

Alternative Finanzierungsformen für Immobilien im Schul- und Kindergartenbereich

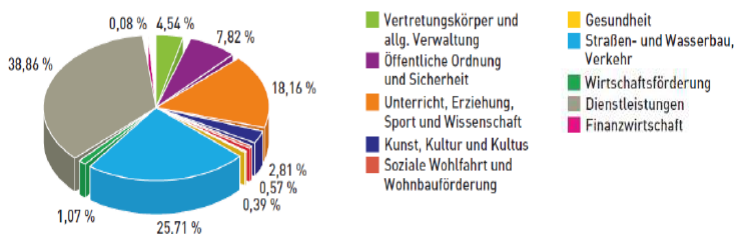
Dr. Christian KOCH

© by HYPO NOE Gruppe Bank AG | Datum: 24.05.2017

Ausgangssituation

Die NÖ Gemeinden haben im Rechnungsjahr 2015

- EUR 578,2 Mio. investiert
- davon entfielen rd. EUR 100 Mio. auf den Bildungsbereich
- künftig zunehmender Investitionsbedarf im Schul- und Kindergartenbereich



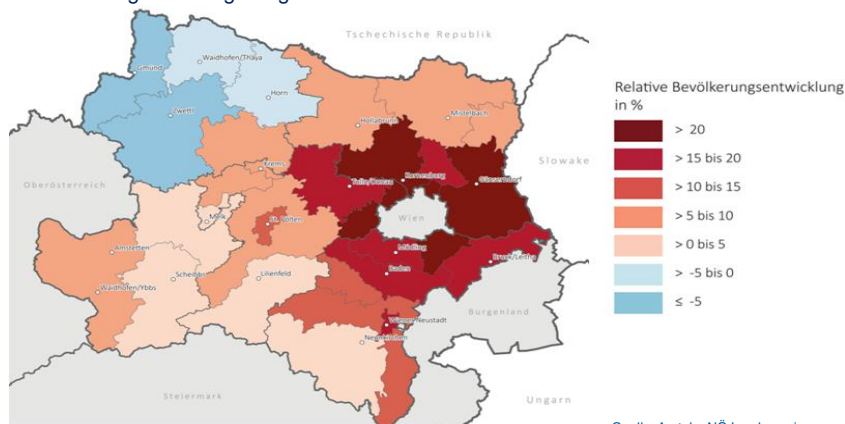
Quelle: Gemeindefinanzbericht 2016

© by HYPO NOE Gruppe Bank AG | Datum: 24.05.2017

2

Hoher Investitionsbedarf im Schul- und Kindergartenbereich wegen

- demographischer Entwicklung:
175.000 zusätzliche Einwohner in NÖ bis 2031 (rd. 75 % im Umland von Wien)
- Sicherung und Steigerung der Attraktivität der Gemeinde



© by HYPO NOE Gruppe Bank AG | Datum: 24.05.2017

3

Kindergarten- und Schulbauprojekte haben bei der Umsetzung insgesamt steigende Anforderungen und Komplexität

- hohe Ressourcenbindung (Kosten & Zeit) bei Neubau und Sanierung
- Zusammenführung unterschiedlicher Interessen (SchülerInnen, PädagogenInnen, u.a.)
- Entwicklung von neuen Konzepten, wie Nachmittagsbetreuung und Erhöhung des Zusatzangebotes wie Sportmöglichkeiten, Gemeinschaftsräume, etc.
- Berücksichtigung langfristiger Anforderungen (Bevölkerungsentwicklung, etc.)
- Nutzung außerhalb des „klassischen Betriebes“
z.B. durch Vereine bzw. für Veranstaltungen
- Erfüllung energieeffizienter Vorgaben
- Lebenszyklusbetrachtung der Gebäude
- Großprojekte im Fokus der Öffentlichkeit

© by HYPO NOE Gruppe Bank AG | Datum: 24.05.2017

4

Zusammensetzung der Finanzierung der Projekte:

A) Eigenmittel

Förderungen u.a.

* Kommunalinvestitionsgesetz 2017

- EUR 175 Mio. Bundesfördermittel/u.a. Bauinvestitionen Schul- und Kindergartenbereich
- Antragstellung durch Gemeinde/-verbände ab 1.7.2017 - 29.6.2018
- Zweckzuschuss bis iHv 25 % der Investitionskosten

* NÖ Schul- Kindergartenfonds

* Finanzsonderaktion vom Land NÖ

B) Fremdmittel

- klassische Fremdfinanzierung mittels Kredit
- alternative Fremdfinanzierungsformen

Ausgangspunkt jeder Fremdfinanzierung ist die Zinsentscheidung

- Zinsmeinung als Basis für die Entscheidung zwischen fixer oder variabler Verzinsung
- historisch tiefes Zinsniveau bietet aktuell attraktive Fixzinssätze

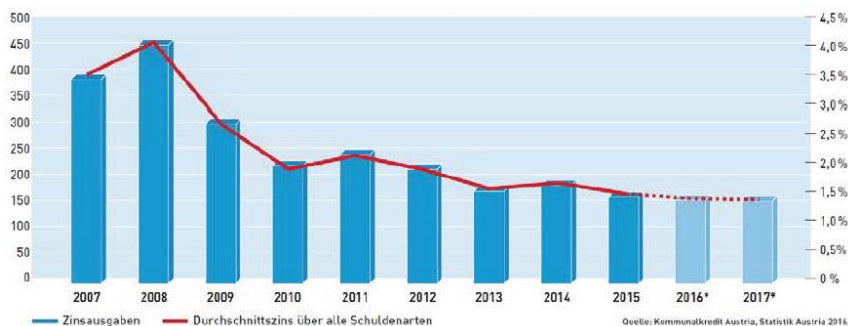


Vor- und Nachteile der Verzinsungsvarianten

fixe Verzinsung		variable Verzinsung	
Vorteil	Nachteil	Vorteil	Nachteil
steigende Zinsen	sinkende Zinsen	sinkende Zinsen	steigende Zinsen
hohe Planbarkeit	geringe Flexibilität	hohe Flexibilität	geringe Planbarkeit
		immer „im Markt“	

Zinsausgaben

- sanken 2015 um 12,7 % auf EUR 164,8 Mio.
- aktuell rd. EUR 129 Mio. unter dem Durchschnittswert der Zinsausgaben seit 2001
- Faktoren: Niedrigzinspolitik der EZB und Schuldenabbau der Gemeinden



**„Standardmodell“****Alternative Finanzierungsformen:**

- Leasing mit Pauschalfixpreis und Energieverbrauchsgarantie
- Forfaitierungsmodell für Gemeinden
- PPP Modell (nicht Gegenstand der Präsentation)
- Operate Lease iS des ESVG (nicht Gegenstand der Präsentation)

**„Standardmodell“****Alternative Finanzierungsformen:**

- Leasing mit Pauschalfixpreis und Energieverbrauchsgarantie
- Forfaitierungsmodell für Gemeinden
- PPP Modell (nicht Gegenstand der Präsentation)
- Operate Lease iS des ESVG (nicht Gegenstand der Präsentation)

Bei Kindergarten- und Schulprojekten erfolgt die Beschaffung und Finanzierung üblicherweise in zwei getrennten Schritten:

1. **Ausschreibung der Bauleistungen**
idR als Einzelgewerkvergabe oder alternativ an Generalunternehmer zur Ermittlung der Gesamtinvestitionskosten und daraus abgeleitet
2. **Finanzierungsausschreibung**
für die Beschaffung der erforderlichen Fremdmittel

Dieses „Standardmodell“ ist Bezugspunkt für die nachfolgenden alternativen Modelle.

„Standardmodell“

Alternative Finanzierungsformen:

- **Leasing mit Pauschalfixpreis und Energieverbrauchsgarantie**
- Forfaitierungsmodell für Gemeinden
- PPP Modell (nicht Gegenstand der Präsentation)
- Operate Lease iS des ESVG (nicht Gegenstand der Präsentation)

Leasing mit Pauschalfixpreis und Energieverbrauchsgarantie

Leasingvertrag zwischen Gemeinde und Leasinggesellschaft:

- Errichtung zum Pauschalfixpreis (Deckelung der Gesamtinvestitionskosten)
 - auf Basis eines von Gemeinde erstellten Raum- und Funktionsprogrammes
 - zu einem fixierten Fertigstellungstermin
 - inkl. Energiekostengarantie für bestimmten Zeitraum des Betriebes
- Besonderes Augenmerk auf die Themen Nachhaltigkeit und Lebenszyklus



Leasing mit Pauschalfixpreis und Energieverbrauchsgarantie

Vorteile

- + nur ein Vergabeverfahren
- + ein Vertragspartner
- + Entlastung eigener Ressourcen
- + Standardisierung durch Vertragstypus „Leasingvertrag“
- + Planungssicherheit
- + Lebenszyklusbetrachtung
- + Maastricht neutral
(bei echtem Übergang von Bau- und Verfügbarkeitsrisiko möglich)
- + Umsatzsteuerstundungseffekt
- + Einbindung regionaler Wirtschaft möglich

Nachteile

- hohe Komplexität durch die „Schaffung eines Nutzungsverhältnisses“ (Eigentumserwerb/Baurecht, etc. durch Leasinggesellschaft)
- insgesamt weniger Flexibilität als bei „Standardmodell“
- leasingspezifische Steuerthemen

Plus/Minus

- +/- Leasing hat mittlerweile keine Steuervorteile (USt)



„Standardmodell“

Alternative Finanzierungsformen:

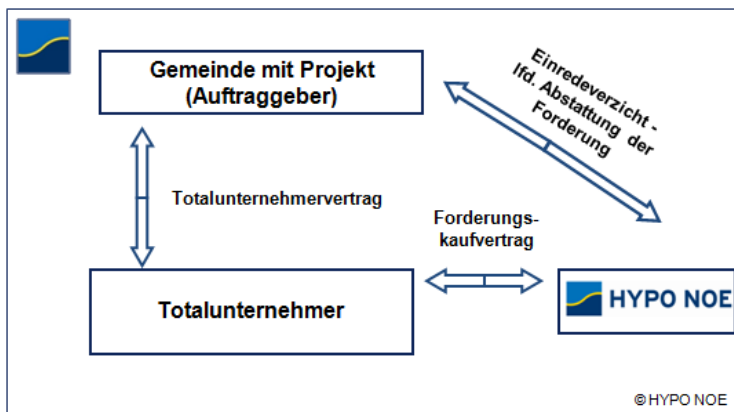
- Leasing mit Pauschalfixpreis und Energieverbrauchsgarantie
- **Forfaitierungsmodell für Gemeinden**
- PPP Modell (nicht Gegenstand der Präsentation)
- Operate Lease iS des ESVG (nicht Gegenstand der Präsentation)



1. Gemeinde beauftragt auf Basis eines Raum- und Funktionsprogrammes einen Totalunternehmer, der die Einhaltung von Kosten und Terminen garantiert.
 2. Die finanzierende Bank erwirbt die Forderungen des Totalunternehmers (= Gesamterrichtungskosten) gegenüber der Gemeinde. Für die Forderungen gibt die Gemeinde einen umfassenden Einredeverzicht ab. Im Ergebnis finanziert die Bank dadurch den Totalunternehmer mit der Bonität der Gemeinde.
 3. Die Gemeinde zahlt die abgetretenen Forderungen über die vereinbarte Laufzeit an die Bank „gestreckt“ zurück → „Totalunternehmermodell mit Zahlungsziel“.
- Zentrales Element der Struktur ist das Abstellen auf die Bonität der Gemeinde, das durch den umfassenden Einredeverzicht möglich wird.



Forfaitierungsmodell für Gemeinden



Vorteile:

- + durch Einredeverzicht sind Gemeindekonditionen möglich
- + einfaches Modell; hoher Standardisierungsgrad → Reduktion von Komplexität!
- + ein Vergabeverfahren für Bauleistung und Finanzierung
Totalunternehmer und Bank treten gemeinsam im Vergabeverfahren auf
- + Verknüpfung der Bau- und Finanzierungsleistung mit Energieeinsparung und Verfügbarkeit möglich
- + kein Liquiditätsbedarf während der Bauphase
- + kein Verkauf von Gemeindeimmobilie als Voraussetzung für ein Nutzungsverhältnis notwendig
- + keine Restriktionen durch „Schaffung von Nutzungsverhältnis“
→ Struktur auch mit komplexer Ausgangssituation umsetzbar
- + Lebenszyklusbetrachtung

Nachteile:

- nicht „Maastricht-schonend“
- nur für größere Projekte geeignet (ab rd. EUR 2 Mio. Gesamtinvestitionskosten)

Conclusio – Mehrwert durch alternative Finanzierungsformen

1. ein Ausschreibungsverfahren für Bauleistungen und Finanzierung
2. ein Vertragspartner (mit Bankenbonität im Hintergrund)
3. eine Ansprechperson
4. Reduktion der Komplexität für die Gemeinde
5. Vereinbarung von Kosten-, Termin- und Energieverbrauchsgarantien
6. Betrachtung der Gebäude über den Lebenszyklus
7. „Maastricht-schonende“ Ausgestaltung möglich
8. keine Liquiditätsbelastung während der Bauphase
9. Finanzierung zu Gemeindegeldbedingungen möglich
10. Stundungseffekte



Michael Jäger
Kundenbetreuer Waldviertel
+43(0)5 90 910-1243
michael.jaeger@hyponoe.at

Michael Gruber
Kundenbetreuer Weinviertel
+43(0)5 90 910-1307
michael.gruber@hyponoe.at



Christian Koch
Abteilungsleiter-Stv. Public Finance
+43(0)5 90 910-1245
christian.koch@hyponoe.at

Franz Gyöngyösi
Kundenbetreuer Industrieviertel
+43(0)5 90 910-1238
franz.gyongyosi@hyponoe.at



**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**