

Anlage 3 – vorläufig (Stand: 03.03.2014)

Darlehensaufnahme bzw. Finanzierung für das Gebäude und für die Parkierungsanlage

1. Sachverhalt:

Mit Stand Februar 2014 belaufen sich die aktuellen Kosten für die Herstellung des Gebäudes auf 5.113.063,62 € und für die Parkierungsanlage auf 687.000,00 €. Die Finanzierung der Parkierungsanlage erfolgt durch eine 100%ige Förderung aus dem Förderprogramm Stadtumbau-Ost, Aufwertung.

Die Finanzierung des Gebäudes des 2. Teilbereiches setzt sich nach aktueller Abstimmung mit dem Landesverwaltungsamt des LSA auf der Grundlage der vorgelegten Gesamtertragsberechnung wie folgt zusammen.

Herstellungskosten:	5.113.063,62 €
- Kostenerstattungsbetrag= Fördermittelzuschuss	3.804.048,15 €
- Aufnahme eines Zwischenfinanzierungsdarlehens als geforderter Eigenanteil	369.610,50 €
- Aufnahme eines Kapitalmarktdarlehens	939.404,97 €

2. Rahmenbedingungen Zwischenfinanzierungsdarlehen

Der Bauherr muss nach Städtebauförderrichtlinie zu den Herstellungskosten der hier vermietbaren Flächen einen 15%igen Eigenanteil der Finanzierung erbringen. Das sind 369.610,50 €. Nach vorläufigen Vorabstimmungen mit einem örtlichen Kreditinstitut ergeben sich bei einer Rückzahlung des Darlehens in 2 Raten zum 30.01.2015 und 30.01.2016 ein Gesamtkostenansatz von 372.481,62 €, mithin Tilgung von 369.610,50 € und Zinsen von 2.871,12 € bei einem Sollzinssatz von 0,850 % und effektivem Jahreszins von 0,85 %.

Die Ratenzahlungen sollen sowohl zum 30.01.2015 und 30.01.2016 zu gleichen Teilen in Höhe von gerundet jeweils 186.300,00 € aus dem Haushalt der Stadt erfolgen.

3. Rahmenbedingungen Kapitalmarktdarlehen

Das nach Gesamtertragsberechnung einzusetzende Fremdkapital wurde in einer Höhe von 939.404,97 € ermittelt. Das aufzunehmende Kapitalmarktdarlehen soll auf der Grundlage der Mieteinnahmen nach Abzug der Bewirtschaftungskosten (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungsrücklage) in einer monatlichen Ratenhöhe von 5.400,00 € ab Februar 2015 zurückgezahlt werden.

Das vorläufige Angebot eines örtlichen Kreditinstitutes geht dabei von einem Nominalzins von 2,49837 % und einem effektiven Jahreszins von 2,53 % aus. Die Zinsbindungsdauer wurde mit 15,00 Jahren angeboten. Nach Ablauf der Bindefrist im Februar 2030 beläuft sich die Restschuld auf 187.983,17 €. Danach wäre eine Verhandlung zum dann aktuellen Zinssatz erforderlich.

4. Ergebnis

Die vorgenannten Zahlen und Fakten stellen ein vorläufiges Ergebnis dar. Anhand der aktuell vorhandenen Daten wurde ein örtliches Kreditinstitut aufgefordert, zu den aktuellen Konditionen ein vorläufiges Angebot abzugeben.

Die Kreditaufnahme soll voraussichtlich im Juli/August 2014 erfolgen. Dazu werden dann aktuell mindestens drei Angebote entsprechender Kreditinstitute eingeholt.