



Öffentliche Berichtsvorlage

Vorlagen-Nr.:	526/2005
Dezernat II gez.	
Federführung:	70-Tiefbau, Hochbau, Bauhof
Produkt:	70.04.01 Zentrales Gebäudemanagement
Datum:	22.02.2005

09.03.2005	Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	Kenntnisnahme
Top:	Bemerkung:	

Betreff:

Leasingmodell für die Baumaßnahme an der Kardinal-von-Galen-Schule Lette

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Zur Finanzierung von Investitionen gibt es neben dem Kommunalkredit, weitere Alternativen, zu denen unter anderem das Leasing oder der Mietkauf gehören. Da in der Praxis oftmals die Begriffe nicht exakt voneinander abgegrenzt werden, erfolgt zunächst eine kurze Erläuterung der Finanzierungsalternativen, Kommunalkredit, Leasing und Mietkauf.

Kommunalkredit

Die Kommune plant und errichtet ein Objekt in eigener Regie. Die Finanzierung erfolgt über die Aufnahme eines Kommunalkredits. Beim Kommunalkredit handelt es sich um die übliche Fremdfinanzierung von kommunalen Investitionen. Die Konditionen liegen in der Regel 1% unter den Konditionen eines sonstigen Darlehens auf dem Kapitalmarkt.

Leasing in der Form des Neubau-Leasings

Leasingverträge sind Mietverträge mit besonderen Ausgestaltungsmerkmalen. Üblicherweise wird Leasing mit Finanzierungs-Leasing gleichgesetzt. Basis des Finanzierungsleasings ist ein

- langfristiger,
- in der Regel unkündbarer Vertrag
- zwischen einem Leasingnehmer
- und einer Leasinggesellschaft (Leasinggeber).

Leasing kann die Möglichkeit bieten unter Umständen mögliche Ineffizienzen beim Leasingnehmer zu umgehen, wenn die Strukturen des Leasingunternehmens (Planung, Auftragsvergabe und Realisation) hinsichtlich der Durchführung einer Investition wirtschaftlicher sind.

Beim Neubau-Leasing errichtet der Leasinggeber ein Objekt nach den Wünschen des Leasingnehmers und stellt es dem Leasingnehmer für einen bestimmten, vertraglich fixierten Zeitraum (Grundmietzeit) zur Nutzung zur Verfügung. Anschließend muss der Leasingnehmer das Leasingobjekt zurückgeben bzw. kann bestimmte Optionsrechte ausüben.

Zivilrechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer ist beim Leasing der Leasinggeber. Steht der Kauf des Objektes durch den Leasingnehmer zum Ende der Leasingvertragslaufzeit bereits bei Abschluss des Leasingvertrages fest, so liegt gar kein Leasing vor, sondern Mietkauf.

Mietkauf

Dem Kreditkauf wirtschaftlich am ähnlichsten ist der Mietkauf. Beim Mietkauf zahlt der Mieter an den Vermieter (Investor) während der Laufzeit Mietraten, die sich aus Tilgungs- und Zinsanteilen zusammensetzen. Mit der letzten Rate ggf. zuzüglich einer Abschlusszahlung, hat der Mieter das Objekt „endgültig“ erworben. Der Mieter hat kein Wahlrecht, das Objekt zu erwerben, er erwirbt es „automatisch“ – der Eigentumsübergang steht von Anfang an fest. Beim Mietkauf ist der Mieter von Anfang an als wirtschaftlicher Eigentümer zu sehen.

Für die Erweiterung der Kardinal-von-Galen-Schule Lette wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich 20 nunmehr geprüft, ob ein Leasingvertrag bzw. ein Mietkauf gegenüber der Finanzierung mittels Kommunalkredit eine wirtschaftlichere Finanzierungsvariante darstellt. Hierzu wurde insbesondere ein Gespräch mit der Deutsche Anlagen-Leasing GmbH geführt, mit der die Stadt Coesfeld bereits in der Vergangenheit für andere Investitionsprojekte mögliche Finanzierungsvarianten erörtert hatte.

Damit ein Leasinggeber der Kommune ein wirtschaftliches Angebot machen kann muss er Einsparungen bei den Planungs- und Baukosten erwirtschaften. Der sich hier ergebende Betrag muss mindestens den Vorteil aus einer Eigenfinanzierung mittels Kommunalkredit und den zu berücksichtigenden Gewinn des Leasinggebers übersteigen.

Um dies zu erreichen muss ein Projekt ein gewisses Mindestinvestitionsvolumen umfassen. Grundsätzlich kann hierzu keine generelle Auskunft zur Höhe dieses Mindestbetrages gegeben werden. Jedes Leasingprojekt muss hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit einzeln untersucht werden. Nach Aussagen der Deutsche Anlagen Leasing GmbH ist die mit der Erweiterung der Kardinal-von-Galen-Schule verbundene Transaktionssumme in Höhe von 1-1,5 Mio EUR für die Erstellung eines wirtschaftlichen Angebots durch den Leasinggeber zu gering.

Gemäß § 75 Abs. 2 der Gemeindeordnung NRW in der zurzeit gültigen Fassung ist die Haushaltswirtschaft wirtschaftlich, effizient und sparsam zu führen. Mit dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ist es nicht vereinbar Finanzierungsvarianten (z. B. Leasing oder Mietkauf), die im Augenblick angesichts der Restriktionen des derzeitigen Haushaltsrechts bzw. der Rahmenbedingungen des Haushaltssicherungskonzepts für opportun erscheinen, auszuwählen, wenn sie langfristig gesehen gegenüber der Eigenfinanzierung als unvorteilhaft einzustufen sind.

Insoweit kommt eine Finanzierung der Erweiterung der Kardinal-von-Galen-Schule über Leasing oder Mietkauf nicht in Betracht.

Aus folgenden Gründen soll das Vorhaben trotz der Belastung des Vermögenshaushaltes als Eigeninvestition durchgeführt werden:

- Das Gebot der Wirtschaftlichkeit geht anderen möglichen Überlegungen (Entlastung des Vermögenshaushaltes, Reduzierung von Personalbedarf durch GU- Vergabe) vor.
- Durch den Wettbewerb liegt bereits eine sehr wirtschaftliche Planung vor.
- Die Ausbaustandards werden nicht nur in Bewertung des Investitionsaufwands sondern

auch unter Betrachtung der Folgekosten festgelegt.

- Am Markt können im Rahmen öffentlicher Ausschreibungen günstige Preise erreicht werden, sodass nicht zu erwarten ist, dass die durch die bessere Verhandlungsposition eines Generalunternehmers möglicherweise erzielbaren Preisnachlässe die Mehrkosten (s.o.) aufwiegen.
- Die Maßnahme ist überschaubar und zur Kostensicherheit werden alle Gewerke gleichzeitig ausgeschrieben und vergeben.
- Es steht eine ausreichende Bauzeit zur Verfügung, sodass die Garantie eines Fertigstellungstermins hier als Vorteil einer Leasingmaßnahme oder GU Vergabe nicht zum Tragen kommt.
- Durch den begrenzten Umfang der Maßnahme können aus einer garantierten und möglicherweise kürzeren Bauzeit keine nennenswerten Finanzierungsvorteile gezogen werden.