

Nummer: 1/2019  
den 18.01.2019

Mitglieder des Kreistags  
des Landkreises Esslingen

- Öffentlich  
 Nichtöffentlich  
 Nichtöffentlich bis zum  
Abschluss der Vorberatung

- KT  
 VFA 31. Jan. 2019  
 ATU  
 ATU/BA  
 SOA  
 KSA  
 JHA

Betreff: Finanzierungsstrategie Investitionsprogramm 2019 bis  
2025

Anlagen: 1

- Verfahrensgang:  Einbringung zur späteren Beratung  
 Vorberatung für den Kreistag  
 Abschließender Beschluss im Ausschuss

**BESCHLUSSANTRAG:**

1. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss nimmt die Strategie zur Finanzierung des Investitionsprogramms 2019 bis 2025 zur Kenntnis.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt wie in Ziffer 4 der Vorlage dargestellt, drei Bausparverträge über je 20 Mio. EUR abzuschließen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt in einen Bausparvertrag eine Einzahlung in Höhe von 8 Mio. EUR im ersten Quartal 2019 vorzunehmen.
4. Die weiteren beiden Bausparverträge werden mit den Haushaltsverbesserungen 2018 und dem Liquiditätszufluss aus der Flüchtlingskostenerstattung (insgesamt rd. 16 Mio. EUR), bei Erreichen der Mindestliquidität, voraussichtlich 2020 angespart.

## **Auswirkungen auf den Haushalt:**

Siehe nachfolgende Sachdarstellung.

## **Sachdarstellung:**

### **1. Ausgangssituation**

Das Investitionsprogramm zum Haushaltsplan 2019 weist im Zeitraum von 2019 bis 2025 ein Nettoinvestitionsvolumen von rd. 270 Mio. EUR aus (Anlage 1). Die Aufwendungen für die Verwaltungsneubauten in Esslingen und Plochingen sind mit rd. 154 Mio. EUR veranschlagt. Hierbei ist der weitere Mittelbedarf beim Verwaltungsneubau in Plochingen für die Umsetzung des Gebäudestandards KfW 40 sowie für Grunderwerb von insgesamt 5,5 Mio. EUR (siehe Sitzungsvorlage Nr. 2/2019) bereits berücksichtigt. Das Investitionsprogramm steht allerdings unter dem Vorbehalt, dass noch keine belastbare Kostenschätzung vorliegt, und der Mittelabfluss und die zeitliche Realisierung der Maßnahmen auf Schätzungen der Verwaltung beruhen.

Das Nettoinvestitionsvolumen stellt sich in den einzelnen Jahren wie folgt dar:

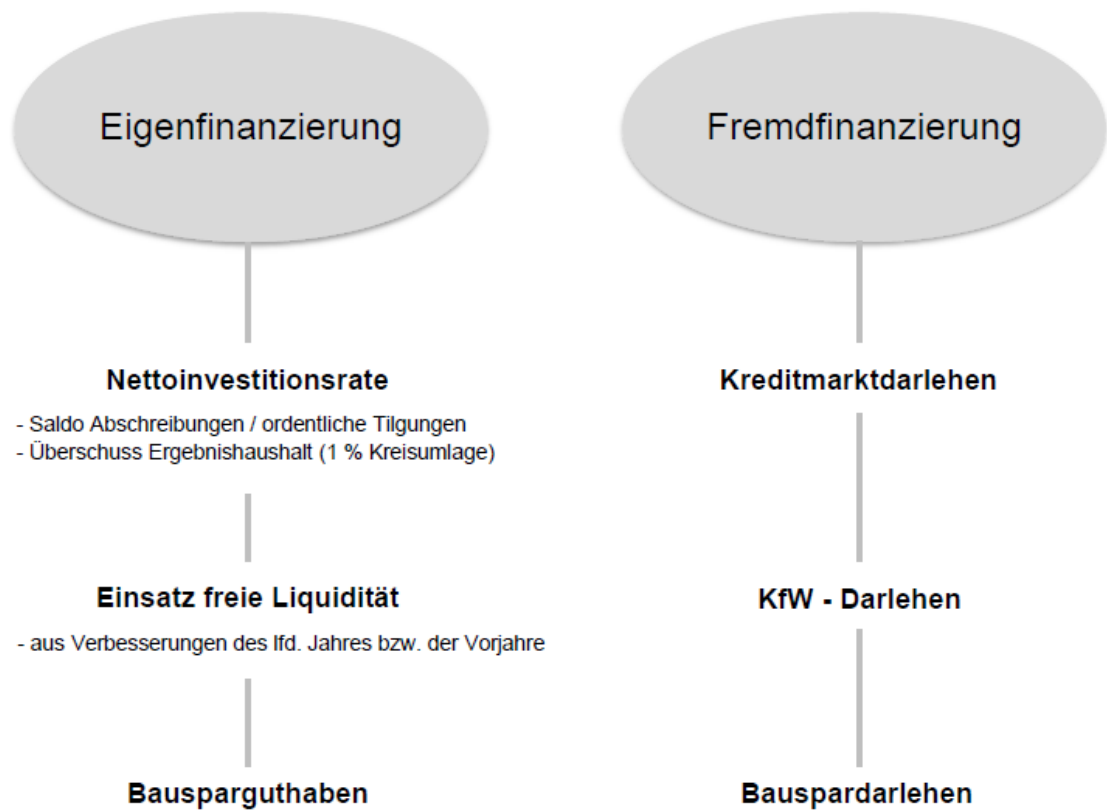
<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>Gesamt</b>
in Mio. EUR	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in Mio. EUR	in Mio. EUR
<b>39,2</b>	<b>43,0</b>	<b>29,9</b>	<b>43,3</b>	<b>38,8</b>	<b>36,8</b>	<b>36,8</b>	<b>267,8</b>

Bei der Vorstellung der Machbarkeitsstudie zum Neubau des Verwaltungsgebäudes in Esslingen (Sitzung des Kreistags am 11.10.2018 Vorlage Nr. 82/2018) und bei den Haushaltsplanberatungen 2019 wurde von den Mitgliedern des Kreistags die Erwartung geäußert, für das Investitionsprogramm 2019 bis 2025 eine Finanzierungsstrategie zu erarbeiten. Hintergrund hierfür ist die Sicherung des aktuell niedrigen Zinsniveaus, und die Darstellung der finanziellen Belastung in den Kreishaushalten der kommenden Jahre.

Die Fraktion Freie Wähler haben dazu den Antrag gestellt, das niedrige Zinsniveau mit Bausparverträgen zu sichern. Dem hat der Kreistag mehrheitlich zugestimmt. Außerdem hat der Kreistag beschlossen, die Verbesserungen des ordentlichen Ergebnisses 2018 bei Erreichen der Mindestliquidität vollständig zur Finanzierung der großen Investitionen und zur Zinssicherung einzusetzen (Vorlage Nr. 140a/2018). Dies kann durch den Abschluss von Bausparverträgen erfolgen.

### **2. Mögliche Finanzierungsinstrumente**

Der Finanzierungsbedarf ist durch die Bereitstellung eigener Mittel (Eigenfinanzierung) und durch die Aufnahme von Investitionsdarlehen (Fremdfinanzierung) zu decken.



## 2.1 Eigenfinanzierung

### 2.1.1 Nettoinvestitionsrate

Aufgrund der fristenkongruenten Finanzierung der Investitionen und dem Schuldenabbau der letzten Jahre wird auch künftig mit einem positiven Saldo zwischen Abschreibungen und ordentlicher Tilgung gerechnet. Diese Mittel können für die Eigenfinanzierung von Investitionen verwendet werden. Die Entwicklung ist in Ziffer 3.2 dargestellt.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass entsprechend den Finanzierungsleitlinien in den künftigen Haushaltsplänen ein Eigenfinanzierungsanteil für die Investitionen von rund 1 Prozentpunkt der Kreisumlage veranschlagt wird. Der geplante Überschuss im Ergebnishaushalt kann grundsätzlich auch für die Ansparung von Bausparguthaben, wie 2019 beabsichtigt, verwendet werden.

### 2.1.2 Verwendung freier Liquidität

Freie Liquidität (Mittel über der gesetzlich vorgegebenen Mindestliquidität) ergibt sich durch Verbesserungen des ordentlichen Ergebnisses des laufenden Haushaltsjahres bzw. der Vorjahre.

Wie eingangs erwähnt, hat der Kreistag in seiner Sitzung am 13.12.2018 beschlossen die Verbesserung des ordentlichen Ergebnisses zum Jahresabschluss 2018 bei Erreichen der Mindestliquidität vollständig zur Finanzierung der großen Investitionen und zur Zinssicherung einzusetzen (siehe Sitzungsvorlage Nr. 140a/2018).

Die Liquidität in 2019 wird sich zum Jahresende voraussichtlich positiver entwickeln als zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Haushaltssatzung 2019 angenommen.

<b>Entwicklung der Liquidität</b>	<b>2019 in Mio. EUR</b>
Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn	27,4
veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands	8,0
Liquiditätszufluss Land - Unterbringung von Flüchtlingen	5,4
<b>Endbestand an Zahlungsmitteln am Jahresende</b>	<b>40,8</b>
übertragene Ermächtigungen für Auszahlungen	-15,2
<b>voraussichtlich bereinigte liquide Eigenmittel zum Jahresende</b>	<b>25,6</b>
für Eigenfinanzierung / Zinssicherung gebunden	-10,5
für Bausparvertrag gebunden	-8,0
<b>voraussichtliche liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel</b>	<b>7,1</b>
nachrichtlich: Mindestliquidität	10,9

Ob die Verbesserung aus 2018 in Höhe von 10,5 Mio. EUR zumindest teilweise bereits in 2019 eingesetzt werden kann, kann jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht prognostiziert werden. Bei einer kompletten Verwendung würde die Mindestliquidität um 3,8 Mio. EUR unterschritten werden. Es wird daher weiterhin von einem vollständigen Erreichen der Mindestliquidität in 2020 ausgegangen.

Über die Verwendung künftiger unterjähriger Verbesserungen zur Reduzierung der aktuellen Kreditaufnahme oder zur Verwendung für einen Bausparvertrag bzw. in Höhe von max. 40 % zur Entlastung der Kreisumlage (Finanzierungsleitlinien) ist im Rahmen der Beschlussfassung zum Haushaltsplan zu entscheiden.

### **2.1.3 Bausparguthaben**

Wie bereits in der Sitzungsvorlage Nr. 131/2018 „Strategie zur Zinssicherung“ festgestellt wurde, ist der Abschluss von Kommunalbausparverträgen grundsätzlich ein geeignetes Instrument zur Zinssicherung und kann somit als Baustein zur Finanzierung der anstehenden Investitionen herangezogen werden.

Die Konditionen der in Frage kommenden Tarife bei der LBS Landesbausparkasse Südwest stellen sich wie folgt dar:

Abschlussgebühr (reduziert):	0,5 % der Bausparsumme
Mindestsparguthaben:	40 % der Bausparsumme,
Gutenhabenzins:	0,10 %

Nach Einzahlung des gesamten Ansparbetrages in einer Summe bei 40%iger Ansparung kann von einer Zuteilung in 6 Jahren ausgegangen werden. Ein angespartes Bausparguthaben kann vor oder nach Ablauf des Zuteilungstermins verwendet werden. Bei einer vorzeitigen Kündigung des angesparten Bausparvertrags ist allerdings zu beachten, dass die Reduzierung der Abschlussgebühr entfällt und weitere 0,5% der Bausparsumme in Rechnung gestellt werden.

Bei Abschluss und Besparung eines Bausparvertrages ist der Abschluss weiterer Verträge mit Klauseln zur kostenlosen Auflösung grundsätzlich möglich. Allerdings darf zum Zeitpunkt der Auflösung noch keine Zahlung (auch keine Abschlussgebühr) geleistet worden sein.

## 2.2 Fremdfinanzierung

### 2.2.1 Kreditmarktdarlehen

Der nicht durch Eigenfinanzierung, KfW-Darlehen und Bauspardarlehen gedeck- te Finanzierungsbedarf eines Jahres ist durch Darlehen am Kreditmarkt auszu- gleichen. Der Abschluss von Darlehen mit Laufzeiten von 50 Jahren und 30jähriger Zinsbindung sind grundsätzlich möglich. Es können bis zur Fertigstel- lung eines Vorhabens tilgungsfreie Jahre vereinbart werden.

Zur Zwischenfinanzierung können auch kurzfristige Darlehen in Frage kommen.

Bis drei Jahre vor Valutierung eines zur Umschuldung anstehenden Darlehens können zu festen Konditionen Forward-Darlehen zur Zinssicherung abgeschlos- sen werden.

### 2.2.2 KfW-Darlehen

Es wird angestrebt das KfW-Förderprogramm „IKK-Energieeffizient Bauen und Sanieren (217/218)“ in Anspruch zu nehmen. Dieses KfW-Programm wird aus dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) finanziert. Das Förderprogramm beinhaltet zum einen eine Zinsverbilligung aus Bundesmitteln für Darlehen in Höhe von bis zu 25 Mio. EUR je Vorhaben, sowie bis zu 17,5 % bzw. maximal 175 EUR/m<sup>2</sup> Tilgungszuschuss bei Komplettsanierung und 5 % bzw. maximal 50 EUR/m<sup>2</sup> bei Neubauten. Darle- hen können mit einer maximalen Laufzeit von 30 Jahren, 5 tilgungsfreien Jahren sowie einer Zinsbindung von 10 Jahren abgeschlossen werden.

Zum jetzigen Stand kommen KfW-Darlehen für folgende Vorhaben in Frage.

<b>Vorhaben</b>	<b>maximaler Darlehens- betrag in Mio. EUR</b>	<b>Mindest- Darlehens- betrag in Mio. EUR</b>	<b>maximaler Tilgungs- zuschuss in Mio. EUR</b>
Neubau Sporthalle BSZ ES-Zell	3,5	2,0	0,10
Neubau Verw.geb. Esslingen	25,0	25,0	1,25
Neubau Verw.geb. Plochingen	25,0	5,0	0,25
Neubau/Sanierung Bodelschwingschule	13,5	5,4	0,95
<b>gesamt</b>	<b>67,0</b>	<b>37,4</b>	<b>2,55</b>

Für die Sporthalle BSZ ES-Zell wurde in 2018 bereits ein KfW-Darlehen über 1,5 Mio. EUR aufgenommen. In 2019 ist die Aufnahme eines weiteren Darlehens über 2,0 Mio. EUR vorgesehen (siehe Sitzungsvorlage Nr. 63/2018).

Insbesondere die Höhe der Tilgungszuschüsse ist aufgrund der teilweise noch nicht feststehenden förderfähigen Nettogrundflächen bisher nicht belastbar. Dies trifft insbesondere auf die Bodelschwingschule zu, da dort sowohl Neubau- als auch Sanierungsmaßnahmen geplant sind.

Die Zinsverbilligung beträgt momentan ungefähr 0,7%. Dies bedeutet, dass diese KfW-Darlehen um 0,7% günstiger sind als vergleichbare Darlehen am Kapital- markt. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Höhe der Zinsdifferenz auch bei in Zukunft steigenden Zinsen nicht wesentlich ändert. Der Programmzinssatz orientiert sich an der Kapitalmarktentwicklung und wird an jedem Bankarbeitstag aktualisiert. Für den Kredit kommt der am Tag des Abrufeingangs geltende Pro-

grammzinssatz zur Anwendung. Auch hier besteht die Möglichkeit tilgungsfreie Jahre zu vereinbaren.

### 2.2.3 Bauspardarlehen

Die Konditionen verschiedener Tarife bei der LBS Landesbausparkasse Südwest stellen sich wie folgt dar:

Tarif	Dauer bis zur Zuteilung in Monaten	Sollzins effektiv	maximale Tilgungsdauer in Jahren
LangzeitPlus	72	2,23%	14,5
KlassikPlus	75	1,97%	11,0
Niedrigzins	72	1,41%	7,5

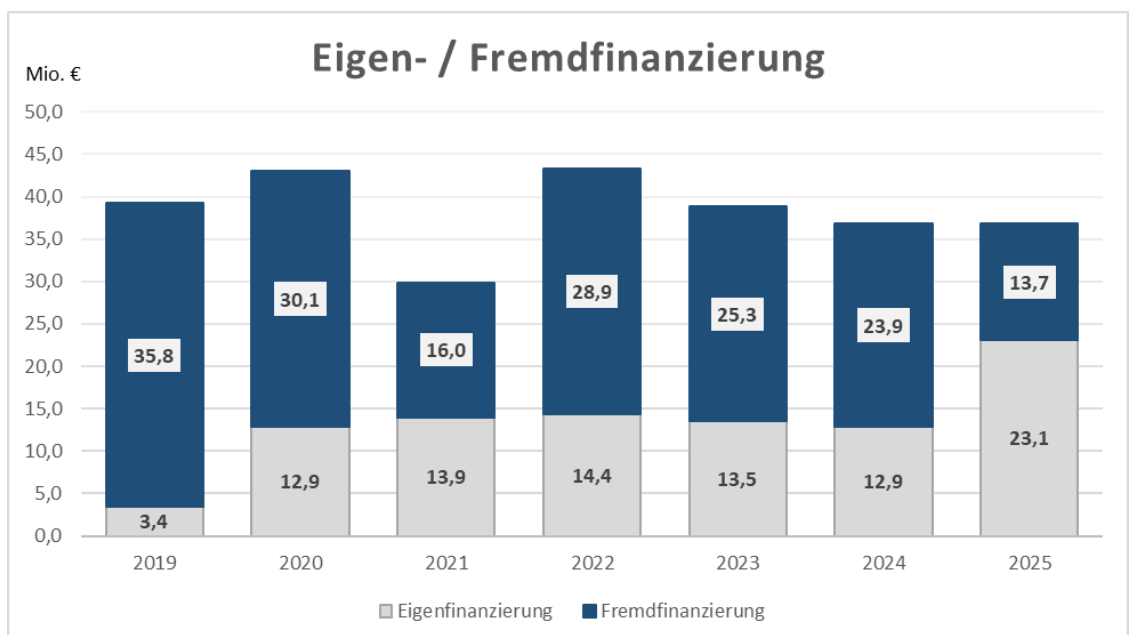
Dem Effektivzinssatz liegt eine Kürzung der Darlehensschuld von 1,5 % des Darlehensbetrages zugrunde. Der Monatsangabe in der Spalte „Dauer bis zur Zuteilung“ ist eine sofortige Einzahlung des gesamten Ansparbetrages in einer Summe von 40 % der Bausparsumme unterstellt.

Aufgrund der kurzen Laufzeiten der Bauspardarlehen bieten sich diese

- zur Finanzierung kurzlebiger Anlagegüter,
- in der Kombination mit Darlehen mit längerfristigen Laufzeiten (30 bis 50 Jahre) oder
- zur Umschuldung von Darlehen mit auslaufenden Zinsbindungen (z.B. KfW-Darlehen) an.

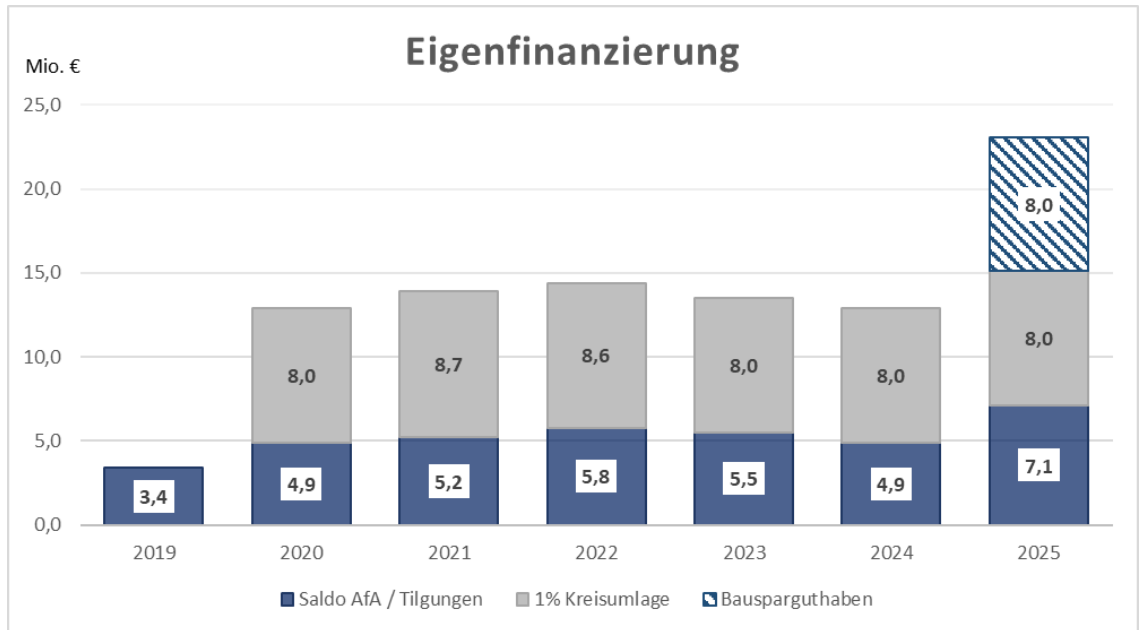
## 3. Ziele und Grundsätze der Finanzierung

### 3.1 Ausgewogenes Verhältnis zwischen Eigen- und Fremdfinanzierung

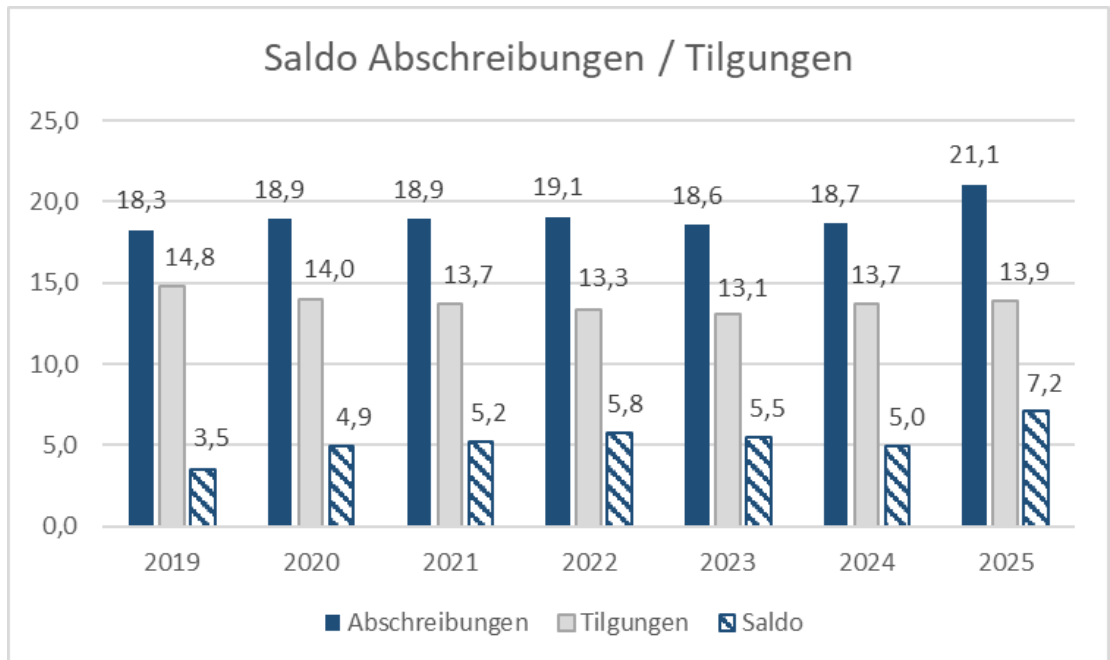


In der Finanzierungsstrategie wurde unterstellt, dass die in 2020 liquiditätsmäßig zur Verfügung stehenden Verbesserungen von 15,8 Mio. EUR zur Ansparung von Bausparguthaben für zwei Bausparverträge verwendet werden. Das Bausparguthaben kann dann ab dem Jahr 2026 die Eigenfinanzierung stärken.

### 3.2 Ausreichende Eigenfinanzierung

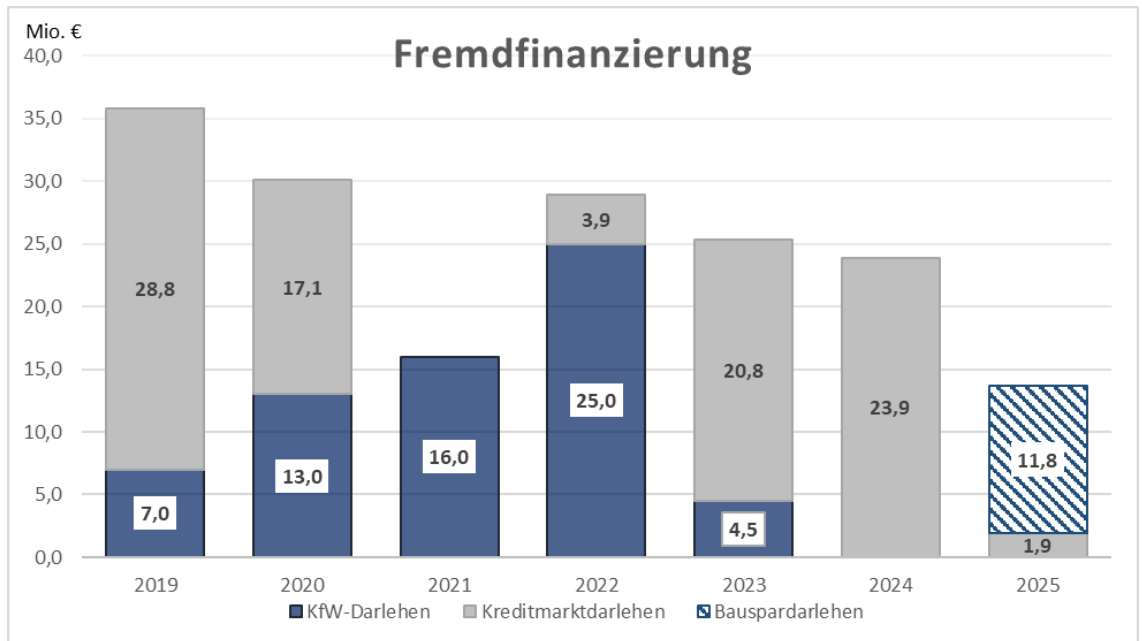


Es wird unterstellt, dass ab den Jahren 2023 ein Prozentpunkt der Kreisumlage 8 Mio. EUR entspricht. Der in 2019 abgeschlossene Bausparvertrag über 20 Mio. EUR wird voraussichtlich in 2025 zuteilungsfähig. Somit kann das Bausparguthaben von 8 Mio. EUR zur Eigenfinanzierung eingesetzt werden.



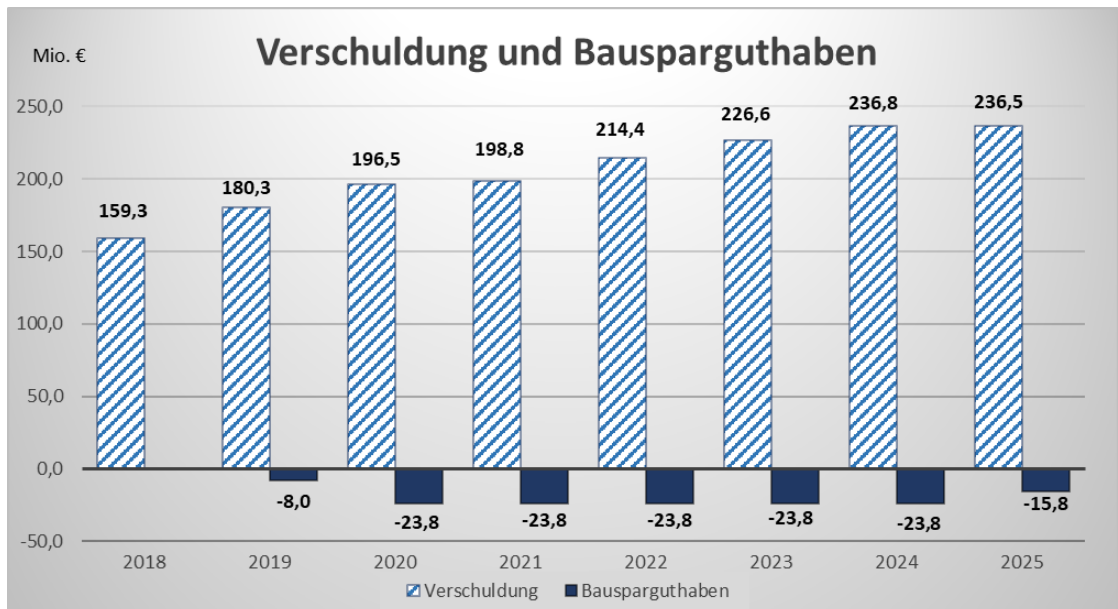
Mit der Inbetriebnahme des Verwaltungsneubaus Esslingen voraussichtlich in 2025 werden sich die Abschreibungen um knapp 2,5 Mio. EUR pro Jahr erhöhen.

### 3.3 Die Fremdfinanzierung erfolgt durch die Aufnahme von Kreditmarkt-, KfW- sowie Bauspardarlehen



Der in 2019 abgeschlossene Bausparvertrag über 20 Mio. EUR wird voraussichtlich in 2025 zuteilungsfähig. Somit könnte in 2025 ein Bauspardarlehen von 12 Mio. EUR aufgenommen werden, sofern die Zinssituation dies zulässt.

### 3.4 Begrenzung des Schuldenanstiegs



Bei der Betrachtung des Schuldenanstiegs bis 2025 um rund 77 Mio. EUR ist zu beachten, dass den Schulden von rund 237 Mio. EUR ein Bausparguthaben von 16 Mio. EUR gegenübersteht.

### 3.5 Erwartete Zinsentwicklung: steigende Zinsen

Auf die Erläuterungen in Sitzungsvorlage Nr. 131/2018 „Strategie zur Zinssicherung“ wird verwiesen. Diese sind aus Sicht der Verwaltung weiterhin gültig. Da-



her sollen so lange die Niedrigzinsphase anhält Darlehen mit Zinsbindungen möglichst über die gesamte Laufzeit abgeschlossen werden. Die Zinssicherung der KfW-Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung könnte über Bauspardarlehen vorgenommen werden.

### 3.6 Fristenkongruente Finanzierung

Die künftigen Investitionen sind nach den Finanzierungsleitlinien weiterhin entsprechend der durchschnittlichen Nutzungsdauer zu finanzieren. Die durchschnittliche Nutzungsdauer beträgt momentan 30 Jahre. Sie wird sich nach Inbetriebnahme der Verwaltungsneubauten in Plochingen und Esslingen aufgrund der hohen Buchwerte und der Abschreibungsdauer von 50 Jahren im Jahr 2025 auf 37 Jahre erhöhen. Die fristenkongruente Finanzierung ist insbesondere durch die Kombination mit Darlehen mit 50-jähriger Laufzeit sicherzustellen.

### 3.7 Zielgerichteter Einsatz von KfW-Darlehen zur Ausschöpfung des maximalen Tilgungszuschusses

Für in Frage kommende Vorhaben werden Darlehen mit 30-jährigen Laufzeiten mindestens in der Höhe aufgenommen, dass der maximale Tilgungszuschuss ausgeschöpft werden kann. Insbesondere im Jahr 2022 könnten darüber hinaus insgesamt 25 Mio. EUR aufgenommen werden. Bei einer 10-jährigen Zinsbindung wären im Jahr 2032 noch rund 17 Mio. EUR umzuschulden.

### 3.8 Abschluss von Bausparverträgen

	Bausparsumme	Abschluss in	Einzahlung	
			in Mio. EUR	Jahr
Geplanter Überschuss 2019	20 Mio. EUR	2019	8,0	2019
Verbesserung 2018	20 Mio. EUR	2019	8,0	vorauss. 2020
Verbesserung 2018	20 Mio. EUR	2019	8,0	vorauss. 2020

Zur Sicherung der aktuell niedrigen Zinssätze werden in 2019 drei Bausparverträge mit Bausparsummen von jeweils 20 Mio. EUR abgeschlossen. Ein Vertrag soll in 2019 bespart werden. Um flexibel zu bleiben, soll für die beiden anderen Verträge eine kostenlose Auflösung vereinbart werden, so lange noch keinerlei Einzahlungen getätigt wurden. Ob bereits 2019 weitere Einzahlungen in die anderen Bausparverträge erfolgen können, hängt von der tatsächlichen Entwicklung der Liquidität in 2019 ab.

Es werden nur Tarife mit einer möglichst langen Tilgungsdauer gewählt. Kurze Laufzeiten erschweren zum einen eine fristenkongruente Finanzierung und zum anderen ist die mögliche Höhe der Zinseinsparung gegenüber herkömmlichen Investitionsdarlehen aufgrund des grundsätzlich niedrigeren Zinsniveaus und der kürzeren Verzinsungsdauer von vornherein begrenzt.

### 3.9 Keine zusätzlichen tilgungsfreien Jahre während der Bauphase

Der Tilgungsbeginn bei Darlehensneuaufnahmen erfolgt entsprechend der seitherigen Praxis ab dem Jahr, welches der Aufnahme folgt. Während der Bauphase der Verwaltungsneubauten kann dies den positiven Saldo zwischen Abschreibungen und Tilgungen verringern, da den Tilgungen erst ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung entsprechende Abschreibungen gegenüberstehen. Dies führt zu einer vorübergehenden Schwächung der Eigenfinanzierung.

#### 4. Weiteres Vorgehen

- Im ersten Quartal 2019 wird ein Bausparvertrag über eine Bausparsumme von 20 Mio. EUR mit einer möglichst langen Tilgungsdauer abgeschlossen. Das Bausparguthaben in Höhe von 40% der Bausparsumme über 8 Mio. EUR wird zum Ende des ersten Quartals 2019 einbezahlt.
- Ebenfalls im ersten Quartal 2019 werden zwei weitere Bausparverträge mit Auflösungsklauseln mit langen Tilgungsdauern über Bausparsummen von jeweils 20 Mio. EUR abgeschlossen. Der Zeitpunkt von Einzahlungen hängt von der Entwicklung der Liquidität ab.
- Im Rahmen des KfW-Förderprogramms „IKK-Energieeffizient Bauen und Sanieren (217/218)“ soll in 2019 für den Neubau des Verwaltungsgebäudes Plochingen, sofern dies der Baufortschritt zulässt, ein Darlehen über 5 Mio. EUR mit 30-jähriger Laufzeit und 10-jähriger Zinsbindung aufgenommen werden. Ob in 2020 ff. darüber hinaus, weitere KfW-Darlehen für den Neubau des Verwaltungsgebäudes Plochingen aufgenommen werden, hängt von der Zinsentwicklung und dem Erreichen der Mindestdarlehenssumme hinsichtlich des Ausschöpfens des maximalen Tilgungszuschusses ab.
- Im Rahmen des KfW-Förderprogramms „IKK-Energieeffizient Bauen und Sanieren (217/218)“ wird für den Neubau der Sporthalle beim BSZ Esslingen-Zell eine zweite Tranche über 2 Mio. EUR mit 30-jähriger Laufzeit und 10-jähriger Zinsbindung aufgenommen.
- Für die Vorhaben Bodelschwingschule Nürtingen und Neubau Verwaltungsgebäude Esslingen wird die Aufnahme von KfW-Darlehen in den Jahren 2020ff. vorgesehen.
- Für das Vorhaben Verwaltungsgebäude Esslingen wird eine Gesamtaufnahme von 25 Mio. EUR angestrebt, um den maximalen Tilgungszuschuss in Anspruch nehmen zu können.
- Für das Vorhaben Bodelschwingschule ist die Ausgestaltung der KfW-Förderung hinsichtlich der Neubau- und Sanierungselemente noch zu klären.
- Der übrige Darlehensbedarf in 2019 wird über Kreditmarktdarlehen mit 30-jähriger Laufzeit und Zinsbindung abgedeckt.
- Die Finanzierungsstrategie ist laufend hinsichtlich der Veränderungen des Investitionsprogramms sowie der Zinsentwicklung und sonstiger Grundlagen zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Heinz Eininger  
Landrat