

# **Stadt ohne Schulden -**

kommunales Vermögen aktivieren und projektorientiert  
finanzieren

Klaus Feinen, Sprecher der Geschäftsführung  
DIL Deutsche Immobilien Leasing GmbH

# Grundsatzfragen



Wie kann eine Entwicklung der Stadt fortgeführt werden, ohne dabei den Schuldenberg der Stadt zu vergrößern?



Wie können Projekte finanziert werden, ohne die öffentlichen Kassen zu stark zu belasten?



Wie können Kosteneinsparpotentiale realisiert werden?

# Kommunale Investitionen

↖ **Kurzlebige Investitionsobjekte -  
Mobilien**

↖ **Rechte und sonstige Gegenstände**

↖ **Langlebige Investitionsobjekte -  
Immobilien**

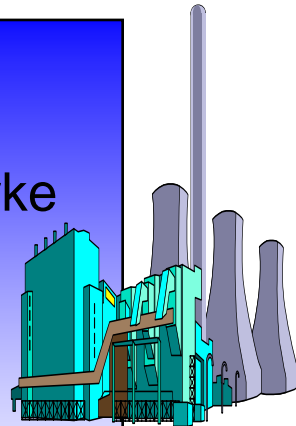
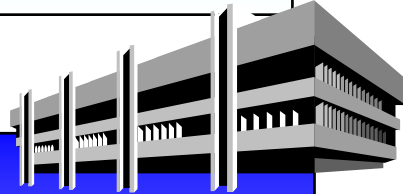
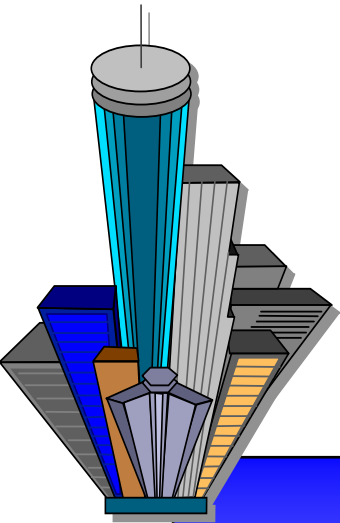
# Kommunale Leasingobjekte

## Hochbauten

- Verwaltungsgebäude
- Rathäuser - Stadthallen
- Schulen - Universitäten
- Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Sozialimmobilien
  - Krankenhäuser
  - Heil- oder Pflegeanstalten

## Ver- und Entsorgungsanlagen

- Kraftwerke
  - Blockheizkraftwerke
  - Wasserwerke
  - Gaswerke
- Netze
  - Gas, Wasser, Strom
- Müllbeseitigungsanlagen
- Kläranlagen

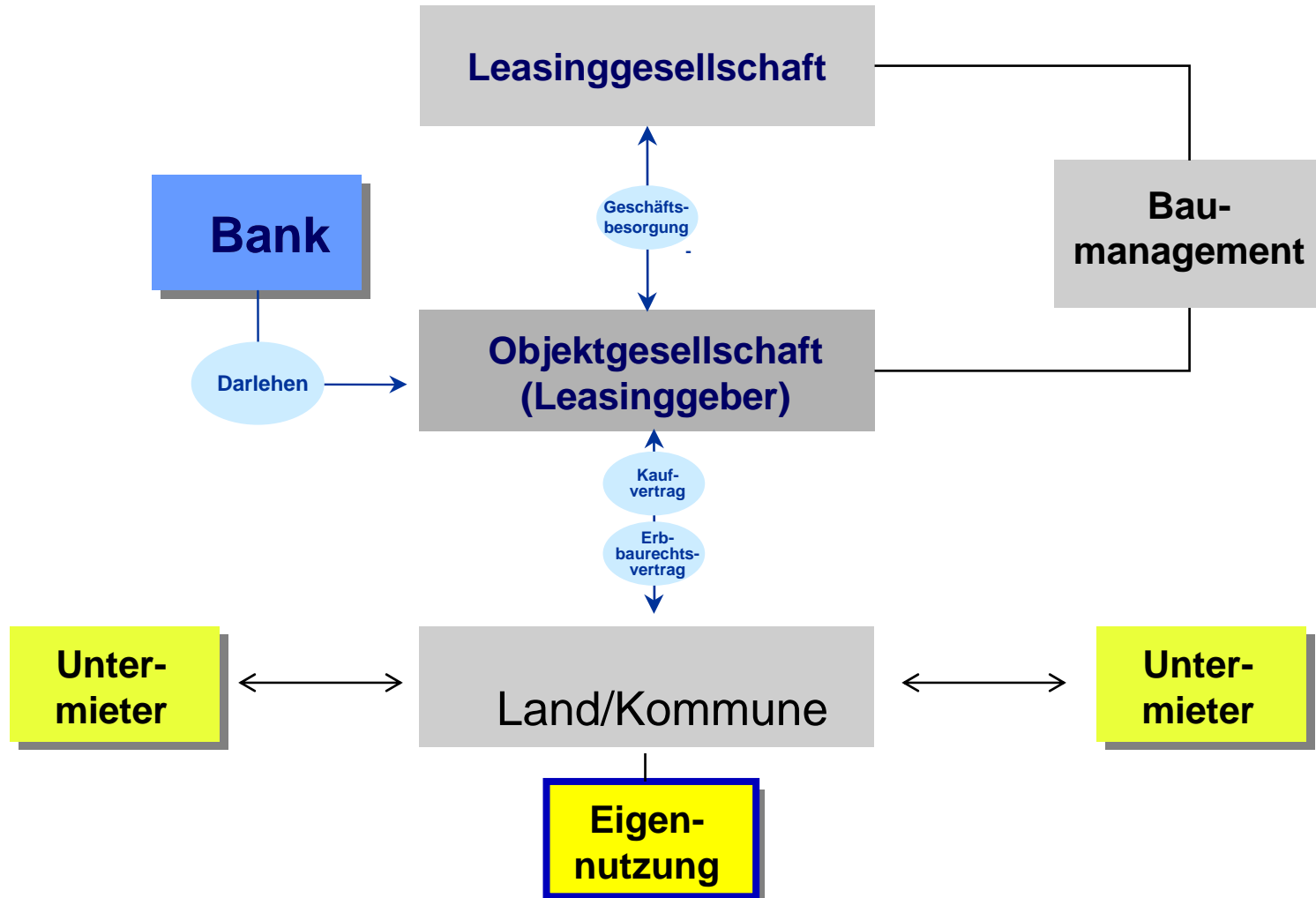


# Definition Kommunal-Leasing

- **Langfristige, entgeltliche Überlassung** von Immobilien und Anlagegütern,
- auf Basis von **Miet-** oder **Pachtverträgen**,
- mit einer **unkündbaren Grundmietzeit**,
- zwischen **Leasingnehmer** (Kommune) und dem **Leasinggeber** (Objektgesellschaft),
- gegen Zahlung der Leasing-Rate,
- wobei dem **Leasingnehmer** (Kommune) die Möglichkeit eines **späteren Erwerbs** der Immobilie(n) zum **Finanzierungsrestwert** eingeräumt wird.

# Kommunalleasing

(teilweise öffentliche- teilweise gewerbliche Nutzung)



# Aufsichtsrechtliches Genehmigungsverfahren

Der **Rechtsaufsichtsbehörde** sind vorzulegen:

- die **Haushaltssatzung**,
- **Zahlungsverpflichtungen**, die wirtschaftlich einer Kreditaufnahme gleichkommen (**Leasing**),
- Bestellung von **Sicherheiten** und **Bürgschaften** zur Erlangung von Kommunalkreditkonditionen.

Die **Genehmigung** soll unter dem Gesichtspunkt einer **geordneten Haushaltswirtschaft** erteilt, versagt oder mit Auflagen erteilt werden.

# Steuerliches Genehmigungsverfahren

Die "**Prüfungskommission Kommunalleasing**" prüft und entscheidet in Fällen von „grundsätzlicher Bedeutung“ über die Zurechnung des **wirtschaftlichen Eigentums** des Leasingobjektes (**Spezialleasing**), ansonsten gelten die vorliegenden Verwaltungsvorschriften bzw. die bisherigen Einzelfallentscheidungen.

Die Fälle werden der **Prüfungskommission** im Berichtswege zur Entscheidung vorgelegt, wenn

- ein kommunales Bauobjekt dem **Leasinggeber** zugerechnet werden soll
- **Leasingnehmer** die **Kommune** wird.

Das gleiche gilt für eine privatrechtliche Gesellschaft, an der die Kommune mehrheitlich beteiligt ist (Außer: Börsennotierte AG).

# Immobilien-Leasingformen

- **Neubauleasing**

Schlüsselfertige Erstellung der Objekte zum Festpreis und anschließende Vermietung an den Leasingnehmer

- **Buy-and-lease**

Bestandsobjekte, die von Dritten erworben und an den Leasingnehmer vermietet werden

- **Sale-and-lease-back**

Bestandsobjekte, die der Leasinggeber vom Leasingnehmer erwirbt (nach Sanierung) und an denselben "zurückvermietet"

# Miete vs. Leasing

	Miete	Leasing
• <b>Wer definiert Investition ?</b>	Investor, Vermieter	Leasing-Nehmer
• <b>Kosten</b>	Marktmiete	Finanzierungsmiete (Leasingrate = Zins + Tilgung + VKB)
• <b>Wer trägt Objektlasten ?</b>	Vermieter	Leasing-Nehmer
• <b>Mietanpassung</b>	I.d.R. Indexierung	Keine Indexierung
• <b>Endschaftsregelung</b>	Kauf zum Verkehrswert	Kaufoption zum Restbuchwert

# Kredit vs. Leasing

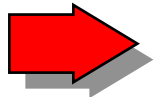
	Kredit	Leasing
• <b>Verwaltungs- haushalt</b>	nein	ja
• <b>Vermögens- haushalt</b>	ja	nein
• <b>Kosten</b>	Kommunalkredit- konditionen	(Unter) Kommunal- kreditkonditionen
• <b>Gestaltungs- möglichkeiten</b>	linear	linear und progressiv
• <b>Tilgung</b>	zum Teil Tilgungs- freistellung oder feste Tilgung	Tilgung nach Vereinbarung

# Vergabevorschriften für öffentliche Bauaufträge

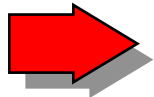
- Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), IV. Teil
- Haushaltsordnungen
- Verdingungsordnung für Bauleistungen
  - insb. Teil A (VOB/A) (1992)
- EU-Richtlinien - Baukoordinierungsrichtlinie
  - Dienstleistungsrichtlinie

# Vergabevorschriften

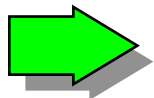
## Vergabevorschriften für öffentliche Bauaufträge:



Europaweite Vergabe von Bauaufträgen ab 5 Mio. EUR (Geltung der VOB/A gem. Vergabeverordnung i.V. m. §§ 100 I; 99 III GWB).

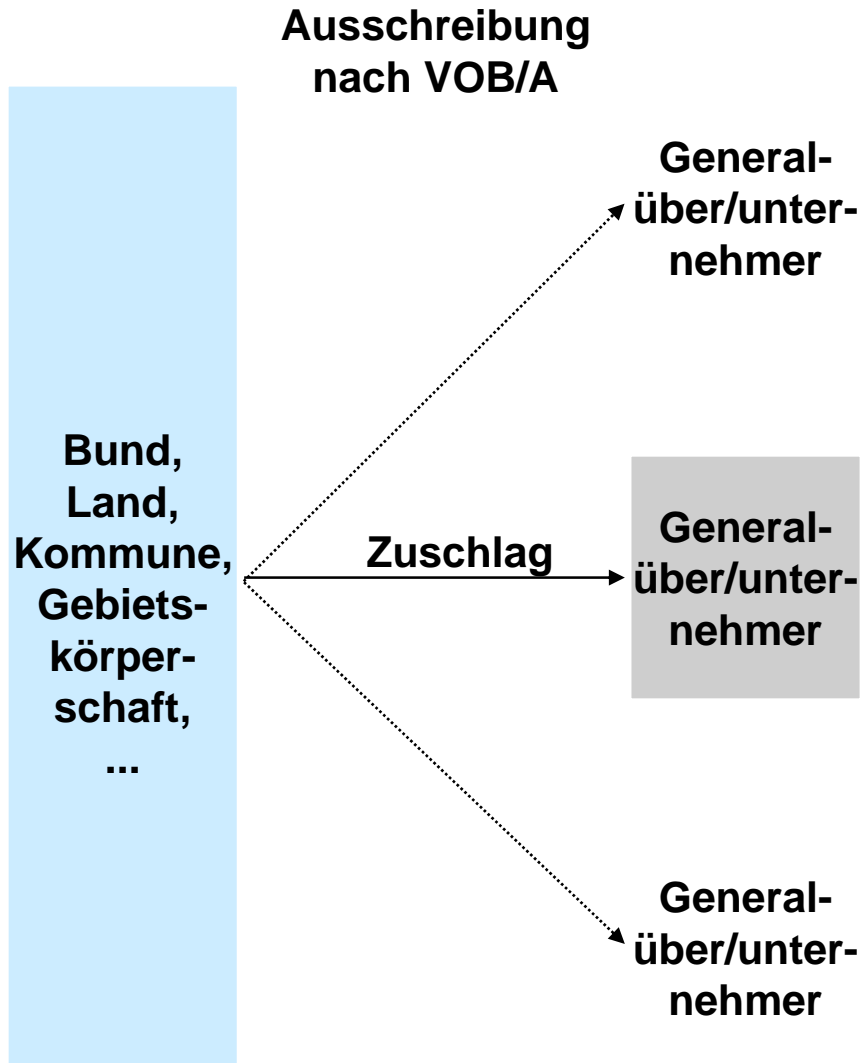


Die europaweite Ausschreibung gilt grds. auch, soweit die Kommune durch Private bauen lässt.



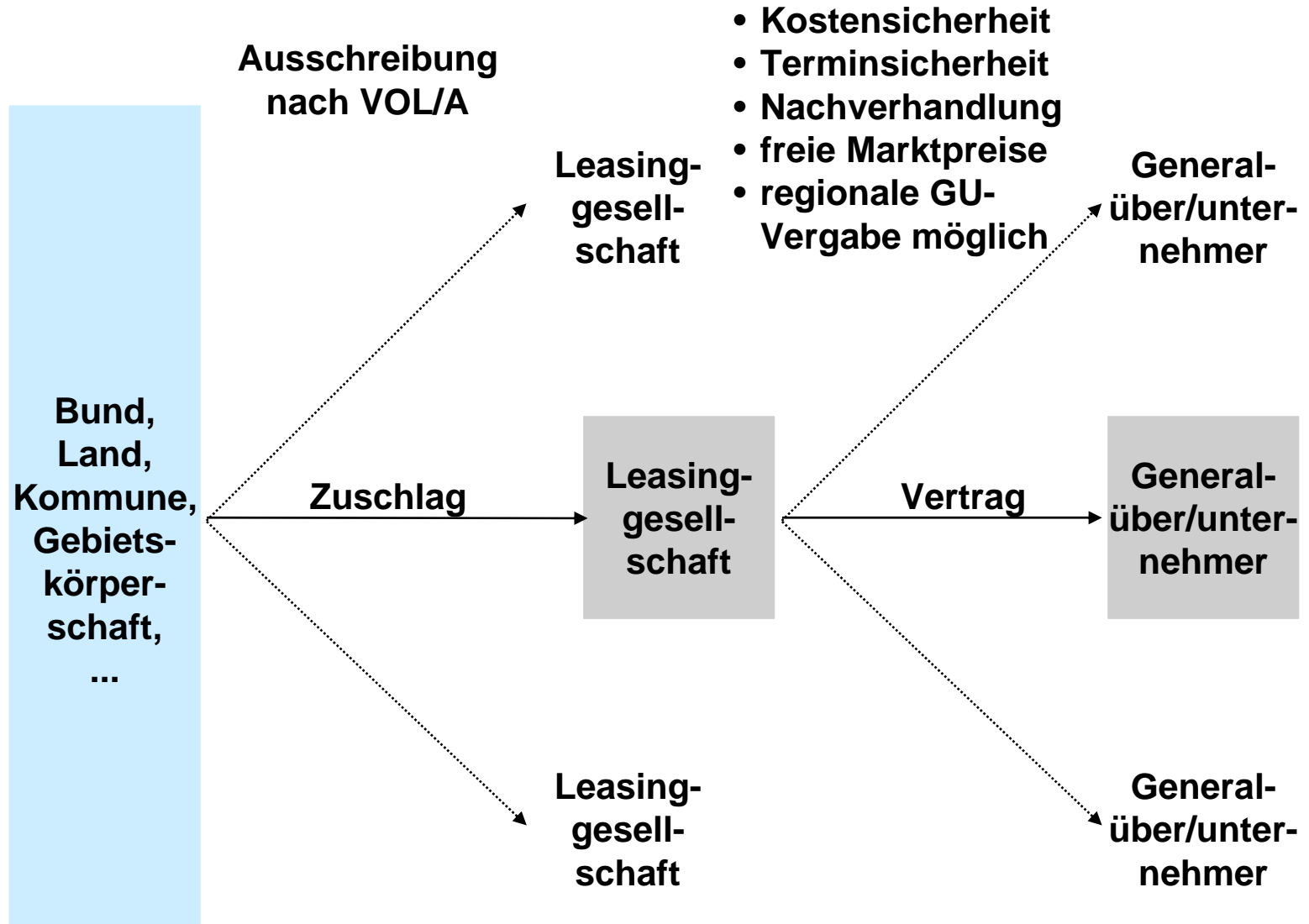
**Ausnahme:** Leasinggesellschaften, da sie im eigenen Namen und für eigene Rechnung für einen öffentlichen Auftraggeber tätig werden. Auch Nachverhandlungen sind möglich!

# Ausschreibung nach VOB/A



- Keine Nachverhandlung
- Keine freien Marktpreise
- Keine regionale GU-Vergabe möglich

# Ausschreibung nach VOL/A

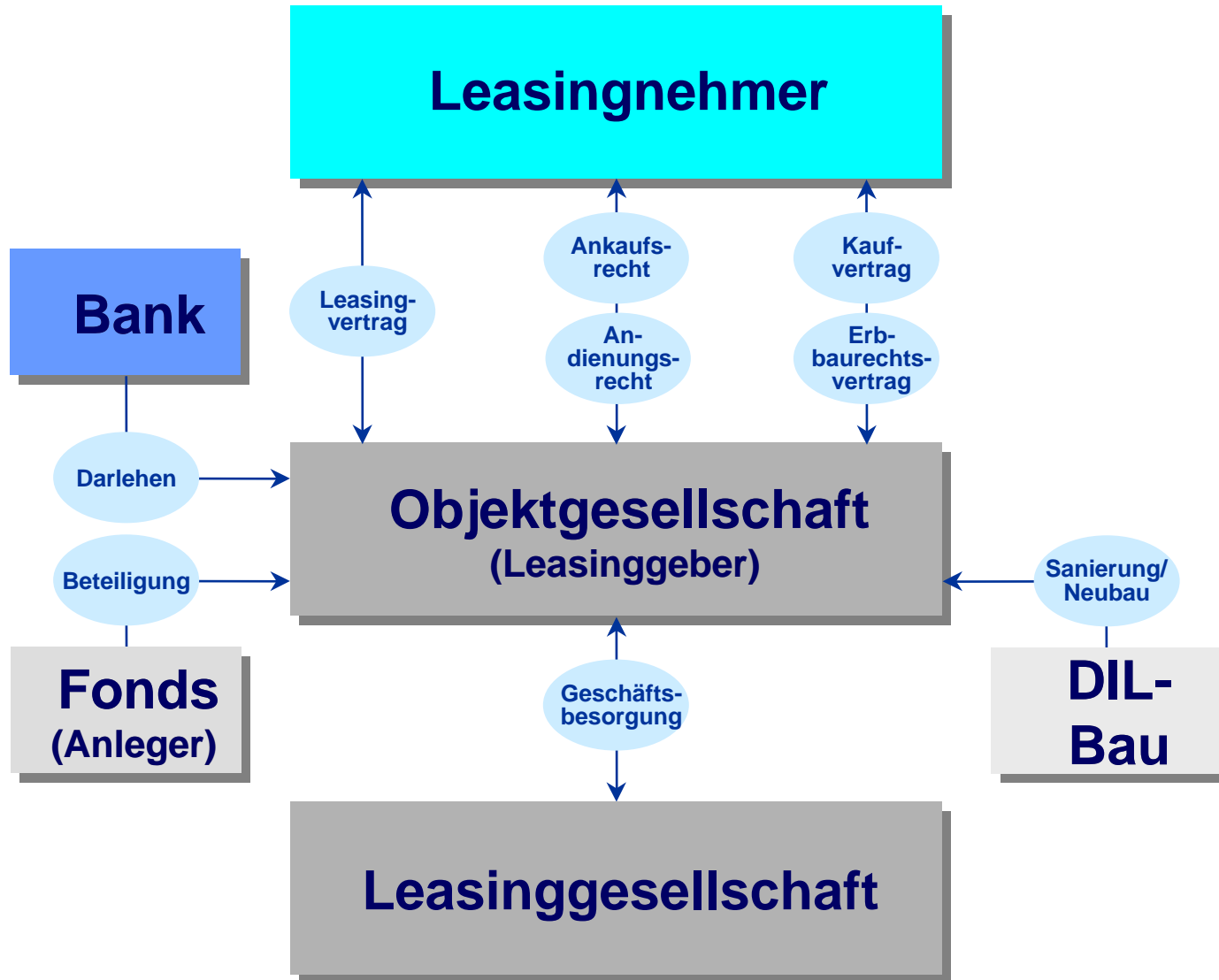


# Fonds-Leasing

- **Konsequente Ausnutzung des Steuerpotentials**
- **Einbringung von zinsgünstigem Anlegerkapital in die (Re-) Finanzierung**
- **Kalkulation von Finanzmieten deutlich unter Kapitalmarktniveau und unter Kommunalkredit**
- **Kein Wertzuwachs fonds für Anleger**
- **Hohe Sicherheit: Alle Parameter der Finanzierung stehen bereits bei Vertragsbeginn fest**



# Konventionelles bzw. Fonds Leasing



# Dienstleistungsfunktionen des kommunalen Leasing

- ↳ **Beratungsfunktion**
- ↳ **Investitionsfunktion**
- ↳ **Bauherrenfunktion**
- ↳ **Risikoträgerfunktion**
- ↳ **Finanzierungsfunktion**
- ↳ **Bau- und Gebäudebetreuungsfunktion**
- ↳ **Vermögensverwaltungsfunktion**
- ↳ **Eigentümerfunktion**
- ↳ **Kapitalnachfragefunktion**

# Bauherrenleistungen

Abschluß von Grundstücks-, Kauf- und Erbbaurechtsverträgen.

- Beschaffung
  - sämtlicher Genehmigungen und Katasterunterlagen,
  - der Bescheinigung nach § 1026 BGB zur Beseitigung von Belastungen.
- Wahrung der gebührenfreien Eintragung von Vereinigungen von Grundstücken.
- Prüfung der Objektsteuerbescheide.
- Abschluß aller notwendigen Versicherungen sowie deren regelmäßige Prüfung.
- Ermittlung des Wertes der Jahresbruttomieten für die Haftpflichtversicherung.
- Prüfung von Wertgutachten der Zwangs- und Monopolversicherungsanstalten.

# Baumanagementfunktionen

## Technisches GM

- Betreiben
- Modernisieren
- Sanieren
- Umbauen

## Kaufmännisches GM

- Kostenplanung
- Objektbuchhaltung
- Vertragsmanagement

## Infrastrukturelles GM

- Gärtner- und Hausmeisterei
- Reinigung
- Telekommunikation
- Sicherheit
- Ver- und Entsorgung

## Flächen GM

- effizientere Raumauslastung und Nutzung des Objekts

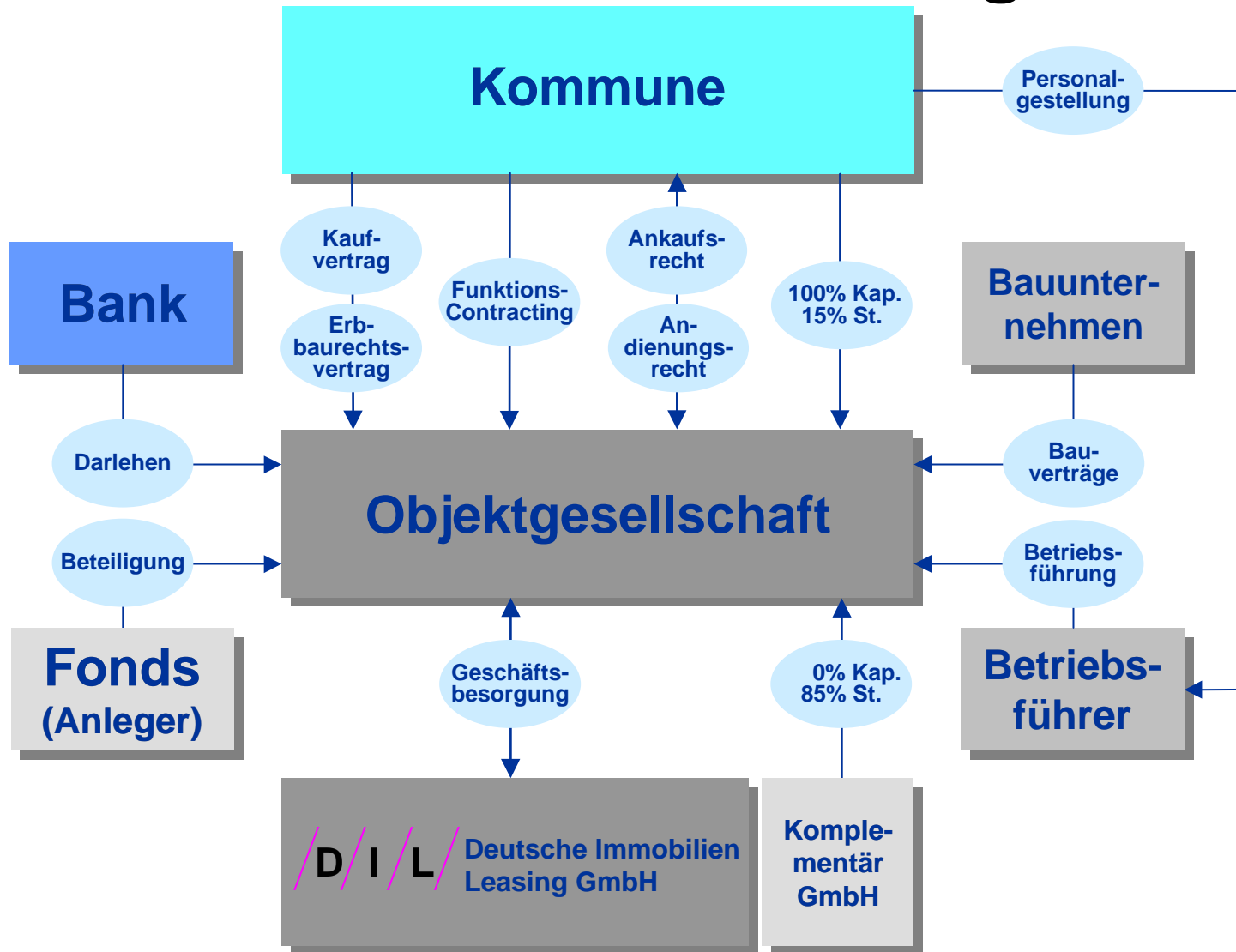
# Funktions-Contracting

- **Langfristige, entgeltliche Überlassung**
- von **Immobilien** und **Anlagegütern**,
- auf Basis von **Miet-** oder **Pachtverträgen**,
- mit einer **unkündbaren Grundmietzeit**,
- zwischen **Kommune** und **Objektgesellschaft**,
- gegen Zahlung der **Funktions-Contracting-Rate**,
- wobei der Kommune die Möglichkeit eines späteren **Erwerbs** der Objekte zum **Finanzierungsrestwert** eingeräumt wird.

**Zusätzlich** wird seitens der Objektgesellschaft übernommen:

- **Gebäudemanagement** und **technischer Gebäudebetrieb**
- **Bauunterhaltungsrisiko**

# Funktions-Contracting



# Kreiskrankenhaus Güstrow, Immobilie

**Leasingnehmer:** Krankenhaus Güstrow GmbH

**Gesamtinvestitionskosten:** EUR 78.967.055

**Vertragslaufzeit:** ⇒ bis zu 30 Jahren in 2 Mietperioden

1. Mietperiode: 20 Jahre mit Andienungsrecht 49.278.987
2. Mietperiode: 10 Jahre mit Ankaufsrecht 32.855.613

**Eigenkapital:** EUR 32.876.068

 **Barwertvorteil:** 94,75 %


 **Ersparnis:** EUR 4.145.778

# Kreiskrankenhaus Güstrow, Betriebsvorrichtungen

<b>Leasingnehmer:</b>	Kreiskrankenhaus Güstrow GmbH
<b>Gesamtinvestitionskosten:</b>	EUR 7.682.334
<b>Vertragslaufzeit:</b>	8 Jahre mit Andienungsrecht 3.841.167
<b>Eigenkapital:</b>	EUR 3.221.139
 <b>Barwertvorteil:</b>	<b>97,50 %</b>

 **Ersparnis: EUR 192.058**

# Kreiskrankenhaus Güstrow

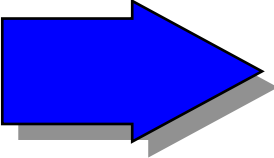
	<b>Immobilie</b>	<b>Betriebsvorrichtungen</b>
<b>GIK</b>	<b>EUR 78.967.209</b>	<b>EUR 7.682.334</b>
<b>Barwert</b>	<b>94,75 %</b>	<b>97,50 %</b>
 <b>Ersparnis</b>	<b>EUR 4.145.778</b>	<b>EUR 192.058</b>

**Finanzierungskosten-Ersparnis:**  
**EUR 4.337.836**



# Kreiskrankenhaus Güstrow

- ursprüngliches Ausschreibungsvolumen:  
EUR 112.484.214
- realisiertes Bauvolumen:  
EUR 103.666.394



**Ersparnis aus Bauleistung:  
EUR 8.817.820**

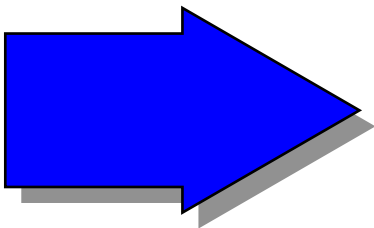
# Kreiskrankenhaus Güstrow

- **Ersparnis aus Bauleistungen:**

**EUR 8.817.820**

- **Finanzierungskosten-Ersparnis:**

**EUR 4.337.836**



**Gesamtkosten-Ersparnis:**

**EUR 13.155.656**

# Bau einer Mehrzweckhalle

- Neubau einer 4-Feld-Sport- und Mehrzweckhalle
- mehrere fest eingebaute Tribünen und elektrisch ausfahrbare Teleskoptribünen mit insgesamt 3.000 Sitzplätzen
- 1 große und 3 kleine Hallen
- Video- und Anzeigetafeln
- behindertengerechte Umkleieräume

# Vertragsdaten

- Gewerblicher Fonds
- Laufzeit 22,5 Jahre
- 1. Mietperiode 10 Jahre
- Teilamortisation in der 1. Mietperiode
- Ankaufsrecht des LN nach 10 (22,5) Jahren zum jeweiligen Restwert
- Objektgesellschaft wurde durch Stadt Erbbaurecht eingeräumt

# Eckdaten

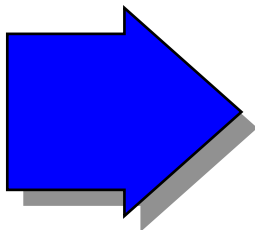
- ❑ Gesamtinvestitionskosten **10,5 Mio. €**
- ❑ Miete Stadt: 607.000 €  
(inkl. 211.500 € Mieterdarlehen = 7,59856 % p.a. der Mietbemessungsbasis)
- ❑ Ankaufsrecht:  
nach 10 Jahren = Restwert 68% der GIK  
nach 22,5 Jahren = Restwert 10% der GIK
- ❑ Barwertvorteil Leasing zu Finanzierung:  
rd. **400.000 €** zzgl. **1,125 Mio. €** Vorteil aus  
Einschaltung Contract gegenüber Kostenschätzung  
nach DIN 276

# Sport- und Mehrzweckhalle

	Leasingfinanzierung	Kommunalkredit-finanzierter Eigenbau
Baukosten (brutto)	10.248.846	11.364.917
Nebenkosten	281.676	322.114
Gesamtinvestitionskosten	10.530.522	11.687.031
 <b>Ersparnis Leasing</b>	<b>1.156.509</b>	
Zuschuss	2.694.613	3.067.751
Mietbemessungsbasis	7.835.909	8.619.279

**Gesamtersparnis : EUR 1.184.910**

**Ersparnis Mietbemessungsbasis + Finanzierungsvorteil**



# Finanzierungsmodelle

	Eigen-investition	Leasing	Funktions-Contracting	Miete
<b>Definition Investition</b>	Kommune	Kommune	Kommune	Privater (Vermieter)
<b>Finanzierungs-kosten</b>	Annuität (Zins+Tilgung)	Leasingrate (Zins+Tilgung)	Contractingrate (Zins+Tilgung)	Marktmiete
<b>Objektlasten</b>	Kommune	Kommune	Kommune (Contractor)	Privater (Vermieter)
<b>Bauunter-haltungsrisiko</b>	Kommune	Kommune	Privater (Contractor)	Privater (Vermieter)
<b>Risiken Gebäudebetrieb</b>	Kommune	Kommune	Privater (Contractor)	Privater (Vermieter)
<b>Anpassung</b>	Keine	Keine (Progression mgl.)	Keine (Progression mgl.)	Indexierung
<b>Betrieb (Entsorgung)</b>	Kommune (oder Dritter)	Kommune (oder Dritter)	Kommune (oder Contractor)	Privater (oder Kommune)
<b>Endschaft</b>	Restkredit	Restwert	Restwert	Marktwert
<b>Wertsteigerung</b>	Kommune	Kommune	Kommune	Vermieter

**Vorteile des  
Kommunal-Leasing**

**Einkauf von Zeit**

**Sichere  
Kalkulations-  
grundlage**

**Schonung  
des Vermögens-  
haushaltes**

**Entlastung  
der Kommune**

**Günstiger  
als Kommunal-  
kredit**

**Einfluß-  
möglichkeit der  
Kommune**

**wirtschaft-  
licheres Bauen**

**schnelleres  
Bauen**

