Bürgervereinigung Oberelbe IPO-Stoppen, Kontakt: c/o A. Wild, Am Markt 8, 01796 Pirna; Email: info@ipo-stoppen.de

Geschäftsstelle
Zweckverband IndustriePark Oberelbe
Breite Straße 4
01796 Pirna

EINGEGANGEN
ZV IPO
10. Mai 2022

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Pirna, den
			06.05.2022

Betrifft: Einwendung zum Entwurf des Haushaltplanes und der Haushaltsatzung des ZV IPO für das Jahr 2022

Sehr geehrter Herr Verbandsvorsitzender Opitz,

auch in diesem Jahr erheben wir mit diesem Schreiben grundlegende Einwände gegen die Haushaltplanung des ZV IPO. Sicherlich wenig überraschend legen wir erneut dar, dass das Projekt IPO nicht annähernd kostendeckend realisiert werden kann und infolge dessen der ZV IPO auf eine nicht annähernd tragbare und somit rechtswidrige restrukturierungsbedürftige Überschuldung zuläuft. Das haben wir ja bereits schon einmal im Jahr 2020 anhand der Daten aus dem Realisierungskonzept nachgewiesen. Unsere allgemeinen Anmerkungen aus dem Einwand zum Haushaltplanentwurf 2021 gelten unverändert fort und werden daher hier nicht noch einmal angeführt. Sie sind aber Gegenstand dieser Einwendung.

Dank der nach intensiven Interventionen verfügten Auflage des Landratsamtes, den Zeitraum des Vorberichts auf 10 Jahre zu verlängern, ist es uns möglich, die von uns wiederholt thematisierten finanziellen Verwerfungen mit aktuellen Zahlen des ZV IPO zu untersetzen und zu benennen. Dafür haben wir wichtige Informationen aus dem Haushaltplanentwurf zusammengeführt, anschaulich aufbereitet und anschließend umfassend bewertet.

1 Übersicht über investive Kosten und Einnahmen

Der ZV IPO kalkuliert offenbar mit Kostenansätzen ohne direkte Berücksichtigung der aktuellen Verwerfungen im Markt mit der Konsequenz hoher Inflation infolge Corona und des Ukraine-Konflikts. Diese Verwerfungen lassen derzeit keine verlässliche Kostenkalkulation zu. Insofern ist dieses Vorgehen des ZV IPO sinnvoll und nicht zu beanstanden.

Allerdings ist in den nächsten Jahren auch nach einem Abflauen der derzeitigen Verwerfungen damit zu rechnen, dass sich insgesamt und dauerhaft ein höheres Preisniveau einstellt. Umso wichtiger ist es, nachzuweisen, dass das Projekt zumindest im ursprünglichen Preisniveau unter Einrechnungen der üblichen Preissteigerungsraten eine realistische Chance auf eine vollständige Refinanzierung hätte.

Auf dieser Grundlage sollten in seriösen Haushalten Szenarien entwickelt werden, wie die bereits eingetretenen und weiterhin absehbaren Kostensteigerungen aufgefangen werden

könnten und welche Auswirkungen und Risiken auf die Projektvorbereitung, Projektrealisierung und dessen Vermarktung dies haben kann.

Wir bemängeln, dass diesen Anforderungen an ein vorausschauendes Handeln der Haushaltplan nicht ansatzweise gerecht wird.

1.1 Eckdaten

Der ZV IPO will laut dem Haushaltplan die Erschließung der Teilbereiche C und D im Jahr 2027 abschließen. Daher werden alle bis dahin anfallenden investiven Kosten allein diesen beiden Teilbereichen zugeordnet. Die Entwicklung des Teilbereichs B (Heidenau) soll von 2028 bis 2029 erfolgen. Danach schließt sich der Teilbereich A (Dohna) im Zeitraum 2030 bis 2032 an.

1.2 Zusammenstellung der Kosten

Es werden nur investive Kosten, Zinszahlungen, Vermarktungskosten und Einnahmen aus Fördermittelzuweisungen und aus dem Grundstücksverkauf berücksichtigt. Kosten für die Verwaltung, den Betrieb und die Unterhaltung fertiggestellter Erschließungsanlagen, Abschreibungen und sonstige Kosten werden ebenso wie eventuelle Steuereinnahmen nicht berücksichtigt. Bei den Steuereinnahmen sind insbesondere die Gewerbesteuereinnahmen nicht kalkulierbar.

Wir bemängeln, dass im HH-Entwurf keine übersichtliche tabellarische Zusammenstellung der Kosten- und Ertragsermittlung enthalten ist und diese erst mühsam aus einzelnen Teilabschnitten zusammengesucht werden muss. Dies entspricht nicht der erwartbaren Transparenz für die Stadt- und Verbandsräte.

In der nachfolgenden Kosten- und Ertragsermittlung stellen wir deshalb die Daten aus einzelnen Teilabschnitten des Entwurfs des Haushaltplanes 2022, konkret die Finanzplanung 2022 bis 2025 sowie die Vorausschau auf 2026 bis 2032, zusammen.

Tabelle 1: Kosten- und Ertragsermittlung in Mio. EUR

	Aufwendungen			**Erträge**	
Jahr	Grunderwerb und Erschließung	Zinsen	Vermarktung	Einnahmen aus Fördermitteln und Verkaufserlösen	davon Anteil für veranschlagte Verkaufserlöse
2021 (Übertrag)	1,6182	0,0323	0	0	0
2022	0,502	0,0189	0	0	0
2023	7,501	0,1099	0	0	0
2024	38,5752	0,3807	0	19,002	0
2025	25,8667	0,7095	0	12,5598	0
2026	23,049	0,8693	2,5	27,5598	15
2027	23,172	0,8693	2,5	27,4701	15
Abschluss Finanzierung Teilbereiche C und D	120,2841	2,9899	5,0	86,5917	30
Zwischensumme	128,274			86,5917	
Zwischensaldo zum Jahresabschluss 2027	**-41,6823**				
2028	5,631	0,7792	2,5	17,643	15
2029	5,669	0,6932	2,5	17,666	15
2030	3,767	0,5638	0,6	5,6627	3,6
2031	3,897	0,2638	0,6	5,6627	3,6
2032	2,275	0,2114	0,5	4,192	3,0
Summe Einzelpositionen	141,5231	5,5013	11,7	137,4181	70,2
Aufwand und Ertrag	**158,7244**			**137,4181**	
Gesamtsaldo zum Jahresabschluss 2032	**-21,3063**				

1.3 Schlussfolgerungen bzgl. Kosten

Allein für Grunderwerb, Zinsen und Vermarktung ist im Betrachtungszeitraum mit Kosten in Höhe von fast 160 Mio. Euro zu rechnen. Weitere Kosten, z.B. für Verwaltung, Unterhaltung, laufenden Betrieb und Abschreibung werden diese Kosten noch erhöhen.

Damit erweisen sich die bisherigen Aussagen der Vertreter des ZV IPO, dass die Gesamtkosten nach wie vor bei 140 Mio. Euro liegen würden, als nicht wahrheitsgemäß.

Die aktuell vorliegende Prognose der ZV nähert sich unserer Prognose aus dem Jahr 2020 (siehe Einwendung aus dem Vorjahr) von 170 Mio. Euro an.

2 Erlöse aus Grundstücksverkäufen

2.1 IPO-Gesamtareal

Laut Vorbericht Seite 36 sind die Grundstücksverkäufe im Zeitraum 2026 bis 2034 geplant. Für den Zeitraum bis 2032 sind lediglich Einnahmen von 70,2 Mio. Euro geplant. Trotz der Einwerbung von Fördermitteln bleibt eine enorme Finanzierungslücke übrig, die nachfolgend auf die Teilbereiche heruntergebrochen wird.

2.2 Erlöse aus Grundstücksverkäufen in den Teilbereichen C und D

Die der Haushaltplanung zugrunde gelegten Verkaufspreise der erschlossenen Grundstücke in den Teilbereichen C und D sind trotz der Inanspruchnahme von Fördermitteln nicht kostendeckend. Im Jahr 2021 hat der ZV IPO die erforderlichen kostendeckenden Mindestverkaufspreise bereits in zwei Schritten von 50 auf 60 Euro/m² angehoben. Bei der Netto-Vermarktungsfläche von 87,1 ha (Quelle: FIRU-Präsentation 10. Verbandsversammlung am 21.07.21) sind damit Einnahmen in Höhe von 52,26 Mio. Euro erzielbar. (Hinweis: Lt. FIRU-Präsentation vom 7.3.2022 ist die vermarktbare Fläche mit 86.3 ha sogar noch etwas kleiner.) Anhand der Zahlen im aktuellen HH-Plan des ZV IPO wird nun aber ein Gesamterlös in der Größenordnung von ca. 65 Mio. Euro für diese beiden Teilgebiete zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich ein kalkulierter Mindestverkaufspreis von ca. 75 Euro/m², also eine erneute Steigerung um 15 Euro/m² bzw. um 25 %.

Die Situation nach dem geplanten Abschluss der Erschließungsmaßnahmen für die Teilbereiche C und D sieht wie folgt aus:

- Die reinen Erschließungskosten und die damit verbundenen Zinszahlungen belaufen sich auf ca. 123,5 Mio. Euro. Das sind ca. 142 Euro/m². Unter Hinzurechnung der u.E. sehr hohen Vermarktungskosten (siehe unten) und der Refinanzierung aller anderen Kosten (Vollkostenrechnung) sind Gesamtkosten von 160 Euro und mehr pro Quadratmeter Vermarktungsfläche realistisch.
- Der ZV IPO hatte bisher stets versichert, dass die von ihm veranschlagten Gesamtkosten von 140 Mio. Euro für die Gesamtfläche des IPO eingehalten würden. Nun ist eindeutig ablesbar, dass bereits die Kosten für Grunderwerb und Erschließung im Betrach-

tungszeitraum bis 2032 darüber liegen. Hinsichtlich einer Vollkostenkalkulation ist absehbar, dass die immer wieder kommunizierten 140 Mio. Euro kaum für die Teilbereiche C und D ausreichen werden.

- Beim prognostizierten Zeitverlauf der Verkaufserlöse handelt es sich u.E. ganz offensichtlich um Wunschdenken. Verkäufe in dieser Größenordnung und in dieser kurzen Zeit (60 Mio. Euro Einnahmen in 4 Jahren) sind durch langjährige reale Erfahrungswerte nicht gedeckt.

Wir bemängeln deshalb, dass diese Annahme des ZV dazu führt, dass das Defizit zum Ende der Erschließungsmaßnahmen scheinbar geringer ausfällt und dass mit diesem unrealistisch optimistischen Ansatz die Kreditkosten rechnerisch gedrückt werden. Tatsächlich ist u.E. mit höheren Finanzierungskosten und niedrigeren Steuereinnahmen zu rechnen.

2.3 Erlöse aus Grundstücksverkäufen in den Teilbereichen A und B

Laut Aussage des ZV IPO gibt es ab 2028 für das Projekt IPO keine Fördermittel mehr. Und ohne Fördermittel wird nicht gebaut. So jedenfalls lauten die wiederkehrenden Beteuerungen der Verbandsführung (vgl. Präsentation zum Sachstand IPO vom 21.07.2021 aus dem Downloadbereich der Website des ZV IPO). Für die Finanzierung und erst recht für die Realisierung der Teilbereiche B (Heidenau) und A (Dohna) gibt es somit keine belastbare Perspektive. **Daher stellen sich folgende Fragen:**

a. **Auf welcher Grundlage wurde die Kostenkalkulation vorgenommen?**
b. **Wird von einer vollständigen Finanzierung über Kredite ausgegangen?**
c. **Wovon und wann sollen diese getilgt werden?**
d. **Und wenn nicht weiter erschlossen wird, wie sollen dann die nicht durch Grundstücksverkäufe gedeckten Kosten für die Erschließung der Teilflächen C und D refinanziert werden?**
e. **Und wo soll bei alledem das Geld für den Betrieb des ZV IPO sowie dessen finanziellen Verpflichtungen herkommen?**

Das Defizit kann noch sinken, wenn weitere Grundstücksverkäufe nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen in den Teilbereichen A und B getätigt werden.

Für eine vollständige Refinanzierung aller Kosten muss aber eine ausreichende vermarktbare Fläche zu marktkonformen Preisen zur Verfügung stehen. Die Brutto-Fläche für die Teilbereiche A und B beträgt ca. 23 ha. Nach Abzug des Flächenbedarfs für Erschließungsanlagen sowie dem Abzug bereits in der Kostenkalkulation veranschlagter Grundstücksverkäufe könnte noch eine Nettoverkaufsfläche in der Größenordnung von 15 bis 18 ha zur Verfügung stehen. Das läuft auf einen Mindestverkaufspreis von ca. 118 bis 140 Euro/m² hinaus, der nicht durch Fördermitteleinnahmen verringert werden kann.

f. **Wer soll dem ZV IPO zu diesem Preis ein Grundstück abkaufen?**

Die vielen Unstimmigkeiten lassen die Schlussfolgerung zu, dass der ZV IPO eine Erschließung dieser beiden Teilflächen zwar nicht ausschließen will. Die tatsächlichen Realisierungschancen sind gering. Und das nicht allein aus finanziellen Gründen.

2.4 Vermarktungskosten

Von den geplanten Verkaufserlösen in Höhe von 70,2 Mio. Euro sind **im Betrachtungszeitraum 11,7 Mio. Euro, also ca. 16,6 Prozent, für mit der Vermarktung im Zusammenhang stehende Kosten vorgesehen**! Diese extrem hohen Vermarktungskosten gehen unmittelbar zu Lasten der für die Refinanzierung dringend erforderlichen Einnahmen.

Bisher hat die SEP damit argumentiert, dass der Bedarf an diesen Flächen sehr groß ist und es eine Vielzahl von (ernstzunehmenden) Bewerbern gibt. Es ist deshalb nicht einsichtig, warum ein so hoher Kostenansatz für die Vermarktung angesetzt ist, wenn doch die Investoren „Schlange stehen". Dies widersprecht aus unserer Sicht dem Grundsatz der Sparsamkeit der Haushaltführung und grenzt nach unserer Einschätzung an zügelloser Selbstbedienung durch die SEP.

Der Ansatz der Vermarktungskosten ist zu begründen und drastisch zu reduzieren.

3 Haftungsrisiko der Mitgliedsstädte

Für das errechnete Defizit von 41,68 Mio. Euro zum Jahresabschluss 2027 sind die IPO-Mitgliedsstädte für die folgenden Anteile verantwortlich: Pirna 25 Mio. Euro, Heidenau und Dohna jeweils 8,34 Mio. Euro.

Zum geplanten Ende der Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2032 weist der ZV IPO laut der Kalkulation ein Finanzierungsdefizit in Höhe von ca. 21,3 Mio. Euro auf. Die Haftung für dieses Defizit verteilt sich satzungsgemäß wie folgt: Pirna: 12,78 Mio. Euro, Heidenau und Dohna: jeweils 4,26 Mio. Euro.

Die Mitgliedsstädte des ZV IPO tragen grundsätzlich das Haftungsrisiko aus der Wirtschaftstätigkeit des ZV IPO. Das ist inzwischen zweifelsfrei festgestellt worden. Deshalb müssen die Mitgliedsstädte auch tatsächlich in der Lage sein, für Verbindlichkeiten des ZV IPO einzutreten. Es ist klar, dass dieses Haftungsrisiko, das ja aufgrund der nun erneut nachgewiesenen immensen Defizite sehr real ist, die Haushalte aller drei Städte hoffnungslos überfordert. Sie werden nicht in der Lage sein, ihren Haftungsverpflichtungen auch nur ansatzweise nachzukommen.

Wir bemängeln deshalb, dass bereits aus diesem Grund die geplante umfangreiche Kreditaufnahme rechtswidrig und nicht genehmigungsfähig ist.

4 Gesamtfazit

Grundstücksverkaufspreise von 75 Euro/m² sind insbesondere im Hinblick auf die konkreten Standortbedingungen hinsichtlich der medientechnischen Eckdaten, der eingeschränkten Gebäudehöhen und der Geländeterrassierung bereits sehr spekulativ und nur bedingt marktkonform. Der für die Teilbereiche A und B erforderliche Verkaufspreis von ca. 118 bis 140 Euro/m² ist reell am Markt nicht erzielbar. Und wie in der Einleitung dargestellt basiert diese Kalkulation auf dem Erschließungskostenniveau vor Corona und dem Ukrainekonflikt. Ein absehbar dauerhaft höheres Kostenniveau ist durch eine weitere Erhöhung der Verkaufspreise nicht vollständig ausgleichbar, weil diese am Markt nicht durchsetzbar sind. Es läuft also alles auf eine Überschuldung des ZV IPO deutlich über das berechnete Niveau hinaus.

Aus dem im Jahr 2021 vom ZV IPO als unwahrscheinlich postulierten Ereignisfall einer Überschuldung ist nun anhand der aktuellen Zahlen des ZV IPO und ohne Berücksichtigung der absehbaren deutlichen Kostensteigerungen ein sehr wahrscheinlicher Ereignisfall geworden. Die Verantwortungsträger der ZV IPO nehmen mit diesem HH-Entwurf diese Überschuldung des ZV IPO in Kauf.

Leider hat es die Verbandsführung im Vorbericht erneut vermieden, diese finanzielle Entwicklung umfassend und vor allem transparent und nachvollziehbar offenzulegen. Zudem wurde der Vorbericht so strukturiert, dass er genau die in diesem Schreiben offengelegten und bewerteten Tatsachen nicht darstellt.

Wir bemängeln, dass damit der Haushaltplan erneut die tatsächliche wirtschaftliche Situation und Prognose nicht transparent und sachgerecht wiedergibt und er damit u.E. der Auflage aus der HH-Genehmigung des LRA aus 2021 widerspricht.

Eine Fortführung des Projekts ist finanziell mittel- und langfristig nicht gesichert und läuft auf einen umfassenden und vorsätzlichen Verstoß gegen geltendes Haushaltrecht hinaus.

Weder der ZV IPO noch seine für ihn haftenden Mitgliedsstädte sind auch nur ansatzweise in der Lage, den für die vollständige Finanzierung des Projekts noch einzugehenden Kreditverpflichtungen ohne umfassende wirtschaftliche Verwerfungen nachzukommen und diese vollumfänglich zu erfüllen. Insbesondere ist nun deutlich absehbar, dass der ZV IPO in einem überschaubaren Zeitraum nicht in der Lage sein wird, aus seinen kalkulierbaren Einnahmen die Zins- und Tilgungszahlungen im erforderlichen Umfang bis zu einer vollständigen Tilgung zu leisten.

Zuvor profitiert allein die SEP aus der durch die Mitgliedsstädten finanzierten Planung und der extrem hoch angesetzten Kosten für die Vermarktung.

Wenn die erforderliche Gesamtfinanzierung in die Überschuldung führt, sind auch Teilkredite, die in ihrer Summe die Gesamtfinanzierung sicherstellen sollen und müssen, nicht genehmigungsfähig.

Damit sind u.E. auch die im Haushaltplan 2022 vorgesehenen weiteren Kreditaufnahmen nicht genehmigungsfähig, die geplanten Kosten nicht finanzierbar und der Haushaltplan infolge dessen rechtswidrig.

Mit freundlichen Grüßen.

Dr. I. Düring, P. Mandel i.A. der Bürgervereinigung Oberelbe IPO-Stoppen