



Informationsvorlage 820/340/2022

Amt/Abteilung: Gebäudemanagement Datum: 29.07.2022	Aktenzeichen: 820	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	05.09.2022	Vorberatung N
Werksausschuss GML	15.09.2022	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Aufnahme eines Kommunaldarlehens für das Gebäudemanagement Landau;
Eilantrag

Information:

Im Jahr 2021 wurde für die Ausfinanzierung des laufenden Jahres mit der Stadtverwaltung Landau eine Vereinbarung getroffen, wonach der auszufinanzierende Betrag in Höhe von 2,8 Mio. EURO durch die Stadt zinsfrei zur Verfügung gestellt wurde.

Im Rahmen der hierzu geschlossenen Vereinbarung wurde festgelegt, dass die Stadtverwaltung Landau diesen Betrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist bei eigenen Liquiditätsengpässen wieder zurückfordern kann.

Anfang Juli 2022 hat die Stadtverwaltung Landau nun dem Gebäudemanagement Landau mitgeteilt, dass diese einen negativen Kontostand zu verzeichnen hat und daher den ausgeliehenen Betrag zurückfordern möchte.

Vor diesem Hintergrund wurde daher eine Umschuldung von 2,8 Mio. EURO für das Gebäudemanagement Landau erforderlich.

Da sich aktuell am Kreditmarkt auch ein Anziehen der Zinsen abzeichnet, wurde in diesem Zusammenhang auch eine Ermittlung gestartet, ob nicht auch noch Investitionen des Jahres 2022 bereits finanziert werden können.

Der aktuelle Kontostand des Gebäudemanagements betrug zum 12.07.2022 minus 97.928,75 € und setzte sich aus Guthaben der Sparten Gebäudebestand in Höhe von 237.457,06 € sowie der Sparte IT-Service in Höhe von 483.940,18 € sowie einem Fehlbetrag bei der Sparte Wohnhausbesitz in Höhe von -819.325,99 € zusammen.

Der Fehlbetrag der Sparte Wohnhausbesitz ist durch Ausgaben bei 2 investive Maßnahmen entstanden, welche den folgenden Ausgabenstand ausgewiesen haben:

- Wohnungsneubau Haardtstraße 270.576,61 €
- Wohnungsmodernisierung Cornichonstraße 400.579,99 €

Da für beide Projekte noch weitere Ausgaben auch kurzfristig erwartet werden, der Spartensaldo des Wohnhausbesitzes derzeit negativ ist und durch eine Kreditaufnahme die noch günstigen Zinsen gesichert werden könnten, war eine Erhöhung des Umschuldungsbetrags in Höhe von 700.000 EURO zu rechtfertigen.

Im Rahmen der Haushaltsgenehmigung hat diese Sparte eine Kreditaufnahmeermächtigung in Höhe von 5.277.000 €, welche im Rahmen des

vorliegenden Entwurfes für den Nachtragswirtschaftsplan auf 2.844,700 € verringert werden soll. Eine entsprechende Ermächtigung für eine originäre Kreditaufnahme für das Jahr 2022 für diese 700.000 € liegt damit ebenfalls vor.

Vor diesem Hintergrund ist eine Darlehensaufnahme in Höhe von 3.500.000 € angezeigt, welche sich aus einer Umschuldung in Höhe von 2.800.000 € sowie einer Neuaufnahme von 700.000 € zusammen setzt.

Nach Rücksprache mit der Kämmereiabteilung hat diese hierfür eine Angebotsabfrage gestartet. Bei dieser Angebotsabfrage wurde eine 10-jährige Zinsbindung sowie vor dem Hintergrund der geringen Zinslast eine Endfälligkeit (höchstens 30 Jahre) abgefragt und eine anfängliche Tilgungsleistung für ein Annuitätendarlehen von 3 % jährlich festgesetzt.

Zum Angebotstermin am 28.07.2022 um 10:30 Uhr lagen insgesamt

8 Angebote mit 10-jähriger Zinsbindung

3 Angebote mit 30-jähriger Zinsbindung

4 Angebote mit Endfälligkeit

von verschiedenen Kreditinstituten vor.

Mit einer Zinsbindung von 10 Jahren wurden Zinssätze zwischen 1,860 % und 2,280 % angeboten.

Mit einer Zinsbindung von 30 Jahren wurden Zinssätze zwischen 2,180 % und 2,458 % angeboten

Mit Endfälligkeit lagen Angebote von 2,240 % bis 2,730 % vor.

Nach Auswertung dieser Angebote stellt sich der Zinssatz der Commerzbank AG mit 2,239 % mit endfälliger Zinsbindung und einer anfänglichen Tilgungsleistung von 3,0 % als die günstigste Finanzierung dar.

Im Rahmen einer Eilentscheidung des Oberbürgermeisters nach § 48 GemO erfolgte innerhalb der Bindefrist am 28.05.2022 bis 14:00 Uhr die Annahme dieses Angebotes der Commerzbank AG mit endfälliger Verzinsung. Dieses Darlehen ist zwar anfänglich für die ersten Jahre teurer, hat aber kein Zinsänderungsrisiko für die Restlaufzeit. Nachdem davon auszugehen ist, dass das aktuelle Zinsniveau eher noch steigen wird, ist bereits bei einem Anstieg auf 2,5 % nach Ende der 10-jährigen Zinsbindung der Vorteil der ersten Jahre aufgezehrt.

Zudem ist hierfür auch zukünftig kein Verwaltungsaufwand zur Umschuldung einzuplanen.

Im Wirtschaftsplan des Gebäudemanagements Landau ist zur Finanzierung der vorgesehenen Investitionsmaßnahmen eine Kreditaufnahme von 16.274.000 EURO (Nachtrag 13.387.700 EURO) eingeplant. Die Kreditaufnahmeermächtigung für diese Finanzierung ist damit gegeben.

Auswirkung:

Nachhaltigkeitseinschätzung:

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

Anlagen:

Angebotsauswertung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung:

--