



Beschlussvorlage

Organisationseinheit Kämmereiamt	Datum 02.06.2022	Drucksachen-Nr. 2022/191
-------------------------------------	---------------------	------------------------------------

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungsart	⇩ Sitzungstermin/e
Verwaltungs- und Finanzausschuss	öffentlich	11.07.2022
Kreistag	öffentlich	18.07.2022

Tagesordnungspunkt 10

**Finanzierung des Berufsschulzentrums Konstanz;
Zinssicherung in Form eines Bausparvertrages mit Vorfinanzierung oder Forward-Darlehen**

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird ermächtigt, zur anteiligen Zinssicherung für das Investitionsvorhaben Berufsschulzentrum Konstanz einen Bausparvertrag mit Vorfinanzierung über eine maximale Bausparsumme von 10 Mio. EUR oder ein Forward-Darlehen über maximal 10 Mio. EUR abzuschließen.

Historie und Sachverhalt

In seiner Sitzung am 30. Mai 2022 hat der Kreistag der Entwurfsplanung des BSZ Konstanz sowie der Umsetzung dessen Bauphase Süd – 2022 bis 2026, rd. 77 Mio. EUR Investitionskosten – zugestimmt. Damit stehen den nächsten Jahren hohe Investitionen in das Berufsschulzentrum Konstanz an. Angesichts der aktuell steigenden Zinsen und der Möglichkeit weiter steigender Zinsen, könnte es sinnvoll sein, einen Teil der für das Berufsschulzentrum Konstanz zu erwartenden Baukostenfinanzierung zinsmäßig abzusichern.

Von Seiten der Kämmerei wurden daher Informationen zu verschiedenen Option zur Zinssicherung eingeholt. Dabei sind die Zinssätze in den vergangenen Wochen bereits deutlich gestiegen. Jüngst hat der EZB-Rat am 9. Juni 2022 angekündigt, dass die EZB im Juli 2022 den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte anhebt. Die bereits gestiegenen Marktzinsen können die Vorteile einer Zinssicherung reduzieren oder gar ins Gegenteil umkehren. Maßgeblich ist die jeweilige Einschätzung der zukünftigen Zinsentwicklung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

Neben einem klassischen Forward-Darlehen stellt ein Bauspardarlehen mit Vorfinanzierung eine weitere Alternative dar. Die Zinsangebote für ein Bauspardarlehen mit Vorfinanzierung lagen dabei bei den bisherigen Abfragen unterhalb der von Forward-Darlehen.

Der effektive Jahreszinssatz für Bauspardarlehen mit Vorfinanzierung hat sich dabei in den vergangenen Wochen erheblich erhöht – von 1,39 % Anfang Februar 2022 über 2,5 % im Mai 2022 und nun 3,27 % bei der letzten Abfrage vom 23. Juni 2022 (siehe Kasten unten).

Zum Vergleich: Zum Stand 28. Juni 2022 liegen die Kommunalkreditkonditionen bei der KfW für ein Darlehen mit 30 Jahren Laufzeit, maximal 5 tilgungsfreien Jahren und 20jähriger Zinsbindung bei 2,76 %.

Bei einem Bauspardarlehen mit Vorfinanzierung würde die Zeit bis zur Zuteilung der Bausparsumme mithilfe eines Vorfinanzierungskredits überbrückt. Während der Vorfinanzierungsphase zahlt der Landkreis die Zinsen für diesen Kredit, dieser wird aber zunächst noch nicht getilgt. Parallel wird die Bausparsumme angespart. Mit Zuteilung der Bausparsumme wird der Vorfinanzierungskredit teilweise getilgt. Die dann noch verbleibende Restschuld wäre über die festgelegte Gesamtlaufzeit zu tilgen.

Das vorliegende Angebot der Sparkasse Bodensee und LBS Südwest sieht eine Gesamtlaufzeit von 28 Jahren und 4 Monaten vor. Insgesamt könnten maximal 10 Mio. EUR über einen solchen Vertrag finanziert werden. Nach Vertragsabschluss in 2022 könnte die Summe des Vorfinanzierungskredites zum 30.06.2024 abgerufen werden. Ab dem 30.06.2022 bis zum Zeitpunkt der Zuteilung, hier in 2037, wären vom Landkreis Konstanz neben dem Sparbeitrag für das Bauspardarlehen auch ab 31.07.2024 die Zinsen für den Vorfinanzierungskredit zu zahlen. Nach Zuteilung der Bausparsumme kann der Vorfinanzierungskredit in Höhe der angesparten Summe getilgt werden. Die verbleibende Restsumme würde bis zum Ende der Gesamtlaufzeit mit monatlichen Zins- und Tilgungsleistungen getilgt.

Folgende Konditionen bietet die LBS Südwest in Kooperation mit der Sparkasse Bodensee nach letztem update vom 23. Juni 2022 an (wobei sich der effektive Jahreszins und damit die regelmäßigen Zahlungen laufend ändert und im Falle eines Abschlusses der dann maßgebliche effektive Jahreszins Vertragsinhalt wäre) – siehe auch Anlage 2:

Bausparsumme	10.000.000 EUR
Laufzeit (Bausparen und Vorfinanzierung)	28 Jahre und 5 Monate
Effektiver Jahreszinssatz	3,27 %
Auszahlungszeitpunkt Vorfinanzierung	Juni 2024
Zuteilung Bausparsumme	Juni 2037
Sparbetrag in Ansparphase bis 2037	25.600 EUR / Monat

Zinsen während Ansparphase	22.500 EUR /Monat
Tilgung und Zinsen ab 2037	37.000 EUR / Monat

Für den Vertragsschluss würden nach dem vorliegenden Angebot, Anlage 2, Gebühren in Höhe von 80.000 EUR anfallen.

Nach dem aktuellen Rahmenterminplan soll das Bauvorhaben im Jahr 2028 fertiggestellt werden. Aufgrund nachlaufender Abrechnungen und Fördermaßnahmen wird mit Ausgaben bis ins Jahr 2029 und Einnahmen bis ins Jahr 2030 gerechnet. Die Investitionen betragen nach aktueller Planung insgesamt 123,4 Mio. EUR. Wobei eine zukünftige Baupreiserhöhung zu Zusatzkosten führen kann.

Aus der Anlage 1 mit „best case“- und „worst case“-Variante geht die voraussichtliche Bandbreite der Auswirkungen verschiedener Entwicklungen in den Bereichen Verkauf Areal Wessenbergschule sowie Zuwendungen und finanzielle Beteiligung der Stadt Konstanz hervor. Von den 123,4 Mio. EUR entfallen rund 77 Mio. EUR auf die „Bauphase Süd“. Laut aktueller Planung soll die Bauphase Süd im Zeitraum von 2022 bis 2026 umgesetzt werden. Entsprechend der Kostenplanung wird in den Jahren 2024 und 2025 mit jeweils rund 24 Mio. EUR als Investitionsauszahlungen gerechnet.

Derzeit ist – zunächst den Fortgang der bisherigen Niedrigzinsphase unterstellend - eine 50 %-ige Kreditfinanzierung (nach Abzug von Verkaufserlösen und Zuschüssen) vorgesehen.

Auf der Grundlage dieser Berechnung ist 2023 ist mit einer anteiligen Darlehensaufnahme von 5,5 Mio. EUR und 2024 bereits von 12 Mio. EUR zu rechnen.

Sofern die Zinseinschätzung zugunsten einer Zinssicherungsmaßnahme ausfällt, würde der Vertrag bereits 2022 abgeschlossen werden. Da Vertragsschluss und Auszahlung zeitlich nicht zusammenfallen, wäre zu klären, wie eine Finanzierung über einen Bausparvertrag mit Vorfinanzierung oder über ein Forward-Darlehen haushaltsrechtlich über eine Kreditermächtigung abgebildet werden kann.

Nach § 87 Abs. 3 GemO BW bedarf die Begründung einer Zahlungsverpflichtung, die wirtschaftlich einer Kreditaufnahme gleichkommt, der Genehmigung der Rechtsaufsichtsbehörde. Mit Schreiben vom 9. Juni 2022 wurde dem Regierungspräsidium der Sachverhalt dargelegt und der Antrag auf Genehmigung der Zinssicherungsmaßnahme – entweder als Bausparvertrags mit Vorfinanzierung oder als Forward-Darlehen – gestellt.

Im Rahmen einer Ausschreibung beabsichtigt die Kämmerei – sofern eine Zinssicherung zum Zuge kommt - zum einen Bausparverträge mit den entsprechenden Eckdaten abzufragen, aber auch die dann aktuellen Konditionen von Forward-Darlehen.

Ob eine Zinssicherung ein gutes Instrument für eine wirtschaftliche Teilfinanzierung des BSZ Konstanz ist, ist – auch vor dem Hintergrund des bereits erfolgten Zinsanstiegs – bis zu einem eventuellen Vertragsabschluss weiter zu bewerten. Maßgeblich ist die jeweilige Zinseinschätzung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. Mit dem Beschluss soll der Verwaltung die Möglichkeit eröffnet werden, einen solchen Bausparvertrag mit Vorfinanzierung bzw. ein Forward-Darlehen abzuschließen. Die Rückmeldung und ggf. Genehmigung des Regierungspräsidiums wird vor Vertragsschluss abgewartet.

Anlagen

- 1 – Übersichtstabelle Finanzierung BSZ Konstanz
- 2 – Ansparplan Bausparvertrag der LBS

Art der Aufgabe

- Staatliche Aufgabe
 Selbstverwaltungsaufgabe ↓
 Pflichtaufgabe
 Freiwillige Aufgabe

Auswirkungen auf beschlossene Ziele und Kennzahlen

- keine Auswirkungen
 Auswirkungen auf Ziel/Kennzahl:

Nr.: 33 Bezeichnung: Durch eine sorgfältige Liquiditätsplanung wird die jederzeitige Zahlungsfähigkeit der Kreiskasse sichergestellt

Finanzielle Auswirkungen

Aufwendungen bzw. Auszahlungen	Betrag	HH-Jahr/e
--------------------------------	--------	-----------

<input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> laufend <input type="checkbox"/> mehrjährig	... EUR	...
--	---------	-----

Zuschüsse oder (Gegen-)Finanzierung	Betrag	HH-Jahr/e
-------------------------------------	--------	-----------

<input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> laufend <input type="checkbox"/> mehrjährig	... EUR	...
--	---------	-----

Nettoauswirkungen	... EUR	...
-------------------	---------	-----

- Mittel sind im Haushalt/Entwurf (HHJahr/e ...) veranschlagt

Siehe beispielhaft Tabelle im Sachverhalt und die Anlage 2. Es handelt sich um eine unverbindliche Modellrechnung. Die tatsächlichen Konditionen ergeben sich aus der tagesaktuellen Zuteilungssituation bei Vertragsschluss. Für einen Bausparvertrag mit Vorfinanzierung würden Gebühren in Höhe von 80.000 EUR anfallen. Diese sind im Ansparplan eingerechnet.