

# Gemeinde Grünheide (Mark)

## Der Bürgermeister

- mit den Ortsteilen -

Grünheide (Mark) • Hangelsberg • Kagel • Kienbaum • Mönchwinkel • Spreeau

Gemeinde Grünheide (Mark) - Am Marktplatz 1 - 15537 Grünheide (Mark)

Herr Kohlmann

Fraktion Bürgerbündnis Grünheide

der Gemeindevertretung Grünheide (Mark)

Kageler Weg 3

15537 Grünheide (Mark)

Auskunft erteilt :

Telefon : (03362) 58 55 50

Fax : (03362) 58 55 58

Aktenzeichen : 08/04/13

Datum : 13.05.2013

### Anfrage Nr. 08/04/13 der Fraktion Bürgerbündnis Grünheide

#### 1. Swap-gesicherter variabler Kommunalkredit ab 03/2008, Anfangsbetrag 1,7 Mio. Euro

Den ersten Beschluss zum Abschluss eines Swap-Geschäftes fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Grünheide (Mark) bereits am 11.05.2006 (Beschluss-Nr. 19/03/06). Dabei ging es um die frühzeitige Zinssicherung für ein Darlehen in Höhe von 1.708,1 T€, für welches bis zum 28.02.2008 Zinsen in Höhe von 5,7% p.a. zu zahlen waren und eine höhere Flexibilität zur Kredittilgung. Das Geschäftsmodell, basierend auf einem variablen Kommunalkredit, abgesichert durch einen Zinssatzswap (Forwardswap) wurde im Haupt- und Finanzausschuss am 25.04.2006 ausführlich erläutert, Informationsmaterialien wurde als Anlage zur Niederschrift übergeben. Dieses Modell unterscheidet sich vom üblichen Festzinskredit im Wesentlichen nur dadurch, dass bei vorzeitiger Rückzahlung des Darlehens im Falle eines positiven Marktwertes ein Ertrag realisiert werden kann. Bei negativem Marktwert wäre – entsprechend der Vorfälligkeitsentschädigung beim Festkredit - eine Zahlung zu leisten.

Mit dem Forwardswap (Abschluss am 16.05.2006 für Umschuldung ab 01.03.2008) wurde ein Zinssatz in Höhe von 4,39% zzgl. Marge gesichert und damit das Zinsänderungsrisiko bei niedrigerem Zinssatz für diesen Kredit bis 28.02.2018 abgesichert. An der Ausschreibung des Forwardswap wurden drei Banken beteiligt (DKB, Sparkasse/WestLB, HypoVB). Es gingen zwei gleichlautende Angebote der WestLB und der HypoVB ein. Den Zuschlag erhielt die HypoVB.

Mit Auslaufen der Zinsbindung zum 28.02.2008 wurde der Kommunalkredit als Grundgeschäft des Swapgeschäftes als variables Darlehen zur Umschuldung ausgeschrieben. Beteiligt wurden dieselben Banken wie bei der Swap-Ausschreibung. Alle drei Banken gaben Angebote ab. Den Zuschlag erhielt das günstigste Angebot und damit die HypoVB mit einer Marge von 0,03% (DKB 0,1%, SOS 0,2%). Damit wurde bis 28.02.2018 ein Zinssatz von 4,42% gesichert. Zu diesem Zeitpunkt kann das Darlehen in Höhe des Restbetrages von 1.087,4 T€ vollständig getilgt werden. Möglich wäre auch die Tilgung eines Teilbetrages und Prolongation.

#### **Ergebnis der Umschuldung: Zinsreduzierung von 5,7% p.a. auf 4,42% p.a. gesichert bis 02/2018**

Kreditbearbeitungsgebühren fielen nicht an.

#### **Sprechzeiten:**

Montag - kein Sprechtag -  
Dienstag 9.00 - 12.00 Uhr / 13.00 - 18.00 Uhr  
Mittwoch - kein Sprechtag -  
Donnerstag 9.00 - 12.00 Uhr / 13.00 - 15.00 Uhr  
Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

#### **Bankverbindung:**

Konto-Nr. 3892011167  
BLZ 17055050  
Sparkasse Oder Spree

#### **Gemeinde Grünheide (Mark)**

Am Marktplatz 1  
15537 Grünheide (Mark))  
Tel.: (03362) 58 55 0  
Fax: (03362) 58 55 58

@see

BEReit und LOS



## 2. Swap-gesicherter variabler Kommunalkredit ab 08/2009, Anfangsbetrag 5,8 Mio. Euro

Mit dem Rahmenbeschluss für das Schuldenmanagement (Beschluss Nr. \*01/04/09 Hauptausschuss vom 23.07.09, bestätigt durch Beschluss-Nr. 80/04/09 vom 17.09.2009) hat die Gemeindevertretung Richtlinien für das Zins- und Schuldenmanagement der Gemeinde beschlossen. Auf der Grundlage dieses Rahmenbeschlusses wurde eine Strategie zur Optimierung des bestehenden Kreditportfolios beschlossen (Beschluss Nr. \*02/04/09 Hauptausschuss vom 23.07.09, bestätigt durch Beschluss-Nr. 81/04/09 vom 17.09.2009). Ziele waren die Nutzung des günstigen Zinsniveaus für die in künftigen Jahren anstehenden Prolongationen, die Vereinfachung des Portfolios durch Bündelung und Synchronisation von sechs bestehenden Krediten in einem Geschäft und eine Einsparung durch vorzeitige Umfinanzierung. Nicht in die Betrachtung einbezogen wurden die Förderdarlehen und das bereits bestehende Swap-Geschäft. Die umzuschuldenden sechs Kredite hatten ein Gesamtvolumen von 5.776 T€ zu Zinssätzen zwischen 4,35% und 7,7% bei einem Durchschnittszins auf das Gesamtvolumen von 5,19%. Die für die vorzeitige Ablösung der Darlehen entstehenden Kosten (Vorfalligkeitsentschädigung) sollten mit dem Swap gegenfinanziert werden, um den laufenden Haushalt nicht zu belasten.

Zur Umsetzung des Beschlusses wurden zum 27.08.2009 ein variables Kommunaldarlehen sowie ein Festzins-Zahler-Swap ausgeschrieben. Sechs Banken wurden um Angebotsabgabe für das Kommunaldarlehen gebeten (Commerzbank, Deutsche Bank, DZ Bank, LBBW, SOS, HypoVB). Vier Banken gaben Angebote ab (Commerzbank, LBBW, SOS, HypoVB), wobei die gebotenen Margen zwischen 0,34% und 0,5% für eine Laufzeit von 3 Jahren lagen. Die HypoVB erhielt den Zuschlag aufgrund des besten Angebotes und verbesserte die Kondition bei Verzicht auf Kündigungsrecht innerhalb der drei Jahre auf 0,32%. Von allen fünf Banken, die zur Abgabe eines Swap-Angebotes aufgefordert wurden, gingen Angebote ein. Diese lagen für eine Zinsbindung von 10 Jahren zwischen 4,05% und 4,11%. Den Zuschlag erhielt die Commerzbank (4,05%). Der erreichte Zinssatz für das Gesamtgeschäft lag damit bei 4,37%.

Die Ergebnisse der Ausschreibungen wurden in einer Abschlussdokumentation zusammengefasst und der Gemeindevertretung in der Sitzung am 17.09.2009 ausführlich erläutert.

Mit Beschluss Nr. 76/04/10 beschloss die Gemeindevertretung vor dem Hintergrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus die Auflösung des bestehenden Swap-Geschäftes mit Restlaufzeit von 9 Jahren und Neuabschluss über die Gesamtlaufzeit bis 2036 um so das Zinsänderungsrisiko für dieses Volumen bis zum Laufzeitende zu eliminieren. An der Ausschreibung per 30.08.2010 wurden fünf Banken beteiligt, von denen vier ein Angebot abgaben. Bei einer Spanne von 4,1875% bis 4,4175% erhielt die Commerzbank den Zuschlag. In dem Zinssatz ist wiederum die Vorfalligkeitsentschädigung für die vorzeitige Darlehensablösung eingepreist. Damit konnte zu einer geringfügigen Zinserhöhung um 0,1375% das Zinsänderungsrisiko bis zur vollständigen Tilgung in 2036 ausgeschaltet werden. Der Gesamtzinssatz einschließlich Marge betrug damit 4,5075%.

Die Neuvereinbarung der Marge für den zugrunde liegenden variablen Kredit stand per 28.08.2012 an. Aus vier Angeboten erhielt die Sparkasse Oder-Spree mit einer Marge von 0,21% für zehn Jahre den Zuschlag. Der Zinssatz für das Gesamtgeschäft reduzierte sich damit auf 4,3975%.

**Ergebnis der Umschuldung: Zinsreduzierung von 5,19% p.a. auf 4,3975% p.a. gesichert bis Laufzeitende**

Kreditbearbeitungsgebühren fielen nicht an.



### 3. Übersicht über das Gesamtportfolio, Stand 31.12.2012

Per 31.12.2012 ergibt sich folgender Stand der Kredite:

Gläubiger	Verwendung	Saldo am 31.12.2010	Saldo am 31.12.2011	Saldo am 31.12.2012	Zinssatz	Zinsbindung	Restschuld bei Ablauf Zinsbindung
HypoVB	WGH II 3.FW	1.558.098,41	1.498.398,41	1.435.898,41	4,4200	2018	1.081 T€
SOS/Commb.	Umschuldung div. Darlehen	5.620.000,00	5.496.000,00	5.364.000,00	4,3975	2022*/2036	3.774 T€* /0 €
ILB	Baudarl. 1. FW	815.037,27	805.184,04	795.281,45	0,0000	2014	745 T€
ILB	Baudarl. 1. FW	144.254,04	142.510,16	140.757,55	0,0000	2014	132 T€
ILB	Baudarl. 3.FW	654.788,90	646.873,75	638.918,94	0,0000	2014	623 T€
ILB	Aufw.darl. 1. FW	264.225,42	264.225,42	264.225,42	0,0000	2014	264 T€
ILB	Aufw.darl. 3. FW	147.500,55	147.500,55	147.500,55	0,0000	2014	147 T€
SOS	F.-E-Str.15/15a	232.029,43	225.817,82	219.337,27	4,2610	2024	124 T€
KfW	Hubertusstr. 15/16	87.690,92	84.922,84	82.101,80	1,9000	2015	73 T€
DKB	Hubertusstr. 15/16	191.471,78	181.753,83	171.668,31	3,7300	2025	0 €
ILB	ModInst.Licht.Weg 5/6	262.934,25	256.877,98	249.548,66	2,0000	2020	188 T€
DKB	Licht. Weg 5/6	159.893,36	153.915,39	147.645,26	4,8000	2028	0 €
KfW	Multicar (ABM)	10.109,81	9.097,45	8.085,09	0,0000	2020	0 €
KfW	Gymnasium	1.796.606,00	1.728.808,00	1.661.010,00	3,8500	2017	1.356 T€
<b>Gesamtsumme</b>		<b>11.944.640,14</b>	<b>11.641.885,64</b>	<b>11.325.978,71</b>			
Tilgung			-302.754,50	-315.906,93			

\* Ende Margenbindung (akt. 0,21%)

Für die Bau- und Aufwendungsdarlehen wurde die Zinsfreiheit zunächst bis 31.12.2014 festgeschrieben. Bis dahin sollen lt. Auskunft der ILB in Abstimmung mit den zuständigen Ministerien (MIL und MdF) Handlungsspielräume für eine angemessene Verzinsung und Rückzahlung analysiert werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Ergebnis der Analyse in jedem Fall Konditionen angeboten werden, die die Objektwirtschaftlichkeit (Objekte Am Marktplatz 2/3 und 4/5) weiterhin gewährleisten. Für die Förderdarlehen der ILB sind regelmäßig Bearbeitungsgebühren von 0,5% auf den ausstehenden Kreditbetrag zu entrichten.

### 4. Handlungsoptionen

In Abhängigkeit von der jeweiligen Finanzlage kann bei Ablauf von Zinsbindungen über eine Tilgung des jeweiligen Restbetrages oder die Prolongation zu dann geltenden Konditionen entschieden werden. Eine teilweise oder vollständige vorzeitige Tilgung des bis 2036 festgeschriebenen Darlehens könnte bei einem Anstieg des Marktniveaus über den vereinbarten Zinssatz erwogen werden. Wegen des relativ geringen Restbetrages sollte das KfW-Darlehen 2016 auf jeden Fall getilgt werden. Für die 2017 und 2018 fälligen Darlehen könnte alternativ eine vorzeitige Prolongation im Rahmen eines Forward-Darlehens auf Basis des nach wie vor günstigen Zinsniveaus geprüft werden. Eine entsprechende Markterkundung wird zurzeit durchgeführt.

Aus der langfristigen Finanzplanung bis 2017 ergeben sich Finanzspielräume sowohl für die schrittweise Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an Wohnobjekten als auch für eine Tilgung der 2016 bis 2018 fälligen Restkredite.

## 5. Verschuldungsgrad

Verschuldungsgrad II (=Fremdkapital/Eigenkapital + SoPo)

Eröffnungsbilanz	22 %
31.12.2009	21 %
31.12.2010	20 %

Der Verschuldungsgrad per 31.12.2011 und 31.12.2012 kann erst nach Abschluss aller eigenkapitalrelevanten Jahresabschlussbuchungen ermittelt werden. 2011 und 2012 wurden planmäßige Tilgungen in Höhe von 303 T€ bzw. 316 T€ geleistet. Neue Kredite wurden nicht aufgenommen.



Christiani

Bürgermeister