Stadt Landau in der Pfalz

Informationsvorlage
820/293/2020

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 02.12.2020	Aktenzeichen: 820	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand Werksausschuss GML	04.01.2021 14.01.2021	Vorberatung N Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Aufnahme eines Kommunaldarlehens für das Gebäudemanagement Landau;
Eilantrag

Information:
Der Kontostand des Gebäudemanagements Landau weist zum Stichtag 20.11.2020 einen Fehlbetrag von 2.908.107,81 EURO aus und ist mit 1.275.217,45 EURO der Sparte Gebäudebestand und mit 1.632.890,36 EURO der Sparte Wohnhausbesitz zuzurechnen.

Diese Fehlbeträge sind entstanden durch die Finanzierung von Investitionen des Jahres 2020.

Die Finanzierungssalden stellen sich wie folgt dar:

Gebäudebestand:
Für den Gebäudebestand beträgt der Finanzierungssaldo unter Einbeziehung noch zu erwartender Rechnungen zum 20.11.2020 - 2.513.010,23 EURO.
Nachdem in dieser Sparte bisher noch keine Kredite aufgenommen wurden und im Rahmen des Nachtragswirtschaftsplanes 2020 eine Kreditermächtigung von 5.411.000 EURO (Ursprungswirtschaftsplan: 3.583.000 EURO) vorgesehen ist, soll dieser Fehlbetrag durch eine Kreditaufnahme ausgeglichen werden.

Wohnhausbesitz:
Für den Wohnhausbesitz beträgt der Finanzierungssaldo unter Einbeziehung noch zu erwartender Rechnungen zum 20.11.2020 - 1.349.950,61 EURO.
In diesem Finanzierungssaldo sind Einzahlungen über die Wohnungsbaudarlehen der ISB in Höhe von 1.214.460 EURO enthalten. Vor dem Hintergrund der im Wirtschaftsplan ausgewiesenen Kreditaufnahmeermächtigung in Höhe von 2.325.000 EURO (Ursprungswirtschaftsplan 2.514.000 EURO) ist damit noch eine Darlehensaufnahme in Höhe von 1.110.540 EURO möglich.

Zur Ausfinanzierung des Jahres 2020 ist vor diesem Hintergrund eine Kreditaufnahme von 3,6 Mio. EURO (Gebäudebestand 2,5 Mio. EURO, Wohnhausbesitz 1,1 Mio. EURO) erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wurde die Kämmereiabteilung beauftrag, für diese Summe Kreditangebote mit 10-jährige Zinsbindung und Endfälligkeit einzuholen. Hierbei wurde vor dem Hintergrund der geringen Zinslast eine anfängliche Tilgungsleistung für ein Annuitätendarlehen von 3 % jährlich festgesetzt.

Zum Angebotstermin am 26. November, um 11 Uhr, lagen insgesamt

- 8 Angebote mit 10-jähriger Zinsbindung
- 7 Angebote mit Endfälligkeit

von verschiedenen Kreditinstituten vor.

Mit einer Zinsbindung von 10 Jahren wurden Zinssätze zwischen -0,010 % und 0,370 % angeboten.

Mit Endfälligkeit lagen Angebote von 0,420 % bis 0,500 % vor. Durch alle Kreditanbieter wurde darauf hingewiesen, dass eine Zinsbindung länger als 30 Jahre nicht möglich ist, so dass die anfängliche Tilgungsleistung jeweils auf 30 Jahre angepasst oder eine Restsumme ausgewiesen wurde. Nachdem dies durch alle Anbieter so erfolgt ist, wird dieser Verfahrensweise zugestimmt und es erfolgt trotzdem eine Wertung der Angebote.

Nach Auswertung dieser Angebote stellt sich der Zinssatz der ISB RLP, Mainz, mit 0,42 % über die Gesamtlaufzeit von 30 Jahren mit einer anfänglichen Tilgungsleistung von 3,15 % als die günstigste Finanzierung dar. Dieses Angebot ist zwar anfänglich für die ersten Jahre teurer, hat aber kein Zinsänderungsrisiko für die Restlaufzeit. Nachdem davon auszugehen ist, dass das aktuell sehr günstige Zinsniveau nicht so bleiben wird und bereits ab einem Anstieg auf um die 1 % sich der Vorteil der ersten Jahre umkehren würde, ist der Endfälligkeit hier vorzuziehen.

Zudem ist hierfür auch zukünftig kein Verwaltungsaufwand zur Umschuldung einzuplanen.

Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen einer Eilentscheidung des Oberbürgermeisters nach § 48 GemO innerhalb der Bindefrist am 26. November 2020 bis 14:00 Uhr das vorgelegte Angebot der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz mit endfälliger Verzinsung angenommen.

Im Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements Landau ist zur Finanzierung der vorgesehenen Investitionsmaßnahmen eine Kreditaufnahme von 6.097.000 EURO eingeplant. Die Kreditaufnahmeermächtigung für diese Finanzierung ist damit gegeben.

Auswirkung:

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Ja ☐ / Nein x
Begründung: Es handelt sich um einen rein finanzwirtschaftlichen Beschluss.

Anlagen:
Angebotsauswertung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung: