

Altschuldenhilfe-Gesetz

- Empfehlung des Lenkungsausschusses -

Existenzgefährdung gemäß Altschuldenhilfeverordnung - AHGV

Die Altschuldenhilfeverordnung enthält einen eigenständigen Existenzgefährdungsbegriff. Existenzgefährdung im Sinne der Altschuldenhilfeverordnung bedeutet nicht, dass ein Unternehmen unmittelbar vor der Insolvenz steht, sondern dass seine wirtschaftliche Entwicklung, würde keine Sanierung erfolgen, in diese Richtung führt. Der Existenzgefährdungsbegriff ist demzufolge **nicht** gleichzusetzen mit der Aufgabe der Unternehmensfortführungsprämisse im Sinne von § 252 Abs. 1 Nr. 2 Handelsgesetzbuch oder mit dem Existenzgefährdungsbegriff der Härtefallregelung des § 59 Bundeshaushaltsordnung (BHO) und der hierzu erlassenen Durchführungsbestimmungen.

Zur Beurteilung der **Existenzgefährdung** werden **Liquiditätskennziffern** herangezogen.

1. Cash-Flow:

Der Cash-Flow gibt den aus laufenden geschäftlichen Aktivitäten resultierenden finanziellen Überschuss an. Er ist Ausdruck für die Innenfinanzierungskraft, die einem Unternehmen für Investitionen und Schuldentilgung zur Verfügung steht.

Eines der folgenden beiden Kriterien muss erfüllt sein:

- Negative Entwicklung des Cash-Flow

Der Cash-Flow nach DVFA/SG¹ ist in einem Zeitraum von vier Jahren zu betrachten. Einbezogen werden die Werte der zwei dem Basisjahr (Jahr der Antragstellung) vorangegangenen Geschäftsjahre sowie Plandaten für das Basisjahr und das Folgejahr (ohne Berücksichtigung der Maßnahmen des Sanierungskonzeptes).

¹ Ermittlung des Cash Flow nach der Methode DVFA (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse) / SG (Schmalenbach-Gesellschaft):

(1)		Jahresüberschuss/ -fehlbetrag
(2)	+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens
(3)	-	Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens
(4)	+ / -	Veränderungen der Rückstellungen für Pensionen (langfristige Rückstellungen)
(5)	+ / -	Veränderungen der Sonderposten mit Rücklageanteil
(6)	+ / -	andere nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge
(7)	=	<u>Jahres-Cash-Flow</u>
(8)	+ / -	Bereinigung ungewöhnlicher zahlungswirksamer Aufwendungen/ Erträge
(9)	=	<u>Cash-Flow nach DVFA /SG</u>

Eine negative Entwicklung liegt vor, wenn sich im Betrachtungszeitraum insgesamt eine rückläufige Entwicklung ergibt. Eine positive Entwicklung in einzelnen Jahren bleibt unberücksichtigt, sofern die Gesamtentwicklung negativ ist. Die Wirtschaftsprüfer sollten neben der Feststellung des o.g. Wertes allenfalls auf außergewöhnliche Tendenzen bzw. Sachverhalte hinweisen.

- Cash-Flow

Tilgung $< = 2,0$

Berechnung des Verhältnisses des Cash-Flow zur Tilgung für das dem Basisjahr vorangegangene Geschäftsjahr. Dabei werden auch Tilgungsleistungen berücksichtigt, die über die tatsächliche Tilgungsleistung in dem Jahr hinausgehen, sofern sie z.B. aufgrund von vertraglichen Gestaltungen, etwa tilgungsfreien Anlaufjahren bei KfW-Krediten, in den kommenden Jahren anfallen und somit gesichert die Tilgungen erhöhen werden.

Eine Gefährdung für das Wohnungsunternehmen wird bei einem Verhältnis von Cash-Flow zur Tilgung bis zu einem Wert von **2,0** unterstellt.

2. Hausbewirtschaftungskennziffern:

Die Ermittlung dieser Kennziffern erfolgt für das dem Basisjahr (Jahr der Antragstellung) vorangegangene Geschäftsjahr. **Eine** der folgenden beiden Kennziffern muss erfüllt sein:

- Die erste Kennziffer zeigt das Verhältnis der Fremdkapitalkosten zu den reinen Mieterlösen:

$$\frac{\text{Zinsen+Tilgung}^2}{\text{Nettokaltmiete}^3} > = 40 \%$$

Wenn **40 % oder mehr** des Mieterlöses nur für die Zinsen und Tilgungen verwendet werden, kann eine Gefährdung des Wohnungsunternehmens unterstellt werden.

- Die zweite Kennziffer spiegelt das Betriebsergebnis aus der Hausbewirtschaftung (HBW) - ohne Berücksichtigung der Instandhaltung- bezogen auf die qm Wohnfläche wider:

$$\frac{\text{Betriebsergebnis aus der HBW + Instandhaltungskosten}}{\text{qm Wohnfläche}^4} < = 15 \text{ DM/qm bzw. } < = 7,67 \text{ €/qm}$$

Liegt das Ergebnis bei **$\leq 15 \text{ DM/qm}$ bzw. $\leq 7,67 \text{ €/qm}$** Wohnfläche, kann von einem Indiz für eine potenzielle Existenzgefährdung ausgegangen werden.

² Tilgung im Sinne des erweiterten Tilgungsbegriffs, s.o.

³ Die **Nettokaltmiete** setzt sich zusammen aus:

- Mieteinnahmen
- ./. Umlagen
- ./. Erlösschmälerungen (Leerstand)
- ./. Forderungsausfälle

⁴ Unter Berücksichtigung der ab 01.01.1998 abgerissenen Wohnfläche.