c Private-Public-Partnership / Immobilienfonds – Ergebnisse II

- Die Qualität der Bausubstanz des Theaters ist schwer einschätzbar. Aller Voraussicht nach würde ein Investor versuchen, das **Baukostenrisiko** zumindest teilweise auf die Stadt abzuwälzen.
- Die Objektgesellschaft unterliegt als privatwirtschaftlicher Rechtsträger dem **Insolvenzrisiko**. Somit besteht prinzipiell das Risiko, dass die Stadt zum Theatererhalt „einspringen“ müsste.
- Die Regierung von Schwaben muss das Konstrukt genehmigen (**Art. 72 GO: kreditähnliches Rechtsgeschäft**).
- Aufgrund der Mitteilung des bayerischen Finanzministeriums unterliegt die Objektgesellschaft den **gleichen Vergaberegelungen** im Rahmen der Ausschreibung wie die Kommune, so dass sich hier kein Vorteil ergeben kann.

3. c Private-Public-Partnership / Immobilienfonds – Ergebnisse III

- Die Objektgesellschaft könnte (im Gegensatz zur Stadt) grundsätzlich die Möglichkeit zum **Vorsteuerabzug** der Baukosten haben. Dies setzt die Vermietung des Gebäudes an die Stadt unter Option zur Umsatzsteuer voraus. Eine Option zur Umsatzsteuer könnte auch bei steuerfreier Endnutzung möglich sein, **wenn** das Theater als „**Altobjekt**“ im Sinne des UStG gelten würde. Allerdings gibt es auch die Rechtsauffassung, dass ein generalsaniertes Objekt als sog. wirtschaftlicher Neubau gesehen wird. Der Gutachter hat die Frage dahingestellt gelassen.
- Die Objektgesellschaft müsste juristischer und wirtschaftlicher Eigentümer des Objekts werden. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung des **steuerlichen Leasingerlasses** (u. a. Laufzeit des Mietvertrags zwischen 40 % und 90 % der wirtschaftlichen Nutzungsdauer und keine günstige Kaufoption zugunsten der Stadt). Zudem wäre ggf. im Rahmen einer verbindlichen Auskunft beim Finanzamt zu klären, ob nicht sog. „Spezialleasing“ vorliegt, falls kein anderer als der geplante Mieter Stadt das Objekt nutzen kann.

3. c Private-Public-Partnership / Immobilienfonds – Ergebnisse IV

- Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse im Rahmen der **Denkmalschutzabschreibung** (§ 7 i EStG) kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass abweichende Bodenwerte und Fälligkeitsregelungen für den Rückkauf die wirtschaftliche Rangfolge gegenüber dem günstigen Kommunalkredit nicht verändern.

3. d (gemeinnützige) GmbH

Grundstruktur

- Objekt wird auf die gGmbH übertragen
- Anteilseigner der Gesellschaft ist die Stadt Augsburg
- Finanzierung über Kreditaufnahme durch die Gesellschaft

Fazit: keine Vorteile erkennbar

- Übertragung löst **Grunderwerbsteuer** aus, die die Stadt nur zu 8/21 zurückerhält
- Kreditaufnahme nicht durch die Stadt, sondern durch die gGmbH notwendig (**Schattenhaushalt**)
- Kreditaufnahme zu tendenziell **schlechteren Konditionen** als Stadt
- Stadt muss **Bürgschaft** für gGmbH leisten und deren finanzielle Ausstattung sicherstellen
- keine Vorteile bei **Spenden**, da diese auch auf Ebene der Stadt möglich sind
- Kosten für **Betriebsprüfer und Administration** der Gesellschaft

3. e Bürgerdarlehen/Bürgeranleihe

Grundstruktur

- kleinteilige Einzeldarlehen/-anleihen.

Fazit: keine Vorteile erkennbar

- Kommunalrechtlich (Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit in der Haushaltsführung) muss die **günstigste Alternative der Finanzierung** gewählt werden. Deswegen ist es fraglich, ob sich die Bürger mit den Kommunalkreditkonditionen (ca. 1,3 %) zufrieden geben.
- Unabhängig davon entstünde ein erheblicher **Administrationsaufwand** (erhöhte Personal- und Sachkosten) bei der Stadt.
- Vollständiger **Entfall von Kommunalkrediten** aufgrund des benötigten Volumens ist nicht zu erwarten.
- Vergleich zur Finanzierung des Kraftwerks am Hochablass nicht möglich, da es sich dort um ein **rentierliches Objekt** handelt.

3. f Kommunalanleihe - I

Grundstruktur

- ähnlich der sog. „Frankenanleihe“ der Städte Nürnberg und Würzburg großvolumig angelegt (ca. 100 Mio. €)
- Begebung der Anleihe unter Einschaltung von Konsortialbanken
- fixe Laufzeit, wird en bloc fällig

Fazit: keine Vorteile erkennbar

- keine Notwendigkeit für Anleihe, da **keine Kreditklemme** vorliegt.
- **Administrationskosten** der Konsortialbanken
- **keine Zinsvorteile** gegenüber Kommunalkredit
- keine Nutzung etwaiger **Förderdarlehen**

3. f Kommunalanleihe - II

- **Sehr sperriges, wenig flexibles Instrument.** Da eine Anleihe überhaupt erst ab einem sehr großem Volumen wirtschaftlich sein kann, korrespondiert der en-bloc-Zufluss der Anleihe nicht mit der über mehrere Jahre gestaffelten Liquiditätsnotwendigkeit der Theatersanierung.
- Es besteht ein großes **Cluster-Risiko** bei Auslaufen der Anleihe, die am Ende in voller Höhe und zu einem Zeitpunkt zurückgezahlt werden muss. Eine Tilgung während der Laufzeit findet gerade nicht statt und der Zinssatz für die Anschlussfinanzierung ist zu Beginn der Anleihe nicht absehbar.
- Die **Zinsen an die Anleger** müssen über die gesamte Laufzeit auf den vollen Betrag geleistet werden.

3. g Fondsfinanzierung - I

Antrag von Pro Augsburg vom 2.6.2016

- Kommunale Fonds wurden nach Wissen der Finanzverwaltung **noch nie aufgelegt**, so dass lediglich **gemutmaßt** werden kann.
- Die Feststellung im Antrag, wonach im Modell Kommunalfinanzierung "die Kreditaufnahmen **nicht mit einem langfristig festen Zins** abgeschlossen werden, sondern die Konditionen [...] jährlich neu verhandelt werden [müssen]." **trifft so nicht zu.**
 - Die **Kreditaufnahme** erfolgt nur **in den ersten 7 Jahren**, danach wird für den Rest der Laufzeit des Modells ausschließlich getilgt.
 - In der Regel werden die **Einzelkredite** selbstverständlich mit **festen Zinssätzen** abgeschlossen - nur werden eben nicht alle Kredite sofort, sondern entsprechend des saldierten Bedarfs aufgenommen. Die langfristigen Kreditprognosen bewegen sich derzeit seitwärts.

3. g Fondsfinanzierung - II

- Ein "Fonds" würde voraussichtlich ganz **ähnliche Nachteile wie eine Kommunalanleihe** haben, nämlich:
 - Administrationskosten der Konsortialbanken
 - keine Zinsvorteile gegenüber dem Kommunalkredit
 - keine Nutzung etwaiger Förderdarlehen
 - sperriges, wenig flexibles Instrument
 - wohl en-bloc-Zufluss, der sich nicht mit dem gestaffeltem Mittelabfluss deckt
 - entsprechend Rendite-/Zins-Zahlungen auf das volle Volumen
 - ggf. Clusterrisiko am Ende der Laufzeit
- **"vom städtischen Haushalt ausgegliederten und damit unabhängigen Fonds"**: Unabhängig von der rechtlichen Ausgestaltung - die dahingestellt bleiben mag - muss es logischerweise eine Vertragsbeziehung zwischen Stadt und Fonds geben, die ein Zahlungsverprechen enthält. Auch wenn dieses nicht unter Art. 71 GO (Investitionskredite) fällt, wäre es wohl als **kreditähnliches Rechtsgeschäft gemäß Art. 72 GO genehmigungspflichtig**. Da der Fonds/das Bauprojekt in irgendeiner Form finanziell von der Stadt bedient werden müsste, ist „die Ausgliederung aus dem städtischen Haushalt“ letztlich nicht möglich.

3. g Fondsfinanzierung - III

Hinweis zur Finanzierung des Gotthard-Tunnels:

Im Internet ist dargestellt, dass die Gelder für die Alpentransversale dem (eidgenössischen) Fonds für die Eisenbahngroßprojekte (FinöV-Fonds) entnommen werden. Dieser speist sich zu 55 % aus der Leistungsabhängigen Schwerverkehrsabgabe, zu 20 % aus der Mehrwertsteuererhöhung um 0,1 %, zu 15 % aus Verschuldung und zu 10 % aus den Erträgen der Mineralölsteuer. Das wäre also eine staatliche Finanzierung, die inhaltlich wohl nichts mit einem Kapitalmarkt-Fonds zu tun hätte.

In der Verordnung der Bundesversammlung über das Reglement des Fonds für die Eisenbahngroßprojekte vom 09.10.1998 heißt es in Art. 1 „Die Eisenbahngroßprojekte werden über eine Sonderrechnung innerhalb der Rechnung des Bundes finanziert. Dieser Beschluss legt Inhalt und Gliederung des Fonds fest.“

3. h Kommunalkreditfinanzierung - I

Grundstruktur und Parameter

- Die Stadt saniert das Theater selbst und auf eigene Rechnung.
- Die Stadt erhält (baukostenabhängig) einen staatlichen Zuschuss in Höhe von rd.106 Mio. Euro.
- Der externer Finanzierungsbedarf beläuft sich unter Nutzung der Zuschüsse und der jährlichen Eigenmittel in der Spitze auf 72 Mio. €, welcher über mehrere gestaffelt aufzunehmende Kommunaldarlehen dargestellt werden sollen.
- Der durchschnittlicher Zinssatz wird mit 1,3 % angesetzt; dabei handelt es sich um eine Mischkalkulation aus Kommunalkrediten und Förderdarlehen und beruht auf aktuellen Konditionen.

Theaterfinanzierung nach vorläufigem Schätzungs- und Kenntnisstand zum 06.10.2015 (Volumen Bauteil I und II 186,3 Mio. € zzgl. Nebenkosten)

Jahr	BT I (Mittelabfluss) Angaben Büro Achatz Stand 06.07.2015	BT II (Mittelabfluss) Angaben Büro Achatz Stand 06.07.2015	Einsparpotential beim BT II durch verschiedene Umschichtungen Büro Achatz Stand 06.10.2015 (zeitl. Verteilung gegriffen)	Summe	voraussichtl. Zuschüsse vom Freistaat Bayern	Invest-Kosten Interim zzgl. projekt- und baubegleitender Nebenkosten (ohne Betr.kost.*)	geschätzte Kosten der archäolog. Untersuchung Stand 01.10.2015	Endsumme der jährlichen städt. Anteile	vorgesehene Netto- Eigenanteil- Veran- schlagungen in den städt. Haushalten	Differenz-Ausgleich zwischen den Perioden über Zwischenfinanz- Darlehen mit schneller Tilgung ("-" = Zwischenfinanz- zierungsdarlehen; "+" = Tilgung)	Entwicklung des Kreditvolumens (inkl. vorgezogenem Pufferkredit von 3,0 Mio. € in 2016 für Rücklage mit entsprechende Kreditreduzierung in 2024)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(2)+(3)+(4)	(6)	(7)	(8)	(9)=(5)-(6)+(7)+(8)	(10)	(11)= -(9)+(10)	(12)
2015	1,00 Mio €	0,40 Mio €	----	1,40 Mio €	----	0,60 Mio €	----	2,00 Mio €	2,00 Mio €	----	----
2016	7,00 Mio €	2,00 Mio €	----	9,00 Mio €	3,20 Mio €	2,80 Mio €	0,44 Mio €	9,04 Mio €	1,00 Mio €	-8,04 Mio €	-11,04 Mio €
2017	9,50 Mio €	4,50 Mio €	----	14,00 Mio €	7,00 Mio €	2,50 Mio €	0,63 Mio €	10,13 Mio €	3,28 Mio €	-6,85 Mio €	-17,89 Mio €
2018	22,00 Mio €	4,00 Mio €	----	26,00 Mio €	9,50 Mio €	0,30 Mio €	0,86 Mio €	17,66 Mio €	3,85 Mio €	-13,81 Mio €	-31,70 Mio €
2019	22,50 Mio €	4,50 Mio €	----	27,00 Mio €	15,50 Mio €	0,30 Mio €	0,86 Mio €	12,66 Mio €	3,85 Mio €	-8,81 Mio €	-40,51 Mio €
2020	21,50 Mio €	13,50 Mio €	-1,00 Mio €	34,00 Mio €	16,00 Mio €	0,60 Mio €	0,14 Mio €	18,74 Mio €	3,85 Mio €	-14,89 Mio €	-55,40 Mio €
2021	18,00 Mio €	13,50 Mio €	-1,00 Mio €	30,50 Mio €	17,00 Mio €	0,30 Mio €	----	13,80 Mio €	3,85 Mio €	-9,95 Mio €	-65,35 Mio €
2022	13,00 Mio €	13,50 Mio €	-0,50 Mio €	26,00 Mio €	15,25 Mio €	----	----	10,75 Mio €	3,85 Mio €	-6,90 Mio €	-72,25 Mio €
2023	2,00 Mio €	13,20 Mio €	----	15,20 Mio €	13,00 Mio €	----	----	2,20 Mio €	3,85 Mio €	+1,65 Mio €	-70,60 Mio €
2024	0,55 Mio €	2,65 Mio €	----	3,20 Mio €	7,60 Mio €	----	----	-4,40 Mio €	3,85 Mio €	+8,25 Mio €	-59,35 Mio €
2025	----	----	----	----	1,60 Mio €	----	----	-1,60 Mio €	3,85 Mio €	+5,45 Mio €	-53,90 Mio €
2026	----	----	----	----	----	----	----	----	3,85 Mio €	+3,85 Mio €	-50,05 Mio €
2027	----	----	----	----	----	----	----	----	3,85 Mio €	+3,85 Mio €	-46,20 Mio €
2028	----	----	----	----	----	----	----	----	3,85 Mio €	+3,85 Mio €	-42,35 Mio €
2029	----	----	----	----	----	----	----	----	3,85 Mio €	+3,85 Mio €	-38,50 Mio €
2030	----	----	----	----	----	----	----	----	3,85 Mio €	+3,85 Mio €	-34,65 Mio €
2031	----	----	----	----	----	----	----	----	3,85 Mio €	+3,85 Mio €	-30,80 Mio €
2032	----	----	----	----	----	----	----	----	3,85 Mio €	+3,85 Mio €	-26,95 Mio €
2033	----	----	----	----	----	----	----	----	3,85 Mio €	+3,85 Mio €	-23,10 Mio €
2034	----	----	----	----	----	----	----	----	3,85 Mio €	+3,85 Mio €	-19,25 Mio €
2035	----	----	----	----	----	----	----	----	3,85 Mio €	+3,85 Mio €	-15,40 Mio €
2036	----	----	----	----	----	----	----	----	3,85 Mio €	+3,85 Mio €	-11,55 Mio €
2037	----	----	----	----	----	----	----	----	3,85 Mio €	+3,85 Mio €	-7,70 Mio €
2038	----	----	----	----	----	----	----	----	3,85 Mio €	+3,85 Mio €	-3,85 Mio €
2039	----	----	----	----	----	----	----	----	3,85 Mio €	+3,85 Mio €	----
2040	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----
Summen:	117,05 Mio €	71,75 Mio €	-2,50 Mio €	186,30 Mio €	105,65 Mio €	7,40 Mio €	2,93 Mio €	90,98 Mio €	90,98 Mio €	+/- 0,00 €	zzgl. Zinsen

*(Hinweis: Vereinfachend wurde angenommen, dass sich während der Interimsphase die Betriebskostenminderungen im Altbäude mit den Betriebskostenmehrungen an den Interimstandorten aufheben.)

3. h Kommunalkreditfinanzierung - II

Fazit: wirtschaftlich vorteilhaft

- Es handelt sich um die **einfachste Struktur** mit **relativ geringen lfd. Verwaltungskosten**.
- **Kreditgenehmigungen** über das **reguläre** Instrument des Art. 71 GO
- erhebliche **Planungssicherheit**
- **Zinsbelastung** im Durchschnitt des gesamten Finanzierungszeitraums nach derzeitigen Erkenntnissen ca. **0,5 Mio. € p.a.**
- **keine Grunderwerbsteuerbelastung**
- **geringer Abstimmungsbedarf mit Dritten** (insbesondere ist das Finanzierungs-/Förderungskonzept mit dem Freistaat auf Ebene der Ministerien und der Regierung von Schwaben bereits abgestimmt).
- **Baukostenrisiko** aber auch **Entscheidungskompetenz** unmittelbar bei Stadt.
- Inwieweit ein **Schuldscheindarlehen** als Spezialform des Kommunalkredits in Anspruch genommen werden soll, muss im Rahmen der Finanzierungsgespräche mit den Banken entschieden werden.

3. i Fazit (Auszug aus Gutachten der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft S&P) - I

	Modell 1: Kommunaldarlehen	Modell 2: geschlossener Immobilienfonds
Überblick, wesentliche Parameter	Stadt saniert Theater selbst; Tilgung erfolgt laufend aus dem kommunalen Haushalt; Zuschuss wird gewährt; Zinssatz Darlehensfinanzierung in Höhe von 1,3% p.a.	Stadt verkauft Theatergrundstück an Immobilienfonds. Die Investoren halten 100% der Anteile am Immobilienfonds. Der Immobilienfonds saniert analog zu den Bauplänen der Stadt Augsburg Zuschuss wird gewährt.
Cash-Flow gesamt	-101.774TEUR	- 165.340 TEUR
Abgezinster Cash-Flow (Barwert)	- 78.153 TEUR	- 101.539 TEUR
Typisierte Rendite Investor		3,87%

3. i Fazit (Auszug aus Gutachten der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft S&P) - II Immobilienfonds – Sensitivitätsanalyse

	Modell 2: geschlossener Immobilienfonds Ausgangsfall (vgl. Annahmen Seite 15 ff. und 21 ff.)	Modell 2: geschlossener Immobilienfonds abweichender Bodenwert 900 EUR/qm	Modell 2: geschlossener Immobilienfonds kein endfälliger Rückkauf des Objektes sondern „ratierlicher Rückkauf“ über höhere Mieten	Modell 2: geschlossener Immobilienfonds Sonderabschreibung nach § 7 i EStG auf 20 % der Anschaffungskosten
Veränderungen am Modell; Ergebnis	Ausgangsfall	Kein Einfluss auf den Cash-Flow der Stadt Augsburg; geringfügige Veränderung der Rendite;	Erheblicher Steuernachteil auf Investorenebene, ca. Mio. EUR 45 Ertragsteuerbelastung	Kein Einfluss auf den Cash-Flow der Stadt Augsburg; geringfügige Veränderung der Rendite;
Cash-Flow gesamt	- 165.340 TEUR	- 159.720 TEUR	- 165.340 TEUR	- 165.340 TEUR
Abgezinster Cash-Flow (Barwert)	- 101.539 TEUR	- 100.854 TEUR	- 114.146 TEUR	- 101.539 TEUR
Typisierte Rendite Investor	3,87%	3,67%	0,81%	3,84%



4

Staatstheater

Staatstheater

Betrachtung am Beispiel des Staatstheaters Nürnberg

Rechts- und Finanzierungsstruktur

- **Gesetz** zur Errichtung der „Stiftung Staatstheater Nürnberg“ vom 27.12.2004.
- **Nutzungsüberlassung** der Grundstücke nebst Zubehör durch Stadt Nürnberg an eine **Stiftung** (kein Eigentumsübergang).
- **Unentgeltliche Übereignung** alle den Zwecken des Staatstheaters Nürnberg dienenden beweglichen Vermögensgegenstände durch die Stadt Nürnberg an die Stiftung.
- Gleich hohe Zuschussleistungen für **Betriebskosten** (einschließlich Bauunterhalt und kleinen Baumaßnahmen) durch Stadt und Freistaat an die Stiftung.
- **Bauliche Investitionen** trägt **Stadt Nürnberg** als Immobilieneigentümerin **allein** (ggf. Bezuschussung über die übliche Art. 10 FAG Förderung).

Fazit

- Bei Betrachtung der Investitionsmaßnahme „Generalsanierung des Theaters Augsburg“ würde die Nürnberger Struktur somit keine Vorteile bieten.



**Und jetzt:
Zeit für Ihre Fragen und Diskussion!**

Eva Weber
Bürgermeisterin, Referentin für Wirtschaft und Finanzen

Tel 0821 324-1550

Fax 0821 324-1555

E-Mail finanzreferat@augzburg.de

www.augzburg.de