

# Stadtrat Jena

## Berichtsvorlage Nr. 12/1514-BE



**Einreicher:**  
Oberbürgermeister

- öffentlich -

Jena, 14.03.2012

<b>Sitzung/Gremium</b>	<b>am:</b>
<b>Dienstberatung Oberbürgermeister</b>	<b>20.03.2012</b>
<b>Finanzausschuss</b>	<b>03.04.2012</b>
<b>Werkausschuss Kommunale Immobilien Jena</b>	<b>18.04.2012</b>
<b>Stadtrat der Stadt Jena</b>	<b>25.04.2012</b>

### 1. Betreff:

**Stand der Entschuldung und die Umsetzung des Entschuldungskonzeptes**

**2. Bearbeiter / Vortragender:** Datum/Unterschrift  
Oberbürgermeister Dr. Albrecht Schröter

**3. Vorliegende Beschlüsse zum Sachverhalt: 12/1450-BV**

**4. Aufhebung von Beschlüssen: ./.**

**5. Gesetzliche Grundlagen: ./.**

### 6. Mitwirkung / Beratung:

Fachbereich Finanzen, Herr Dr. Blankenburg  
Kommunale Immobilien Jena, Herr Dirkes

**7. Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt: ( in EUR )** ja  nein

**8. Realisierungstermin: ./.**

### 9. Anlagen:

- Übersicht zur bisherigen Umsetzung des Entschuldungskonzeptes und zu dem in 4a) erläuterten Szenario
- Zins- und Tilgungspläne des Entschuldungskonzeptes mit aktuellem Stand (entsprechend Vertragsanpassung vom 14.10.2011)
- Übersicht zum Gesamtbestand der städtischen Kredite

---

**Unterschrift**

# Bericht zum Stand des Entschuldungskonzepts

## Zusammenfassung

- Bis Ende 2011 wurden im Rahmen des Entschuldungskonzepts 5,2 Mio. € mehr Tilgungen geleistet, als geplant war.
- Aus jetziger Sicht können die Tilgungen der Stadt bereits bis 2018 und die der Stadtwerke und von KIJ bis 2020 geleistet werden.

## 1. Stand des Entschuldungsvertrages zwischen Stadt, Stadtwerken und KIJ

Zum 31.12.2009 übernahm der Eigenbetrieb KIJ vom städtischen Haushalt alle Kredite in einer Höhe von 69,9 Mio. €, zuzüglich zum Stichtag aufgelaufene Zinsen von 0,7 Mio. €.

Zwischen Stadt, Stadtwerke Jena GmbH und Eigenbetrieb KIJ wurde zeitgleich ein Vertrag über die Entschuldung der Stadt Jena bis spätestens 2024 abgeschlossen. Der Vertrag sieht die Tilgung von 32,8 Mio. € durch Zahlungen des Stadthaushalts an KIJ, von 9,6 Mio. € durch die Verwendung ausschüttbarer Gewinne des Eigenbetriebs KIJ und von 18,9 Mio. € durch Gewinnausschüttungen der Stadtwerke vor. Weitere 9,3 Mio. € werden aufgrund eines bereits vorher bestehenden Vertrages durch die Nahverkehrsgesellschaft jenah getilgt. Die entsprechenden Verbindlichkeiten des städtischen Haushalts und der Stadtwerke gegenüber KIJ werden laut Entschuldungsvertrag mit 4% p.a. verzinst, was dem Durchschnittszinssatz der Kredite entspricht.

Der Entschuldungsvertrag legt Zins- und Tilgungspläne für die einzelnen Vertragspartner fest, wobei die Raten als Mindestbeträge zu verstehen sind. Die Vertragspartner können auch schneller tilgen, sofern ihre Ertragslage das zulässt.

Bis zum 31.12.2011 war eine Tilgung durch alle Vertragspartner von insgesamt 11,3 Mio. € vorgesehen. Dies wurde um 5,2 Mio. € übertroffen; die Tilgung betrug insgesamt 16,5 Mio. €. Hierzu trug die Stadt mit 3,2 Mio. €, die Stadtwerke mit 1,4 Mio. € und KIJ mit 0,6 Mio. € bei. Somit haben die Restverbindlichkeiten gegen KIJ nur noch eine Höhe von 54,1 Mio. € statt geplanter 59,3 Mio. €.

## 2. Stand der Kreditverbindlichkeiten von KIJ aus dem Entschuldungskonzept

KIJ unterscheidet Kreditverbindlichkeiten aus dem Entschuldungskonzept und immobilienbezogene Kreditverbindlichkeiten. Letztere umfassen die 2003 übernommenen hochbaubezogenen Kredite, sowie Neuaufnahmen für gewerbliche Zwecke (derzeit für „Jena21“). Sie werden im Abschnitt 3. betrachtet, der gegenwärtige Abschnitt stellt zunächst nur die mit dem Entschuldungskonzept übernommenen Kredite dar.

Diese übernommenen Kredite sollten ihren damaligen Zins- und Tilgungsplänen zufolge bis zum 31.12.2011 um 13,5 Mio. € getilgt werden (also von 69,9 Mio. € auf 56,4 Mio. €, ohne Berücksichtigung von Zinsabgrenzungen).

Tatsächlich wurden 16,4 Mio. € getilgt, so dass die Restschuld gegen Kreditinstitute nur noch 53,5 Mio. € beträgt.

KIJ hat in den Jahren 2010 und 2011 Umstrukturierungen im Kreditportfolio vorgenommen, durch die Zinsänderungsrisiken begrenzt und die Flexibilität im Hinblick auf mögliche Sondertilgungen erhöht wurden. Bei den in 2013 vorgesehenen Umschuldungen von insgesamt 24,6 Mio. € wurde für 16 Mio. € ein Zinssatz von 3,62% gesichert. Bei einer Umschuldung im Januar 2011 wurde eine täglich flexible Kreditlinie auf Eonia-Basis gewählt, so dass Sondertilgungen ohne Vorfälligkeitsentschädigung möglich sind. Diese Kreditlinie ist z.Z. mit 5 Mio. € für das Entschuldungskonzept und mit 2 Mio. € für das Projekt Jena21 valuiert.

Für das gesamte Kreditportfolio wurde ein Risikomanagement unter Inanspruchnahme von Beratungsleistungen der Deutschen Bank Risk Management Services aufgebaut. Inzwischen hat KIJ mehr eigene Erfahrungen und Kompetenzen beim Kreditmanagement hinzugewonnen. Es wird derzeit geprüft, ob und ggf. in welcher Form und Häufigkeit das Risikoreporting durch die Deutsche Bank RMS fortgeführt werden soll.

### **3. Gesamtbestand der städtischen Kredite**

Neben den o.g. Krediten im Rahmen des Entschuldungskonzepts von 53,5 Mio. € bestehen noch 11,4 Mio. € immobilienbezogene Kredite von KIJ sowie 2,0 Mio. € Kreditverbindlichkeiten bei KSJ. Somit lagen die Gesamtverbindlichkeiten der Stadt einschließlich Eigenbetriebe gegenüber Kreditinstituten zum 31.12.2011 bei 66,9 Mio. €.

Hier nicht eingeschlossen ist eine Verbindlichkeit von KIJ aus über 20 Jahre unverzinst rückzahlbaren Städtebaufördermitteln des Landes für die Sanierung der Schillerschule in Höhe von 3,3 Mio. €. Weiterhin hat KSJ die Möglichkeit, ein innerstädtisches Darlehen für den Bau des neuen Gebäudes für den Wertstoffhof in Anspruch zu nehmen. Diese Verbindlichkeiten werden zwar kommunalrechtlich als Schulden der Eigenbetriebe gerechnet, sind bilanziell aber keine Bankkredite.

Zu Beginn des Entschuldungskonzepts (Stichtag 31.12.2009) lagen die städtischen Gesamtverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten bei 86,9 Mio. €, also 20,0 Mio. € höher als heute. Somit wurde bei den immobilienbezogenen und gewerblichen Krediten außerhalb des Entschuldungskonzepts eine Nettotilgung von 3,6 Mio. € erreicht.

#### 4. Szenario für die künftige Entwicklung

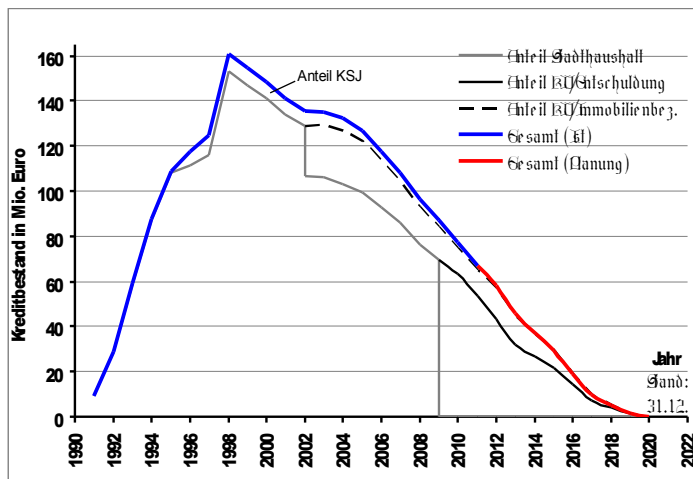


Abb. 1: Szenario für den Gesamtbestand der städtischen Kredite (siehe Anlage 3)

##### a) Entwicklung des Entschuldungskonzepts

Entsprechend Entschuldungsvertrag können Vertragspartner, die Sondertilgungen geleistet haben, ihre zukünftigen Zahlungen verringern, so lange sie nicht hinter der ursprünglich vereinbarten Gesamt-Tilgungslinie zurückbleiben. Der Standardfall ist, dass dies nicht geschieht, sondern sie in den Folgejahren die ursprünglich vereinbarten Raten zahlen. Sie können natürlich auch weitere Sondertilgungen leisten.

Für 2012 wird aufgrund der erwarteten Jahresergebnisse 2011 davon ausgegangen, dass die Stadt Sonderzahlungen von 8 Mio. €, die Stadtwerke von 0,5 Mio. € und KIJ solche von 0,3 Mio. € leisten. Für 2013 und die Folgejahre werden Sonderzahlungen der Stadt nicht mehr eingeplant, bei KIJ und Stadtwerken werden sie in derselben Höhe wie 2012 unterstellt. Weiter wird erwartet, dass diejenah ihre Restschuld von dann 6,6 Mio. € in 2013 ablöst, wozu sie vertraglich berechtigt ist.

In diesem Fall wären die Verbindlichkeiten der Stadt gegenüber KIJ im Jahr 2018 getilgt, die Aufrechnung mit Gewinnen von KIJ und die Verbindlichkeiten der Stadtwerke im Jahr 2020. In dem Szenario, das in Anhang 1 dargestellt wird, ist dies eingearbeitet.

Die Bankkredite von KIJ aus dem Entschuldungspaket weisen in diesem Szenario zum 31.12.2020 eine Restschuld von nur noch 1,1 Mio. € auf, wobei die Laufzeiten bis 2025 reichen. Wahrscheinlich können in der Zeit bis 2020 dafür Sondertilgungsvereinbarungen abgeschlossen werden. Deren Konditionen hängen von der zukünftigen Zinsentwicklung ab und sind noch nicht bezifferbar.

##### b) Entwicklung des Gesamtbestandes der städtischen Kredite

Die von KIJ in 2003 übernommenen immobilienbezogenen Kredite haben feste Laufzeiten bis maximal 2018 und werden in dieser Zeit planmäßig getilgt. Die für das gewerbliche Projekt „Jena21“ mit genutzte Eonia-Kreditlinie ist degressiv gestaltet und endet 2019. Die Kreditverbindlichkeiten von KSJ werden 2015 getilgt sein.

In der mittelfristigen Finanzplanung von KIJ ist für 2013 noch eine Kreditaufnahme von 3,0 Mio. € für die Erschließung des Wohngebietes „Hausberg“ vorgesehen. Diese soll – ebenso wie im Fall Jena21 – der Vorfinanzierung der nötigen Investitionen dienen und entsprechend der Vermarktung der Flächen wieder abgelöst werden. Dies ist auch bei weiteren Erschließungsmaßnahmen denkbar. Daher könnte auch nach dem erfolgreichen Ende des Entschuldungsvertrags noch ein gewisser Kreditbestand aus gewerblichen Erschließungsprojekten vorhanden sein, dessen Höhe aus heutiger Sicht im einstelligen Millionenbereich läge.

Wie sich die Finanzierung von nicht-gewerblichen Investitionen bei KSJ und KIJ darstellt, also v.a. von Straßen- und Schulbauprojekten, ist zur Zeit nicht sicher vorhersehbar. Eventuell werden zur Vorfinanzierung innerstädtische Darlehen benötigt, die entsprechend der Abschreibung zurückgezahlt und mit dem Kalkulationszinssatz, der in das Nutzungsentgelt einfließt, verzinst werden sollten. Die Möglichkeit dazu wird bestehen, wenn keine nachhaltige Verschlechterung der Haushaltslage der Stadt gegenüber den letzten Jahren eintritt.

#### Anlagen

- Übersicht zur bisherigen Umsetzung des Entschuldungskonzepts und zu dem in 4a) erläuterten Szenario
- Zins- und Tilgungspläne des Entschuldungskonzepts mit aktuellem Stand (entsprechend Vertragsanpassung vom 14.10.2011)
- Übersicht zum Gesamtbestand der städtischen Kredite