

**Fachhochschule Technikum Kärnten  
Studiengang „Public Management“**



**Kreditfinanzierung vs. Leasing -  
Ein umfassender Vergleich in  
der öffentlichen Verwaltung**

**Diplomarbeit zur Erlangung des akademischen Grades  
Magistra (FH) für Public Management**

**Eingereicht bei:**

**Hon. Prof. Dkfm. Dr. Helfried Bauer**

**Mag. Peter Kurnig**

**Verfasserin: Christine Mösenbacher**

**Matrikel-Nr.: 0010061022**

**Irdning, 04. Februar 2004**

## **Eidesstattliche Erklärung**

Ich versichere:

dass ich die Diplomarbeit selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfe bedient habe.

dass ich dieses Diplomarbeitsthema bisher weder im In- noch im Ausland (einer Beurteilerin / einem Beurteiler zur Begutachtung) in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

dass diese Arbeit mit der vom Begutachter beurteilten Arbeit übereinstimmt.

Irdning, 04. Februar 2004  
(Ort der Angabe, Datum)

---

(Unterschrift)

## **Vorwort**

*„Was wir wissen, ist ein Tropfen,  
was wir nicht wissen, ein Ozean.“*

*Isaac Newton*

Die vorliegende Diplomarbeit wurde im Rahmen der Absolvierung des Studienganges „Public Management“ an der FH Technikum Kärnten in Spittal/Drau, zur Erlangung des akademischen Titels Mag. (FH), verfasst.

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen bedanken, die mich bei der Erstellung dieser Arbeit auf jede Art und Weise unterstützt haben.

Dank möchte ich meinen beiden Betreuern, Herrn Hon. Prof. Dkfm. Dr. Helfried Bauer und Mag. Peter Kurnig, aussprechen. Ohne ihre tatkräftige Hilfe und Unterstützung wäre die Fertigstellung der Arbeit nicht möglich gewesen.

Besonderer Dank gilt abschließend meiner Familie, die mich während des gesamten Studiums unterstützt und motiviert hat.

Die Verfasserin

Christine Mösenbacher

## **Kurzfassung**

Die Arbeit befasst sich grundsätzlich mit der Finanzierung von öffentlichen Bauvorhaben und im Besonderen mit den beiden Finanzierungsformen „Leasing“ und „Kredit“. Ziel der Arbeit war es, aufgrund eines Vergleiches der Finanzierungsformen Kredit und Leasing anhand von praktischen Beispielen, eine Empfehlung für Gemeinden hinsichtlich der richtigen Finanzierungsform abzugeben. Des weiteren sollte untersucht werden, ob sich maßgebliche Entscheidungskriterien bei der Wahl zwischen den Finanzierungsformen Kredit und Leasing aus dem Vergleich ableiten lassen.

Um diese Empfehlungen abgeben und Entscheidungskriterien definieren zu können, wurde ein Vergleich von zwei praktischen Beispielen durchgeführt, die jeweils unterschiedlich finanziert wurden. Der Vergleich basierte auf Kriterien, die anhand von Beurteilungskriterien aus der Literatur erstellt wurden. Die Ergebnisse des Vergleiches zeigen deutliche Unterschiede der beiden Finanzierungsformen auf und dienten nach einer vorhergehenden Analyse und Objektivierung als Grundlage für die Empfehlungen für Gemeinden im Allgemeinen.

Es wurden mehrere Empfehlungen abgegeben, da es nicht möglich ist, eine eindeutige Entscheidung für sämtliche Bauvorhaben zu treffen. Grundsätzlich ist Leasing im Hoheitsbereich vorteilhafter, wohingegen Kredite für Investitionen im Nicht-Hoheitsbereich und für Ergänzungs- bzw. Zwischenfinanzierungen gewählt werden sollten. Grundsätzlich empfiehlt sich für öffentliche Bauvorhaben der Einsatz eines professionellen Bauprojektmanagements.

Die Arbeit gliedert sich in vier wesentliche Teile:

- ⇒ theoretische Grundlagen
- ⇒ Praxisvergleich

- ⇒ Zusammenfassung und Analyse der Ergebnisse sowie
- ⇒ Resümee und Empfehlungen für Gemeinden

*Schlüsselwörter:*

- ⇒ Leasing,
- ⇒ Kredit,
- ⇒ öffentliche Investitionsvorhaben,
- ⇒ kommunale Finanzierung,
- ⇒ Vergleich von Finanzierungsformen

## **Abstract**

The diploma thesis deals basically with the financing of public building projects and specially with the two financing forms leasing and loan. The aim of the diploma thesis was to deliver common recommendations for municipalities with respect to the correct financing form. The recommendations were drawn out of a comparison between the financing forms leasing and loan which was based on practical examples. The two practical examples were respectively differently financed. The further aim was to examine whether authoritative decision criteria can be diverted out of the comparison for the choice between leasing and loan.

The comparison was carried out with criteria that based on judgement criteria out of the literature. The results of the comparison show clear differences between the two financing forms and served after a preceding analysis and objectification as a base for the recommendations for communities in general. Several recommendations were delivered because it is not possible to encounter an unambiguous decision for all public building projects.

Basically leasing is more advantageous in the governmental area of the municipalities, whereas loan is more suitable in the business area of the municipalities and for supplements and/or bridge loans. In general the use of a professional building project management recommends itself for public building projects.

The diploma thesis is divided into four main parts:

- ⇒ Theoretical bases
- ⇒ Practical comparison
- ⇒ Summary and analysis of the results
- ⇒ Resume and recommendations for municipalities

Key words:

- ⇒ leasing
- ⇒ loan
- ⇒ public investment projects
- ⇒ municipal financing
- ⇒ comparison of financing forms

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG .....</b>	<b>I</b>
<b>VORWORT .....</b>	<b>II</b>
<b>KURZFASSUNG.....</b>	<b>III</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>V</b>
<b>INHALTSVERZEICHNIS .....</b>	<b>VII</b>
<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>XI</b>
<b>TABELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>XII</b>
<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>XIII</b>
<b>1 EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1 Problemstellung.....	1
1.2 Ziele .....	2
1.3 Forschungsfragen.....	3
1.4 Motivation .....	3
1.5 Methode .....	4
<b>2 THEORETISCHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>5</b>
2.1 Begriffsdefinitionen.....	5
2.1.1 Kreditfinanzierung .....	5
2.1.1.1 Kurz- und mittelfristige Kredite .....	6
2.1.1.2 Langfristige Kredite .....	6
2.1.2 Leasing .....	10

2.1.2.1	Begriffsabgrenzungen .....	11
2.1.2.2	Vertragsformen von Leasing .....	14
2.1.2.3	Weitere Formen des Leasing .....	16
<b>2.2</b>	<b>Kreditfinanzierung von Investitionsvorhaben im öffentlichen Bereich.</b>	<b>17</b>
2.2.1	Kredithöhe.....	20
2.2.2	Laufzeit .....	20
2.2.3	Tilgungsarten.....	21
2.2.4	Verzinsung .....	21
2.2.5	Staatliche Rechtsgeschäftsgebühr .....	22
2.2.6	Konditionsgestaltung.....	23
2.2.6.1	Indikatorgebundene Zinssätze .....	23
2.2.6.2	Fixe Zinssätze .....	24
2.2.6.3	Sicherstellungen .....	25
<b>2.3</b>	<b>Besonderheiten des kommunalen Leasing .....</b>	<b>26</b>
2.3.1	Vertragsarten einer Immobilien-Leasingfinanzierung .....	27
2.3.1.1	Leasingvertrag.....	27
2.3.1.2	Mietvertrag gem. § 1091 ABGB bzw. Bestandvertrag gem. § 1090 ABGB .....	30
2.3.1.3	Grundstückskaufvertrag .....	32
2.3.1.4	Baurechtsvertrag .....	33
2.3.1.5	Weitere Vertragsarten .....	34
2.3.2	Der besondere Umsatzsteuervorteil für Gemeinden .....	36
2.3.3	Dienstleistungen der Leasinggesellschaften beim Immobilienleasing.....	37
2.3.3.1	Beratungsfunktion .....	37
2.3.3.2	Bauherren- und Investitionsfunktion .....	38
2.3.3.3	Finanzierungsfunktion .....	39
2.3.3.4	Baumanagementfunktion (Bauplanung, -durchführung, -betreuung) .....	40
<b>2.4</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen bei der Finanzierung von öffentlichen Investitionsvorhaben .....</b>	<b>42</b>
2.4.1	Rolle der Gemeindeaufsichtsbehörde bei Fremdfinanzierungen .....	45
2.4.2	Genehmigungspflicht von Fremdmittelaufnahmen in den Bundesländern.....	46
<b>2.5</b>	<b>Das Risikokriterium bei Investitionsvorhaben.....</b>	<b>50</b>
<b>2.6</b>	<b>Resümee .....</b>	<b>55</b>

<b>3</b>	<b>PRAKTISCHER VERGLEICH ZWISCHEN LEASING- UND KREDITFINANZIERUNG.....</b>	<b>56</b>
3.1	<b>Auswahl von Beispielen in Österreich .....</b>	<b>56</b>
3.1.1	Vorstellung der Gemeinden für den praktischen Vergleich.....	56
3.1.2	Betrachtungsraster für den praktischen Vergleich.....	59
3.1.2.1	Beurteilungskriterien nach Wörn.....	59
3.1.2.2	Beurteilungskriterien nach Röhrenbacher/Fleischer.....	64
3.1.2.3	Beurteilungskriterien für den praktischen Vergleich.....	66
3.2	<b>Vergleich der beiden Praxis-Beispiele nach Beurteilungskriterien' .....</b>	<b>73</b>
3.2.1	Gegenwärtige finanzielle Situation der Gemeinde .....	73
3.2.2	Rechtliche Rahmenbedingungen bezüglich der Wahl der Finanzierungsform.....	74
3.2.3	Finanzierungskosten.....	76
3.2.4	Risikokriterium.....	94
3.2.5	Flexibilitätskriterium.....	98
3.2.6	Dauer der Bauphase.....	99
3.2.7	Qualität .....	100
3.2.7.1	Kostengarantie .....	101
3.2.7.2	Ausführungsqualität .....	103
3.2.7.3	Zufriedenheit .....	104
3.3	<b>Vor- und Nachteile der beiden Finanzierungsformen aus Sicht der Gemeinden.....</b>	<b>106</b>
3.3.1	Vor- und Nachteile der Leasingfinanzierung aus der Sicht der Gemeinde A	106
3.3.2	Vor- und Nachteile der Kreditfinanzierung aus der Sicht der Gemeinde B...	109
3.4	<b>Resümee .....</b>	<b>110</b>
<b>4</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG UND ANALYSE DER ERGEBNISSE DES PRAKTISCHEN VERGLEICHS .....</b>	<b>111</b>
4.1	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem praktischen Vergleich..</b>	<b>111</b>
4.2	<b>Analyse und Objektivierung der Ergebnisse aus dem praktischen Vergleich .....</b>	<b>117</b>
4.3	<b>Analyse und Objektivierung der Vor- und Nachteile aus der Sicht der Gemeinden.....</b>	<b>128</b>

4.4	Resümee .....	134
5	RESÜMEE UND EMPFEHLUNGEN FÜR GEMEINDEN.....	135
6	LITERATURVERZEICHNIS.....	145
7	ANHANG .....	XIII
7.1	Tilgungsplan/Kreditrechner für das Kreditmodell 1 beim Barwertvergleich der Gemeinde A.....	XIV
7.2	Tilgungsplan/Kreditrechner für das Kreditmodell 2 beim Barwertvergleich der Gemeinde A.....	XV
7.3	Barwertberechnung für das Kreditmodell 2 der Gemeinde A.....	XVI
7.4	Tilgungsplan/Kreditrechner für das Kreditmodell 2 beim Barwertvergleich der Gemeinde B .....	XVII
7.5	Barwertberechnung für das Kreditmodell 2 der Gemeinde B.....	XVIII
7.6	Barwertberechnung für das Leasingmodell 2 der Gemeinde .....	XIX
7.7	Interviewleitfaden Gemeinde A.....	XX
7.8	Interviewleitfaden Gemeinde B .....	XXII

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Die Kundenanforderungen müssen optimal erfüllt werden.....	62
Abbildung 2: Zunahme der Projektkosten bei Verkürzung der Projektdauer.....	123
Abbildung 3: Projektbeeinflussbarkeit während der Projektphasen.....	125

## **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Neugeschäft 2002 öffentliche Hand Immobilien gesamt 304,93 Mio. EUR .....	26
Tabelle 2 :	Übersicht der Genehmigungspflichten in den Bundesländern .....	49
Tabelle 3:	Übersicht der Projektdaten Gemeinde A.....	76
Tabelle 4:	Übersicht der Projektdaten Gemeinde B.....	77
Tabelle 5:	Kostenvergleich unter steuerlichem Aspekt zwischen Leasing und Kredit in der Gemeinde A.....	78
Tabelle 6:	Kostenvergleich unter steuerlichem Aspekt zwischen Leasing und Kredit in der Gemeinde B.....	80
Tabelle 7:	Barwertrechnung des Leasingmodells der Gemeinde A) ..	85
Tabelle 8:	Barwertrechnung des Kreditmodells der Gemeinde A .....	86
Tabelle 9:	Übersicht der Barwerte für die Gemeinde A.....	87
Tabelle 10:	Barwertrechnung des Kreditmodells der Gemeinde B .....	88
Tabelle 11:	Barwertrechnung des Leasingmodells der Gemeinde B ...	89
Tabelle 12:	Daten für das Immobilienleasing-Kautionsmodell der Gemeinde B.....	90
Tabelle 13:	Übersicht der Barwerte für die Gemeinde B.....	91
Tabelle 14:	Daten für das Immobilienleasing-Kautionsmodell der Gemeinde B mit veränderter Laufzeit .....	92
Tabelle 15 :	Übersicht der Barwerte der Gemeinde B mit veränderter Laufzeit der Finanzierungsvarianten .....	92
Tabelle 16 :	Übersicht der Risikolage für die beiden Gemeinden.....	95
Tabelle 17 :	Übersicht der Ergebnisse aus dem praktischen Vergleich.....	112
Tabelle 18:	Übersicht der Vor- und Nachteile aus der Sicht der beiden Gemeinden .....	116

## **Abkürzungsverzeichnis**

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
BauRG	Baurechtsgesetz
EstR 2000	Einkommensteuerrichtlinien 2000
ESVG 1995	Europäisches System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung 1995
EURIBOR	European Interbank Offered Rate
FH	Fachhochschule
F-VG 1948	Finanzverfassungsgesetz 1948
GdO 1994 (Salzburg)	Gemeindeordnung 1994
GebG	Gebührengesetz
GemO 1967 (Steiermark)	Gemeindeordnung 1967
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
K-AGO	Kärntner Allgemeine Gemeindeordnung
K-GHO	Kärntner Gemeindehaushaltsordnung
Libor	London Interbank Offered Rate
NÖ GO 1973	Niederösterreichische Gemeindeordnung 1973
OÖ GemO 1990	Oberösterreichische Gemeindeordnung 1990
SMR	Sekundärmarktrendite
USt	Umsatzsteuer
VRV 1997	Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 1997
WRG	Wasserrechtsgesetz

## **1 Einleitung**

### **1.1 Problemstellung**

Die Teilnahme an der Wirtschafts- und Währungsunion fordert die Einhaltung von fiskalischen Konvergenz-Kriterien für die Finanzlage der öffentlichen Haushalte. Dies gilt sowohl für Bund und Land als auch für die Gemeinden. Im Rahmen des Stabilitätspaktes 2001 haben sich die Gebietskörperschaften zu einer abgestimmten Haushaltskonsolidierung entschlossen, die für den Bund eine Defizit-Höchstgrenze von 2,05 % und für Länder und Gemeinden eine Höchstgrenze von 0,75 % bzw. 0,1 % vorsieht. Diese Zielgrößen dienen somit als Grundlage für alle weiterführenden Maßnahmen und Aktivitäten.

Damit einhergehend haben die Gemeinden mit knapper werdenden finanziellen Ressourcen zu kämpfen. Gleichzeitig steigt aber der Umfang der Aufgaben und Dienstleistungen, die eine Gemeinde zu erbringen hat. Die Erreichung der Maastricht-Ziele, sowie die Erbringung der öffentlichen Aufgaben mit geringer werdenden finanziellen Mitteln sind durch verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten durchführbar, darunter fällt auch die Änderung der Finanzierungsform.<sup>1</sup> Grundsätzlich können die Gemeinden bereits aus einer Fülle an verschiedenen Finanzierungsformen wählen, wobei sich die Gemeinden aufgrund von Informationsmängeln nicht immer für die günstigste Variante entscheiden. Am häufigsten entscheiden sich die Gemeinden zwischen den beiden Finanzierungsformen Leasing und Kredit, welche als Grundlage für die vorliegende Arbeit dienen sollen.

Die möglichen Finanzierungsformen für öffentliche Investitionen haben unterschiedliche Auswirkungen auf die öffentliche Verschuldung und das öffentliche Defizit. Dies ist von der Art der Finanzierungsform und der je-

---

<sup>1</sup> Vgl.: Atzwanger/Kapfer/Staudinger (2000), S. 196 ff

weiligen Zurechenbarkeit zur kommunalen Aufgabenerfüllung abhängig. Mit der Zurechenbarkeit zur kommunalen Aufgabenerfüllung meint man den Aufgabenbereich – Hoheits- oder Nicht-Hoheitsbereich - in den die Investition fällt, wobei sich auch steuerliche Unterschiede ergeben. Darlehensfinanzierungen im Hoheitsbereich erhöhen die öffentliche Verschuldung und das öffentliche Defizit, Leasingfinanzierungen erhöhen wiederum das öffentliche Defizit, wirken aber neutral auf die Verschuldung des öffentlichen Haushaltes. Um die öffentlichen Aufgaben Maastricht-schonend zu finanzieren, werden Darlehensfinanzierungen von den Gemeindeaufsichtsbehörden restriktiv behandelt und die Gemeinden greifen immer mehr auf das Finanzierungsinstrument Leasing zurück.<sup>2</sup>

Dies bedeutet aber nicht, dass Leasing in jedem Fall und für alle Bereiche der öffentlichen Verwaltung die bessere oder billigere Finanzierungsform darstellt. Durch die Diplomarbeit soll nun untersucht werden, welche praktischen Vor- und Nachteile die Finanzierungsformen Kredit und Leasing aufweisen und es soll in der Folge eine Empfehlung für Gemeinden hinsichtlich der richtigen Finanzierungsform unter idealtypischen Rahmenbedingungen abgegeben werden.

## **1.2 Ziele**

Die vorliegende Diplomarbeit verfolgt mehrere Ziele. Erstens soll aufgrund vorher definierter Schlüsselkriterien ein Vergleich der Finanzierungsalternativen Leasing und Kredit durchgeführt werden.

Zweitens soll auf Basis des Vergleiches eine Empfehlung bzw. mehrere Empfehlungen für Gemeinden, die vor der Wahl der richtigen Finanzierungsform stehen, abgegeben werden. Bei der Empfehlung muss jedoch berücksichtigt werden, dass die Rahmenbedingungen in den Gemeinden unterschiedlich sind und verschiedene Faktoren Einfluss auf die Entschei-

---

<sup>2</sup> Vgl.: Gangl/Mitterhuber (2000), S. 140 ff

dung für eine Finanzierungsform haben können. Die Empfehlungen sind daher nicht allgemein für jede Investition einer Gemeinde gültig.

Drittens sollen Kriterien aus dem Vergleich herausgefiltert werden, die bei der Wahl zwischen den Finanzierungsformen Leasing und Kredit entscheidend sind. Diese können sowohl unabhängig von der Finanzierungsform betrachtet werden bzw. stellen mit der Finanzierungsform verknüpfte Nebenumstände dar, als auch in direktem Zusammenhang mit der Finanzierungsform gebracht werden.

### **1.3 Forschungsfragen**

Um die oben angeführten Ziele zu erreichen, ist die Beantwortung folgender Forschungsfragen notwendig:

- ⇒ Welche Ergebnisse liefert ein Vergleich – insbesondere der Barwertvergleich - der beiden Finanzierungsformen?
- ⇒ Welche mit der Finanzierung von öffentlichen Bauvorhaben verknüpften Nebenumstände spielen eine Rolle bei der Entscheidung für eine bestimmte Finanzierungsform?
- ⇒ Welche Kriterien sind für die Wahl einer Finanzierungsform entscheidend?

### **1.4 Motivation**

Das Thema Immobilienleasing ist derzeit ein sehr aktuelles Thema und es wirft die Frage auf, ob diese Finanzierungsform unter allen Umständen von einer Gemeinde für die Finanzierung eines Bauvorhabens gewählt werden sollte, oder ob doch die herkömmliche Kreditfinanzierung vorteilhafter wäre. Diesbezüglich gibt es noch sehr wenige vergleichbare Stu-

dien – vor allem nicht für die öffentliche Verwaltung - , daher ist das Ziel der Arbeit, am Ende eine Empfehlung für die Gemeinden abgeben zu können.

## **1.5 Methode**

Die Erhebungsinstrumente für den allgemeinen theoretischen Teil sind Datenanalyse sowie Fachliteratur.

Der Vergleich der beiden Finanzierungsformen wird durch den Vergleich zweier gleicher Projekte in österreichischen Gemeinden, die aber unterschiedlich finanziert wurden, durchgeführt werden. Die Projekte sind hinsichtlich der Art des Vorhabens gleich, Unterschiede gibt es beim Investitionsvolumen und der Größe der Gemeinde, was für diesen Vergleich jedoch von geringerer Bedeutung ist, da die Art des Projektes sowie die Projektabwicklung im Vordergrund stehen. Bei den Projekten handelt es sich beide Male um Feuerwehr-Zentren.

Für den Vergleich sollen vorher Schlüsselkriterien definiert werden, die ausschlaggebend für die Wahl einer Finanzierungsform sind.

Die Kosten werden mit Hilfe einer finanzmathematischen Methode (Barwertvergleich) miteinander verglichen. Die Kosten der beiden Projekte können nicht direkt miteinander verglichen werden, jedoch kann der Vergleich mit funktierten Modellen für die jeweils andere Finanzierungsform durchgeführt werden.

Die nicht-monetären Messgrößen werden anhand von Interviews mit Vertretern aus Politik (zB Bürgermeister oder Gemeindegassier) und Verwaltung (zB Amtsleiter, Leiter der Bauabteilung) und der Durchsicht aller mit den Projekten zusammenhängenden Dokumenten (Dokumentenanalyse) verglichen. Hier kann ein direkter Vergleich der zwei Projekte hinsichtlich des Projektmanagements durchgeführt werden.

Im ersten Abschnitt der Arbeit sollen Begriffe erläutert werden und die beiden Finanzierungsformen „Kredit“ und „Leasing“ in der öffentlichen Verwaltung und damit bereits erwiesene Vor- und Nachteile dargestellt werden. Weiters werden die rechtlichen Voraussetzungen für die beiden Finanzierungsformen geprüft und die Risikolage für Kredit und Leasing dargelegt. In der Folge wird in einem praktischen Vergleich anhand von zwei Beispielen untersucht werden, welche entscheidenden Unterschiede zwischen den Finanzierungsformen Kredit und Leasing bestehen.

Basierend auf die Vor- und Nachteile aus Theorie und Praxis sollen Empfehlungen für Gemeinden abgegeben werden, die für eine Entscheidung im idealtypischen Fall gedacht sind. Sie sollen als Basisgrundlage für Gemeinden dienen, die vor der Wahl der richtigen Finanzierungsform stehen. Die endgültige Wahl ist dann aber von der jeweiligen Situation in der Gemeinde bezüglich der Finanzen, der öffentlichen Meinung und politischen Entscheidungsträger abhängig.

## **2 Theoretische Grundlagen**

### **2.1 Begriffsdefinitionen**

Einleitend sollen die Begriffe „Kredit“ und „Leasing“ genau abgegrenzt, sowie die verschiedenen Arten dieser beiden Finanzierungsformen näher erläutert werden. Vor allem beim Begriff des „Leasing“ gibt es unterschiedliche Bezeichnungen, die vor Beginn der Arbeit geklärt werden müssen.

#### **2.1.1 Kreditfinanzierung**

Die Finanzierung über Kredite ist eine Art der Fremdfinanzierung und dient generell zur Kapitalbeschaffung. Kredite können in verschiedener Art und

Weise gewährt und auch besichert werden. Weiters können Kredite kurz-, mittel- oder langfristig zur Kapitalbeschaffung und im weiteren Sinne zur Finanzierung von Investitionen herangezogen werden.

#### 2.1.1.1 Kurz- und mittelfristige Kredite

Zu den kurz- und mittelfristigen Fremdfinanzierungen zählen in der Regel alle Kredite mit einer Laufzeit von weniger als fünf Jahren. Bei kurz- und mittelfristigen Krediten spricht man generell von folgenden Kreditarten:

- ⇒ Handels- bzw. Warenkredite (zB Lieferantenkredit, Kundenanzahlung)
- ⇒ Geldkredite (zB Kontokorrentkredit, Wechselkredit, Lombardkredit, Kundenkredit)
- ⇒ Kreditleihe (zB Akzeptkredit, Avalkredit)
- ⇒ Euromarktkredite

Der Euromarkt ist eine Form des Kreditmarktes der Volkswirtschaft und stellt kurz- bis mittelfristige Kredite zur Verfügung. Hierbei handelt es sich um einen internationalen Kreditmarkt, der durch Einlagen und Kreditwährungen in Fremdwährungen außerhalb des jeweiligen Währungsgebietes gekennzeichnet ist. Es kann hier zwischen Eurogeldmarkt (kurzfristige Kredite) und Eurokapitalmarkt (langfristige Kredite) unterschieden werden.<sup>3</sup>

#### 2.1.1.2 Langfristige Kredite

Auch bei den langfristigen Krediten gibt es verschiedene Arten und Ausführungen. Abgesehen vom Darlehen, auf das in Folge noch näher eingegangen wird, unterscheidet man noch zwischen Anleihe, Wandelschuld-

---

<sup>3</sup> Vgl.: Lechner/Egger/Schauer (1999), S. 244 ff

verschreibungen, Gewinnschuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen.

#### 2.1.1.2.1 Allgemeine Formen der langfristigen Kreditfinanzierung

Durch eine Anleihe kann ein Großunternehmen über den Kapitalmarkt (Börse) ein langfristiges Darlehen in verbriefter Form aufnehmen. Anleihen werden auch Obligation oder Schuldverschreibung genannt. Von Wandelschuldverschreibungen spricht man, wenn sie im Rahmen einer bedingten Kapitalerhöhung ausgegeben werden. Der Gläubiger kann in Folge entweder von einem Umtauschrecht (Wandelanleihe) oder einem Bezugsrecht (Optionsanleihe) Gebrauch machen. Bei der Gewinnschuldverschreibung erhält der Gläubiger nicht nur eine feste Verzinsung, sondern auch eine Gewinnbeteiligung. Diese kann durchaus begrenzt sein und erst ab einer gewissen Dividendenhöhe gewährt werden.<sup>4</sup>

Schuldscheindarlehen werden folgendermaßen definiert:

*„Schuldscheindarlehen entstehen außerhalb der Börse bei einer freien Gestaltung des (zumeist) langfristigen Darlehensvertrages. Als Kapitalgeber treten Kapitalsammelstellen, in der Regel Versicherungsanstalten, auf, die überschüssige Prämieinnahmen einer langfristigen und damit deckungsstockfähigen Anlage zuführen“.*<sup>5</sup>

#### 2.1.1.2.2 Darlehen

Das Darlehen stellt die Grundform der langfristigen Fremdfinanzierung dar und besteht in Geld oder anderen verbrauchbaren Sachen.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> ebenda, S. 249

<sup>5</sup> ebenda, S. 251

<sup>6</sup> ebenda, S. 249 ff

Das Darlehen ist im ABGB (§ 983) geregelt und kommt durch die so genannte Zuzählung zustande. Unter Zuzählung ist die tatsächliche Ausnutzung des Darlehensbetrages gemeint. Der Kreditvertrag kommt im Gegensatz dazu durch die übereinstimmende Willenserklärung der beiden Vertragspartner zustande, also bereits beim Vertragsabschluss.<sup>7</sup>

Wie generell bei der Fremdfinanzierung, unterscheidet man auch beim Darlehen zwischen unterschiedlichen Arten. Man unterscheidet hierbei nach Kapitalgebern, Formen und Tilgungsmodalitäten.

### **Kapitalgeber**

Grundsätzlich geben die Banken für die Gemeinden Kommunaldarlehen aus. Nebenbei können Darlehen aber auch von Bausparkassen und Versicherungsgesellschaften für die Gemeinden gewährt werden. Darlehen von den Bausparkassen werden vor allem für den kommunalen Wohnungsbau oder aber auch für andere Projekte, wie Kindergärten oder Infrastrukturmaßnahmen, gewährt. Die Bauspardarlehen sind im Bausparkassengesetz geregelt und werden durch noch nicht zahlungsfähige Bausparguthaben refinanziert.

Bei den Versicherungsdarlehen wird das laufende Prämienaufkommen zur Refinanzierung herangezogen und sie dienen vor allem zur Bedeckung von versicherungstechnischen Rücklagen. Diese Darlehen werden entweder direkt von den Versicherungen oder indirekt über Treuhänder gewährt.<sup>8</sup>

### **Formen**

Darlehen können in Form von Investitionsdarlehen oder Realkrediten auftreten. Mit den Investitionsdarlehen werden Maschinen, technische Anla-

---

<sup>7</sup> Vgl.: Christ (2003), S. 35 ff

<sup>8</sup> ebenda, S. 35

gen, Immobilien, Vorräte und Forderungen finanziert. Bei den Realkrediten erfolgt die Sicherstellung durch Grundschulden (Eintragung der Schuld in das Grundbuch) oder Hypotheken auf die Grundstücke und Gebäude des Kreditnehmers oder eines Dritten.<sup>9</sup>

### **Tilgungsmodalitäten**

Hinsichtlich der Tilgungsmodalitäten unterscheidet man zwischen drei verschiedenen Darlehensarten; dies sind das Annuitätendarlehen, das Abzahlungsdarlehen, sowie das Festdarlehen.

Das Annuitätendarlehen zeichnet sich dadurch aus, dass der Schuldendienst aus gleich bleibenden Raten (festen Annuitäten) besteht. Es ändert sich zwar im Laufe der Vertragsdauer die Höhe des Zinsanteiles und des Tilgungsanteiles, jedoch wird bei Fälligkeit der Rate immer der gleiche Betrag bezahlt, da die Zinsen jeweils von der Restschuld berechnet werden. Somit sinkt der Zinsanteil und der Tilgungsanteil steigt dementsprechend.

Beim Abzahlungsdarlehen sinkt der Schuldendienst im Verlauf der Vertragszeit. Der Tilgungsanteil bleibt konstant, wohingegen der Zinsanteil stetig sinkt. Somit ergibt sich eine immer geringer werdende Belastung des Kreditnehmers.

Eine weitere Form stellt das Festdarlehen dar. Hier werden während der Vertragslaufzeit nur Zinsen bezahlt und der Darlehensbetrag am Ende in einer Summe zurückgezahlt. Dieses Darlehen wird oft in Verbindung mit einer Kapitallebensversicherung eingesetzt. Die Laufzeit des Darlehens und der Versicherung werden gleich vereinbart; nach Ende der Laufzeit dient die Auszahlung der Versicherungssumme zur Tilgung des Darlehens. Der Schuldendienst während der Laufzeit besteht somit aus den Zinsen und den Versicherungsbeiträgen. Diese Form des Darlehens wird

---

<sup>9</sup> Vgl.: Eschen (1999), S. 97 ff

meist von Einzelunternehmern, Personengesellschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung verwendet.<sup>10</sup>

Die in dieser Arbeit verwendeten Praxisbeispiele (siehe Kapitel 3) wurden einmal über Darlehen und das andere Mal über Immobilienleasing finanziert. In der Folge wird nur noch der Begriff Kredit für die Darlehensfinanzierung verwendet, da dieser umgangssprachlich geläufiger ist.

Im nächsten Abschnitt wird nun der Begriff des Leasing näher erläutert, welcher für diese Diplomarbeit - neben dem Begriff „Kredit“ - von besonderer Bedeutung ist.

### **2.1.2 Leasing**

„Leasing ist eine Form der Finanzierung, bei der der Leasinggeber (Vermieter) das Leasingobjekt (Mobilien oder Immobilien) ankauft beziehungsweise errichtet und als Eigentümer an den Leasingnehmer (Mieter) auf eine vertraglich festgelegte Dauer (Leasingdauer oder Grundvertragsdauer) für den Leasingnehmer unkündbar vermietet.“<sup>11</sup>

Der Leasingnehmer verfügt über eigentümerähnliche Rechte, er ist im Grunde aber nur Nutzungsberechtigter während der Leasingdauer. Zusätzlich zur Nutzungsberechtigung übernimmt der Leasingnehmer aber auch verschiedene Risiken, wie zB das Investitionsrisiko, wenn er seine Kaufoption in Anspruch nimmt, oder die Sach- und Preisgefahr (siehe Kapitel 2.5). Nach Ablauf der Leasingdauer sollte der Leasingnehmer zwischen den Optionen „Zurückgeben“, „Weiterleasen“ oder „Kaufen“ wählen können.

---

<sup>10</sup> ebenda, S. 97 ff

<sup>11</sup> Vgl.: Ulm (2003), S. 214

Damit das Leasinggut beim Leasinggeber zugerechnet werden kann, müssen gemäß Punkt 2.5.2 (Zurechnung des Leasinggutes) der EStR 2000 folgende Voraussetzungen gegeben sein:

- ⇒ Einhaltung der 40/90 % Regel (die Leasingdauer muss mindestens 40 % und höchstens 90 % der gewöhnlichen Nutzungsdauer des Leasingobjektes betragen)
- ⇒ Keine Kaufoption des Leasingnehmers zu einem wirtschaftlich nicht ausschlaggebenden Betrag (weniger als 50 % des Restbuchwertes; bzw. wenn Restwert erheblich niedriger ist als der voraussichtliche Verkehrswert)
- ⇒ Es handelt sich nicht um Spezialleasing

Grundsätzlich wird das Leasinggut dem Leasinggeber zugerechnet, hierbei kann die Leasingrate beim Leasingnehmer als Betriebsausgabe abgeschrieben werden. Legt man den Leasingvertrag als Kreditvertrag aus, so muss der Leasingnehmer das Objekt aktivieren und somit steigt für die Gemeinde die öffentliche Verschuldung.<sup>12</sup>

#### 2.1.2.1 Begriffsabgrenzungen

In Bezug auf Leasing werden oft die Begriffe „Operating-Leasing“ und „Finanzierungs-Leasing“ genannt. Hierbei werden jedoch unterschiedliche Definitionen nach EStR 2000 (österreichische Einkommensteuerrichtlinien) und ESVG 1995 (Europäisches System volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung) verwendet. Nachfolgend werden daher die Definitionen nach EStR 2000 (Punkt 2.5. (Leasing)) näher gebracht und in der Folge die Unterschiede zu den Definitionen nach ESVG 1995, Anhang II erläutert.

---

<sup>12</sup> Vgl.: Kurnig; Vorlesungsbegleitende Unterlagen zur Lehrveranstaltung „Investition und Finanzierung“; Fachhochschule Technikum Kärnten; Studiengang „Public Management“; Sommersemester 2003; Kapitel 4

⇒ Operating-Leasing

Gemäß den EStR 2000 sind Operating-Leasing-Verträge zivilrechtlich als Mietverträge anzusehen. Die Objekte werden kurzfristig vermietet und die Kündigung des Vertrages ist unter Einhaltung bestimmter Fristen jederzeit möglich. In diesem Fall trägt der Leasinggeber das Investitionsrisiko, da es im Falle einer vorzeitigen Kündigung notwendig erscheinen kann, das Leasingobjekt mehrmals zu vermieten, um die vollen Investitionskosten zu refinanzieren. Zusätzlich ist bei dieser Form des Leasing die Leasinggesellschaft auch für die Wartung und Instandhaltung des Leasingobjektes zuständig.<sup>13</sup>

⇒ Finanzierungs-Leasing

Anders ist die Situation beim Finanzierungs-Leasing. Hier werden meist langfristige Verträge abgeschlossen – es handelt sich dabei um eine Sonderform der langfristigen Miete -, die während der Grundmietzeit unkündbar sind. Die Vertragslaufzeiten betragen max. 90 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer und das zivilrechtliche Eigentum liegt beim Leasinggeber. Das Objekt wird durch den Leasingnehmer genutzt, dieser übernimmt in der Regel auch die Wartung und Instandhaltung sowie teilweise das Investitionsrisiko, da er das Objekt während der Vertragslaufzeit nicht beliebig zurückgeben kann. Nach Ablauf der Grundmietzeit kann der Leasingnehmer das Objekt zurückgeben oder auf Weiterleasen bzw. Kaufen optieren.

Decken die Leasingraten während der Laufzeit die gesamten Investitionskosten, sowie die Zinsen der Objektfinanzierung vollständig ab, so spricht man vom „Vollamortisations-Leasing“. Ist dies nicht der Fall, so ist vom „Teilamortisations-Leasing“ die Rede. Diese beiden Vertragsformen werden unter Kapitel 2.1.2.2 noch näher erläutert.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> Vgl.: Gabele/Dannenberg/Kroll (1998), S. 3 ff

<sup>14</sup> ebenda, S. 3 ff

Laut dem Europäischen System volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung (ESVG 1995) wird unter den Begriffen Operating-Leasing und Finanzierungs-Leasing hinsichtlich der Zurechnung des Leasinggutes eine Unterscheidung gemacht und entspricht somit nicht den Definitionen gemäß den österreichischen Einkommenssteuerrichtlinien.

Laut ESVG 1995 spricht man dann von Finanzierungs-Leasing, wenn das Leasingobjekt steuerrechtlich dem Leasingnehmer zugerechnet wird und dieser das Leasingobjekt aktivieren muss. Ist die Grundmietzeit höher als 90 % der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer und werden allfällige Risiken auf den Leasingnehmer übertragen, sowie im Falle von Spezialleasing, handelt es sich gem. ESVG 1995, Anhang II um Finanzierungs-Leasing. Gemäß den österreichischen Einkommensteuerrichtlinien wird jedoch beim Finanzierungs-Leasing das Objekt dem Leasinggeber steuerrechtlich hinzugerechnet.

Wird das Leasingobjekt dem Leasinggeber steuerrechtlich hinzugerechnet, so handelt es sich laut ESVG 1995, Anhang II um Operating-Leasing. Es würde sich für die Kommunen nicht lohnen, das Finanzierungs-Leasing nach ESVG anzuwenden, da dies Nachteile, wie eine erhöhte Verschuldung mit sich bringt.<sup>15</sup> Der öffentliche Schuldenstand erhöht sich aufgrund der Zurechnung des Leasinggutes beim Leasingnehmer, dh, dass sich die Investition in voller Höhe sowohl auf das öffentliche Defizit als auch auf die öffentliche Verschuldung auswirkt.

In der vorliegenden Arbeit wird aber die Definition des Finanzierungs-Leasing nach den österreichischen Einkommenssteuerrichtlinien verwendet.

---

<sup>15</sup> Vgl.: Kurnig; Vorlesungsbegleitende Unterlagen zur Lehrveranstaltung „Investition und Finanzierung“; Fachhochschule Technikum Kärnten; Studiengang „Public Management“; Sommersemester 2003; Kapitel 4

Eine weitere Unterscheidung gibt es im Bereich Leasing bezüglich Mobilien-Leasing, Kfz-Leasing, Immobilien-Leasing und „sale and lease back“.

Beim Mobilien-Leasing werden bewegliche Investitionsgüter wie zB Produkte der elektronischen Datenverarbeitung, der Bürotechnik, des innerbetrieblichen Transportes, aber auch diverse Produktionsmaschinen verleast. Das Kfz-Leasing fällt theoretisch auch unter das Mobilien-Leasing, da es jedoch von so großer Bedeutung ist, wird dem Kfz-Leasing bereits eine eigene Kategorie zugeordnet.

Die für diese Diplomarbeit relevante Leasing-Form ist das Immobilien-Leasing. Hier werden Gebäude und oft auch die dazugehörigen Grundstücke an den Leasingnehmer verleast. Die Leasinggeber richten sich beim Kauf und Bau des Objektes im Normalfall nach den Wünschen des Leasingnehmers, der in der Folge das schlüsselfertige Gebäude least. Im kommunalen Bereich werden in letzter Zeit vor allem Amtshäuser, Schulen, Kindergärten, Mehrzweckgebäude und Sporthallen über Immobilien-Leasing finanziert.<sup>16</sup>

Von „sale and lease back“ spricht man dann, wenn ein Investitionsgut vom Leasingnehmer an den Leasinggeber verkauft und gleich darauf folgend von diesem wieder zurückgemietet wird. Dies erfolgt in Form des Finanzierungs-Leasing.<sup>17</sup>

#### 2.1.2.2 Vertragsformen von Leasing

Generell wird in der Literatur zwischen Voll- und Teilamortisationsverträgen unterschieden. Handelt es sich um Vollamortisations-Leasing – auch

---

<sup>16</sup> Vgl.: Röhrenbacher/Fleischer (1995); S. 17 ff

<sup>17</sup> Vgl.: EStR 2000; Punkt 2.5 Leasing Publikationen des Bundesministeriums für Finanzen; online im WWW unter URL:

<http://www.bmf.gv.at/steuern/richtlinien/estr/02druck101.html>; [Stand 18.11.2003]

Full-Pay-Out genannt -, so wird die gesamte Investitionssumme inkl. Zinsen und einer Marge für Verwaltungskosten, Risiko und Gewinn während der Grundmietzeit amortisiert; es besteht am Ende der Laufzeit kein Restbuchwert mehr. Diese Vertragsform trifft jedoch nur für das Mobilien- und Kfz-Leasing zu, da bei Immobilien-Leasing immer ein Restbuchwert am Ende der Laufzeit angesetzt wird.<sup>18</sup>

Für Immobilien-Leasing kommt nur das Teilamortisationsmodell (Non-Full-Pay-Out) in Frage. Als eine Form des Teilamortisations-Leasing gibt es das Restwert-, sowie das Kautionsmodell, das auch Bezeichnungen wie Mieterdarlehensmodell oder Mietvorauszahlungsmodell trägt. Bei dieser Variante leistet der Leasingnehmer neben der Leasingrate noch regelmäßige Kautionszahlungen (können auch als Mietvorauszahlungen verstanden werden), die am Ende der Grundmietzeit mit dem Restbuchwert des Leasingobjektes gegenverrechnet werden. Die Summe dieser Kautionszahlungen entspricht dem vor Abschluss des Leasingvertrages errechneten Restbuchwert und der Leasingnehmer braucht so bei der Übernahme des Objektes keine weiteren Zahlungen leisten. Für die Leasingrate ist hierbei im Fall von Gemeinden für die ersten zehn Jahre eine Umsatzsteuer zu zahlen, wohingegen der Kautionsanteil umsatzsteuerfrei ist.<sup>19</sup> Nach Ablauf der ersten zehn Jahre der Vertragslaufzeit kann auf unechte Steuerbefreiung optiert werden und für die Leasingraten fällt keine weitere USt mehr an. Daraus ergibt sich ein wesentlicher Umsatzsteuer-Vorteil für die Gemeinden. Auf diesen Umsatzsteuervorteil wird jedoch in Kapitel 2.3.2 noch näher eingegangen.

Beim Restwert-Modell wird während der Grundmietzeit nur ein gewisser Teil der Investitionskosten entrichtet. Dieser Anteil wird durch Leasingraten abgedeckt und am Ende der Grundmietzeit bleibt daher ein Restbuchwert bestehen. Der Leasingnehmer kann dann wählen, ob er zum

---

<sup>18</sup> Vgl.: Gabele/Dannenberg/Kroll (1999), S. 26 ff

<sup>19</sup> Vgl.: Rehm (1994), S. 23 ff

Preis des Restbuchwertes das Gebäude kaufen oder weiterleasen möchte.<sup>20</sup>

### 2.1.2.3 Weitere Formen des Leasing<sup>21</sup>

Neben den Unterscheidungen nach der Vertragsdauer oder dem verleasten Gegenstand, kann man noch zwischen weiteren Gestaltungsmöglichkeiten des Leasing wählen, welche nachfolgend kurz erklärt werden:

#### **Kapazitäts-Leasing**

Dieses Modell sieht variable Leasing-Raten je nach Kapazitätsauslastung vor. Die Höhe der Raten ist daher von der geplanten Kapazitätsauslastung abhängig, die Grundidee sieht progressive Raten vor. Das Kapazitäts-Leasing ist jedoch in der Praxis noch wenig bis gar nicht anzutreffen.

#### **Null-Prozent-Leasing**

Diese Form des Leasing ist sehr häufig im Kfz-Handel anzutreffen. Hier werden bei einem Auto-Kauf über Leasing vermeintlich keine Zinsen verrechnet. Bei näherer Betrachtung ist jedoch ersichtlich, dass bei einer Barzahlung oder Kreditfinanzierung über das Autohaus ein Rabatt gewährt wird, der bei einer Leasing-Finanzierung nicht gewährt wird und daher der Finanzierungsbetrag unabhängig von der Finanzierungsform die gleiche Höhe beträgt.

---

<sup>20</sup> Vgl.: Kurnig; Vorlesungsbegleitende Unterlagen zur Lehrveranstaltung „Investition und Finanzierung“; Fachhochschule Technikum Kärnten; Studiengang „Public Management“; Sommersemester 2003; Kapitel 4

<sup>21</sup> Vgl.: Röhrenbacher/Fleischer (1995), S. 19 f

### **Cross-Border-Leasing**

Beim Cross-Border-Leasing sind der Leasingnehmer und der Leasinggeber in verschiedenen Ländern anzutreffen. Hauptgrund für diesen Fall des Leasing sind meist steuerliche Begünstigungen aufgrund verschiedener Steuerrechte in den jeweiligen Ländern.

### **Clearing-Leasing**

Beim Clearing-Leasing wird ein Gegenstand von einem Unternehmen (Unternehmen A) angeschafft und – unter Einschaltung einer Leasing-Gesellschaft – an ein anderes Unternehmen (Unternehmen B) verleast.

Die Fülle an Formen und Ausprägungen des Leasing machte diese Begriffsdefinition notwendig; für den weiteren Verlauf der Arbeit werden nur noch die Begriffe Immobilien-Leasing sowie Finanzierungsleasing von Bedeutung sein. Im nachfolgenden Kapitel werden die Finanzierungsformen Kredit und Leasing für den öffentlichen Sektor näher durchleuchtet.

## **2.2 Kreditfinanzierung von Investitionsvorhaben im öffentlichen Bereich**

Generell war man ursprünglich der Meinung, dass Schulden als unsolide Form der Finanzierung gelten. Investitionen sollten daher durch Rücklagen oder Veräußerungserlöse finanziert werden. Da für diese Finanzierungsform jedoch Rücklagen in besonders großer Höhe gebildet werden müssten und der Investitionsbedarf der Gemeinden stetig stieg, schien es als unmöglich für die Gemeinden, ihre Investitionen auf diese Weise zu finanzieren – auch wenn sie im laufenden Verwaltungsaufwand äußerst sparsam umgehen würden.

Auch die Veräußerungserlöse stellten keine dauerhafte Finanzierungsform für öffentliche Investitionen dar, da diese Reserven rasch verbraucht sind und daher nur in Zeiten äußerster finanzieller Anspannung zulässig sind.<sup>22</sup>

Der Kommunalkredit stellte eine mögliche Finanzierungsform dar, jedoch wurde bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts die Regel vertreten, dass Investitionen nur dann getätigt werden dürften, wenn diese rentierlich sind. Rentierlich wurden Investitionen dann bezeichnet, wenn die Investitionskosten durch die laufenden Folgeeinnahmen bzw. durch Ausgabeneinsparungen bedeckt werden konnten. In der Folge wurde auch ein besonderes Augenmerk auf die Überwachung der öffentlichen Verschuldung durch Rechnungshof oder Gemeindeaufsichtsbehörde gelegt.

Dies trifft auch noch auf die heutige Zeit zu, jedoch bestehen im Gegensatz zu früher mehrere Möglichkeiten, um öffentliche Investitionen zu finanzieren. Dazu gehören unter anderem Leasing, Contracting oder PPPs. Der traditionelle Kommunalkredit wird jedoch weiter von besonderer Bedeutung für öffentliche Investitionen sein, obwohl hier betont werden muss, dass dies nichts an der Tatsache ändert, dass Fremdmittelaufnahmen durch ordentliche oder laufende Einnahmen bedeckt werden müssen. In Zukunft sollte man sich daher verstärkt über Finanzierungsformen Gedanken machen, die sich nicht negativ auf das öffentliche Defizit bzw. die öffentliche Verschuldung auswirken.<sup>23</sup> In der Folge wird jedoch auf den Kommunalkredit näher eingegangen, da er ein wesentliches Finanzierungsinstrument darstellt und für den Praxisvergleich „Leasing vs. Kredit“ herangezogen wird.

Die Kreditaufnahme in den Gemeinden ist von Seiten der Gemeindeaufsichtsbehörde genehmigungspflichtig, um starke Überschuldungen der Gemeinden zu vermeiden. Dieser Themenbereich wird jedoch unter Kapitel 2.4 noch näher behandelt werden.

---

<sup>22</sup> Vgl.: Schwarting (2000), S. 24

<sup>23</sup> Pramböck (2003), S. 29 ff

Der Kommunalkredit wurde in Österreich seit dem Bestehen der Sparkassen von diesen als Hauptprodukt vertrieben. Bereits im Jahr 1922 wurde dies von dem Bankbetriebswissenschaftler Georg Obst darin begründet, dass die Sparkassen so ihre Gelder gut verzinslich unterbringen können.<sup>24</sup>

„Unter Kommunalkredit oder Kommunaldarlehen versteht man primär Ausleihungen an Gemeinden, aber auch an juristische Personen des öffentlichen Rechts überhaupt. Im Bereich der Hypothekendarlehen und Pfandbriefinstitute werden unter Kommunaldarlehen Ausleihungen mit Refinanzierung durch von diesen Instituten ausgegebene Kommunal(pfand-)briefe verstanden“.<sup>25</sup>

Gemeindeinvestitionen wirken sich generell positiv auf die Wirtschaft und das Gemeinwohl der Bürger aus. In den Jahren 1988 – 2000 wurden vor allem Investitionen in

- ⇒ örtliche Verkehrsnetze,
- ⇒ Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen,
- ⇒ Einrichtungen zur Erzeugung und Verteilung von Energie,
- ⇒ öffentliche Spitäler und Altenheime sowie in
- ⇒ Einrichtungen des Bildungssektors und Kindertagesheimstätten

getätigt. In den letzten zwei Jahren ist jedoch ein Trend zu Investitionen in

- ⇒ Pensionistenheime und andere Einrichtungen zur Altenbetreuung,
- ⇒ Kläranlagen,
- ⇒ Musikschulen und Schülerheime,
- ⇒ Parkdecks, Radwege und
- ⇒ Gewerbe- und Technologieparks<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> Vgl.: Christ (2003), S. 35 ff

<sup>25</sup> ebenda, S. 35

<sup>26</sup> Vgl.: Bauer/Hein (1999), S. 7

zu erkennen. Wie bereits oben erwähnt, ist bei diesen Investitionen das Kommunaldarlehen nach wie vor eine häufig gewählte Finanzierungsform – neben alternativen Formen wie Leasing oder Contracting.

Die Gemeinde muss bei der Aufnahme eines Kommunalkredites gewisse Finanzierungsparameter beachten – diese werden in der Folge näher erläutert:

### **2.2.1 Kredithöhe**

Die Kredithöhe ist generell von der jeweiligen Investitionssumme abhängig. Hierbei muss man jedoch auch Abzugsgrößen wie Förderungen, Bedarfszuweisungen, Vorsteuerabzug usw. berücksichtigen. Weitere Faktoren, die einen Einfluss auf die Höhe des Kredites haben können, sind Konditionen, Sicherheiten, gesetzliche Beschränkungen, Maßnahmen währungspolitischer Behörden und Refinanzierungslimits.<sup>27</sup>

### **2.2.2 Laufzeit**

Finanziert man ein Investitionsvorhaben mittels Kredit, so sollte die Laufzeit dieses Kredites die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer des Investitionsgutes nicht übersteigen. Dieser Grundsatz wird auch als Fristenkongruenz bezeichnet.<sup>28</sup>

Generell kann die Laufzeit in zwei Phasen, nämlich in die Bauphase (Ausnützungszeitraum) und die Tilgungsphase (Rückzahlungszeitraum), unterteilt werden. In der Bauphase wird der Kredit je nach Baufortschritt in An-

---

<sup>27</sup> Vgl.: Kursunterlagen zum Finanzverwalter-Lehrgang; Bereich Kommunalfinanzierung; Homepage der Kärntner Verwaltungsakademie; online im WWW unter URL: <http://www.verwaltungsakademie.ktn.gv.at/akl/kvak.nsf/Kursunterlagen?OpenView&Start=1&Count=30&Expand=5#5> [Stand 24.11.2003]; S. 47 ff

<sup>28</sup> ebenda, S. 49

spruch genommen. In dieser Zeit wird der Kredit tilgungsfrei gestellt, es werden nur die anfallenden Zinsen bezahlt.

In der Tilgungsphase wird dann der Kredit in der Folge voll in Anspruch genommen und erst ab diesem Zeitpunkt wird mit der Tilgung begonnen. Dies begründet sich darin, dass der Abstattungskredit nur einmal in Anspruch genommen werden darf – im Gegensatz beispielsweise zum Kontokorrentkredit, der häufiger in Anspruch genommen werden kann.<sup>29</sup>

### **2.2.3 Tilgungsarten**

Die unterschiedlichen Formen der Tilgung wurden bereits in Kapitel 2.1.1 Kreditfinanzierung (Punkt „Tilgungsmodalitäten“) erwähnt und genau dargestellt.

### **2.2.4 Verzinsung**

Bei der Verzinsung kann man im Wesentlichen vier Unterscheidungen treffen und zwar nach dem Zeitpunkt der Verrechnung, dem Zeitraum der Verrechnung, den Zinstagen und den Anpassungsmodalitäten. Beim Zeitpunkt der Verrechnung kann bestimmt werden, ob man die Zinsen im Nachhinein am Ende der Zinsperiode (dekursiv) oder im Vorhinein (antizipativ) zu Beginn der Zinsperiode verrechnet.

Der Zeitraum der Verrechnung, auch Verzinsungsperiode genannt, gibt an, wie oft pro Jahr ein Zinsabschluss durchgeführt wird. Hier kann man zwischen vierteljährlichen, halbjährlichen oder jährlichen Zinsabschlüssen wählen. Vor allem der halbjährliche Zinsabschluss ist bei Kommunalkrediten üblich. Bei der Wahl der Verzinsungsperiode ist jedoch der Zinseszinsseffekt zu beachten, der bei kürzeren Perioden die Gesamtzinsbelas-

---

<sup>29</sup> Vgl.: Pötzelsberger (2003), S. 260 ff

tung ansteigen lässt. Hinsichtlich den Zinstagen gibt es zwei verschiedene Möglichkeiten: die kalendermäßige („actual“ mit 365 bzw. 366 Kalendertagen pro Jahr; act./365) oder die nicht kalendermäßige (360 Kalendertage pro Jahre; 30/360) Verzinsung. Die nicht kalendermäßige Verzinsung ist die bankenübliche Form der Verzinsung.<sup>30</sup>

Die verschiedenen Formen der Anpassungsmodalitäten werden unter Kapitel 2.2.6 Konditionsgestaltung ausführlich behandelt.

### **2.2.5 Staatliche Rechtsgeschäftsgebühr**

Für Darlehensverträge und Verträge über Einmalkredite sowie für Leasingverträge ist laut dem Gebührengesetz 1957 eine Gebühr in der Höhe von 0,8 % des Darlehens- bzw. Kreditbetrages zu entrichten. Davon ausgenommen sind jedoch gem. § 2 GebG die öffentlich-rechtlichen Körperschaften. Es ist hier aber zu bemerken, dass die Gemeinden nur für ihr Wirken im öffentlich-rechtlichen Wirkungskreis von der Entrichtung der Gebühr befreit sind; im Rahmen des privatrechtlichen Wirkungskreises sind sie sehr wohl für die Entrichtung der Gebühr zuständig.

Weiters ist noch zu beachten, dass es sich um eine persönliche Gebührenbefreiung handelt, das Rechtsgeschäft ist selbst nicht von der Gebühr befreit. Daher müsste in der Regel der andere Vertragspartner für die Gebühr aufkommen, im Falle von Darlehens- und Kreditverträgen also die Kreditinstitute. Diese sichern sich jedoch dagegen dahingehend ab, dass die Gemeinden im Kreditvertrag dazu aufgefordert werden, allfällige vom Kreditinstitut entrichtete Gebühren an dieses zurückzuerstatten.<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Vgl.: Christ (2003), S. 123 ff

<sup>31</sup> ebenda, S. 168 ff

## **2.2.6 Konditionsgestaltung<sup>32</sup>**

Grundsätzlich kann man zwischen variablen und fixen Zinssätzen unterscheiden. Bei den variablen Zinssätzen kann man noch zusätzlich zwischen indikatorgebundenen Zinssätzen und Zinssätzen, die aus dem freien Spiel der Marktkräfte entstehen, unterscheiden. Bei den zweitgenannten Zinssätzen handelt es sich um sogenannte b.a.W. (bis auf Widerruf) – Konditionen; sie sind nicht unmittelbar an einen Indikator gebunden und die Bank hat das Recht, den Zinssatz jederzeit einseitig zu verändern.

### 2.2.6.1 Indikatorgebundene Zinssätze

Die Indikatoren für variable Zinssätze können geld- oder kapitalmarktorientiert sein. Die bekanntesten dieser Indikatoren sollen in der Folge kurz vorgestellt werden.

#### **Euribor**

Der Euribor steht für European Interbank Offered Rate und ersetzte ab 1.1.1999 den bisher in Österreich gültigen Vibor (Vienna Interbank Offered Rate). Der Euribor orientiert sich am Geldmarkt und gibt an, zu welchem Zinssatz Banken untereinander kurzfristig (Taggeld bis 12-Monats-Geld) Geld handeln. Wichtig bei dieser Verzinsung ist, dass die Fristigkeit des Euribor mit der Fristigkeit der Verzinsungsperiode übereinstimmt.

---

<sup>32</sup> Vgl.: Kursunterlagen zum Finanzverwalter-Lehrgang; Bereich Kommunalfinanzierung; Homepage der Kärntner Verwaltungsakademie; online im WWW unter URL: <http://www.verwaltungsakademie.ktn.gv.at/akl/kvak.nsf/Kursunterlagen?OpenView&Start=1&Count=30&Expand=5#5> [Stand 24.11.2003]; S. 47 ff

## **Libor**

Beim Libor (London Interbank Offered Rate) handelt es sich ebenfalls um einen geldmarktorientierten Indikator. Dieser ist vor allem für Fremdwährungsfinanzierungen bedeutsam und wird für verschiedene Währungen in unterschiedlichen Fristigkeiten in London veröffentlicht.

## **SMR**

Der wichtigste kapitalmarktorientierte Indikator ist die SMR. Sie steht für Sekundärmarktrendite und ist jene Effektivverzinsung, „die sich beim Handel bereits im Umlauf befindlicher Anleihen aus dem aktuellen Kurs, der Restlaufzeit und den künftigen Leistungen des Emittenten (Nominalzinssatz, Tilgung, eventuelles Tilgungsagio) ergibt“.<sup>33</sup> Bei der SMR handelt es sich um einen rein österreichischen Indikator, da es sich um Anleihen handelt, die an der Wiener Börse notieren. Man kann unter acht verschiedenen Sekundärmarktrenditen unterscheiden; für Finanzierungen sind jedoch nur die SMR-Bund und SMR Emittenten gesamt von Bedeutung.

### 2.2.6.2 Fixe Zinssätze

Im Gegensatz zu den variablen Zinssätzen werden die fixen Zinssätze für eine bestimmte Periode fixiert. In der Regel werden die fixen Zinssätze nicht für die gesamte Kreditlaufzeit vereinbart, sondern meist bis zu einer Laufzeit von 10 Jahren.

Wird der Kredit erst einige Jahre nach dem Vertragsabschluss ausgenützt, so kann man auch eine indikatorgebundene Fixzinsbindung vereinbaren. Hierbei wird der Zinssatz für eine bestimmte vereinbarte Dauer für künftige Zuzahlungen an einen Indikator gebunden. Hierbei kann der Zinssatz so-

---

<sup>33</sup> Christ (2003), S. 147

wohl auf Wunsch des Kreditgebers als auch des Kreditnehmers nicht geändert werden.

### 2.2.6.3 Sicherstellungen

Als Sicherstellungen bei der Kreditaufnahme durch Gemeinden sind folgende Formen möglich:

- ⇒ Verpfändung von Gemeindesteuern
- ⇒ Verpfändung von kommunalen Gebühreneinnahmen
- ⇒ Verpfändung/Abtretung der Bundesabgaben-Ertragsanteile
- ⇒ Abtretung anderer Forderungen
- ⇒ Verpfändung kommunaler Liegenschaften
- ⇒ Bürgschaften höherrangiger Körperschaften, das heißt insbesondere des betroffenen Bundeslandes, beziehungsweise Bürgschaften von Gemeinden für Darlehen an Gemeindeverbände und Wasserverbände nach WRG.<sup>34</sup>

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass jede Sicherstellung sowie auch jede Fremdfinanzierung, auch wenn dafür keine Sicherstellung vorgesehen ist, durch den Gemeinderat und die Gemeindeaufsichtsbehörde genehmigt werden muss.<sup>35</sup>

Jede kommunale Kreditaufnahme ist individuell auf die Investition abzustimmen und es gibt keine allgemein gültigen Aussagen betreffend der besten Konditionen für einen Kredit. Das nächste Kapitel stellt die Besonderheiten des Leasing im kommunalen Bereich unter besonderer Berücksichtigung von Immobilien-Leasing näher dar.

---

<sup>34</sup> ebenda, S. 173

<sup>35</sup> siehe Kapitel 2.4

## 2.3 Besonderheiten des kommunalen Leasing

Leasing existiert in Österreich seit 1963, damals wurde das erste österreichische Leasingunternehmen gegründet. Inzwischen ist Leasing als die erfolgreichste Alternative zum Bankkredit und als klassisches Spezialisierungs- und Nischenprodukt des Finanzierungssektors einzustufen. Seit den 80er Jahren erzielte die Leasingbranche außerordentlich hohe, weit überdurchschnittliche Wachstumsraten.<sup>36</sup> Dass dieser Trend auch vor den Gemeinden nicht halt machen würde, bestätigte sich in den frühen 80er Jahren, als die ersten Kommunen ihre Anschaffungen über Leasing finanzierten.<sup>37</sup>

Im Jahr 2002 betragen die Neugeschäfte im öffentlichen Bereich der Leasinggesellschaften in Bezug auf Immobilien bereits 304,93 Millionen Euro. Nachstehend ist die Aufteilung dieses Betrages auf die heimischen Leasinggesellschaften abgebildet:

Raiffeisen Leasing	80,877 Mio. €	26,53 %
BA/CA Leasing	63,237 Mio. €	20,75 %
Immorent	50,732 Mio. €	16,64 %
NÖ Hypo Leasing	44,216 Mio. €	14,50 %
BAWAG P.S.K. Leasing	33,027 Mio. €	10,83 %
Raiffeisen Impuls Leasing	22,250 Mio. €	7,30 %
Hypo Tirol Leasing	7,106 Mio. €	2,33 %
Hypo Mobilienleasing	1,578 Mio. €	0,52 %
Hypo Leasing Kärnten	1,250 Mio. €	0,41 %
Immoconsult	0,611 Mio. €	0,20 %

**Tabelle 1: Neugeschäft 2002 öffentliche Hand Immobilien gesamt 304,93 Mio. EUR<sup>38</sup>**

---

<sup>36</sup> Vgl.: Verband österreichischer Leasing-Gesellschaften (2003), S. 7

<sup>37</sup> Eine der zum praktischen Vergleich herangezogene Gemeinde (siehe Kapitel 7) war laut Aussage des dortigen Stadtamtsdirektors Anfang der 80er Jahre eine der ersten österreichischen Gemeinden, die ein Bauvorhaben über Leasing finanzierte.

<sup>38</sup> Höflechner; Kalkulation und Praxisprobleme; in: ARS Akademie für Recht & Steuern (Hrsg.): Seminarunterlage zum Seminar Kommunalleasing; 8. September 2003 in Wien; S. 13 ff

Im nachstehenden Kapitel sollen die Besonderheiten des Leasing, wie unterschiedliche Vertragsarten, steuerliche Vorteile und Zusatzleistungen der Leasing-Gesellschaften für Gemeinden näher dargestellt werden.

### **2.3.1 Vertragsarten einer Immobilien-Leasingfinanzierung**

Bei einem Leasinggeschäft wird nicht ein Vertrag über das gesamte Geschäft abgeschlossen, sondern mehrere Einzelverträge wie zB:

- ⇒ Leasingvertrag
- ⇒ Mietvertrag gem. § 1091 ABGB bzw. Bestandsvertrag gem. § 1090 ABGB
- ⇒ Grundstückskaufvertrag
- ⇒ Baurechtsvertrag
- ⇒ Baubeauftragungsvertrag
- ⇒ Generalübernahmevertrag
- ⇒ Andienungsrechtvereinbarung<sup>39</sup>

#### 2.3.1.1 Leasingvertrag<sup>40</sup>

Der Leasing-Begriff wurde bereits in Kapitel 2.1.2 ausreichend definiert; auf die Vertragsinhalte eines Leasing-Vertrages wurde jedoch noch nicht näher eingegangen.

Generell können folgende Vertragsinhalte als typisch für den Leasingvertrag angesehen werden:

---

<sup>39</sup> Vgl.: Kurnig; Vorlesungsbegleitende Unterlagen zur Lehrveranstaltung „Investition und Finanzierung“; Fachhochschule Technikum Kärnten; Studiengang „Public Management“; Sommersemester 2003; Kapitel 4

<sup>40</sup> Vgl.: Verband österreichischer Leasing-Gesellschaften (2003), S. 36 ff

- a) Vertragsdauer
- b) Leasingentgelt, Zinssatzbindung
- c) Nutzung, Instandhaltung, Risikotragung
- d) Unterbestandgabe des Leasingobjektes
- e) Vertragsauflösung
- f) Rückgabe des Leasingobjektes

ad a) Vertragsdauer

Ist die Vertragsdauer im Vorhinein fixiert worden, so endet der Vertrag zu einem bestimmten Zeitpunkt, ohne dass es einer zusätzlichen Kündigung bedarf. Ist die Vertragsdauer nicht vor Vertragsabschluss festgelegt worden, so endet der Vertrag mittels der Kündigung seitens des Leasingnehmers, jedoch erst nach Ablauf einer gewissen vereinbarten Frist. Der Leasingnehmer kann zB nicht einen Monat nach Vertragsabschluss kündigen, sondern verpflichtet sich, beispielsweise das Objekt für ein Jahr zu leasen und nach Ablauf dieser Frist erst zu kündigen. Beim Immobilien-Leasing wird die Vertragsdauer im Vorhinein bestimmt und es besteht keine Kündigungsmöglichkeit vor Ablauf der Vertragsdauer.

ad b) Leasingentgelt, Zinssatzbindung

Das vertraglich festgesetzte Leasingentgelt ist während der Vertragsdauer regelmäßig vom Leasingnehmer zu entrichten. Das Leasingentgelt ist in der Regel an keinen Indikator gebunden, jedoch wird der Zinsbestandteil meist an geld- oder kapitalmarktorientierte Indikatoren (Euribor oder SMR)<sup>41</sup> angepasst.

ad c) Nutzung, Instandhaltung, Risikotragung

Im Leasingvertrag verpflichtet sich der Leasinggeber, das vom Leasingnehmer gewählte Objekt zu erwerben bzw. zu errichten und dieses dann

---

<sup>41</sup> siehe Kapitel 2.2.6

an den Leasingnehmer zur Nutzung zu überlassen. Der Leasingnehmer ist während der Vertragslaufzeit für die Instandhaltung verantwortlich und trägt das Risiko des möglichen Unterganges oder der Unbrauchbarkeit des Leasingobjektes; das Leasingentgelt ist in solchen Fällen bis zum Ende der Vertragsdauer weiterhin an den Leasinggeber zu entrichten. Zur Absicherung der Leasinggesellschaft werden zusätzlich von der Gemeinde abgeschlossene Versicherungen (wie zB Feuerversicherung, Bündelversicherung, die Einbrüche, Wasserschäden usw. abdeckt) vinkuliert. Das heißt, im Schadensfall während der Vertragsdauer ist nicht die Gemeinde die Nutznießerin der Versicherungssumme, sondern die Leasinggesellschaft.

#### ad d) Unterbestandgabe des Leasingobjektes

Während der Vertragslaufzeit ist der Leasingnehmer berechtigt, das Leasingobjekt an andere Personen zu vermieten, jedoch sollte er vorher den Leasinggeber davon informieren und dessen Zustimmung abwarten. Aus wichtigen Gründen kann der Leasinggeber die Untervermietung auch untersagen.

#### ad e) Vertragsauflösung

Der Leasinggeber hat das Recht, den Leasingvertrag aus wichtigen Gründen aufzulösen; solche Gründe wären unter anderem:

- ⇒ Nichtzahlung des vereinbarten Leasingentgeltes
- ⇒ wiederholter Verstoß gegen Vertragsbestimmungen
- ⇒ Ausgleichs- bzw. Konkursanmeldung des Leasingnehmers
- ⇒ vertragswidrige Nutzung des Leasingobjektes

Der Leasingnehmer hingegen kann den Vertrag nicht auflösen, wenn die Vertragsdauer fix vereinbart wurde und Kündigungsverzichte auf bestimmte Zeit vereinbart wurden. Er hat jedoch die Möglichkeit einer einvernehm-

lichen vorzeitigen Vertragsbeendigung, wenn zB der Vertrag von jemand anderem übernommen wird oder im Fall von Kfz-Leasing das Fahrzeug getauscht wird.

#### ad f) Rückgabe des Leasingobjektes

Nach zeitlichem Ablauf der Vertragsdauer oder durch Vertragsauflösung hat der Leasingnehmer das Leasingobjekt dem Leasinggeber zu übergeben. Hierbei muss die Abnutzung des Objektes der Vertragsdauer entsprechen und das Leasingobjekt sollte sich in pfleglichem Zustand befinden.

Generell sollte der Leasingnehmer jedoch die Optionen Weiterleasen, Zurückgeben oder Kaufen nach Beendigung des Vertrages zur Auswahl haben. Dies wurde jedoch bereits in Kapitel 2.1.2 erläutert.

#### 2.3.1.2 Mietvertrag gem. § 1091 ABGB bzw. Bestandvertrag gem. § 1090 ABGB

Gemäß § 1090 ABGB ist der Bestandvertrag „der Vertrag, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält“. „Wenn sich die in Bestand gegebene Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen lässt“, so spricht man nach § 1091 ABGB von einem Mietvertrag. Gleichzeitig wird im § 1091 ABGB auch der Pachtvertrag definiert. Hierbei kann die in Bestand gegebene Sache nur durch Fleiß und Mühe benützt werden.

Der Pachtvertrag ist für Leasing jedoch nicht ausschlaggebend, weil der wirtschaftliche Erfolg regelmäßig nicht in der Sache selbst liegt, sondern in erster Linie auf der Leistung des Leasingnehmers beruht. Der Mietvertrag nach § 1091 ABGB ist sehr wohl für die Einteilung des Leasingvertrages von Bedeutung, da das Leasingobjekt beim Leasinggeber aktiviert wird

und die Leasingraten als Betriebsausgaben des Leasingnehmers gehandelt werden können.<sup>42</sup>

Der Bestandsvertrag gilt als Überbegriff für den Miet- und Pachtvertrag und ist für die Errichtung eines Superädifikates notwendig. Als Superädifikat versteht man laut § 435 ABGB „Bauwerke, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt sind, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen.“ Superädifikate kommen im Leasing dann vor, wenn die Leasinggesellschaft nicht Eigentümerin des Grundstückes ist und dieses somit langfristig mietet, um darauf das Gebäude als Superädifikat zu errichten. Die Leasinggesellschaft ist somit Mieterin des Grundstückes und Eigentümerin des Superädifikates.

Das Eigentum am Superädifikat kann durch die Hinterlegung der Veräußerungsurkunde des Superädifikates bei Gericht und der Einreihung dieser Urkunde in die Sammlung der gerichtlich hinterlegten Urkunden übertragen werden. Weiters wird das Superädifikat im Grundbuch vermerkt und eine Nutzungsdauer vereinbart, die wesentlich länger als der Leasingvertrag ist. Das heißt, dass der Liegenschaftseigentümer das Gebäude länger nutzen muss, als die gewöhnliche Nutzungsdauer des Gebäudes ist und die Leasingvertragsdauer übersteigt; in dieser Zeit verzichtet er auf eine Kündigung. Während der gesamten Bestandvertragsdauer ist auch regelmäßig ein Bestandszins (Miete) zuzüglich Umsatzsteuer an den Liegenschaftseigentümer zu entrichten.

Ein wesentlicher Punkt, der im Bestandvertrag zu klären ist, ist die Frage, was mit dem Gebäude (also dem Superädifikat) nach der vereinbarten Nutzungsdauer passiert. Ein Superädifikat ist, wie schon oben erwähnt, nicht darauf ausgerichtet, stets auf dem Grundstück zu bleiben und der Liegenschaftseigentümer hat dann entweder die Wahl, das Superädifikat in sein Eigentum zu übernehmen oder es durch die Eigentümerin des Su-

---

<sup>42</sup> Vgl.: Schubert; Zivilrecht; in: ARS Akademie für Recht & Steuern (Hrsg.): Seminarunterlage zum Seminar Kommunalleasing; 8. September 2003 in Wien; S. 3 ff

perädifikates abtragen zu lassen. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn keine Vereinbarung hinsichtlich des Superädifikates nach Beendigung der Bestandvertragslaufzeit getroffen wurde. Abtragen heißt, dass die Liegenschaft so zurückzugeben ist, wie sie übernommen wurde. Beim Übertrag ins Eigentum sei noch zu erwähnen, dass dies mit oder ohne Entschädigungszahlung an die Eigentümerin des Superädifikates geschehen kann.<sup>43</sup>

### 2.3.1.3 Grundstückskaufvertrag

Falls noch kein Grundstück für die Errichtung des Leasingobjektes vorhanden ist, so wird die Leasinggesellschaft bestrebt sein, das Grundstück selbst zu kaufen und somit Eigentümerin des Grundstückes und des Gebäudes zu werden. Alternativ dazu besteht auch die Möglichkeit, dass der Leasinggesellschaft ein Baurecht eingeräumt wird und damit das Leasingobjekt errichtet werden kann. Der Baurechtsvertrag wird unter Punkt 2.3.1.4 näher behandelt werden.

In der Praxis wird am häufigsten der Vertragstypus „Kauf von einer dritten Person“ angewandt, außer das Grundstück befindet sich im Eigentum des Leasingnehmers. Die Abschließung eines Vertrages ist nach § 861 ABGB folgendermaßen definiert: „Wenn jemand sich erklärt, dass er jemandem sein Recht überträgt, das heißt, dass er ihm etwas gestattet, etwas gibt, dass er für ihn etwas tun, oder seinetwegen etwas unterlassen wolle, macht ein Versprechen; nimmt aber der andere das Versprechen gültig an, so kommt durch den übereinstimmenden Willen beider Teile ein Vertrag zustande.“ Dies ist die allgemein gültige Definition für Kaufverträge bzw. Verträge im Allgemeinen laut dem ABGB.

---

<sup>43</sup> Vgl.: Kurnig; Vorlesungsbegleitende Unterlagen zur Lehrveranstaltung „Investition und Finanzierung“; Fachhochschule Technikum Kärnten; Studiengang „Public Management“; Sommersemester 2003; Kapitel 4

Ist eine dritte Person die Eigentümerin des Grundstückes, so spielen primär die Marktgegebenheiten bzw. die Vorstellungen und die Verhandlungsmacht dieses Dritten bei der Wahl der Beschaffungsform sowie bei der Konditionengestaltung eine Rolle.

Befindet sich das Grundstück im Eigentum des Leasingnehmers, so ist es eine Liquiditätsentscheidung, ob er das Grundstück verkauft oder der Leasinggesellschaft ein Baurecht einräumt. Weiters ist es auch eine Frage der Grunderwerbssteuer, da sich diese aus der Höhe des Verkaufspreises errechnet. Bei einem Verkauf des Grundstückes an die Leasinggesellschaft ist zwar gegenwärtig die Liquidität des Leasingnehmers höher, jedoch wird die Liquiditätsbelastung in Zukunft für den Leasingnehmer steigen, da die Gesamtinvestitionskosten als Grundlage für die Leasingratenkalkulation dienen.<sup>44</sup>

„Eigentumspräferenzen spielen bei der Wahl eine untergeordnete Rolle, da der Leasingnehmer über das Ausüben der Kaufoption das Eigentum nach der Grundmietzeit zurück erwerben kann und in der Regel auch so verfahren wird“.<sup>45</sup>

#### 2.3.1.4 Baurechtsvertrag

Der gesamte Baurechtsvertrag ist im Baurechtsgesetz BGBl 1990/258 geregelt. Das Baurecht wird folgendermaßen nach § 1 (1) BauRG definiert: „Ein Grundstück kann mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Rechte, auf oder unter Bodenfläche ein Bauwerk zu haben, belastet werden (Baurecht).“

Weiters ist im § 1 BauRG geregelt, dass sich das Baurecht auch auf Teile des Grundstückes erstrecken kann, die für das Bauwerk selbst nicht erfor-

---

<sup>44</sup> Vgl.: Gabele/Dannenberg/Kroll (1999), S. 81 ff

<sup>45</sup> ebenda; S. 82

derlich sind, jedoch für dessen Benützung von Vorteil sind. Das Baurecht darf nicht auf einen einzelnen Teil des Gebäudes, wie zB ein Stockwerk, beschränkt werden. Wird regelmäßig das Entgelt für die Bestellung des Baurechtes in wiederkehrenden Leistungen bestimmt, so muss deren Ausmaß und Fälligkeit bestimmt sein (§ 3 (2) BauRG). Daher ist hierfür ein rechtsgültiger Vertrag als Basis notwendig. Im § 5 BauRG ist die Entstehung des Baurechtes geregelt. Grundsätzlich entsteht das Baurecht durch die bürgerliche Eintragung als Last des Grundstückes, ein Baurecht kann nicht an einem Teil des Grundbuchkörpers begründet werden. Für das eingetragene Baurecht ist gleichzeitig eine besondere Grundbucheinlage zu eröffnen. In dieser eigenen Grundbucheinlage sind alle Eintragungen gegen den Bauberechtigten zu vollziehen.

Endet das Baurechtsverhältnis, so ist im § 9 BauRG geregelt, dass das Bauwerk an den Grundeigentümer fällt. Ist nichts anderes vereinbart, so ist dem Bauberechtigten eine Entschädigung in der Höhe eines Viertelteiles des vorhandenen Bauwertes zu leisten.

Hinsichtlich der Liquiditätsbelastung des Leasingnehmers - im Falle, dass er das Baurecht einräumt - sei noch zu bemerken, dass diese kaum von Bedeutung ist, da die nun von der Leasinggesellschaft an den Leasingnehmer zu leistenden Entgelte diesem über die Leasingraten gleich wieder in Rechnung gestellt werden.<sup>46</sup>

#### 2.3.1.5 Weitere Vertragsarten

Abschließend zu den möglichen Vertragsarten im Immobilienleasing sind noch kurz der Bauvertrag, der Generalübernahmevertrag sowie die Andienungsrechtvereinbarung zu nennen. Diese können, wie auch die anderen Verträge – außer dem Leasingvertrag -, eventuell abgeschlossen werden, sind jedoch nicht verpflichtend.

---

<sup>46</sup> Vgl.: Gabele/Dannenber/Kroll (1999), S. 81 ff

„Im Bauvertrag (abgeschlossen zwischen Leasinggesellschaft als Bauherr und Gemeinde als Baubeauftragter) erhält der Baubeauftragte vom Bauherrn den Auftrag und die Vollmacht, die gesamten Planungen, Einreichungen für die Bau- und Benützungsbewilligung und die Errichtung und Fertigstellung des Gebäudes durchzuführen“.<sup>47</sup>

In der Praxis hat die Gemeinde als Baubeauftragte unter anderem die Aufgabe, sämtliche Rechnungen an die Leasinggesellschaft weiterzuleiten, damit diese die Rechnungen kontrollieren, freigeben und anschließend bezahlen kann. Des Weiteren ist die Gemeinde für sämtliche Planungs-, Koordinierungs- und Bauüberwachungsarbeiten in eigener Verantwortung zuständig und verpflichtet sich, das Objekt schlüsselfertig im Namen und auf Rechnung der Leasinggesellschaft aufführen zu lassen. Die Verpflichtung der Gemeinde erstreckt sich auch auf die Geltendmachung sämtlicher Gewährleistungsansprüche bis zum Ablauf von vereinbarten Fristen mit der Leasinggesellschaft.<sup>48</sup>

Beim Generalübernahmevertrag wird ein Vertrag zwischen dem Leasinggeber/Leasingnehmer und dem Generalübernehmer abgeschlossen. „Der Generalübernehmer erbringt selbst keine Bauleistung und muss somit auch nicht zwingend eine Baufirma sein. Er ist der Koordinator des Baugeschehens und deckt gegenüber dem Bauherren das gesamte Management ab. Der Generalübernehmer schließt Verträge (Nachunternehmerverträge) mit allen ausführenden Unternehmen ab. Die Planung bleibt in der Hand des Bauherren“.<sup>49</sup> Betrachtet man diese Definition genauer, so kommt man zum Schluss, dass sehr wohl auch die Leasinggesellschaft als Generalübernehmer auftreten kann und der Vertrag zwischen Lea-

---

<sup>47</sup> Ulm (2003), S. 221

<sup>48</sup> Auszug aus dem Bauvertrag zwischen der Gemeinde A (Leasing) und der Leasinggesellschaft; Juni 1984

<sup>49</sup> Becker; Vorlesungsbegleitende Informationen zur Lehrveranstaltung „Bauplanung“; Sommersemester 2003; Fachhochschule Technikum Kärnten; Studiengang „Public Management“; Kapitel 1

singgesellschaft und Leasingnehmer geschlossen werden kann. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Bauprojektmanagement von der Leasinggesellschaft abgewickelt wird. Näheres zu den angebotenen Dienstleistungen der Leasinggesellschaft wird unter Kapitel 2.3.3 erläutert.

Als eine weitere Vertragsart für Immobilien-Leasing wird die Andienungsrechtsvereinbarung genannt. Hierbei hat der Leasinggeber das Recht, „dem Leasingnehmer nach der Grundmietzeit das Leasingobjekt zum Kauf anzudienen“. Der Leasingnehmer muss daher nach Ablauf der Vertragsdauer das Leasingobjekt kaufen und trägt damit auch das Risiko einer außergewöhnlichen Wertminderung bzw. das Verwertungsrisiko.<sup>50</sup>

### **2.3.2 Der besondere Umsatzsteuervorteil für Gemeinden**

Generell gilt, dass die Umsatzsteuer auf Investitionen für Gemeinden einen Kostenfaktor darstellt, wenn die Investitionen im Hoheitsbereich getätigt werden.

„Der Leasinggeber ist vorsteuerabzugsberechtigt. Dadurch entsteht bei der Kommunalleasing-Finanzierung nur ein Finanzierungsbedarf in Höhe der Nettogesamtinvestitionskosten. Kautionszahlungen unterliegen nicht der Umsatzsteuer, wodurch im Gegensatz zur Kreditfinanzierung nur ein Teil der Errichtungskosten mit Umsatzsteuer belastet ist.“<sup>51</sup>

Dies stellt einen wesentlichen Vorteil für Gemeinden dar und ist ein entscheidendes Kriterium - neben der Tatsache, dass Leasing nicht Maatschädigend wirkt – bei der Wahl der Finanzierungsform von öffentlichen Bauvorhaben. Für das Leasingentgelt fällt in den ersten 10 Jahren eine Umsatzsteuer an, danach besteht die Möglichkeit, auf unechte Steuerbefreiung zu optieren.

---

<sup>50</sup> Vgl.: Matschke (1998), S. 167

<sup>51</sup> Verband österreichischer Leasing-Gesellschaften (2003), S. 50

Die Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieser Vorteile ist jedoch, dass das Leasinggut beim Leasinggeber zugerechnet wird.<sup>52</sup>

### **2.3.3 Dienstleistungen der Leasinggesellschaften beim Immobilien-Leasing<sup>53</sup>**

Beim Immobilien-Leasing kann man nicht nur die Finanzierung über die Leasinggesellschaft abwickeln, sondern auch unter zahlreichen anderen Dienstleistungsfunktionen wählen. Diese werden nachstehend kurz vorgestellt und erläutert:

#### **2.3.3.1 Beratungsfunktion**

Durch ihre langjährige Tätigkeit verfügen die meisten Leasinggesellschaften über umfangreiches Investitions-Know-how, das den Leasingnehmern regelmäßig zugute kommt. Die Leasinggesellschaften können durch die Markt- und Preiskennnisse bei der Beschaffung beweglicher Wirtschaftsgüter und durch ihre langjährige Tätigkeit als Bauherren bei Immobilienprojekten sowohl kleinere Gemeinden als auch größere öffentlich-rechtliche Körperschaften besser entlasten.

Bereits bevor ein Leasingvertrag abgeschlossen wird, stehen die verschiedenen Leasinggesellschaften in Konkurrenz untereinander hinsichtlich der bestmöglichen Abwicklungsformen. Hierbei wird der potentielle Leasingnehmer umfassend informiert und über die Zweckmäßigkeit der Investitionsdurchführung beraten. Eine zusätzliche Verwaltungsentlastung entsteht den Gemeinden durch die umfassenden Servicefunktionen, die von den Leasinggesellschaften angeboten werden.

---

<sup>52</sup> Vgl.: Zullus; Kommunalleasing im Steuerrecht; in: ARS Akademie für Recht & Steuern (Hrsg.): Seminarunterlage zum Seminar Kommunalleasing; 8. September 2003 in Wien; S. 6 ff

<sup>53</sup> Vgl.: Feinen (1995), S. 114 ff

### 2.3.3.2 Bauherren- und Investitionsfunktion

Durch Leasing wird nicht nur das Budget entlastet, sondern es kann auch eine Entlastung der gemeindeinternen Bauabteilungen erfolgen und somit Ressourcen in der Gemeinde für andere Projekte freigesetzt werden. Wird mit der Leasinggesellschaft ein Immobilien-Leasingvertrag abgeschlossen, so obliegt dieser meist die Pflicht, sämtlichen Bauherrenpflichten nachzukommen.

Der Bauherr hat vorrangig „die Einzelabläufe des Projektes in technischer und qualitativer sowie rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht übergeordnet zu koordinieren, zu überwachen und aktiv zu steuern“.<sup>54</sup> Große Teile der Bauherrenfunktionen sind vom Projektträger (Auftraggeber, in der Folge die Gemeinde) an unabhängige Dritte, wie zB Leasinggesellschaften, delegierbar. Darunter fallen Aufgaben wie Projektorganisation, Vertragsmanagement, Kostencontrolling, Qualitätsmanagement oder Terminmanagement. Einige Bauherrenaufgaben wie zB die Zieldefinition oder bestimmte Rechtsgeschäfte sind jedoch nicht an andere delegierbar und müssen vom Projektträger selbst ausgeführt werden.<sup>55</sup>

Bei der Bauherren- und Investitionsfunktion geht man vor allem auf die Standort- und Raumwünsche des künftigen Leasingnehmers ein. Wenn der Leasingnehmer bereits über ein Grundstück verfügt, so wird er der Leasinggesellschaft das nötige Baurecht einräumen. Diese wird dann – sofern bereits die komplette Bauplanung und -beschreibung vorliegt – die Ausschreibung der Bauleistungen vornehmen. Hierbei ist anzustreben, den günstigsten Wettbewerbspreis bei vorgegebenen Qualitäten und Funktionen am Bauleistungsmarkt zu erzielen.

Bei allen Verhandlungen und bei der Vergabe ist selbstverständlich ein Vertreter des Leasingnehmers bzw. der Leasingnehmer selbst zugegen,

---

<sup>54</sup> Bohn/Heinzmann (2002), S. 228

<sup>55</sup> Ebenda, S. 228 ff

um sich von der Objektivität der erzielten Ergebnisse überzeugen zu können.

Es gibt auch Fälle, in denen die Leasinggesellschaft nur mit der Bauherrenfunktion beauftragt wird und der ausführende Bauunternehmer bereits feststeht. Hierbei wird dann von der Leasinggesellschaft das notwendige Vertragsmanagement durchgeführt. Dabei soll sichergestellt werden, dass Preise und Termine eingehalten werden und die gewünschten Flächen, Qualitäten und Raumgrößen geschaffen werden.

### 2.3.3.3 Finanzierungsfunktion

„Um für die einzelne öffentliche Hand zum günstigsten Vertragsabschluss zu kommen, empfiehlt sich die Trennung der Finanzierungsfunktion von der Baufunktion. Zweckmäßig ist es, einen Wettbewerb zwischen den Leasinggesellschaften hinsichtlich der Finanzierungskosten durchzuführen“.<sup>56</sup> Hierbei müssen jedoch exakte Prämissen vorgegeben werden, um objektive Ergebnisse erzielen zu können.

Als zweite Stufe kann der Wettbewerb über die Bauabwicklung mitunter sogar vom vorher ermittelten Leasingpartner durch diesen erfolgen. Hierzu sind wiederum exakte Vorgaben notwendig, wie zB die Aufstellung bzw. Vorgabe konkreter Baupläne und vollständige funktionelle Leistungsverzeichnisse.

Leasing bewirkt eine 100%-ige Finanzierung durch die Leasinggesellschaft während der Bauzeit und somit eine entsprechende Entlastung bei der jeweiligen öffentlichen Hand. Erst nachdem das Leasingobjekt schlüsselfertig bezogen werden kann, beginnt der Leasingnehmer mit der Zah-

---

<sup>56</sup> Feinen (1995), S. 116 f

lung der regelmäßigen Nutzungsentgelte (Leasingraten). Jedoch sind in der Bauzeit bereits so genannte Bauzinsen zu bezahlen.<sup>57</sup>

#### 2.3.3.4 Baumanagementfunktion (Bauplanung, -durchführung, -betreuung)

Die vorher oben beschriebenen delegierbaren Bauherrenfunktionen (siehe Kapitel 2.3.3.2 „Bauherren- und Investitionsfunktion“) finden sich in den Aufgabenbereichen des Baumanagement wieder. Die Leistungen eines Bauprojektmanagers umfassen

- ⇒ Organisation und Koordination
- ⇒ Termin- und Kapazitätsplanung
- ⇒ Planung und Überwachung der Kosten und Finanzmittel
- ⇒ Festlegen und Sicherung von Qualität

in den Projektphasen von Vorbereitung und Planung bis hin zur Ausführung, Abnahme, Inbetriebnahme und Endabnahme.<sup>58</sup>

Durch ihre langjährigen Erfahrungen sind die Leasinggesellschaften zum Schluss gekommen, dass es sinnvoll ist, die Gesamtverantwortung für die Erstellung von Bauwerken in eine Hand zu geben. Hiermit ist die Beauftragung eines Generalunternehmers gemeint, der von der Planung bis zur Bauausführung für ein schlüsselfertiges Objekt sorgt. Eine Vielzahl von Gründen spricht für die Vergabe in eine Hand; das wären zB Kostenfestschreibung, Terminalsicherheit, Gewährleistungssicherheit und Gesamthaftung. Weiters erhält man bereits im Vorfeld genaue Kosten und Termine als Grundlage für die eigene Finanzierungsentscheidung. Die fortgeschrit-

---

<sup>57</sup> siehe Kapitel 3.2

<sup>58</sup> Vgl.: Becker; Vorlesungsbegleitende Informationen zur Lehrveranstaltung „Bauplanung“; Sommersemester 2003; Fachhochschule Technikum Kärnten; Studiengang „Public Management“; Kapitel 3

tene Technik der Bauindustrie hat bei entsprechender Planung einen Stand erreicht, welcher eine frühzeitige Kostenkalkulation zulässt.

Möchte man eine Ausschreibung für Generalunternehmer machen, so ist die abgeschlossene Entwurfsplanung Grundlage für diese Ausschreibung. Weiters sollen funktionale Leistungsbeschreibungen (Leistungsprogramme) erarbeitet werden:

„Der Auftraggeber gibt bei diesem Verfahren nicht die einzelnen Positionen vor, sondern beschreibt den Endzustand der Leistung, hauptsächlich der Qualitäten. Vom Bieter wird ein hohes Maß an Fachkompetenz und Erfahrung gefordert.“<sup>59</sup>

Weiters sind die Auftraggeberwünsche, die Klärung und Wiedergabe aller mit dem Baugelände gegebenen Voraussetzungen und Bedingungen, wie geologisches Gutachten, Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Sonderingenieurleistungen, entsprechend zu erfassen. Die Anforderungen der Leasinggesellschaft als Bauherr – wie frühzeitige Kosten- und Terminalsicherheit – lassen sich so problemlos sichern.

Übernimmt die Leasinggesellschaft die Baumanagementfunktion, so ergeben sich für die Kommune die folgenden Vorteile:

- ⇒ „keine Leistungslücken an Nahtstellen
- ⇒ ein wirtschaftliches Gesamtkonzept, das in Bezug auf Herstellungs-, Betriebs- und Unterhaltungskosten in sich geschlossen ist
- ⇒ Festtermin

---

<sup>59</sup> Becker; Vorlesungsbegleitende Informationen zur Lehrveranstaltung „Bauplanung“; Sommersemester 2003; Fachhochschule Technikum Kärnten; Studiengang „Public Management“; Kapitel 3

- ⇒ Vereinheitlichung der Gewährleistungszeiten und Gewährleistungssicherheiten<sup>60</sup>

In der Praxis ist es auch so, dass viele Gemeinden entweder nur die Finanzierungsfunktion oder auch nur die Baumanagementfunktion in Anspruch nehmen. Erfordern es die mangelnden Kapazitäten vor allem in kleineren Gemeinden, können sehr wohl Finanzierungs- als auch Baumanagementfunktion von einer Leasinggesellschaft übernommen werden.

Die verschiedenen Dienstleistungsfunktionen der Leasinggesellschaften sind vielseitig und können zu einer zufriedenstellenden Abwicklung und hochwertigen Qualität des Gebäudes beitragen.

Das nachfolgende Kapitel ist auf die rechtlichen Voraussetzungen von öffentlichen Investitionen und die Rolle der Gemeindeaufsichtsbehörde bei solchen Projekten gerichtet.

## **2.4 Rechtliche Rahmenbedingungen bei der Finanzierung von öffentlichen Investitionsvorhaben**

Entschließt sich eine Gemeinde zu einem Investitionsvorhaben, so sind zahlreiche Gesetze bereits im Vorfeld des Bauvorhabens bzw. der Fremdmittelaufnahme zu beachten. Hierbei geht es vor allem um

- ⇒ die Bundesverfassung
- ⇒ das Finanz-Verfassungsgesetz 1948
- ⇒ die Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung 1997
- ⇒ die Gemeindeordnungen und Stadtrechte
- ⇒ die einschlägigen Bestimmungen aus dem Bankwesengesetz und aus dem Pfandbrief- bzw. Hypothekendarlehenbankgesetz.<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> Feinen (1995), S. 114 ff

<sup>61</sup> Vgl.: Christ (2003), S. 49 ff

Weiters gilt es zu beachten, dass in den Bundesländern oft unterschiedliche Bestimmungen hinsichtlich der Genehmigung von Kredit- oder Leasingfinanzierung vorherrschen. Diese werden jedoch unter Kapitel 2.4.2 näher erläutert.

Die österreichische Bundesverfassung (Bundesverfassungsgesetz, kurz B-VG) dient als Grundlage der staatlichen Ordnung und der Gesetzgebung. Wesentliche Punkte, die im B-VG geregelt werden, ist Art 2 B-VG, der besagt, dass Österreich ein Bundesstaat ist und aus neun selbständigen Ländern besteht. Weiters werden im ersten Hauptstück der Bundesverfassung die Bundes-, Landes- und Gemeindekompetenzen aufgelistet. Die Gesetzgebung des Bundes (Art 24 bis 59b B-VG) sowie die Vollziehung des Bundes (Art 60 bis 94 B-VG) und die Gesetzgebung und Vollziehung der Länder (Art 95 bis 120 B-VG) sind ebenso im Bundesverfassungsgesetz geregelt.

Zusätzliche Inhalte der Bundesverfassung sind die Rechnungs- und Gebärungskontrolle (Art 121 bis 128 B-VG), die Garantien der Verfassung und Verwaltung (Art 129 bis 148 B-VG) sowie die Volksanwaltschaft (Art 148a bis 148j B-VG). Unter den Garantien der Verfassung und Verwaltung sind die unabhängigen Verwaltungssenaten in den Ländern, der unabhängige Bundesasylsenat, der Verwaltungsgerichtshof sowie der Verfassungsgerichtshof zu verstehen.

Das Finanzverfassungsgesetz gibt unter anderem vor, dass die Landesgesetzgebung die Aufnahme von Darlehen der Gemeinden regelt. Wörtlich heißt es hier im § 14 F-VG: *„Die Landesregierung regelt die Aufnahme von Anleihen (Darlehen) der Länder, Gemeindeverbände und Gemeinden. (...)“*

Darunter ist die Regelung der Darlehensaufnahmen in den einzelnen Gemeindeordnungen der Bundesländer und Stadtrechte gemeint.

Von Bedeutung für öffentliche Investitionen in der Voranschlags- und Rechnungsabschluss-Verordnung (VRV 1997) ist die Ermittlung des Maastricht-Defizites in den Rechnungsabschlüssen und Voranschlägen der österreichischen Gemeinden. Wie bereits in der Einleitung der Diplomarbeit erwähnt, verpflichten sich auch die Gemeinden seit dem Beitritt zur Wirtschafts- und Währungsunion zur Einhaltung der Konvergenzkriterien und dies muss unter allen Umständen auch bei öffentlichen Investitionsvorhaben berücksichtigt werden.

Das Bankwesengesetz enthält Bestimmungen wie die Solvabilität (franz. Solvabilité = Zahlungsfähigkeit), die Liquidität, die Großveranlagungen und Sonderbestimmungen für Bund, Länder und Gemeinden, die Vorlage von Rechnungsabschlüssen für Großveranlagungen ab einer bestimmten Höhe und die Großkreditmeldung an die Österreichische Nationalbank für Kredite ua von insgesamt mind. 350.000 Euro. Diese Bestimmungen besitzen besondere Relevanz für Kommunalfinanzierungen.

Das Hypothekendarlehenbankgesetz und das Pfandbriefgesetz sind für vorliegende Diplomarbeit von geringer Bedeutung, da sie für die Beantwortung der Forschungsfrage nicht von Relevanz sind. In beiden Gesetzen sind unter anderem Bestimmungen über die Ausgabe von Kommunalschuldverschreibungen enthalten.<sup>62</sup>

In weiterer Folge soll nun auf die besondere Rolle der Gemeindeaufsichtsbehörde bei Fremdfinanzierungen eingegangen werden, sowie die Unterschiede hinsichtlich der aufsichtsbehördlichen Genehmigung von Fremdfinanzierungen in den Bundesländern dargestellt werden.

---

<sup>62</sup> ebenda, S. 114 ff

### **2.4.1 Rolle der Gemeindeaufsichtsbehörde bei Fremdfinanzierungen**

Unter die Gesetzgebung und Vollziehung der Länder fällt unter anderem auch das Aufsichtsrecht des Bundes und des Landes über die Gemeinden. Für die Finanzierung von öffentlichen Vorhaben hat vor allem Artikel 119a (8) B-VG Bedeutung:

*„Einzelne von der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich zu treffende Maßnahmen, durch die auch überörtliche Interessen in besonderem Maß berührt werden, insbesondere solche von besonderer finanzieller Bedeutung, können durch die zuständige Gesetzgebung (Absatz 3) an eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde gebunden werden. (...)“*

Dies bedeutet, dass die Gemeinde an eine Genehmigungspflicht der Gemeindeaufsichtsbehörde gebunden ist, wenn sie gewisse finanzielle Verpflichtungen wie eine Kreditaufnahme oder den Abschluss eines Immobilien-Leasingvertrages eingehen möchte. Hierbei sei noch erwähnt, dass eine fehlende aufsichtsbehördliche Genehmigung das Kreditgeschäft zwischen der Bank und der Gemeinde als nicht zustande gekommen erklärt bzw. unmöglich wird. Dem Kreditinstitut muss die Benötigung der Genehmigung bekannt sein und es kann sich bei einer fehlenden Genehmigung auch auf den Schutz des Vertrauens in den äußeren Tatbestand (da es sich um eine Gemeinde handelt) nicht berufen. Wird die Genehmigung im Nachhinein gewährt, so wirkt sie auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zurück.<sup>63</sup>

Die Genehmigungspflicht für Fremdfinanzierungen ist detailliert für jedes Bundesland in den jeweiligen Gemeindeordnungen und Stadtrechten geregelt.

---

<sup>63</sup> ebenda, S. 92

## 2.4.2 Genehmigungspflicht von Fremdfinanzierungen in den Bundesländern<sup>64</sup>

Die aufsichtsbehördliche Genehmigungspflicht von Seiten des Bundes und der Länder erstreckt sich nur auf acht Bundesländer; Wien ist vom Art. 119a B-VG ausgenommen (siehe Artikel 112 B-VG). In diesem Kapitel soll die Frage geklärt werden, ob es hinsichtlich Kreditfinanzierung und Leasing Unterschiede bezüglich der rechtlichen Rahmenbedingungen gibt. Da die beiden Gemeinden für den Praxisvergleich aus Kärnten und der Steiermark kommen, werden diese Bundesländer ausführlicher betrachtet.

### Kärnten

Die Aufnahme von Darlehen und deren Genehmigung durch die Gemeindeaufsicht ist in Kärnten nicht nur in der Gemeindeordnung, sondern auch in der Haushaltsordnung geregelt:

Kärntner Gemeindeordnung (K-AGO)

#### § 86 (11) K-AGO

*Vorhaben, für die im außerordentlichen Voranschlag (Abs. 4) Ausgaben vorgesehen sind, die durch Bedarfszuweisungen oder Landesmittel bedeckt werden sollen oder zu deren Bedeckung der Abschluss von Rechtsgeschäften, die mit einer regelmäßigen Leistungspflicht der Gemeinde verbunden sind, wie insbesondere bei Darlehensaufnahmen oder bei Leasingfinanzierungen, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung. (...)*

---

<sup>64</sup> ebenda, S. 94 ff

## § 104 (1) K-AGO

*Der Genehmigung der Landesregierung bedürfen nachstehende Rechtsgeschäfte der Gemeinde:*

*a) die Aufnahme von Darlehen und der Abschluss von Leasingverträgen; ausgenommen für Angelegenheiten der laufenden Verwaltung; (...)*

Auch in der Kärntner Gemeindehaushaltsordnung (K-GHO) wird im § 72 darauf hingewiesen, dass die Aufnahme von Darlehen der Genehmigung der Landesregierung bedürfen und erst mit deren Erteilung rechtswirksam werden. Es ist in Kärnten ersichtlich, dass hinsichtlich Leasing- und Kreditfinanzierung keine Unterschiede gemacht werden; beide Finanzierungsformen sind genehmigungspflichtig. Jedoch sind Darlehens- und Leasingverträge, welche die laufende Verwaltung betreffen, von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

## **Steiermark**

Die Veräußerung und Belastung von unbeweglichem Gemeindevermögen, die Aufnahme von Darlehen sowie die Übernahme von Bürgschaften und sonstigen Haftungen durch die Gemeinde (...) bedürfen nach § 90 Abs 1 der Steiermärkischen Gemeindeordnung 1967 (GemO) der Genehmigung der Aufsichtsbehörde. Gemäß § 90 Abs 2 sind jedoch Darlehen, die vom Bund, Land, oder von den von ihnen eingerichteten Fonds zu Förderungszwecken gewährt werden, nicht genehmigungspflichtig.

Des weiteren bedürfen Darlehen dann keiner Genehmigung, wenn die Annuität zwei Prozent des gesamten, den Gemeindehaushalt belastenden jährlichen Schuldendienstes, jedoch zehn Prozent der Einnahmen aus öffentlichen Abgaben (Abschnitt 92) des Voranschlages des laufenden Haushaltsjahres nicht übersteigt und durch die Annuitätenleistung der Haushaltsausgleich nicht gefährdet ist. Darlehen oder Haftungen, die im Zusammenhang mit der Siedlungswasserwirtschaft und dem Wohn- und

Siedlungsbau aufgenommen bzw. übernommen werden, sind in der Folge auch von der Genehmigungspflicht ausgenommen.

Auf Leasingverträge wird in der Steiermärkischen Gemeindeordnung nicht näher eingegangen, jedoch ist aus § 90 GemO auch ersichtlich, dass es im Falle von Baurechtsverträgen und der Errichtung von Superädifikaten – wie dies beim Immobilienleasing möglich ist – einer Zustimmung der Landesregierung bedarf. Dies ist zwar nicht dezidiert in diesem Paragraph genannt, jedoch stellt ein Baurechtsvertrag bzw. die Errichtung eines Superädifikates auf Grundstücken der Gemeinde eindeutig eine Belastung von unbeweglichem Gemeindevermögen dar. Dies lässt darauf schließen, dass alle anderen Leasinggeschäfte, die nicht mit Baurechtsvertrag oder Superädifikat verbunden sind, nicht genehmigungspflichtig sind.

Die Rahmenbedingungen in den anderen Bundesländern werden in nachstehender Tabelle zusammengefasst dargestellt, wobei hier nur auf die Finanzierungsformen Leasing und Kredit Bezug genommen wird:

	<b>Genehmigungspflichtig</b>
<b>Burgenland</b>  § 80 Burgenländische Gemeindeordnung	⇒ Aufnahme von Darlehen; ⇒ Leasingverträge, die eine unbewegliche Sache zum Gegenstand haben
<b>Niederösterreich</b>  § 90 NÖ GO 1973	⇒ Aufnahme eines Darlehens; ⇒ Begründung einer Zahlungsverpflichtung, die wirtschaftlich einer Kreditverpflichtung gleichkommt (zB durch einen Leasingvertrag)
<b>Oberösterreich</b>  § 86 Oö GemO 1990 § 106 Oö GemO 1990	⇒ Aufnahme von Darlehen, wenn diese ein Drittel der Einnahmen des ordentlichen Gemeindevoranschlags des laufenden Haushaltsjahres übersteigen  ⇒ Abschluss von Immobilien-Leasingverträgen

<b>Salzburg</b>  § 85 Salzburger Gemeindeordnung (GdO 1994)	⇒ Aufnahme eines Darlehens (...), wenn der Betrag des Darlehens (...) zuzüglich der bereits bestehenden Schulden und Haftungen die ordentlichen Einnahmen der Jahresrechnung des Vorjahres übersteigt; (...)  ⇒ Bestandverträge über Grundstücke, Gebäude oder Teile hiervon (...)
<b>Tirol</b>  § 123 Tiroler Gemeindeordnung	⇒ Aufnahme von Krediten ⇒ Abschluss von Leasingverträgen über unbewegliche Sachen
<b>Vorarlberg</b>  § 91 Vorarlberger Gemeindegesetz	⇒ Aufnahme von Darlehen, wenn der Betrag 20 v.H. oder der gesamte von der Gemeinde zu leistende jährliche Schuldendienst einschließlich der jährlichen Zahlungsverpflichtung aus Leasinggeschäften 10 v.H. übersteigt  ⇒ Leasingverträge, wenn die jährliche Zahlungsverpflichtung einschließlich des gesamten von der Gemeinde zu leistenden jährlichen Schuldendienstes 10 v.H. der Finanzkraft übersteigt

**Tabelle 2 : Übersicht der Genehmigungspflichten in den Bundesländern (eigene Darstellung; Quelle: Christ, 2003)**

Generell kann gesagt werden, dass Immobilien-Leasingverträge in fast allen Bundesländern genehmigungspflichtig sind. Ausnahmen sind hierbei die Steiermark und Salzburg, wo man sich auf Bestandverträge über Grundstücke (Salzburg) und die Belastung von unbeweglichem Gemeindevermögen (Steiermark) bezieht. Dies betrifft in der Folge Immobilien-

Leasinggeschäfte, bei denen Bestandverträge oder Baurechtsverträge abgeschlossen werden.

In einigen Bundesländern (Vorarlberg, Kärnten, Niederösterreich) sind für alle Arten von Leasingverträgen Genehmigungen einzuholen. In den Bundesländern Burgenland, Oberösterreich, Tirol sind Immobilien-Leasingverträge genehmigungspflichtig. Des Weiteren ist die Genehmigung von Fremdfinanzierungen in Vorarlberg, Salzburg, Oberösterreich an eine bestimmte Schuldengrenze gebunden. Das heißt, wenn diese Schuldengrenze überschritten wird, sind Darlehensaufnahmen und Abschlüsse von Leasingverträgen genehmigungspflichtig. Hinsichtlich Immobilien-Leasingverträgen und Kreditaufnahmen können von den rechtlichen Rahmenbedingungen kaum Ungleichheiten festgestellt werden, dies spiegelt sich zum Teil auch im praktischen Teil der Arbeit wieder, wobei die Gemeinden aus den Bundesländern Kärnten und Steiermark stammen.

Ein weiterer Faktor, der bei der Wahl der Finanzierungsform von Bedeutung ist, stellen die verschiedenen Risiken, die mit der Investition einhergehen, dar. Im nachfolgenden Kapitel sollen daher mögliche Risiken dargestellt werden.

## **2.5 Das Risikokriterium bei Investitionsvorhaben**

„Unter dem Risiko unternehmerischer Betätigung wird die Möglichkeit negativer Abweichungen von Planwerten verstanden. Risiken schlagen sich letztlich in einer Verminderung der Einnahmen bzw. in einer Erhöhung der Ausgaben nieder.“<sup>65</sup>

Grundsätzlich lassen sich die Risiken in zwei Sparten einteilen, in die investitionswirtschaftlichen und in die finanzwirtschaftlichen Risiken. Zu den investitionswirtschaftlichen Risiken zählen zB das Eigentümerrisiko, das

---

<sup>65</sup> Röhrenbacher/Fleischer (1995), S. 28

Fehlinvestitionsrisiko oder das Veräußerungsrisiko. Das Zinsänderungsrisiko oder das Kapitalstrukturrisiko sind hingegen den finanzwirtschaftlichen Risiken hinzuzurechnen.<sup>66</sup>

- Investitionswirtschaftliche Risiken

Wie zuvor erwähnt, zählt unter anderem das Eigentümerrisiko zu den investitionswirtschaftlichen Risiken. Hierbei geht es um das Risiko des zufälligen Unterganges des Objektes, um das Beschädigungsrisiko, um das Funktionsunfähigkeitsrisiko und um das Risiko eines vorzeitigen technischen Verschleißes des Objektes.<sup>67</sup> Zum Eigentümerrisiko zählt aber auch die Gefahr, dass Kapazitäten nicht voll ausgenutzt werden. Dies geht einher mit dem Fehlinvestitionsrisiko. Das Problem dieser zwei Gefahren besteht darin, dass der Leasingnehmer verpflichtet ist, die Leasingraten bis zum Zeitpunkt des Vertragsendes weiter zu bezahlen. Investiert daher der Leasingnehmer in das falsche Objekt, weil es zB zu groß oder zu klein geraten ist, so trägt er für die Dauer des Leasingvertrages selbst die Verantwortung für dieses Risiko.<sup>68</sup> Gibt der Leasingnehmer das Objekt nach Ablauf der Vertragsdauer zurück, so ist er vom Investitionsrisiko entlastet, das in der Folge auf den Leasinggeber übergeht.

Als investitionswirtschaftliches Risiko wird auch das Veräußerungsrisiko verstanden. Dies trifft dann zu, wenn der Veräußerungserlös des Objektes geringer als erwartet ausfällt. Nicht zu vergessen bei den investitionswirtschaftlichen Risiken ist auch das Verwertungsrisiko. Hierbei ist der Begriff „Fungibilität“ zu nennen, unter dem die selbständige (Wieder-) Verwertbarkeit und Nutzbarkeit verstanden wird. Die Gefahr besteht darin, das gebrauchte Objekt nach Ablauf der Vertragsdauer wieder zu verwerten – für den Fall, dass der Leasingnehmer nicht von seiner Kaufoption Anspruch nimmt. Problematisch dabei ist, dass die Verwertung von ge-

---

<sup>66</sup> ebenda, S. 28 ff

<sup>67</sup> ebenda, S. 28 ff

<sup>68</sup> Vgl.: Gabele/Dannenberg/Kroll (1998), S. 140 ff

brauchten gewerblichen Immobilien immer schwieriger geworden ist und zunehmend niedrigere Erlöse eingebracht werden können.<sup>69</sup> Vermehrte Schwierigkeiten treten bei kommunalen Objekten auf, da diese in vielen Fällen nur sehr spezifisch (zB Feuerwehrzentrum) genutzt werden können und daher die Verwertbarkeit erschwert wird. Die oben genannten Risiken werden jedoch von der Leasinggesellschaft getragen, wenn der Leasingnehmer das Objekt nach Ablauf der Vertragslaufzeit zurückgibt.

- Finanzwirtschaftliche Risiken

Das Zinsänderungsrisiko stellt ein wesentliches Risiko bei Fremdfinanzierungen dar. Da Fremdfinanzierungen meist mit längeren Laufzeiten verbunden sind, ist es für die Leasinggesellschaft bzw. die Bank nicht möglich, eine Zinsfestschreibung über die gesamte Laufzeit für ihre Refinanzierungsdarlehen zu erhalten. Dieser Nachteil wird in weiterer Folge an den Leasingnehmer bzw. Darlehensnehmer überwält. Die Zinsanpassungsklauseln werden bei Abschluss des Leasing- bzw. Kreditvertrages mit den Kunden vereinbart.

Eine weitere Rolle bei Fremdfinanzierungen spielt das Kapitalstrukturrisiko. Hierbei besteht die Gefahr darin, dass bei zunehmender Verschuldung die Eigenkapitalrentabilität sinkt. In diesem Zusammenhang spricht man vom sogenannten „Leverage-Effekt“:

*„Ist die Rentabilität des im Unternehmen eingesetzten Gesamtkapitals höher als die Kosten des Fremdkapitals, führt der Einsatz von Fremdkapital zu einer Erhöhung der Rentabilität des Eigenkapitals.“<sup>70</sup>*

Dieser Effekt kann jedoch auch im umgekehrten Fall auftreten. Übersteigen nämlich die Fremdkosten die Gesamtkapitalrentabilität, so kommt es zu einer übermäßig hohen Verminderung der Eigenkapitalrentabilität. Die-

---

<sup>69</sup> ebenda, S. 141

<sup>70</sup> Lechner/Egger/Schauer (1999), S. 279

ses Risiko nimmt mit steigendem Verschuldungsgrad zu.<sup>71</sup> Bei den finanzwirtschaftlichen Risiken sei noch das Kursänderungsrisiko zu erwähnen, das vor allem bei Fremdwährungskrediten eine Rolle spielt. Hierbei geht es um das Risiko von Währungskursänderungen während der Vertragslaufzeit.

Zusätzlich zu den Unterscheidungen in investitions- und finanzwirtschaftliche Risiken gibt es noch eine Unterscheidung in externe und interne Risiken sowie in verschiedene Risikogruppen.

⇒ Externe und interne Risiken<sup>72</sup>

Zu den externen Risiken zählen das Entwicklungs- und Vermarktungsrisiko, das Standortrisiko, das Genehmigungsrisiko sowie das Finanzierungsrisiko. Diese Risiken können sowohl von der Leasinggesellschaft als auch vom Leasingnehmer getragen werden. Im Falle einer Kreditfinanzierung ist auf jeden Fall der Kreditnehmer für diese Risiken zuständig. Dies ist abhängig von der jeweiligen Vertragsgestaltung und der Inanspruchnahme der verschiedenen Optionen nach Ende der Vertragslaufzeit. Das Entwicklungs- und Vermarktungsrisiko entsteht durch falsche Einschätzungen der Marktlage und bewirkt als Resultat, dass das Objekt schwer verwertbar- bzw. verkaufbar ist. Das Standortrisiko birgt die Gefahr von unterschiedlicher Lagequalität eines Grundstückes. Daher ist es wichtig, gezielte und sorgfältige Standortssuche zu betreiben. Beim Genehmigungsrisiko spielen das aktuelle Baurecht, öffentliche Interessen oder Interessen der Anrainer eine Rolle. Das Finanzierungsrisiko wurde bereits unter dem Punkt finanzwirtschaftliche Risiken behandelt. Hierbei geht es um das Kapitalstrukturrisiko und das Zinsänderungsrisiko.

Die internen Risiken liegen in der Sphäre des Projektentwicklers. Dazu zählen das Baugrundrisiko und das Qualitäts-, Kosten-, Termin- und Or-

---

<sup>71</sup> ebenda, S. 843

<sup>72</sup> Vgl.: Diederichs (1999), S. 307 ff

ganisationsrisiko. Baugrundrisiken können aufgrund nicht sichtbarer topografischer Gegebenheiten entstehen und liegen beispielsweise in Form von Kontaminationen durch Altlasten vor. Dieses Risiko kann vor allem durch übereilte Grundstückskäufe entstehen. Das Qualitäts-, Kosten-, Termin- und Organisationsrisiko ergibt sich aus der Tatsache, dass verschiedene Beteiligte während eines Projektes zusammenwirken und hier das Risiko bei der Wahl der fachlich beteiligten Personen und den mit ihnen abgeschlossenen Verträgen entsteht. Die internen Risiken können zum großen Teil vom Leasingnehmer auf die Leasinggesellschaft übertragen werden, wenn von dieser das Bauprojektmanagement übernommen wird. Bei Kreditfinanzierungen trägt der Kreditnehmer diese Risiken in der Regel selbst.

- Weitere Arten von Risiken – Risikogruppen

Abschließend können Risiken in folgende Risikogruppen unterteilt werden:

- ⇒ „Technisches Risiko (zB Planungsfehler, fehlerhaftes Material, Fehler in der Ausführung)
- ⇒ Wirtschaftliches Risiko (zB finanzielle Risiken, Risiken aus der Zusammenarbeit mit Beauftragten, Behörden)
- ⇒ Politische Risiken (zB Einfluss von Interessengruppen, neue Gesetze)
- ⇒ Soziokulturelle Risiken (zB andere Wertvorstellungen, Widerstand gegen Neuerungen)
- ⇒ Organisatorische Risiken (zB fehlende Unterstützung durch Geschäftsleitung, fehlende Kontinuität im Projektteam)<sup>73</sup>

Der Vergleich der verschiedenen Risiken für die Praxisbeispiele im Zuge der vorliegenden Arbeit sowie eine Einschätzung der Risikolage für die beiden Finanzierungsformen Leasing und Kredit wird in den Kapiteln 3 und 4 abgehandelt.

## **2.6 Resümee**

Das Kapitel 2 „Theoretische Grundlagen“ befasste sich grundlegend mit Begriffsabgrenzungen und -bestimmungen. Des Weiteren wurden die beiden Finanzierungsformen Kredit und Leasing näher beleuchtet und auf besondere Eigenschaften im öffentlichen Bereich hingewiesen. Anschließend wurde auf die rechtlichen Rahmenbedingungen bei der Finanzierung von öffentlichen Investitionsvorhaben eingegangen und untersucht, ob Unterschiede bezüglich der Genehmigungspflicht von Kredit- und Leasingverträgen erkennbar waren.

Den letzten Abschnitt der theoretischen Grundlagen bildete die Darstellung der Risikolagen bei Investitionsvorhaben. Dabei wurde im Allgemeinen auf die verschiedenen Arten von Risiken, die bei Bauvorhaben in der Regel auftreten können, eingegangen.

Im nächsten Abschnitt wird der praktische Vergleich der beiden Beispiele aus der öffentlichen Verwaltung durchgeführt. Hier soll unter anderem untersucht werden, ob die nun in der Theorie genannten Unterschiede (wie rechtliche oder risikobezogene Unterschiede) hinsichtlich Kredit- und Leasingfinanzierung auch für die Praxis zutreffen. Ein weiterer Aspekt bei der Finanzierung öffentlicher Investitionen – die Abwicklung des Projektes – wird im Praxisteil näher durchleuchtet und die unterschiedliche Vorgangsweise bei den beiden Projekten untersucht.

Die gewählten Schlüsselkriterien, die für die Wahl der Finanzierungsform von Bedeutung sind, decken sich teilweise mit den in der Theorie befassten Themen und enthalten aber auch neue Faktoren, wie zB die Zufriedenheit der Gemeinde mit den Projektpartnern oder der Finanzierungsform, die durch den Praxisvergleich deutlich gemacht werden sollen.

---

<sup>73</sup> Ruosch (1996), S. 188

### **3 Praktischer Vergleich zwischen Leasing- und Kreditfinanzierung**

#### **3.1 Auswahl von Beispielen in Österreich**

Für den praktischen Vergleich wurden zwei Gemeinden gewählt, die jeweils ein gleiches Projekt durchgeführt haben, das aber unterschiedlich finanziert wurde. Beide Male handelt es sich um die Errichtung eines Feuerwehrzentrums, bzw. eines Feuerwehrdepots.

##### **3.1.1 Vorstellung der Gemeinden für den praktischen Vergleich**

Gemeinde A<sup>74</sup> ist eine Kärntner Gemeinde mit ca. 14.000 Einwohnern und hat das Feuerwehrzentrum über Immobilien-Kautionsleasing finanziert. Das Projekt wurde bereits im Jahr 2001 abgeschlossen und ist vollständig ausfinanziert. Die Gemeinde hat von der Kaufoption nach Ablauf der Leasingvertragsdauer Gebrauch gemacht und ist mittlerweile Eigentümerin des Feuerwehrzentrums.

Gemeinde B ist eine eher kleine Gemeinde mit ca. 3.000 Einwohnern und liegt in der Steiermark. Diese Gemeinde hat das Feuerwehr-Depot mittels Kreditaufnahme finanziert; der Projektbeginn war im Jahr 1999, der Kreditvertrag läuft noch bis Ende des Jahres 2009. Besonders erwähnenswert ist hierbei die Tatsache, dass das Feuerwehrdepot nicht von Grund auf neu gebaut wurde, sondern im Rahmen der Ortserneuerung bereits bestehende Gebäude für den Neubau bzw. Umbau des Feuerwehr-Depots herangezogen wurden. Ziel war es unter anderem, das Ortsensemble

---

<sup>74</sup> Die beiden Gemeinden wollen aus Datenschutzgründen und aus Gründen des Amtsgeheimnisses nicht namentlich erwähnt werden, daher wird in der Folge nur noch von der Gemeinde A und der Gemeinde B die Rede sein.

nicht zu zerstören und das in die Planung mit einbezogene Wirtschaftsgebäude im Rahmen des Denkmalschutzes zu erhalten.

Laut der Definition der Fachabteilung 16B für örtliche Raumplanung der Steiermärkischen Landesregierung hat die Aktion Ortserneuerung das Ziel, „steirische Ortskerne zu erhalten bzw. neu zu gestalten. Zur Verbesserung der Lebensqualität sollen nur solche Maßnahmen eingesetzt werden, die dem Charakter des jeweiligen Ortes entsprechen. Oft wird es sich dabei um die funktionelle Neugliederung des öffentlichen Raumes handeln, verbunden mit einer Gestaltung der Oberfläche. Es wird Wert auf große Zurückhaltung und Respekt vor dem bestehenden historischen Ortsemble gelegt. Ortserneuerung bezieht sich aber auch auf die Erhaltung und Revitalisierung öffentlicher und privater Gebäude im Rahmen historischer Ensembles.“<sup>75</sup> Die Berücksichtigung dieser Tatsache war zwar mit hohen Sympathiewerten von Seiten der Bevölkerung verbunden; führte aber auch zu gewissen Schwierigkeiten bei der Projektabwicklung.<sup>76</sup>

Hinsichtlich der Höhe der Investitionskosten und der Größe der Gemeinden sind die Beispiele also nicht gleich. Für diesen Vergleich spielt aber die Gleichartigkeit der Projekte eine größere Rolle, da es bei unterschiedlichen Projektarten zu unterschiedlichen Auswirkungen wie zB unterschiedlicher Steuerlage kommen könnte. Es wäre wünschenswert gewesen, für den Vergleich zwei gleich große Gemeinden zu finden, jedoch erwies sich dies unter der Prämisse, dass es sich um ein gleichartiges Projekt handeln muss, als äußerst schwierig. Eine telefonische Umfrage<sup>77</sup> bei den Gemeinden ab 10.000 Einwohnern in Kärnten und der Steiermark ergab, dass die Gemeinden in dieser Größenordnung Projekte wie Feuerwehrzentren kaum noch über Kreditfinanzierung abwickeln. Kredite wer-

---

<sup>75</sup> Homepage der Steiermärkischen Landesregierung; online im WWW unter URL: <http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/beitrag/10004114/8892/>; [Stand: 06.11.2003]

<sup>76</sup> siehe Kapitel 3.2.5

<sup>77</sup> Telefonische Umfrage am 8. Juli 2003 in 10 Gemeinden aus der Steiermark und Kärnten

den im Wesentlichen nur für den Straßen-, Kanal- oder Wohnungsbau verwendet. Für andere Projekte werden in großem Maße alternative Finanzierungsformen wie Leasing, Contracting oder PPPs (Public Private Partnerships) verwendet.

Das Feuerwehrzentrum der Gemeinde A wird in den Bereich der Hoheitsverwaltung eingestuft und daher war die Gemeinde auch nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Anders die Situation in der Gemeinde B. Hier wurde das Feuerwehrdepot als Investition im Bereich „Vermietung und Verpachtung“ eingestuft, da die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde B als Mieterin auftritt und eine regelmäßige Miete an die Gemeinde zu leisten hat. Im Bereich der „Vermietung und Verpachtung“ ist die Gemeinde vorsteuerabzugsberechtigt und daher wurde auch die Kreditvariante gewählt, da diese im Gegensatz zu Leasing günstiger war.

Im Bereich der Vermietung und Verpachtung sind die Gemeinden deshalb umsatzsteuerpflichtig und auch vorsteuerabzugsberechtigt, da sie nach § 3 Abs 3 Kommunalsteuergesetz 1993 als Betrieb gewerblicher Art auftreten. Die Betriebe gewerblicher Art sind nach § 2 Abs 3 UStG 1994 Unternehmer und daher umsatzsteuerpflichtig bzw. vorsteuerabzugsberechtigt.

Hierzu sei noch gesagt, dass der Bereich „Feuerwehr“ theoretisch in die Hoheitsverwaltung der Gemeinde eingeordnet wird. Jedoch gibt es hinsichtlich der Kostentragung für die Feuerwehren von Seiten der Gemeinden Unterschiede in den Bundesländern. In Kärnten besagt § 48 des Kärntner Feuerwehrgesetzes 1990, dass die Gemeinde die Kosten für „die Beschaffung und Erhaltung der für die Freiwilligen Feuerwehren und die Berufsfeuerwehren sowie den Brandschutzdienst erforderlichen Gerätehäuser (Geräteräume) zu tragen hat“. Die Gemeinde A hatte somit auch nicht die Möglichkeit, den Bau des Feuerwehrzentrums über „Vermietung und Verpachtung“ abzuwickeln, da es dezidiert im Landesfeuerwehrgesetz geregelt ist, dass die Gemeinde für die Kosten aufzukommen hat.

Etwas anders ist hier die Situation in der Steiermark. Im § 29 des Landesfeuerwehrgesetzes 1979 ist zwar auch geregelt, dass die Gemeinden für die Kosten „der Beschaffung und Erhaltung der Baulichkeiten, Einrichtungen, Geräte und sonstiger Gegenstände“ aufzukommen hat, jedoch besagt § 29 Abs (2a) Landesfeuerwehrgesetz 1979, dass die Feuerwehren „nach Maßgabe der für diesen Zweck vorhandenen Mittel zu den Kosten beizutragen haben“.

Die örtlichen Finanzämter legen diese Gesetze bei ihrer Prüfung unterschiedlich aus und daher bestand auch für die Gemeinde B die Möglichkeit, das Feuerwehr-Depot an die Freiwillige Feuerwehr zu vermieten.

Die genauen Angaben zu den beiden Praxisbeispielen wie Kosten, Konditionen und Laufzeit der Kredit- bzw. Leasingverträge werden in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt.

### **3.1.2 Betrachtungsraster für den praktischen Vergleich**

Um nun den praktischen Vergleich durchführen zu können, ist vorerst abzuklären, nach welchen Kriterien dieser Vergleich stattfinden soll. Die für diese Diplomarbeit angewandten Schlüsselkriterien basieren teils auf Überlegungen aus der Literatur und teils auf eigenen Überlegungen.

#### **3.1.2.1 Beurteilungskriterien nach Wörn**

Thilo Wörn zieht in seinem Werk „Die Beurteilung von Immobilienleasing durch Kommunen“ folgende Kriterien zur Bewertung des Immobilienleasings heran<sup>78</sup>:

---

<sup>78</sup> Wörn (1997), S. 177 ff.

- ⇒ Bauausgaben
- ⇒ Bauqualität
- ⇒ Ressourcenbindung
- ⇒ Risiko und
- ⇒ Flexibilität

## **Bauausgaben**

Zu den Bauausgaben zählen „die Baugrube und ihre Erschließung, Rohbau, Ausbau, Fassade, Installation, zentrale Betriebstechnik, Beleuchtung und Außenanlagen, wie auch ggf. das gewünschte Mobiliar“<sup>79</sup> und sie werden von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Solche Faktoren sind unter anderem die Objektqualität, die Bau Erfahrung, die Standardisierung, die Umplanungswünsche und die Bauzeit. Die Bauausgaben beinhalten noch nicht die Kosten der Finanzierung. Die Bauausgaben können von der Objektqualität in dem Sinne beeinflusst werden, dass bei Leasingprojekten die Leasinggesellschaften mit den Planungs- und Architektenbüros vertragliche Regelungen als Anreiz zu Ausgabenreduzierung und Qualitätsvereinbarung schaffen können. Wird der Bau von der Gemeinde kreditfinanziert, liegt für die Architekten kein Anreiz zur Ausgabensenkung vor und daher entsteht ein möglicher Interessenkonflikt zwischen Gemeinde und dem Planungsbüro.

Die Bau Erfahrung spielt eine wesentliche Rolle bei der Feststellung der Bauausgaben. Die Leasinggesellschaften verfügen aufgrund ihres fachliche Know-hows und ihrer langjährigen Tätigkeit über sehr gute Bau Erfahrung und können dadurch die Bauausgaben reduzieren. Bei Kreditfinanzierungen besteht für Gemeinden das Risiko erhöhter Bauausgaben und verminderter Qualität aufgrund unzureichender Bau Erfahrung. Das gleiche gilt auch für Standardisierungen im Planungsbereich, welche die Bauausgaben reduzieren können. Eine Leasinggesellschaft verfügt zum Beispiel über die Pläne eines standardisierten Kindergartenprojektes, das auf meh-

---

<sup>79</sup> Ebenda, S. 179

rere Gemeinden anwendbar ist. Die Gemeinde kann in der Folge von geringeren Leasingraten profitieren, wenn die Leasinggesellschaft durch die Standardisierung im eigenen Unternehmen Einsparungen erreichen kann.

Umplanungswünsche wirken sich auch auf die Bauausgaben aus. Vor allem bei Kreditfinanzierungen können zahlreiche Umplanungen zu erheblichen Erhöhungen der Bauausgaben führen. Bei Leasinggesellschaften sind Umplanungen nicht immer erwünscht, vor allem dann nicht, wenn es nicht sicher ist, dass die Gemeinde nach Ablauf der Vertragsdauer das Kaufoptionsrecht ausüben wird. Umplanungswünsche bei Leasingprojekten sind mit einem erhöhten Verwertungsrisiko bei der Leasinggesellschaft verbunden. Des Weiteren ist die Bauzeit ein Einflussfaktor auf die Bauausgaben. Aufgrund ihrer Erfahrungen können Leasinggesellschaften sehr oft die Bauzeit verkürzen und somit die Bauausgaben senken, was bei kreditfinanzierten Eigenbauprojekten von Gemeinden nicht immer der Fall ist.<sup>80</sup>

### **Bauqualität**

„Qualität ist ein Maß für die Güte der Erfüllung der Kundenanforderungen“.<sup>81</sup>

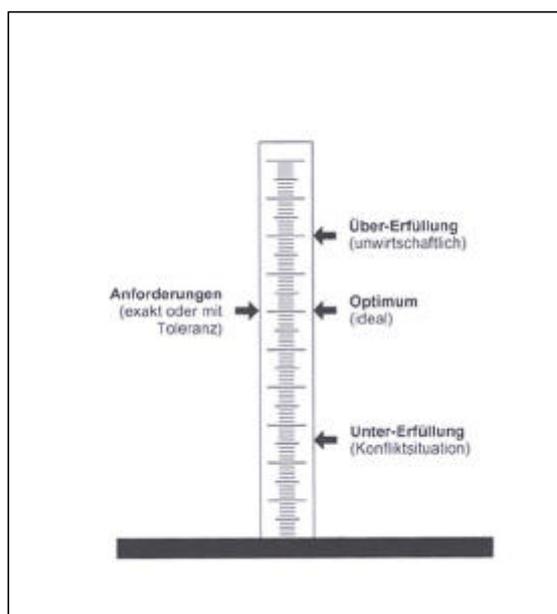
Bei Bauprojekten kann man in der Folge davon ausgehen, dass wenn professionelle Projektpartner beteiligt sind, sie ein „gebrauchstaugliches“ Werk produzieren. Das alleine entspricht aber noch nicht den Kundenanforderungen. Die Kunden wollen nicht nur eine Erfüllung ihrer Anforderungen, sondern eine optimale Erfüllung ihrer Bedürfnisse. Es gilt daher, die vom Kunden bewussten und teilweise auch unbewussten Anforderungen optimal zu erfüllen.<sup>82</sup> Dies wird auch in der nachfolgenden Abbildung verdeutlicht:

---

<sup>80</sup> Vgl.: Wörn (1997), S. 179 ff

<sup>81</sup> Müller (1996), S. 95

<sup>82</sup> Vgl.: Ebenda, S. 95 ff



**Abbildung 1: Die Kundenanforderungen müssen optimal erfüllt werden (Müller, 1996 in: Brandenberger/Ruosch, S. 98)**

Professionelle Leasinggesellschaften sind daher besser in der Lage, die geforderte Bauqualität zu erreichen, als dies beim kreditfinanzierten Eigenbau von Gemeinden der Fall ist.<sup>83</sup>

### **Ressourcenbindung bei der Kommune**

Ein weiteres Kriterium, das Wörn für einen Vergleich zwischen kommunal-kreditfinanzierten Eigenbau und Leasingvariante heranzieht, ist die Ressourcenbindung bei der Kommune. Durch die Übernahme des Projektmanagements und anderer Dienstleistungsfunktionen von Seiten der Leasinggesellschaft können bei Leasingprojekten Ressourcen in der Gemeinde eingespart werden. Ein Bauamt, das nicht über die notwendigen Ressourcen verfügt, kann die Projektabwicklung nicht so schnell und effizient durchführen, wie eine Leasinggesellschaft, die über das entsprechende Know-How verfügt. Jedoch ist eine konkrete Aussage über die effizientere Projektabwicklung schwierig, da die dafür benötigte Kostenstellenrech-

---

<sup>83</sup> Vgl.: Wörn (1997), S. 184 ff

nung in der Gemeinde für den Vergleich zwischen Leasing und Kredit fehlt.<sup>84</sup>

### **Risiko und Flexibilität**

Diese beiden Kriterien stellen die letzten Kriterien von Wörn für den Vergleich zwischen Leasing und Kredit dar. Beim Risiko geht es generell um die Frage, bei welcher Finanzierungsform das Risiko für die Gemeinde am geringsten ist. Das Risikokriterium wird in dem Fall, dass die Leasinggesellschaft auch das Bauprojektmanagement übernimmt, für die Gemeinden positiver gewertet, als dies bei Kreditfinanzierungen der Fall ist. Bei Leasingfinanzierungen übernimmt der Leasinggeber die investitionswirtschaftlichen Risiken wie Fehlinvestitionsrisiko, zufälliger Untergang des Objektes und Preis-, Termin- und Qualitätsrisiko. Im Falle einer Kreditfinanzierung muss eine Gemeinde diese Risiken selbst tragen. Kein Unterschied besteht zwischen den Finanzierungsformen bei den finanzwirtschaftlichen Risiken wie zB dem Zinsänderungsrisiko. Die verschiedenen Arten von Risiken wurden bereits in Kapitel 2.5 erläutert und werden zusätzlich im Rahmen des Praxisvergleiches und der danach folgenden Analyse kritisch bewertet.

Das Flexibilitätskriterium beschäftigt sich damit, inwieweit die Gemeinde während der Finanzierungsdauer flexibel hinsichtlich Verwertung, Sonder-tilgungen oder Erweiterungsinvestitionen ist. Hierbei kann man davon ausgehen, dass die Gemeinde bei Kreditfinanzierungen flexibler agieren kann, als dies bei Immobilienleasing-Projekten der Fall ist.<sup>85</sup>

---

<sup>84</sup> Vgl.: Wörn (1997), S. 186 f

<sup>85</sup> Vgl.: Wörn (1997), S. 187 ff

### 3.1.2.2 Beurteilungskriterien nach Röhrenbacher/Fleischer

Für Röhrenbacher und Fleischer sind Kriterien wie

- ⇒ Rentabilität,
- ⇒ Liquidität,
- ⇒ Risiko und
- ⇒ Flexibilität<sup>86</sup>

bei der Entscheidung zwischen Kredit und Leasing von Bedeutung.

#### **Rentabilität**

„Unter Rentabilität wird die Relation einer Erfolgsgröße zum eingesetzten Kapital verstanden.“<sup>87</sup> Bei Leasing- und Kreditfinanzierungen bedeutet dies, dass man die effektiven Ausgaben und Einnahmen unter Einbezug von Zinsen und Zinseszinsen der beiden Varianten gegenüberstellt. Diese Rentabilitätsbeurteilung ist aufgrund der langen Betrachtungszeit und verschiedenen Arten der Zahlungen bei Leasing und Kredit von besonderer Bedeutung. Rentabel ist diejenige Finanzierungsform, bei der die abgezinsten Ausgaben im Gegensatz zu den abgezinsten Einnahmen am geringsten ist.<sup>88</sup>

#### **Liquidität**

Hinsichtlich der Liquidität unterscheidet man zwischen der kurzfristigen und langfristigen Liquidität. Unter der kurzfristigen Liquidität wird die Fähigkeit eines Unternehmens verstanden, „die zu einem bestimmten Zeitpunkt zwingend fälligen Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt erfüllen zu können. Bei der langfristigen Liquidität stehen strukturelle Zusammen-

---

<sup>86</sup> Röhrenbacher/Fleischer (1995), S. 25

<sup>87</sup> Röhrenbacher/Fleischer (1995), S. 26

<sup>88</sup> Vgl.: Röhrenbacher/Fleischer (1995), S. 26

hänge zwischen Kapitalausstattung und Kapitalverwendung im Vordergrund.“<sup>89</sup> Die Liquidität wird über bestimmte Liquiditätskennzahlen gemessen. Diese können Bestandsgrößen wie Current Ratio oder Working Capital sein. Current Ratio beschreibt das Verhältnis von Umlaufvermögen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten und das Working Capital ist die Differenz zwischen dem Umlaufvermögen und den kurzfristigen Verbindlichkeiten. Weitere Liquiditätskennzahlen sind Stromgrößen, wie etwa der Cash flow.<sup>90</sup> „Der Cash flow zeigt an, welche Mittel in einer bestimmten Periode aus der Tätigkeit des Unternehmens zur Innenfinanzierung herangezogen werden könnten“.<sup>91</sup>

Die Betrachtung des Liquiditätskriteriums erscheint für Gemeinden schwierig, da sie nicht über Doppelte Buchführung verfügen und in der Folge auch die Kennzahlenberechnungen, die auf die Bilanzen basieren, schwer durchführbar sind. Des weiteren stellt sich die Frage, inwieweit die Liquidität bei Gemeindeinvestitionen eine Rolle spielt, da bisher noch keine österreichische Gemeinde „Konkurs“ angemeldet hat bzw. auch die Möglichkeit eines Konkurses für Gemeinden als unrealistisch gilt. Dieses Kriterium wurde daher für den Praxisvergleich nicht als Schlüsselkriterium aufgenommen.

## **Risiko**

Das Risiko wurde bereits ausführlich unter Kapitel 2.5 behandelt und auch bei den Vergleichskriterien von Wörn<sup>92</sup> ausgeführt. Röhrenbacher und Fleischer verstehen unter dem Begriff Risiko die Möglichkeit von negativen Abweichungen von Planwerten, die zu einer möglichen Erhöhung der Ausgaben führen können. Hierbei wird lediglich zwischen investitions- und

---

<sup>89</sup> Lechner/Egger/Schauer (1999), S. 209

<sup>90</sup> Vgl.: Lechner/Egger/Schauer (1999), S. 282

<sup>91</sup> Lechner/Egger/Schauer (1999), S. 847

<sup>92</sup> siehe Kapitel 3.1.2.1

finanzwirtschaftlichen Risiken aus der Sicht des Leasingnehmers bzw. Kreditnehmers unterschieden.<sup>93</sup>

### **Flexibilität**

Betrachtet man die Flexibilität bei verschiedenen Finanzierungsformen, so ist zwischen der investitionswirtschaftlichen und der finanzwirtschaftlichen Flexibilität zu unterscheiden. Bei der investitionswirtschaftlichen Flexibilität untersucht man, „wie schnell eine Unternehmung in der Lage ist, sich ohne große Verluste des Investitionsobjektes zu entledigen (Reversibilität) und welche Möglichkeiten bestehen, den Einsatz des Objektes zu steuern (einsatzmäßige Flexibilität).“ Bei der finanzwirtschaftlichen Flexibilität geht es darum, ob Zahlungstermine verschoben werden können und ob es möglich ist, die absolute Höhe der Zahlungen zu verändern.<sup>94</sup>

Das Flexibilitätskriterium wird bei Röhrenbacher et al. aus der Sicht der Gemeinden beurteilt.

#### 3.1.2.3 Beurteilungskriterien für den praktischen Vergleich

Für den Vergleich der beiden praktischen Beispiele aus der öffentlichen Verwaltung wurden folgende Schlüsselkriterien herangezogen, die sich teilweise mit den Kriterien aus der Literatur decken, aber unter anderem auch neue Kriterien enthalten, um der speziellen Situation des öffentlichen Sektors zu entsprechen:

- ⇒ Gegenwärtige finanzielle Situation der Gemeinde
- ⇒ Rechtliche Rahmenbedingungen
- ⇒ Finanzierungskosten
- ⇒ Risiko

---

<sup>93</sup> Röhrenbacher/Fleischer (1995), S. 27

<sup>94</sup> Röhrenbacher/Fleischer (1995), S. 28

- ⇒ Flexibilität
- ⇒ Dauer des Projektes
- ⇒ Qualität
  - Kostengarantie
  - Ausführungsqualität
  - Zufriedenheit

### **Finanzielle Situation der Gemeinde**

Wie bereits in Kapitel 1.1 Problemstellung erwähnt, kann die finanzielle Situation durchaus eine Rolle bei der Wahl der Finanzierungsform spielen, da man um die Einhaltung der Konvergenz-Kriterien bemüht ist und mit knapper werdenden Ressourcen umgehen muss. Hinsichtlich dieses Kriteriums soll untersucht werden, inwieweit die finanzielle Situation in den beiden Praxismunicipalitäten ausschlaggebend für die Wahl der Finanzierungsform war, da sich unterschiedliche Finanzierungsformen verschiedenartig auf die finanzielle Situation der Gemeinde, dh auf den Gemeindehaushalt, auswirken. Hierbei ist jedoch zu betonen, dass sich Unterschiede zwischen finanzstarken und finanzschwachen Gemeinden ergeben können. Ist eine Gemeinde wirtschaftlich gut situiert, kann die finanzielle Situation eine geringere Rolle bei der Wahl der Finanzierungsform spielen, als bei finanzschwächeren Gemeinden.

### **Rechtliche Rahmenbedingungen**

Bezüglich der rechtlichen Rahmenbedingungen soll im Vergleich festgestellt werden, ob verschiedene Genehmigungspflichten in den Bundesländern hinsichtlich Kredit- und Leasingfinanzierung ausschlaggebend für die Wahl der Finanzierungsform waren. Die Genehmigung von Fremdmittelaufnahmen ist auch von der finanziellen Situation der Gemeinde abhängig und hierdurch können sich Unterschiede hinsichtlich der Finanzie-

rungsform, des jeweiligen Bundeslandes und der finanziellen Situation der Gemeinde ergeben.<sup>95</sup>

## **Finanzierungskosten**

Die Kosten, die bei verschiedenen Finanzierungsformen anfallen, stellen ein zentrales Kriterium beim Vergleich zwischen Leasing und Kredit dar. Es soll herausgefunden werden, welche Finanzierungsform die geringsten Kosten verursacht. Im vorliegenden Vergleich wurden die Finanzierungskosten verglichen, da die Folgekosten bei beiden Projekten von der Gemeinde getragen werden müssen und somit unabhängig von der Finanzierungsform zu betrachten sind. Zu den Finanzierungskosten zählen im Praxisvergleich dieser Arbeit die Leasing- bzw. Kreditraten sowie eingebrachte Eigenmittel und Kautionsanteile. Des Weiteren werden die Kosten unter steuerlichem Aspekt miteinander verglichen, dh dass auch die Nebenkosten miteinander verglichen werden. Diese bestehen vor allem aus der Grunderwerbssteuer und der Eintragungsgebühr ins Grundbuch nach Ablauf der Vertragsdauer bei Leasinggeschäften. Die Leasingraten wurden auf Basis der Gesamtinvestitionskosten abzüglich der Eigenmittel berechnet und beinhalten das Leasingentgelt, die Umsatzsteuer und Zinsen.

Die Gesamtinvestitionskosten bestehen in der Regel aus

- ⇒ „dem Planerhonorar,
- ⇒ den Kosten für die Baureifmachung,
- ⇒ Abbruchkosten,
- ⇒ Baukosten für den Neubau oder Um- und Zubau,
- ⇒ Aufschließungsbeiträge und Anschlusskosten,
- ⇒ Sonstige Nebenkosten, Steuern, Stempelmarken und Versicherungsprämien im Zusammenhang mit dem Neubau oder Um- und Zubau,

---

<sup>95</sup> siehe Kapitel 2.4.2

- ⇒ Honorar der Leasinggesellschaft für Baubuchhaltung und eventuelle Projektsteuerung und Baumanagement und
- ⇒ Finanzierungskosten während der Bauzeit bis zur Fertigstellung und Übergabe an die Gemeinde.“<sup>96</sup>

Das gleiche gilt auch für die Kreditfinanzierung, wo die Kreditraten ebenfalls aus Auszahlungen vom Kreditbetrag und Zinsen bestehen. Basis für die Berechnung der Kreditraten sind die Gesamtinvestitionskosten abzüglich der eingebrachten Eigenmittel.

## **Risiko**

Anhand des Kriteriums „Risiko“ soll festgestellt werden, bei welcher Finanzierungsart die Gemeinde weniger Risiken trägt. Vor allem bei Immobilienleasing-Projekten können diverse Risiken an den Leasinggeber überwältigt werden, was sich positiver auf die Risikosituation der Gemeinde auswirkt. Dieses Kriterium wird ausschließlich aus der Sicht der Gemeinden betrachtet, die Abschätzung der Risikolage aus der Sicht der Finanzierungs-institute wird bei diesem Vergleich nicht vorgenommen.

Für den Vergleich werden die vorher genannten unterschiedlichen Arten von Risiken<sup>97</sup> herangezogen und die Finanzierungsformen dahingehend beurteilt, bei welcher Art der Finanzierung die wenigsten Risiken für die Gemeinden auftreten.

## **Flexibilität**

Bei der Untersuchung der Flexibilität soll vorrangig auf die finanzwirtschaftliche Flexibilität<sup>98</sup> eingegangen werden. Es soll herausgefunden werden, ob die Flexibilität bei Leasing- oder bei Kreditfinanzierungen stärker

---

<sup>96</sup> Ulm (2003), S. 221

<sup>97</sup> siehe Kapitel 2.5.1

<sup>98</sup> Vgl.: Röhrenbacher/Fleischer (1995), S. 28

ker gegeben ist. Die finanzwirtschaftliche Flexibilität befasst sich mit eventuellen Verschiebungen von Zahlungsterminen und Änderungen der absoluten Höhe der Zahlungen. Auf die investitionswirtschaftliche Flexibilität wird nicht eingegangen, da die Gemeinden bei öffentlichen Bauvorhaben nicht über diese Flexibilität verfügen.

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass für eine Gemeinde die Reversibilität eines Objektes im Vordergrund steht, da die Objekte im Interesse des Gemeinwohls errichtet werden und es nicht als flexibel angesehen werden kann, wenn man sich Gedanken über die Entledigung des Objektes macht. Des Weiteren ist auch eine einsatzmäßige Flexibilität von öffentlichen Objekten begrenzt möglich, da die Gemeinde an die Zweckmäßigkeit der Mittel gebunden ist und daher auch den Einsatz des Objektes nicht beliebig steuern kann. Vor allem im Falle der beiden Praxisgemeinden, bei denen es sich um ein Feuerwehr-Zentrum handelt, muss von der investitionswirtschaftlichen Flexibilität abgesehen werden, da die Interessen der Nutzer (idF der Feuerwehr) gewahrt werden müssen.

### **Dauer des Projektes**

Die Untersuchung der Dauer des Projektes kann mit der Termingarantie gleichgesetzt werden. Ziel ist es herauszufinden, ob die Termine für die Fertigstellung des Objektes eingehalten wurden und wie lange die Dauer der Bauphase war. Der Vergleich soll Änderungen in der Dauer der Bauphase hinsichtlich der unterschiedlichen Finanzierungsformen feststellen.

### **Qualität**

Zusätzlich zum Barwertvergleich der Kosten, wird unter dem Kriterium „Qualität“ auch die Einhaltung der Kostengarantie untersucht. Hierbei soll festgestellt werden, ob es zu erheblichen Kostenüberschreitungen während der Bauphase und während der Tilgungsphase des Kredites bzw. der Vertragsdauer beim Immobilienleasing-Projekt kam.

Die Ausführungsqualität beschreibt die Qualität der Bauausführung, dh, wie qualitativ die Bauweise des Objektes ist.

„Ausführung ist ein Prozess, der das Ziel einer Planung, ein Bauwerk, erzeugt. Die Qualität der Ausführung ist für ein Bauwerk bedeutsam, weil sie für dessen Beschaffenheit wesentliche Bedingungen setzt.“<sup>99</sup>

Beim Vergleich hinsichtlich der Ausführungsqualität werden die subjektiven Einschätzungen der Befragten in den Gemeinden A und B herangezogen. Für eine objektive Einschätzung der Ausführungsqualität wären Gutachten von Experten notwendig, die jedoch in beiden Gemeinden nicht vorhanden sind. Die Kostengarantie und die Ausführungsqualität könnten auch unter dem Risikokriterium behandelt werden, da hier Kosten- und Qualitätsrisiko beinhaltet sind. Da diese jedoch von erheblicher Bedeutung bei der Finanzierung bzw. Errichtung von öffentlichen Objekten ist, werden sie in einem eigenen Kriterium abgehandelt. Des weiteren fällt auch die Berücksichtigung der Bedürfnisse der Gemeinde bei Planung und Ausführung in die Ausführungsqualität.

Die Zufriedenheit dient als Abrundung des Qualitätskriteriums und beschreibt die allgemeine Zufriedenheit der Befragten in den Gemeinden mit der jeweils gewählten Finanzierungsform und den Projektpartnern. Hierbei handelt es sich wiederum um eine subjektive Einschätzung der Betroffenen in den Gemeinden.

Einige in der Theorie genannten Kriterien für den Vergleich zwischen Leasing und Kredit werden nicht bzw. in abgeänderter Form herangezogen. Hierbei handelt es sich um die Kriterien Liquidität, Ressourcenbindung bei der Kommune und Rentabilität. Die Liquidität ist im Bereich der öffentlichen Verwaltung schwierig zu messen, da konkrete Beurteilungen von Liquidität auf umfassende Kennzahlenberechnungen beruhen, die auf Basis der Doppelten Buchführung (Bilanzen, GuV) berechnet werden. Da bei

---

<sup>99</sup> Rösel (1994), S. 179

Gemeinden die Kameralistik vorherrscht, ist eine objektive Beurteilung der Liquiditätssituation hinsichtlich unterschiedlicher Finanzierungsformen für Gemeinden schwierig.

Die Ressourcenbindung bei der Gemeinde – ein Beurteilungskriterium nach Wörn<sup>100</sup> - kann deshalb nicht als Kriterium für den Vergleich herangezogen werden, da es für eine Beurteilung der Ressourcenbindung in der Gemeinde einer umfassenden Kostenstellenrechnung bedarf, die jedoch in beiden Gemeinden für den praktischen Vergleich nicht vorhanden ist.

Hinsichtlich der Rentabilität werden theoretisch die effektiven Ausgaben und Einnahmen unter Einbezug von Zinsen und Zinseszinsen gegenübergestellt.<sup>101</sup> Dies wird zwar beim nachfolgenden Vergleich nicht in dieser Art und Weise berechnet, jedoch werden zumindest die effektiven Ausgaben der beiden Finanzierungsformen gegenübergestellt. Über die effektiven Einnahmen konnten keine konkreten Daten von Seiten der Gemeinden zur Verfügung gestellt werden.

Im nachfolgenden Kapitel soll nun einerseits der Vergleich der Kosten mittels der Barwertmethode durchgeführt werden und andererseits die nicht-monetären Größen miteinander verglichen werden. Als Erhebungsinstrument für die nicht-monetären Größen wurden Interviews, die in den beiden Gemeinden durchgeführt wurden, herangezogen.

---

<sup>100</sup> Vgl.: Wörn (1997), S. 186 f

<sup>101</sup> Vgl.: Röhrenbacher/Fleischer (1995), S. 26

### **3.2 Vergleich der beiden Praxis-Beispiele nach Beurteilungskriterien<sup>102,103</sup>**

Wie bereits oben erwähnt, wird nun der Vergleich anhand der vorher definierten Schlüsselkriterien „finanzielle Situation der Gemeinde“, „rechtliche Rahmenbedingungen“, „Finanzierungskosten“, „Risiko“, „Flexibilität“, „Dauer der Bauphase“, und „Qualität“ durchgeführt.

#### **3.2.1 Gegenwärtige finanzielle Situation der Gemeinde**

Zum heutigen Zeitpunkt kann die finanzielle Situation der Gemeinde durchaus eine Rolle bei der Wahl der Finanzierungsform für öffentliche Investitionen spielen. Dies trifft vor allem auch aus Gründen der Einhaltung der Konvergenz-Kriterien und der Wahrnehmung der Grundsätze Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit im Umgang mit den öffentlichen Mitteln zu.

Wie jedoch vor Ort festgestellt werden konnte, spielte die damalige finanzielle Situation in den Gemeinden eine eher untergeordnete Rolle bei der Wahl der Finanzierungsform. In der Gemeinde A, in der das Projekt über Immobilienleasing abgewickelt wurde, war damals ausschließlich der steuertechnische Aspekt ausschlaggebend für die Wahl der Finanzierungsform, da zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (1986) auf die Leasingraten nicht 20 % USt, sondern lediglich 10 % USt anfielen. Erst später gab es eine entsprechende Gesetzesänderung (UStG 1994), wonach auf die Leasingraten ebenfalls 20 % USt anfielen.

Auch für die Gemeinde B spielte die finanzielle Situation bei der Wahl der Finanzierungsform eine geringere Rolle. Ausschlaggebend für die Wahl

---

<sup>102</sup> Vgl.: Interview mit Stadtamtsdirektor der Gemeinde A und Finanzreferent der Gemeinde A; Interview wurde auf Wunsch der Befragten anonymisiert; 1. September 2003

<sup>103</sup> Vgl.: Interview mit Bürgermeister der Gemeinde B und Leiter des Bauamtes der Gemeinde B; Interview wurde auf Wunsch der Befragten anonymisiert; 19. September 2003

der Kreditfinanzierung war nach Ansicht des Bürgermeisters der Gemeinde B eher die damalige Senkung der Kreditzinsen, die im Gegensatz zu den relativ stabil bleibenden Zinssätzen bei den Leasingfinanzierungen standen.

Es ist hiermit ersichtlich, dass in beiden Gemeinden die finanzielle Situation bei der Wahl der Finanzierungsform keine Rolle bzw. eine geringe Rolle spielte. Hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass beide Gemeinden wirtschaftlich gut situiert sind und sich die finanzielle Situation nicht direkt auf die Wahl der Finanzierungsform auswirkt. Anders ist eventuell die Situation bei wirtschaftlich schwachen Gemeinden. Dies müsste jedoch gesondert in einer Befragung aller österreichischen Gemeinden erhoben werden und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Diplomarbeit.

### **3.2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen bezüglich der Wahl der Finanzierungsform**

Wie bereits in Kapitel 2.4 erläutert, können die rechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich Kredit und Leasing und auch hinsichtlich der jeweiligen Gemeindeordnung des betreffenden Bundeslandes unterschiedlich sein.

In der Gemeinde A gab es zum Zeitpunkt der Errichtung des Objektes noch keine Konvergenz-Kriterien und daher wurden Kredit- und Leasingprojekte in gleichem Ausmaß von der Gemeindeaufsichtsbehörde genehmigt, sofern die Gemeinde keine schwerwiegenden finanziellen Probleme hatte und wirtschaftlich gut situiert war. Wie aus Kapitel 2.4 ersichtlich, wird in Kärnten generell keine Unterscheidung hinsichtlich der Genehmigung von Leasing- und Kreditverträgen gemacht. Lediglich die Fremdfinanzierungen, welche die laufende Verwaltung betreffen, sind von der Genehmigungspflicht ausgenommen.<sup>104</sup>

---

<sup>104</sup> siehe Kapitel 2.4.2

Die Gemeinde B - eine steirische Gemeinde - hatte auch keine Schwierigkeiten, die Genehmigung für die Kreditaufnahme von der Gemeindeaufsichtsbehörde zu bekommen. Man ist sich in dieser Gemeinde bewusst, dass Darlehensfinanzierungen sozusagen Maastricht-schädigend wirken, jedoch ist man dort schon immer den Weg gegangen, auch Leasingfinanzierungen intern zum Verschuldensgrad hinzuzurechnen. In der Gemeinde B geht man davon aus, dass schließlich auch Leasingfinanzierungen eine Belastung für den öffentlichen Haushalt darstellen und gleichwertig wie eine Kreditfinanzierung zu behandeln sind. Diese Richtung wird laut Aussagen des Bürgermeisters der Gemeinde B auch von der Fachabteilung 7A der Steiermärkischen Landesregierung eingeschlagen. Von dieser wurden zwar ab 1995/96 die Leasingfinanzierungen stark forciert, jetzt hat man aber erkannt, dass auch Leasingfinanzierungen im Verschuldensgrad berücksichtigt werden müssen.

In der Steiermark ist die Rechtslage derzeit so, dass sowohl Kreditverträge als auch Leasingverträge genehmigungspflichtig sind, jedoch sind bei Leasinggeschäften lediglich solche genehmigungspflichtig, die eine Belastung des unbeweglichen Gemeindevermögens darstellen. Eine derartige Belastung würde in Form eines Baurechtsvertrages oder eines Vertrages über die Errichtung eines Superädifikates auf Gemeindegrundstücken zur Geltung kommen.

Hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen sind keine Unterschiede für die beiden Finanzierungsformen zu erkennen. Die Gemeindeordnungen der beiden betroffenen Bundesländer sehen auch keine wesentlichen Unterscheidungen vor und daher ist das Kriterium „Rechtliche Rahmenbedingungen“ von geringerer Bedeutung.

### 3.2.3 Finanzierungskosten

Für den vorliegenden Vergleich werden die Finanzierungskosten sowie die anfallenden Nebenkosten nach Ablauf der Vertragsdauer miteinander verglichen. Wie bereits in Kapitel 3.1.2.3 erwähnt, ist die Betrachtung der Folgekosten nicht relevant, da diese in beiden Fällen von der Gemeinde bzw. in der Gemeinde B von der Feuerwehr getragen werden müssen - unabhängig von der Finanzierungsform. In der Gemeinde B werden die Folgekosten aus dem Grund von der Feuerwehr getragen, da diese Mieterin des Objektes ist. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die Wahl der Finanzierungsform und wäre somit unabhängig davon zu betrachten.

Bevor der Vergleich der Kosten durchgeführt wird, ist nachfolgend eine kurze Übersicht über die Projektdaten der beiden Praxisbeispiele dargestellt. (Kosten in Währungseinheiten (WE))

<b>Gemeinde A: Immobilien-Kautionsleasing</b>	
Gesamtinvestitionskosten	17,086,000.00 WE
Eigenmittel	5,000,000.00 WE
Finanzierungsbetrag	12,086,000.00 WE
Laufzeit	15 Jahre
Projektbeginn	1984
Tilgungsbeginn	1986
Basiszinssatz	7,87 % SMR dekursiv, halbjährlich

**Tabelle 3: Übersicht der Projektdaten Gemeinde A (Quelle: Projektdokumentation der Gemeinde A)**

<b>Gemeinde B: Kreditfinanzierung</b>	
Gesamtinvestitionskosten	7,860,000.00 WE
Davon Grundstücksanteil	1,400,000.00 WE
Eigenmittel	2,831,000.00 WE
Finanzierungsbetrag	5,029,000.00 WE
Laufzeit	8 Jahre
Projektbeginn	1999
Tilgungsbeginn	2001
Zinssatz	4,125 % fix dekursiv, halbjährlich

**Tabelle 4: Übersicht der Projektdaten Gemeinde B (Quelle: Projektdokumentation der Gemeinde B)**

Der USt-Vorteil hat einen besonderen Stellenwert beim Vergleich der Finanzierungsformen Kredit und Leasing. Dieser Vorteil soll in einer gesonderten Darstellung aufgezeigt werden, da er im Zuge des später durchgeführten Barwertvergleiches nicht in dem Maße herausgefiltert werden kann, wie dies zur Argumentation des USt-Vorteiles nötig wäre. Die Problematik des Barwertvergleiches wird anschließend an den Vergleich des Kriteriums Finanzierungskosten behandelt werden.

Des Weiteren wird die Frage der Nebenkosten von Fremdfinanzierungen im folgenden Vergleich der Kosten besonders dargestellt. Nachfolgend ist ein Kostenvergleich der beiden Projekte mit den Finanzierungsformen Kredit und Leasing unter besonderer Berücksichtigung der USt und der Nebenkosten angeführt.

Gemeinde A	Leasing	Kredit
Gesamtinvestitionskosten netto	17.086.000,00	17.086.000,00
+ 20 % USt	0,00	3.417.200,00
Gesamtinvestitionskosten brutto	17.086.000,00	20.503.200,00
<b>Berechnungsbasis (Leasing = netto; Kredit = brutto)</b>	<b>17.086.000,00</b>	<b>20.503.200,00</b>
- Eigenmittel	5.000.000,00	5.000.000,00
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>12.086.000,00</b>	<b>15.503.200,00</b>
<i>Halbjährlich zu bezahlende Beträge</i>		
durchschnittliche Leasingrate netto / Kreditrate netto	381.150,97	838.010,88
USt	76.230,19	0,00
durchschnittlicher Kautionsanteil	221.576,67	
<b>Summe</b>	<b>678.957,83</b>	<b>838.010,88</b>
Summe * 30 (= 15 Jahre)	20.368.734,90	25.140.326,40
<b>Gesamtbelastung</b>	<b>20.368.734,90</b>	<b>25.140.326,40</b>
<b>Vorteil Leasing gegenüber Kredit</b>	<b>4.771.591,50</b>	
<b>Gesamtbelastung</b>	<b>20.368.734,90</b>	<b>25.140.326,40</b>
<b>+ nach Ablauf der Vertragsdauer anfallende Nebenkosten</b>		
Gründerwerbssteuer (3,5 %) + Eintragungsgebühr (1 %) vom Kaufpreis	299.128,50	0,00
<b>Gesamtbelastung unter steuerlichem Aspekt</b>	<b>20.667.863,40</b>	<b>25.140.326,40</b>
<b>Vorteil Leasing gegenüber Kredit</b>	<b>4.472.463,00</b>	

Tabelle 5: Kostenvergleich unter steuerlichem Aspekt zwischen Leasing und Kredit in der Gemeinde A (Quelle: eigene Berechnung)

Diese Tabelle zeigt deutlich, dass gerade in der Hoheitsverwaltung, in der die Gemeinde nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist, die Leasingfinanzierung durch die Vorsteuerabzugsberechtigung der Leasinggesellschaft einen erheblichen Kostenvorteil gegenüber der Kreditfinanzierung aufweisen kann.

Die Leasingfinanzierung verursacht zwar erhebliche Nebenkosten, jedoch sind diese in Anbetracht des Ust-Vorteiles vernachlässigbar. Nach Zuzählung der Nebenkosten stellt die Leasingfinanzierung in der Hoheitsverwaltung dennoch die günstigere Variante dar. Anders stellt sich der Fall in der Gemeinde B dar, wie die nachstehende Tabelle auf der nächsten Seite zeigt:

Kreditfinanzierung vs. Leasing –  
ein umfassender Vergleich in der öffentlichen Verwaltung

Gemeinde B	Leasing	Kredit
Gesamtinvestitionskosten netto	7.860.000,00	7.860.000,00
+ 20 % USt	0,00	0,00
Gesamtinvestitionskosten brutto	7.860.000,00	7.860.000,00
<b>Berechnungsbasis (Leasing = netto; Kredit = netto (!))</b>	<b>7.860.000,00</b>	<b>7.860.000,00</b>
- Eigenmittel	2.831.000,00	2.831.000,00
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>5.029.000,00</b>	<b>5.029.000,00</b>
<i>Halbjährlich zu bezahlende Beträge</i>		
durchschnittliche Leasingrate netto / Kreditrate netto	118.646,46	369.283,91
USt	0,00	0,00
durchschnittlicher Kautionsanteil	249.712,50	0,00
<b>Summe</b>	<b>368.358,96</b>	<b>369.283,91</b>
Summe * 30 (= 15 Jahre)	11.050.768,80	11.078.517,30
<b>Gesamtbelastung</b>	<b>11.050.768,80</b>	<b>11.078.517,30</b>
Vorteil Leasing gegenüber Kredit	<b>27.748,50</b>	
<b>Gesamtbelastung</b>	<b>11.050.768,80</b>	<b>11.078.517,30</b>
<b>+ nach Ablauf der Vertragsdauer anfallende Nebenkosten</b>		
Gründerwerbssteuer (3,5 %) + Eintragungsgebühr (1 %)	370.188,00	0
<b>Gesamtbelastung unter steuerlichem Aspekt</b>	<b>11.420.956,80</b>	<b>11.078.517,30</b>
Vorteil Leasing gegenüber Kredit	<b>-342.439,50</b>	

Tabelle 6: Kostenvergleich unter steuerlichem Aspekt zwischen Leasing und Kredit in der Gemeinde B (Quelle: eigene Berechnung)

Da die Investition in der Gemeinde B in den nicht hoheitlichen Bereich der Verwaltung fiel, war die Gemeinde vorsteuerabzugsberechtigt. Die Ausgangslage ist in diesem Fall zwischen Leasing und Kredit gleich, da die Gemeinde bei beiden Finanzierungsformen über den USt-Vorteil verfügt. Daher ist auch der Vorteil geringer, als dies am Beispiel der Gemeinde A der Fall war. Bezieht man sich rein auf die Finanzierungskosten, so wäre auch in diesem Fall die Leasingfinanzierung günstiger. Betrachtet man die beiden Varianten jedoch zusätzlich unter dem steuerlichen Aspekt, so kann festgestellt werden, dass die Kreditfinanzierung günstiger ist, da die Nebenkosten bei Leasing höher sind und die Raten bei Leasing- und Kreditfinanzierungen unterschiedlich kalkuliert werden.

Dies lässt sich damit begründen, dass die Zinsabschlüsse bei Leasingverträgen monatlich durchgeführt werden und beim Kreditvertrag in diesem Fall halbjährlich. Dadurch ergibt sich ein beträchtlicher Zinseszinsseffekt, der die Leasingvariante bei gleichem Ansatz der Variablen im Vergleich zur Kreditvariante verteuert. Des Weiteren fallen bei Leasingprojekten die Grunderwerbssteuer sowie die Eintragungsgebühr in das Grundbuch doppelt an – einmal bei Vertragsanfang und das zweite Mal bei Vertragsende, wenn die Gemeinde ihre Kaufoption in Anspruch nimmt.

Im Beispiel B wurde die Grunderwerbssteuer bereits einmal in den Gesamtinvestitionskosten inkludiert, jedoch fällt sie bei Leasing ein zweites Mal an und daher verändern sich die Gesamtinvestitionskosten bei diesem Beispiel um den entsprechenden Betrag der Grunderwerbssteuer. Die Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr betragen insgesamt 4,5 % des Kaufpreises. Der Kaufpreis entspricht dem Restbuchwert des Gebäudes nach Ablauf der Vertragsdauer sowie dem Grundstückswert.

Die oben durchgeführten Vergleiche stellen jedoch eine nicht ideale Investitionsrechnung dar, weil diese Form des Vergleiches statisch war. Sie diente lediglich dazu, den USt-Vorteil besonders hervorzuheben. Der Vergleich der Finanzierungskosten wurde mittels der Barwertmethode durch-

geführt. Die Barwertmethode stellt eine finanzmathematische Methode des Wirtschaftlichkeitsvergleiches dar. Sie dient dazu, monetäre Größen miteinander vergleichen zu können. Gewisse Bereiche können jedoch mit einer solchen Methode nicht verglichen werden. Solche Bereiche wären beispielsweise die Qualität des Investitionsobjektes, die Qualität der zu erbringenden Leistungen, die Betriebs-, Verwaltungs- und Instandsetzungskosten oder gewisse Risiken wie Haftungsrisiken.<sup>105</sup> Wie bereits in Kapitel 3.1.2 erwähnt, werden einige dieser Punkte durch Interviews in den Gemeinden miteinander verglichen.

Die Barwertmethode wird folgendermaßen definiert:

*„Dabei werden alle zukünftigen Zahlungsströme auf einen einheitlichen Termin der Gegenwart abgezinst. Auf diese Weise lässt sich die unterschiedliche Wertigkeit von zukünftigen finanziellen Leistungen weitgehend objektivieren und für eine Vergleichsrechnung auf einen Betrag quantifizieren.“<sup>106</sup>*

Die Barwertmethode ist ein dynamisches Verfahren, da es mehrere Rechnungsperioden berücksichtigt – im Gegensatz dazu wird bei statischen Investitionsrechnungsverfahren die zeitliche Verteilung der Rechengrößen nicht berücksichtigt und in der Regel werden hier Einperiodenrechnungen durchgeführt. Mit Hilfe der Barwertmethode kann die unterschiedliche Bedeutung der Daten im Zeitablauf berücksichtigt werden, da es durchaus eine Rolle spielt, ob eine Verzinsung antizipativ oder dekursiv, bzw. die Zahlungen monatlich, halbjährlich oder jährlich erfolgen.<sup>107</sup> Ziel ist es, eine

---

<sup>105</sup> Vgl.: Seger (2000), S. 89

<sup>106</sup> Ebenda; S. 92

<sup>107</sup> Vgl.: Kurnig; Vorlesungsbegleitende Unterlagen zur Lehrveranstaltung „Investition und Finanzierung“; Fachhochschule Technikum Kärnten; Studiengang „Public Management“; Sommersemester 2003; Kapitel 1

objektive, einheitliche Vergleichsbasis für verschiedene Finanzierungsalternativen zu schaffen.<sup>108</sup>

Eine dynamische Investitionsrechnung – wie der Barwertvergleich – ist notwendig, um die Situation der Kosten objektiv darstellen zu können. Hierbei wird insbesondere auf den Verlauf der Zeit Rücksicht genommen, um somit vergleichbare Ergebnisse zu erzielen, was bei statischen Verfahren nicht der Fall ist. Daher wird in der Folge auch der Barwertvergleich durchgeführt.

Da die beiden Projekte nicht direkt miteinander vergleichbar sind, wurden funktionierte Modelle mit der jeweils anderen Finanzierungsform erstellt, um den Barwertvergleich durchführen zu können. Die nicht-monetären Größen können in der Folge wieder direkt miteinander verglichen werden. In den nachstehenden Tabellen wurden für die Gemeinde A einmal die Auflistung der Zahlungen des Leasingmodells mit Barwerten und das andere Mal eine Auflistung der Zahlungen des dazu passenden Kreditmodells dargestellt.

Der Barwert wurde mit einem Zinssatz von  $i=2\%$  gerechnet. Dieser Zinssatz legt dar, wie viel die Zahlungen zum heutigen Tag bei einer Verzinsung von 2 % (entspricht ca. der Verzinsung bei einem Sparbuch) wert wären und wurde gewählt, um den Barwertvergleich unter gleichen Prämissen durchführen zu können. Die Formel für die Barwertberechnung sieht folgendermaßen aus<sup>109</sup>:

---

<sup>108</sup> Vgl.: Seger (2000), S. 89

<sup>109</sup> Vgl.: Kurnig; Vorlesungsbegleitende Unterlagen zur Lehrveranstaltung „Investition und Finanzierung“; Fachhochschule Technikum Kärnten; Studiengang „Public Management“; Sommersemester 2003; Kapitel 1

$K_0$  = Anfangskapital

$K_n$  = Endkapital

$n$  = Investitionsdauer

$p$  = Kalkulationszinssatz in %

$$K_0 = K_n \cdot v^n$$

$$\text{Abzinsungsfaktor: } v^n = 1/(1+i)^n$$

$$i = p/100$$

Die untenstehenden Tabellen zeigen die Summe der halbjährlichen Raten für Kredit- und Leasingmodell der Gemeinde A im Zeitablauf. Hierbei ist zu beachten, dass allfällige Gebühren zu Beginn der Vertragsdauer wie zB die Vertragserrichtungsgebühr nicht extra ausgewiesen sind, da sie in die Basis für die Errechnung der halbjährlichen Raten eingeflossen sind. Zu Beginn der Laufzeit scheinen jedoch die Eigenmittel auf, da auch sie zu den Gesamtinvestitionskosten gezählt werden müssen und für den Barwertvergleich von Relevanz sind, um ein aussagekräftiges Ergebnis zu liefern.

Die Daten für das Leasingmodell wurden von den betreffenden Akten der Gemeinde A übernommen, für das Kreditmodell der Gemeinde A wurde für die Berechnung der halbjährlichen Kreditraten eine Kreditrechner-Software<sup>110</sup> herangezogen. Der Tilgungsplan für das Kreditmodell der Gemeinde A ist im Anhang beigefügt.

---

<sup>110</sup> Gotthardt; Tilgungsplan/Kreditrechner (Freeware); © 1999-2003; Klaus Gotthardt; online im WWW unter URL: <http://www.kgo.de>; [Stand 05.11.2003]

**Gemeinde A (Leasing)**

	1.3.1986	1.3.86 - 31.8.86	1.9.86 - 28.2.87	1.3.87 - 31.8.87	1.9.87 - 28.2.88	1.3.88 - 31.8.88	1.9.88 - 28.2.89	1.3.89 - 31.8.89	1.9.89 - 28.2.90
halbjährliche Leasingrate		459.536,69	459.536,69	442.960,54	442.960,54	430.703,64	430.703,64	422.301,45	422.301,45
Kautions einmalig / Kautions lfd.	5.000.000,00	201.667,00	201.667,00	201.667,00	201.667,00	201.667,00	201.667,00	201.667,00	201.667,00
<b>Summe</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>661.203,69</b>	<b>661.203,69</b>	<b>644.627,54</b>	<b>644.627,54</b>	<b>632.370,64</b>	<b>632.370,64</b>	<b>623.968,45</b>	<b>623.968,45</b>
<b>Barwert (i=2% p.a.)</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>1.296.477,82</b>		<b>1.239.191,73</b>		<b>1.191.793,96</b>		<b>1.152.900,80</b>	
	1.3.90 - 31.8.90	1.9.90 - 28.2.91	1.3.91 - 31.8.91	1.9.91 - 28.2.92	1.3.92 - 31.08.92	1.9.92 - 28.2.93	1.3.93 - 31.8.93	1.9.93 - 28.2.94	
halbjährliche Leasingrate	436.155,15	468.050,20	515.204,03	515.204,03	499.929,03	499.929,03	506.291,91	506.685,95	
Kautionsanteil	201.675,00	230.109,00	230.109,00	230.109,00	230.109,00	230.109,00	230.109,00	230.109,00	
<b>Summe</b>	<b>637.830,15</b>	<b>698.159,20</b>	<b>745.313,03</b>	<b>745.313,03</b>	<b>730.038,03</b>	<b>730.038,03</b>	<b>736.400,91</b>	<b>736.794,95</b>	
<b>Barwert</b>	<b>1.210.046,72</b>		<b>1.323.633,28</b>		<b>1.271.084,07</b>		<b>1.257.358,48</b>		
	1.3.94 - 31.8.94	1.9.94 - 28.2.95	1.3.95 - 31.8.95	1.9.95 - 28.2.96	1.3.96 - 31.8.96	1.9.96 - 28.2.97	1.3.97 - 31.8.97	1.9.97 - 28.2.98	
halbjährliche Leasingrate	483.367,08	416.756,56	525.924,19	415.222,23	436.999,59	436.999,59	425.786,36	425.786,36	
Kautionsanteil	230.109,00	230.109,00	230.109,00	230.109,00	230.109,00	230.109,00	230.109,00	230.109,00	
<b>Summe</b>	<b>713.476,08</b>	<b>646.865,56</b>	<b>756.033,19</b>	<b>645.331,23</b>	<b>667.108,59</b>	<b>667.108,59</b>	<b>655.895,36</b>	<b>655.895,36</b>	
<b>Barwert</b>	<b>1.138.273,03</b>		<b>1.149.606,92</b>		<b>1.073.061,56</b>		<b>1.034.338,03</b>		
	1.3.98 - 31.8.98	1.9.98 - 28.2.99	1.3.99 - 31.8.99	1.9.99 - 28.2.00	1.3.00 - 31.8.00	1.9.00 - 28.2.01			
halbjährliche Leasingrate	422.587,27	422.587,27	462.903,67	462.903,67	462.578,56	462.578,56			
Kautionsanteil	230.109,00	230.109,00	230.109,00	230.109,00	230.109,00	230.109,00			
<b>Summe</b>	<b>652.696,27</b>	<b>652.696,27</b>	<b>693.012,67</b>	<b>693.012,67</b>	<b>692.687,56</b>	<b>692.687,56</b>			
<b>Barwert</b>	<b>1.009.110,89</b>		<b>1.050.433,99</b>		<b>1.029.354,12</b>				
<b>Summe Investitionskosten</b>									
<b>Gesamt</b>	<b>25.368.734,93</b>								
<b>Summe Barwert Gesamt</b>	<b>22.426.665,40</b>								

Tabelle 7: Barwertrechnung des Leasingmodells der Gemeinde A (Quelle: eigene Berechnung)

## Gemeinde A (Kredit)

Zinssatz: 6,91 % SMR (Durchschnitt 1984-2001)

	1.3.1986	1.3.86 - 31.8.86	1.9.86 - 28.2.87	1.3.87 - 31.8.87	1.9.87 - 28.2.88	1.3.88 - 31.8.88	1.9.88 - 28.2.89	1.3.89 - 31.8.89	1.9.89 - 28.2.90
halbjährliche Kreditrate		838.010,88	838.010,88	838.010,88	838.010,88	838.010,88	838.010,88	838.010,88	838.010,88
Eigenmittel	5.000.000,00								
<b>Summe</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>838.010,88</b>	<b>838.010,88</b>	<b>838.010,88</b>	<b>838.010,88</b>	<b>838.010,88</b>	<b>838.010,88</b>	<b>838.010,88</b>	<b>838.010,88</b>
<b>Barwert (i=2% p.a.)</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>1.643.158,59</b>	<b>1.610.939,79</b>		<b>1.579.352,74</b>		<b>1.548.385,04</b>		
	1.3.90 - 31.8.90	1.9.90 - 28.2.91	1.3.91 - 31.8.91	1.9.91 - 28.2.92	1.3.92 - 31.08.92	1.9.92 - 28.2.93	1.3.93 - 31.8.93	1.9.93 - 28.2.94	
halbjährliche Kreditrate	838.010,88	838.010,88	838.010,88	838.010,88	838.010,88	838.010,88	838.010,88	838.010,88	
<b>Summe</b>	<b>838.010,88</b>	<b>838.010,88</b>							
<b>Barwert</b>	<b>1.518.024,55</b>	<b>1.488.259,36</b>		<b>1.459.077,80</b>		<b>1.430.468,43</b>			
	1.3.94 - 31.8.94	1.9.94 - 28.2.95	1.3.95 - 31.8.95	1.9.95 - 28.2.96	1.3.96 - 31.8.96	1.9.96 - 28.2.97	1.3.97 - 31.8.97	1.9.97 - 28.2.98	
halbjährliche Kreditrate	838.010,88	838.010,88	838.010,88	838.010,88	838.010,88	838.010,88	838.010,88	838.010,88	
<b>Summe</b>	<b>838.010,88</b>	<b>838.010,88</b>							
<b>Barwert</b>	<b>1.402.420,03</b>	<b>1.374.921,60</b>		<b>1.347.962,35</b>		<b>1.321.531,72</b>			
	1.3.98 - 31.8.98	1.9.98 - 28.2.99	1.3.99 - 31.8.99	1.9.99 - 28.2.00	1.3.00 - 31.8.00	1.9.00 - 28.2.01			
halbjährliche Kreditrate	838.010,88	838.010,88	838.010,88	838.010,88	838.010,88	838.010,88			
<b>Summe</b>	<b>838.010,88</b>	<b>838.010,88</b>	<b>838.010,88</b>	<b>838.010,88</b>	<b>838.010,88</b>	<b>838.010,88</b>			
<b>Barwert</b>	<b>1.295.619,33</b>	<b>1.270.215,03</b>		<b>1.245.308,85</b>					

<b>Summe Investitionskosten</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>30.140.326,40</b>
<b>Summe Barwert Gesamt</b>	<b>26.535.645,21</b>

Tabelle 8: Barwertrechnung des Kreditmodells der Gemeinde A (Quelle: eigene Berechnung)

Für das Kreditmodell der Gemeinde A wurde ein Zinssatz von 6,91 % angenommen. Dies entspricht dem Durchschnitt der SMR-Zinssätze in den Jahren von 1984 – 2001. Beim Leasingmodell sind die halbjährlichen Raten teilweise unterschiedlich hoch, da sich die SMR-Zinssätze fast jährlich verändert haben und auch die Bestandszinsen, die die Gemeinde an die Leasinggesellschaft zu leisten hatte, teilweise erhöht wurden.

Weiters wurde der Barwert für das Kreditmodell mit einem Zinssatz von 7,87 % SMR berechnet. Dieser Zinssatz entspricht dem Basiszinssatz für die Leasingratenberechnung im Jahr 1984. Die untenstehende Tabelle zeigt die Barwerte nochmals in der Übersicht:

	Summe Barwert	<i>Günstigere Variante</i>
Leasingmodell; Durchschnitt SMR 1984-2001 (Basis: 7,87 % im Jahr 1984)	22.426.665,40	<b>xxx</b>
Kreditmodell Zinssatz 7,87 % SMR (Basis 1984)	27.853.850,70	
Kreditmodell Zinssatz 6,91 % SMR (Durchschnitt 1984 - 2001)	26.535.645,21	

**Tabelle 9: Übersicht der Barwerte für die Gemeinde A**

Der Vergleich zeigt deutlich, dass die Leasingfinanzierung unter allen Umständen die günstigere Variante im Gegensatz zum Kredit zum damaligen Zeitpunkt darstellte, da hier der Barwert am geringsten ist.

Als nächster Punkt werden die Barwertrechnungen für die Gemeinde B dargestellt.

## Gemeinde B (Kredit)

	31.12.2001	31.03.2003	30.09.2002	31.03.2003	30.09.2003	31.03.2004	30.09.2004	31.03.2005	30.09.2005
halbjährliche Kreditrate		369.283,91	369.283,91	369.283,91	369.283,91	369.283,91	369.283,91	369.283,91	369.283,91
Eigenmittel	2.831.000,00								
<b>Summe</b>	<b>2.831.000,00</b>	<b>369.283,91</b>							
<b>Barwert (i=2% p.a.)</b>	<b>2.831.000,00</b>	<b>724.086,10</b>		<b>709.888,33</b>		<b>695.968,95</b>		<b>682.322,50</b>	

	31.03.2006	30.09.2006	31.03.2007	30.09.2007	31.03.2008	30.09.2008	31.03.2009	30.09.2009
halbjährliche Kreditrate	369.283,91	369.283,91	369.283,91	369.283,91	369.283,91	369.283,91	369.283,91	369.283,91
<b>Summe</b>	<b>369.283,91</b>							
<b>Barwert</b>	<b>668.943,63</b>		<b>655.827,10</b>		<b>642.967,73</b>		<b>630.360,50</b>	

<b>Summe Investitionskosten Gesamt</b>	<b>8.739.542,56</b>
<b>Summe Barwert Gesamt</b>	<b>8.241.364,84</b>

Tabelle 10: Barwertrechnung des Kreditmodells der Gemeinde B (Quelle: eigene Berechnung)

## Gemeinde B (Leasing)

	31.12.2001	31.03.2003	30.09.2002	31.03.2003	30.09.2003	31.03.2004	30.09.2004	31.03.2005	30.09.2005
halbjährliche Leasingrate		118.646,46	118.646,46	118.646,46	118.646,46	118.646,46	118.646,46	118.646,46	118.646,46
Kautions einmalig / Kautions lfd.	2.831.000,00	249.712,50	249.712,50	249.712,50	249.712,50	249.712,50	249.712,50	249.712,50	249.712,50
<b>Summe</b>	<b>2.831.000,00</b>	<b>368.358,96</b>							
<b>Barwert (i=2% p.a.)</b>	<b>2.831.000,00</b>	<b>722.272,47</b>		<b>708.110,27</b>		<b>694.225,75</b>		<b>680.613,48</b>	

	31.03.2006	30.09.2006	31.03.2007	30.09.2007	31.03.2008	30.09.2008	31.03.2009	30.09.2009
halbjährliche Leasingrate	118.646,46	118.646,46	118.646,46	118.646,46	118.646,46	118.646,46	118.646,46	118.646,46
Kautionsanteil	249.712,50	249.712,50	249.712,50	249.712,50	249.712,50	249.712,50	249.712,50	249.712,50
<b>Summe</b>	<b>368.358,96</b>							
<b>Barwert</b>	<b>667.268,12</b>		<b>654.184,43</b>		<b>641.357,28</b>		<b>628.781,65</b>	

<b>Summe Investitionskosten</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>8.724.743,36</b>
<b>Summe Barwert Gesamt</b>	<b>8.227.813,45</b>

Tabelle 11: Barwertrechnung des Leasingmodells der Gemeinde B (Quelle: eigene Berechnung)

Die Daten des Kreditmodells der Gemeinde B wurden aus den Akten der Gemeinde B bzw. dem Tilgungsplan für den aufgenommenen Kredit entnommen. Für die Daten des Leasingmodells wurde ein auf Microsoft Excel gestütztes Programm verwendet, das von Herrn Mag. Peter Kurnig im Rahmen der Lehrveranstaltung „Investition und Finanzierung“ im Sommersemester 2003 des FH-Studienganges „Public Management“ am Technikum Kärnten in Spittal/Drau entwickelt wurde. Nachfolgend sei veranschaulicht, wie die Daten für die Barwertberechnung des Leasingmodells der Gemeinde B ermittelt wurden:

Kalkulationsdaten für Immobilienkautionsleasing			Achtung: nur blaue Felder können verändert werden.	
n	Laufzeit in Monaten	96	Zinssatz fix	4,13
i	Zinssatz p.a.	4,13	Aufschlag (verhandelbar)	0,00
	Gesamtinvestitionskosten ex.Ust.	7.860.000,00	Verzinsung p.a.	4,13
	davon Grundanteil	1.400.000,00		
	Eigenmittel	2.831.000,00		
	Abschreibungsbasis (ohne Grund!)	6.460.000,00	Eigenmittel max. 50%	3.930.000,00
PV	Finanzierungsbetrag	5.029.000,00	Eigenmittel max. 75% bei Gemeinden	5.895.000,00
FV	Restwert	-		
	Umsatzsteuer in %	20	Leasingobjekt:	
PMT	(1) Leasingrate p.m.	61.393,16	Feuerwehr-Depot	
	(2) abzügl. Kautionsanteil	- 41.618,75	Abschreibung in Jahren	50,00 objektabhängig
	(3) steuerlich absetzbare Leasingrate p.m.	19.774,41		
	(4) zzgl. Umsatzsteuer von (3)	3.954,88		
	(5) zu zahlende Leasingrate p.m.(1) + (4)	65.348,04		
	Abschreibung in Jahren	50,00		
	Abschreibung in%	2,00		
	Restafa in Jahren nach Vertragsablauf	42		
	Restbuchwert	6.826.400,00		
	Kautionsanteil p.m.	41.618,75		

Tabelle 12: Daten für das Immobilienleasing-Kautionsmodell der Gemeinde B (Quelle: Kurnig; 2003)

Die untenstehende Abbildung lässt erkennen, dass auf den ersten Blick in der Gemeinde B die Leasingfinanzierung die günstigere Variante darstellt. Betrachtet man jedoch die zusätzlichen Nebenkosten, die bei Leasing entstehen, so kann die Kreditfinanzierung als die günstigere Variante angesehen werden.

Dies wurde anhand des vorher durchgeführten Kostenvergleiches unter Betrachtung des steuerlichen Aspektes<sup>111</sup> deutlich gemacht.

### Gemeinde B

	Summe Barwert	Günstigere Variante
Kreditmodell Zinssatz 4,125 % fix; Laufzeit 8 Jahre	8.241.364,84	
Leasingmodell Zinssatz 4,125 % fix; Laufzeit 8 Jahre	8.227.813,45	<b>XXX</b>

**Tabelle 13: Übersicht der Barwerte für die Gemeinde B (Quelle: eigene Berechnung)**

Da für Leasingfinanzierungen eine Laufzeit von 8 Jahren nicht sinnvoll erscheint und unter Einhaltung der 40/90 % Regel auch nicht möglich ist, wurden für die Gemeinde B noch zusätzlich ein Kredit- und ein Leasingmodell mit einer Laufzeit von 15 Jahren berechnet.

Die Berechnung der Leasingraten für das Leasing-Modell mit einer Laufzeit von 15 Jahren wird wiederum im Excel-Modell dargestellt, die Kreditraten wurden mit der bereits vorher erwähnten Kreditrechner-Software ermittelt. Der Tilgungsplan für das Kreditmodell mit einer Laufzeit von 15 Jahren ist im Anhang beigefügt:

---

<sup>111</sup> Siehe Tabelle 6: Kostenvergleich unter steuerlichem Aspekt zwischen Leasing und kredit in der Gemeinde B

Kalkulationsdaten für Immobilienkautionsleasing			Achtung: nur blaue Felder können verändert werden.	
n	Laufzeit in Monaten	180	Zinssatz fix	4,13
i	Zinssatz p.a.	4,13	Aufschlag (verhandelbar)	0,00
	Gesamtinvestitionskosten ex.Ust.	7.860.000,00	Verzinsung p.a.	4,13
	davon Grundanteil	1.400.000,00		
	Eigenmittel	2.831.000,00		
	Abschreibungsbasis (ohne Grund!)	6.460.000,00	Eigenmittel max. 50%	Eigenmittel max. 75% bei Gemein
PV	Finanzierungsbetrag	5.029.000,00	3.930.000,00	5.895.000,00
FV	Restwert	-		
	Umsatzsteuer in %	20	Leasingobjekt:	
PMT	(1) Leasingrate p.m.	37.386,19	Feuerwehr-Depot	
	(2) abzügl. Kautionsanteil	-	Abschreibung in Jahren	
	(3) steuerlich absetzbare Leasingrate p.m.	20.213,97	50,00	objektabhän
	(4) zzgl. Umsatzsteuer von (3)	4.042,79		
	(5) zu zahlende Leasingrate p.m.(1) + (4)	41.428,99		
	Abschreibung in Jahren	50,00		
	Abschreibung in%	2,00		
	Restafa in Jahren nach Vertragsablauf	35		
	Restbuchwert	5.922.000,00		
	Kautionsanteil p.m.	17.172,22		

© Mag. Peter Kurnig

**Tabelle 14: Daten für das Immobilienleasing-Kautionsmodell der Gemeinde B mit veränderter Laufzeit (Quelle: Kurnig; 2003)**

Betrachtet man die Barwerte der beiden Modelle in der Übersicht, so kann man auch hier erkennen, dass die Leasingvariante billiger ist, als die Kreditvariante. Bedenkt man jedoch die nach Ablauf der Vertragsdauer anfallenden Nebenkosten, so entspricht dieses Ergebnis nicht den Tatsachen. Um einen vollständigen Vergleich durchführen zu können, ist es zusätzlich notwendig, die Nebenkosten zu beachten, da hierbei die Leasingvariante die teurere Finanzierungsform darstellt. Diese Tatsache ist darauf zurückzuführen, dass die Nebenkosten bei Leasingfinanzierungen doppelt anfallen und somit die Gesamtbelastung erhöht wird.

### Gemeinde B

	Summe Barwert	Günstigere Variante
Kreditmodell Zinssatz 4,125 % fix; Laufzeit 15 Jahre	8.651.170,29	
Leasingmodell Zinssatz 4,125 % fix; Laufzeit 15 Jahre	8.595.620,09	<b>XXX</b>

**Tabelle 15 : Übersicht der Barwerte der Gemeinde B mit veränderter Laufzeit der Finanzierungsvarianten (Quelle: eigene Berechnung)**

Somit kann durchaus festgestellt werden, dass Leasing für Investitionen im Bereich der Nicht-Hoheitsverwaltung der Gemeinde, in dem sie selbst vorsteuerabzugsberechtigt ist, nicht geeignet ist.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die beiden Gemeinden hinsichtlich der Kosten die für sie am günstigsten Variante gewählt haben. Unabhängig von der Finanzierungsdauer war für die Gemeinde B die Kreditfinanzierung die günstigere Variante, da sie bei diesem Projekt vorsteuerabzugsberechtigt war und die Nebenkosten im Gegensatz zu einer Leasingfinanzierung nicht anfielen. Die kurze Laufzeit des Kreditvertrages in der Gemeinde B wurde vom Bürgermeister der Gemeinde B folgendermaßen begründet:

*„Die Wahl einer Finanzierungsform ist auch immer eine Frage, die unter Rücksichtnahme der Bürger beantwortet werden sollte. Viele Bürger haben wenig Verständnis dafür, wenn nach 10 Jahren das für sie bereits wieder alte Feuerwehr-Depot noch immer nicht abbezahlt wurde.“<sup>112</sup>*

Hier ist es zutreffend, dass Finanzierungsformen mit kürzeren Laufzeiten durchaus positive Effekte wie Imagegewinne für die Gemeinde bewirken können. Ob diese schnellen Ausfinanzierungen jedoch auch als wirtschaftlich rentabel zu bezeichnen sind, wird in Kapitel 4 näher erläutert.

### **Kritik an der Barwertmethode**

Obwohl die Barwertmethode eine anerkannte Form der dynamischen Investitionsrechnung ist, kann sie nicht auf jeden Fall als aussagekräftige Entscheidungsgrundlage für die Wahl einer Finanzierungsform herangezogen werden. Die Barwertmethode geht zum Teil von Annahmen aus, die nicht immer realitätsnah sind. So wurde zum Beispiel für die Gemeinde B der Barwert auf Basis eines fixen Zinssatzes in der Höhe von 4,125 % für die gesamte Vertragsdauer gerechnet, obwohl sich dieser Zinssatz im

---

<sup>112</sup> Interview mit dem Bürgermeister der Gemeinde B, 19. September 2003

Laufe der Zeit ändern wird. Inwieweit sich diese Änderungen auswirken, ist jedoch im Vorhinein nicht objektiv abzuschätzen.

Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass die Raten bei Leasing- und Kreditfinanzierungen unterschiedlich kalkuliert werden und somit die Ergebnisse unter Umständen nicht objektiv dargestellt werden können, da bei diesen Finanzierungsformen von unterschiedlichen Risikolagen ausgegangen werden kann. Die Barwertmethode ist – wie es der Kostenvergleich unter besonderer Berücksichtigung der USt gezeigt hat – nicht dazu geeignet, den USt-Vorteil besonders hervorzuheben. Dennoch eignet sich die Barwertmethode dazu, die Unterschiede in der Gesamtbelastung deutlicher aufzuzeigen.

Aufgrund fehlender Informationen sind andere dynamische Investitionsrechnungen nicht durchführbar gewesen. Der Barwertvergleich ist daher für eine erste Einschätzung der Kostensituation sinnvoll, jedoch ist die Wahl der richtigen Finanzierungsform durchaus mit anderen Nebenumständen verknüpft, die anhand der nachfolgenden Kriterien herausgefiltert und unter den Kapiteln 4 und 5 näher ausgeführt werden sollen.

#### **3.2.4 Risikokriterium**

Bezüglich der Risikolage der zwei praktischen Beispiele konnte festgestellt werden, dass keine Unterschiede hinsichtlich der verschiedenen Finanzierungsformen erkennbar waren.

Dies zeigt auch die nachfolgende Tabelle, in der die verschiedenen Risiken - die in Kapitel 2.5.1 erläutert wurden – aufgelistet sind und den beiden Gemeinden entsprechend zugeordnet wurden:

	Gemeinde A	Gemeinde B
Eigentümersrisiko	x	x
Fehlinvestitionsrisiko	x	x
Veräußerungsrisiko	x	x
Verwertungsrisiko	x	x
Zinsänderungsrisiko	x	x
Standortrisiko (Baugrundrisiko)	x	x
Genehmigungsrisiko	x	x
Qualitäts-, Kosten-, Termin- und Organisationsrisiko	x	x
Technisches Risiko	x	x
Politische Risiken	x	x
Soziokulturelle Risiken	x	x
Organisatorische Risiken	x	x

**Tabelle 16 : Übersicht der Risikolage für die beiden Gemeinden (Quelle: eigene Darstellung)**

Das Eigentümersrisiko wird sowohl von der Gemeinde A als auch von der Gemeinde B getragen, da im Falle der Leasingfinanzierung die Gemeinde A als wirtschaftlicher Eigentümer auftritt und somit auch das Eigentümersrisiko trägt. Die Leasinggesellschaft ist lediglich der zivilrechtliche Eigentümer. Beim Kreditmodell gibt es dahingehend keine Zweifel, da in diesem Fall der Kreditnehmer mit dem Eigentümer des Objektes gleichzusetzen ist – wie es auch in der Gemeinde B der Fall war.

Das Fehlinvestitionsrisiko trifft beide Gemeinden in gleichem Ausmaß. Investiert nämlich die Gemeinde A (Leasingnehmer) in das falsche Objekt, so ist sie trotzdem verpflichtet, solange für die Leasingraten aufzukommen, bis die Vertragsdauer vorüber ist. Danach könnte sie jedoch von der Option Gebrauch machen, das Leasingobjekt wieder zurückzugeben. Das Auch die Gemeinde B muss den Kredit in vollem Umfang zurückzahlen, auch wenn es sich um eine Fehlinvestition gehandelt hat.

Das Veräußerungs- und Verwertungsrisiko wird dann von der Leasinggesellschaft getragen, wenn die Gemeinde von ihrem Optionsrecht nicht Gebrauch macht. Im Fall der Gemeinde A hat sie (die Gemeinde) dies jedoch in Anspruch genommen und ist nach Ablauf der Vertragsdauer sowohl zivilrechtliche als auch wirtschaftliche Eigentümerin und trägt somit im Falle einer Veräußerung auch das Veräußerungs- und Verwertungsrisiko.

Das Zinsänderungsrisiko wird auch von beiden Gemeinden – unabhängig von der Finanzierungsform – getragen. Im Leasingvertrag der Gemeinde A wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Zinsänderungen in Kauf nehmen muss und sich somit die Leasingraten erhöhen oder senken. In der Gemeinde B wurde zwar ein Fixzinssatz vereinbart, jedoch gilt dieser nicht für die gesamte Kreditlaufzeit. Ab einem gewissen Zeitpunkt wird auf die SMR gewechselt und somit trägt auch die Gemeinde B ein Zinsänderungsrisiko, da es sich bei der SMR ebenfalls um einen variablen Zinssatz handelt.

Hinsichtlich des Standortrisikos bzw. Baugrundrisikos gab es auch keine Unterschiede in den beiden Gemeinden. Der Standort bzw. das Grundstück wurde in der Gemeinde A selbst gewählt – dies ist der Regelfall bei Immobilienleasing-Projekten – und daher trug die Gemeinde auch das Standort- und Baugrundrisiko. Bei Kreditfinanzierungen wird der Standort bzw. der Baugrund immer vom Eigentümer, dh in diesem Fall von der Gemeinde, gewählt. Die Bank hat keinen Einfluss auf diese Wahl und trägt somit auch kein Risiko.

Da es beim Genehmigungsrisiko um das aktuelle Baurecht, öffentliche Interessen oder die Interessen der Anrainer geht, wird auch dieses Risiko unabhängig von der Finanzierungsform von beiden Gemeinden getragen. Im Fall der Gemeinde A war die Leasinggesellschaft lediglich für die Finanzierung des Objektes zuständig und daher wurden sämtliche Risiken an den Leasingnehmer übertragen. Das Genehmigungsrisiko betrifft des-

wegen die Gemeinde A (den Leasingnehmer), da die Gemeinde die Art des Objektes selbst gewählt hat und damit auch zB mit den Interessen der Anrainer umgehen muss. Dies betrifft in gleichem Maß die Gemeinde B als Eigentümerin des Objektes.

Das Qualitäts-, Kosten-, Termin- und Organisationsrisiko wird generell von der Leasinggesellschaft getragen, wenn diese auch das Bauprojektmanagement übernimmt. Im Fall der Gemeinde A wurde das Bauprojektmanagement jedoch von der gemeindeeigenen Bauabteilung durchgeführt und daher wurde dieses Risiko auch an die Gemeinde überwältzt. Bei der Gemeinde B musste dieses Risiko auch von der Gemeinde selbst getragen werden, da die Gemeinde für die Wahl der fachlich beteiligten Personen und den mit ihnen geschlossenen Verträgen zuständig war. Dies trifft gleichermaßen auf das technische Risiko zu, da auch hier beide Gemeinden für die Wahl der Planer und beteiligten Baufirmen zuständig waren und somit das Risiko von Fehlern in der Planung und in der Ausführung tragen.

Politische Risiken treffen sowohl die Gemeinde A als auch die Gemeinde B. Bei den politischen Risiken handelt es sich zB um den Einfluss von Interessensgruppen oder neue Gesetze. Bei Immobilienleasing-Projekten trägt der Leasingnehmer diese Risiken, da er der wirtschaftliche Eigentümer ist und zB bei neuen Gesetzen, die sich auf die Steuern oder Leasingraten auswirken, für diese Risiken haftet. So war es auch bei der Gemeinde A der Fall, da es im Laufe der Vertragszeit zu Änderungen von Steuergesetzen kam, die sich negativ auf die Gemeinde A auswirkten. Diese Risiken sind jedoch im Leasingvertrag festgeschrieben und der Leasingnehmer erklärt sich bereit, die Konsequenzen für zB gesetzlichen Änderungen zu tragen. Auch die Gemeinde B muss für solche Risiken selbst haften, da sie nicht die Möglichkeit hat, diese an andere Personen bzw. Institutionen zu überwältzen. Die gleiche Situation lässt sich bei soziokulturellen Risiken erkennen. Unter den soziokulturellen Risiken sind zB verschiedene Wertvorstellungen oder Widerstände gegen Neuerungen ge-

meint und diese Risiken musste auch wiederum die Gemeinde A bzw. die Gemeinde B selbst tragen, da eine Überwälzung an die Leasinggesellschaft oder an andere Personen nicht möglich ist.

Wie bereits beim Qualitäts-, Kosten-, Termin- und Organisationsrisiko und dem technischen Risiko erwähnt, trägt diese Risiken normalerweise die Leasinggesellschaft – sofern sie auch mit dem Bauprojektmanagement beauftragt ist. Da die Gemeinde A jedoch selbst das Bauprojektmanagement übernommen hat, trägt sie wie in den oben genannten Fällen auch das organisatorische Risiko. Hier trägt etwa die Bauabteilung das Risiko von fehlender Unterstützung seitens der Politik oder das Risiko einer fehlenden Kontinuität im Projektteam. Dies trifft auch auf die Gemeinde B zu, die zwar die Bauaufsicht an ein Architektur- und Planungsbüro abgegeben hat, jedoch als Bauherr weiterhin das Risiko von organisatorischen Mängeln trägt, da sie für die Wahl der fachlich Beteiligten zuständig war.

Zusammenfassend zu diesem Kriterium kann gesagt werden, dass hinsichtlich der Risikolage keine Unterschiede bezüglich der Finanzierungsformen festgestellt werden konnten. Dies beruht auf der Tatsache, dass in der Gemeinde A das Bauprojektmanagement selbst durchgeführt wurde und damit verbundene Risiken auf die Gemeinde übertragen wurden. Zweitens kann diese Tatsache damit begründet werden, dass die Gemeinde A als wirtschaftlicher Eigentümer auftritt und somit auch eine gewisse Anzahl von Risiken wie zB das Eigentümerrisiko vom Leasingnehmer getragen wird.

### **3.2.5 Flexibilitätskriterium**

Wie bereits unter Punkt 3.1.2.3 erwähnt, wird beim Vergleich anhand des Flexibilitätskriteriums nur auf die finanzwirtschaftliche Flexibilität eingegangen. Hier konnten jedoch keine Unterschiede bezüglich der Finanzierungsform festgestellt werden.

Im Fall der Leasingfinanzierung ist die Gemeinde A an den Leasingvertrag gebunden, der vertraglich vereinbarte Leasingraten mit nicht veränderbarer Höhe und Termin festlegt. Flexibilität wäre unter Umständen bei der Kreditfinanzierung gegeben – dies ist abhängig von der Art des Kredites -, aufgrund des Kreditvertrages zwischen der Gemeinde B und der Bank ist jedoch auch in diesem Fall keine Flexibilität möglich. Die Gemeinde B ist verpflichtet, die Kreditraten in der vorgegebenen Höhe und zu festgesetzten Terminen zu bezahlen.

Als nächstes Kriterium wurde die Dauer der Bauphase hinsichtlich möglicher Unterschiede zwischen Kredit- und Leasingfinanzierung untersucht.

### **3.2.6 Dauer der Bauphase**

Das Feuerwehrzentrum der Gemeinde A, das mittels Leasing finanziert wurde, konnte in einem Zeitraum von zwei Jahren errichtet werden. Die Leasinggesellschaft übernahm hierbei lediglich die Funktion der Finanzierung.

Das Bauprojektmanagement wurde von der gemeindeeigenen Bauabteilung durchgeführt. Hier ist zu bemerken, dass die Gemeinde A aufgrund ihrer Größe auf eine professionelle Bauabteilung zurückgreifen kann. Dies bestätigt auch der Stadtamtsdirektor der Gemeinde A, der darauf hinweist, dass beinahe bei allen Bauvorhaben die Bauleitung und das Controlling von der eigenen Bauabteilung geführt wird. Einer der Gründe, warum die Bauaufsicht von der Gemeinde selbst durchgeführt wurde, war die Schaffung einer gewissen Kontrollmöglichkeit. Bleibt das Bauprojektmanagement im eigenen Haus und verfügt man über gleichwertiges Know-how wie Leasinggesellschaften, kann man Einspruchsrechte behalten und den Ablauf des Projektes bzw. die Einhaltung aller Prämissen wie die Vermeidung von Kosten- und Terminüberschreitungen besser überwachen.

Anders sieht die Situation bei der Gemeinde B aus. Aufgrund der Größe der Gemeinde mit nur 3.000 Einwohnern ist das Bauamt für Projekte in der Größenordnung des Feuerwehr-Depots nicht ausgerüstet. Daher wurde die Bauleitung an die Planungsfirma vergeben, die gleichzeitig auch mit der Planung des Objektes betraut war. Die Dauer der Bauphase war sehr kurz und betrug lediglich zehn Monate. Von der Betrachtung des Kriteriums „Dauer der Bauphase“ gab es daher keine Probleme bei dem Projekt; dies kann unabhängig von der Finanzierungsform betrachtet werden. Ein möglicher Grund für die relative kurze Bauzeit könnte auch darin gelegen sein, dass in den Eigenmitteln auch gewisse Förderungen enthalten waren, die eine zeitliche Befristung vorschrieben und es daher als notwendig erschien, das Bauwerk zum festgesetzten Termin fertig zu stellen.

Wo es jedoch zu erheblichen Problemen kam, waren durch die externe Bauleitung verursachte Kostenüberschreitungen. Dieses Problemfeld wird jedoch näher unter Kapitel 3.2.3 erläutert werden.

Zusammenfassend zum Kriterium „Dauer der Bauphase“ konnten bei diesen beiden Projekten keine unmittelbaren Unterschiede aufgrund der verschiedenen Finanzierungsformen festgestellt werden, jedoch muss beachtet werden, dass vor allem bei Kreditfinanzierungen mit fehlender professioneller Bauleitung die Dauer des Projektes durchaus in die Länge gezogen werden kann.

### **3.2.7 Qualität**

Unter dem Kriterium Qualität kann die Einhaltung gewisser Garantien wie Kosten-, Termin- und Qualitätsgarantie verstanden werden. Des Weiteren können unter Qualität von Bauvorhaben aber auch die Berücksichtigung der jeweiligen Bedürfnisse der Gemeinde von Seiten der Planer bzw. Finanzierungspartner und die damit verbundene Zufriedenheit der Gemeinde mit dem Projektpartner bzw. dem Arbeitsklima verstanden werden.

Auf die eben genannten Elemente soll nun im Einzelnen näher eingegangen werden.

### 3.2.7.1 Kostengarantie

Bei der Kostengarantie geht es darum, ob die vereinbarten Kosten während der Bauphase bzw. der Tilgungsphase eingehalten werden, dh. der Kostenrahmen nicht überschritten wird.

In der Gemeinde A wurden die Kosten während der Bauphase eingehalten, da natürlich die Gemeinde als Bauaufsicht selbst die Kontrolle über eventuelle Kostenüberschreitungen inne hatte. Die vorher von der Bauabteilung geprüften Rechnungen, die während der Bauphase ausgestellt wurden, wurden in weiterer Folge an die Leasinggesellschaft weitergeleitet, die nach einer erneuten Prüfung die Rechnung beglichen hat. Während der Leasinglaufzeit kam es hinsichtlich der Leasingraten jedoch zu Erhöhungen der Kosten. Hier muss jedoch bemerkt werden, dass dies nicht ausschließlich in der Sphäre der Leasinggesellschaft lag, da auch gesetzliche Änderungen (wie die Änderung des Umsatzsteuergesetzes) Auswirkungen auf die Kosten des Leasingprojektes hatten. Zinsänderungen, die in erhöhte Leasingraten resultierten, konnten nicht verhindert werden und deren Akzeptierung von Seiten der Gemeinde waren auch Bestandteil des Leasingvertrages.

In der Gemeinde B wurden - aufgrund einer fehlenden professionellen Bauleitung - die Kosten während der Bauphase erheblich überschritten. Die geschätzten Gesamtinvestitionskosten betragen zu Baubeginn etwa 5,3 Mio. ATS. Nach Fertigstellung des Feuerwehr-Depots musste die Gemeinde Gesamtinvestitionskosten in der Höhe von rund 8 Mio. ATS in Kauf nehmen. Hierzu muss noch darauf hingewiesen werden, dass es sich nicht um einen kompletten Neubau handelte, sondern auch bestehende Gebäude in die Revitalisierung einbezogen wurden und diese von

Grund auf erneuert wurden. Diese Tatsache war aber bei den geschätzten 5,3 Mio. ATS bereits bekannt.

Mit der Bauleitung wurde das Planungsbüro des Um- bzw. Neubaus beauftragt, das Änderungen während der Bauphase nicht sofort der Gemeinde mitteilte. Hinzu kam, dass das Planungsbüro Änderungen im Plan durchführte und als Bauaufsicht genehmigte. Die Gemeinde wurde erst relativ spät von den Kostenüberschreitungen in Kenntnis gesetzt. Der Bau war beinahe abgeschlossen und lediglich kleinere Restarbeiten waren noch offen.

Der Baubeginn für das Feuerwehr-Depot war Anfang Juni 1999 und im März 2000 konnte bereits die Fertigstellung erfolgen. Im Oktober 1999 wurde der Gemeinde von Seiten des Planungsbüros ein Bericht über die bisherigen Kosten vorgelegt, wobei sich diese noch vollständig im geschätzten Rahmen befanden. Erst im Jänner 2000 wurde ein erneuter Bericht vorgelegt, der bereits über die erheblichen Kostenüberschreitungen informierte. Das Klima zwischen der Gemeinde, dem Planungsbüro und der Freiwilligen Feuerwehr, das von vornherein nicht als gut zu bezeichnen war, verschlechterte sich in der Folge zusehends. Dies war unter anderem – aus der Sicht des Bürgermeisters der Gemeinde B – ein Grund für die Kostenüberschreitungen.

Dieses Beispiel zeigt deutlich, dass hier das professionelle Know-how einer Leasinggesellschaft bei der Projektabwicklung durchaus von Vorteil gewesen wäre und die Kostengarantie mit Sicherheit eingehalten worden wäre.

Zur Kostengarantie kann hier gesagt werden, dass die Gemeinde A durchaus von der guten gemeindeinternen Bauaufsicht profitiert hat. Dies ist nicht nur auf die Art der Finanzierung zurückzuführen, sondern sicher auch auf die Größe der Gemeinde und die damit verbundene Qualität des Bauamtes. Für die Gemeinde B wären verschiedene Alternativen wie die

Inanspruchnahme einer Baubegleitung von einer Leasinggesellschaft oder die Beauftragung eines professionellen Planungsbüros von Vorteil gewesen.

### 3.2.7.2 Ausführungsqualität

Hinsichtlich der Qualität der Ausführung sind sich beide Gemeinden einig, dass es keine Unterschiede aufgrund einer verschiedenen Finanzierungsform gibt.

Da die Bauleitung in der Gemeinde A selbst übernommen wurde, konnte die Einhaltung der Qualitätsgarantie gewährleistet werden. Die Ausführung war sehr zufriedenstellend, was auch darauf zurückzuführen ist, dass das Planungsbüro sowie alle mit dem Bau beauftragten Einzelunternehmen von der Gemeinde selbst gewählt wurden.

In der Gemeinde B sind sich sowohl die Mitarbeiter der Gemeinde, der Gemeinderat, als auch die Bevölkerung über die erstklassige Qualität des Feuerwehr-Depots einig. Lediglich die Freiwillige Feuerwehr des Ortes war schlussendlich mit dem fertig gestellten Objekt nicht voll zufrieden. Dies erscheint etwas sonderbar, wenn man bedenkt, dass sowohl die Bedürfnisse des Bezirksfeuerwehrkommandos als Kontrollorgan, als auch die Bedürfnisse der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr bei der Planung berücksichtigt wurden und die bestmögliche Lösung in einer gemeinsamen Diskussion gesucht wurde. Die Lage des Feuerwehr-Depots stellte sich als ideal für die örtliche Feuerwehr heraus, jedoch war diese nicht vollends gewillt, die Bedingungen des Denkmalschutzes bzw. die Erhaltung des Ortsensembles zu erfüllen. Daher mussten Kompromisse gemacht werden, die letztendlich zu einer nicht ganz zufriedenen Feuerwehr führten.

Der Punkt „Qualität“ und die obenstehenden Ausführungen beantworten auch bereits die Frage, ob die Bedürfnisse der Gemeinde bei der Planung berücksichtigt wurden. Dies trifft sowohl für die Gemeinde A als auch für die Gemeinde B zu. Da die Gemeinde A selbst das Bauprojektmanage-

ment durchführte und das Planungsbüro auswählte, konnten in diesem Fall alle Bedürfnisse berücksichtigt werden. Die Leasinggesellschaft erhob zu keiner Zeit Einsprüche gegen die Planung und Ausführung des Bauvorhabens. Dies ist aber eventuell auch darauf zurückzuführen, dass es sich beim Bau eines Feuerwehr-Zentrums um ein spezielles Gebäude handelt, das im Falle der Rückgabe von Seiten der Gemeinde als schwer verwertbar für die Leasinggesellschaft gilt. Es wäre vorstellbar, dass die Situation beim Bau einer Mehrzweckhalle anders aussieht, da hier die Verwertungsmöglichkeiten für die Leasinggesellschaften höher sind und sie durchaus auch bei der Planung die eigenen Bedürfnisse einbringen möchte bzw. kann. Dies war jedoch beim vorliegenden Praxisbeispiel nicht der Fall.

Bei der Gemeinde B stellt sich die Frage, ob die Bedürfnisse der Gemeinde berücksichtigt wurden, eher weniger, da die Banken sowieso keinen Einfluss bzw. Einspruchsmöglichkeiten bezüglich der Planung besitzen. Sie treten lediglich als Finanzierungsorgan auf. Dies behandelt jedoch nur die Frage, ob die Bedürfnisse der Gemeinde von der Bank berücksichtigt wurden. Anders ist der Fall, wenn von der Berücksichtigung der Bedürfnisse von Seiten der Planer gesprochen wird. Hier kam es definitiv zu Unstimmigkeiten während der Bauabwicklung.

Hinsichtlich der Bauqualität der Objekte kann somit festgehalten werden, dass es keine Qualitätsminderungen aufgrund von verschiedenen Finanzierungsformen gegeben hat, jedoch Unterschiede aufgrund der verschiedenenartigen Bauleitungen auftraten. Schlussendlich wurde noch die Zufriedenheit der Gemeinden mit der Finanzierungsform und der Projektentwicklung generell bewertet.

### 3.2.7.3 Zufriedenheit

Bezüglich der Zufriedenheit mit den Finanzierungspartnern und der Art der Finanzierung waren sich beide Gemeinden über die gute Zusammenarbeit

mit der Leasinggesellschaft bzw. der Bank einig. Dies ist meiner Meinung nach auch darauf zurückzuführen, dass Gemeinden über eine gute Bonität verfügen und generell – unabhängig von der Finanzierungsform – ein gutes Verhältnis zu den Finanzierungspartnern besteht.

Das Arbeitsklima in der Gemeinde A war – auch aufgrund der Einbeziehung der eigenen Bauabteilung – als gut zu bezeichnen und es gab während des Projektverlaufs keine groben Unstimmigkeiten.

Anders wiederum die Situation in der Gemeinde B, wo sich das Arbeitsklima im Laufe der Bauphase zusehends verschlechterte. Hierbei ist jedoch nicht das Arbeitsklima zwischen Gemeinde und Bank betroffen, sondern das Arbeitsklima zwischen Gemeinde, Freiwilliger Feuerwehr und Planungsbüro. Dies ist jedoch unabhängig von der Finanzierungsform zu betrachten. Unter anderen Umständen wäre die Zufriedenheit mit gleichbleibender Finanzierungsform mit Sicherheit positiver bewertet worden.

Mit den Finanzierungsinstituten (Bank bzw. Leasinggesellschaft) bestand also bestes Einverständnis sowohl in Gemeinde A, als auch in Gemeinde B.

Generell zeigt das Schlüsselkriterium „Qualität“ jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den beiden Projekten auf. Dies ist zwar nicht direkt auf die Finanzierungsform zu schließen, jedoch hätte vor allem bei der Gemeinde B unter anderen Voraussetzungen das Kriterium „Qualität“ besser bewertet werden können. Solche anderen Voraussetzungen wären unter Umständen eine Leasingfinanzierung mit professionellem Bauprojektmanagement - was jedoch eine längere Finanzierungsdauer bewirkt hätte - oder die Wahl eines geeigneteren Planungsbüros gewesen.

### **3.3 Vor- und Nachteile der beiden Finanzierungsformen aus Sicht der Gemeinden**

Abschließend sind die Vor- und Nachteile von Leasing- und Kreditfinanzierung aus der Sicht der jeweiligen Gemeinde dargestellt und runden den Vergleich zwischen den beiden Finanzierungsformen „Kredit“ und „Leasing“ ab.

#### **3.3.1 Vor- und Nachteile der Leasingfinanzierung aus der Sicht der Gemeinde A**

Die Vertreter der Gemeinde A sind sich einig, dass sie ein gleichartiges Projekt in der Zukunft auch mit Immobilien-Leasing finanzieren würden. Vor allem der steuertechnische Aspekt spielte damals wie heute eine wesentliche Rolle. Die Rede ist hier vom damaligen Umsatzsteuer-Vorteil mit nur 10 % Versteuerung der Leasingraten und der heutige Vorteil, dass auf die Kautionsanteile keine Umsatzsteuer anfällt und nach 10 Jahren die Option auf unechte Steuerbefreiung besteht. Ein anderer Vorteil ist die Tatsache, dass sich nur die Leasingraten auf das Maastricht-Ergebnis auswirken und nicht die volle Investition.

Für die Gemeinde A ergaben sich aber auch wesentliche Nachteile, die generell bei Leasinggeschäften auftreten können. Die – aus der Sicht des Stadtamtsdirektors und Finanzreferenten – wesentlich komplexere Rechtslage bei Leasinggeschäften bzw. die komplexen Varianten und Verträge beim Immobilien-Leasing führten regelmäßig zu erhöhtem Kosten- und Verwaltungsaufwand.

Zum einen ist bei Leasinggeschäften nicht nur der Leasingmietvertrag als solcher zu errichten, sondern auch Verträge wie Baurechtsverträge oder Verträge über die Überführung ins Eigentum der Leasinggesellschaft am Anfang der Vertragsdauer und ein erneuter Kaufvertrag zwischen der

Gemeinde und der Leasinggesellschaft nach Ablauf der Vertragsdauer, wenn die Gemeinde von ihrer Option auf Kauf des Leasingobjektes Gebrauch macht. Aufgrund der Quantität der Verträge braucht man entweder ausgezeichnete Erfahrung auf diesem Gebiet oder einen externen Prüfer, der sowohl Immobilien-Leasing- als auch Rechtsexperte ist. Hierfür fallen erneute Kosten an, die bei einer Kreditfinanzierung nicht auftreten würden.

Ein anderer Punkt, der dieser Gemeinde negativ aufgefallen ist, wurde bei der Rückabwicklung bzw. Beendigung der Leasingvertragsdauer aufgedeckt. Hier wurden zahlreiche Kosten nicht kalkuliert, da man einfach von der Leasinggesellschaft bei Vertragsabschluss nicht darüber aufgeklärt wurde und diese erst am Ende der Vertragsdauer entdeckt hat. So mussten zB erneut Eintragungen ins Grundbuch vorgenommen werden, damit die Gemeinde wieder als Eigentümerin aufscheint und eigene Vertragskosten entrichtet werden, die bei der Aufstellung des Kaufvertrages anfielen. Generell fielen die Nebenkosten doppelt an; einmal zu Beginn der Vertragsdauer und das zweite Mal am Ende der Vertragsdauer, was bei einer Kreditfinanzierung nicht der Fall gewesen wäre.

Im Zusammenhang mit den erhöhten Kosten und der komplexeren Gestaltung von Leasinggeschäften konnte auch ein erhöhter Verwaltungsaufwand festgestellt werden. Würde man den gesamten Verwaltungsaufwand, der durch Leasing entsteht, auch in die Investitionskosten mit einberechnen, so würde man mit großer Wahrscheinlichkeit feststellen, dass Leasing die teurere Variante ist. Diese Kostenrechnung wurde aber bisweilen von der Gemeinde A noch nicht durchgeführt, jedoch konnten erhebliche Unterschiede bezüglich des Verwaltungsaufwandes zwischen Kredit- und Leasingfinanzierungen festgestellt werden.

Was zwar nicht eindeutig als Nachteil dargestellt werden kann, aber vom Stadtdirektor der Gemeinde A als mögliches Risiko eingestuft wurde, ist die Insolvenzgefahr bei Leasinggesellschaften. Dies war bis jetzt noch

nicht der Fall, aber in einem worst-case-szenario müsste man sich laut Ansicht des Stadtamtsdirektors mit der Frage auseinandersetzen, was mit dem Feuerwehrzentrum passiert, wenn die Leasinggesellschaft als Eigentümerin des Objektes in Konkurs gehen würde. Diese Überlegungen wurden seitens der Gemeinde A auch gestellt und man hat aus diesem Grund auch Haftungserklärungen der Banken, die meist hinter der Leasinggesellschaft stehen, eingeholt (wiederum verbunden mit zusätzlichen Kosten). Diese Haftungserklärungen stellen jedoch keine eindeutige Garantie dar, da die Banken ja nur „hinter“ der Leasinggesellschaft stehen. Nimmt man einen Kredit auf, so hat man die Haftungserklärung direkt von der Bank, die den Kredit gewährt hat, und besitzt somit eine gewisse Absicherung gegen den eventuellen Konkurs der Bank. Bei Leasinggesellschaften kann das Leasingunternehmen nach Ansicht der Vertreter der Gemeinde A keine eindeutige Garantie bzw. Haftungserklärung abgeben.

Weiters wird vom Finanzreferenten darauf hingewiesen, dass der legislative Weg innerhalb der Gemeindeorgane bei Leasingprojekten schwieriger ist, da die Gemeinde bei Immobilien-Leasing stärker an Dritte gebunden ist, als dies bei Kreditfinanzierungen der Fall ist.

Generell überwiegen also in der Gemeinde A die Nachteile, jedoch werden Leasinggeschäfte trotzdem abgeschlossen, da unbestreitbar der Kostenvorteil die Nachteile ausgleichen kann. Im Hinblick auf den Verwaltungsaufwand und den damit verbundenen Nebenkosten favorisieren die beiden interviewten Vertreter der Gemeinde A jedoch die einfachere Kreditfinanzierung.

Dieser Meinung ist auch der Bürgermeister der Gemeinde B, für den die Kreditfinanzierung mehr Vorteile als die Leasingfinanzierung bietet.

### **3.3.2 Vor- und Nachteile der Kreditfinanzierung aus der Sicht der Gemeinde B**

Die Vor- und Nachteile der Kreditfinanzierung der Gemeinde B treten hier nicht stark in Erscheinung, da man generell zufrieden mit der Finanzierungsform war. Das größte Problem und gleichzeitig den größten Nachteil stellte die mangelhafte Bauaufsicht dar, was jedoch nicht als Nachteil der Kreditfinanzierung gesehen werden kann.

Die Vorteile der Kreditfinanzierung liegen eindeutig darin, dass man bei solchen Projekten nicht so lange gebunden ist, wie dies der Fall bei Leasingfinanzierungen ist. Die Finanzierungszeit ist kürzer und wenn es sich um eine finanzstarke Gemeinde handelt, ist dies weniger belastend, als eine langwierige Leasingfinanzierung.

Nachteile der Kreditfinanzierung machen sich bei Investitionen im Hoheitsbereich bemerkbar, wenn die Kosten gegenüber von Leasingprojekten höher sind. Wenn größere Investitionen anstehen und die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde derart begrenzt sind, dass eine rasche Umsetzung und Finanzierung nicht möglich sind, sollte man auf eine langfristige Finanzierungsvariante wie Leasing zurückgreifen. In einem solchen Fall wären die Kosten einer Kreditfinanzierung eindeutig höher als die einer Leasingfinanzierung – sofern es sich um Projekte handelt, die im Rahmen der Hoheitsverwaltung abgewickelt werden.

Der Hauptgrund, warum sich die Gemeinde für die Kreditfinanzierung entschied, war die damals sehr günstige Zinssituation und die Möglichkeit, die Finanzierung rasch umzusetzen. Zur Zinssituation ist jedoch noch zu erwähnen, dass für die Gemeinde nur für einen gewissen Zeitraum der fixe Zinssatz in der Höhe von 4,125 % gilt, danach erfolgt die Umstellung auf einen variablen Zinsindikator. Dies lässt sich damit begründen, dass sich auch die Bank gegen eventuelle Risiken absichert und somit nicht einen gleich bleibenden Zinssatz über die gesamte Laufzeit vereinbaren

kann. Generell überwiegen hier die Vorteile, wobei jedoch vom Bürgermeister darauf hingewiesen wird, dass dies keine allgemeine Gültigkeit für jedes Projekt hat und alle Finanzierungsformen für jedes neue Projekt individuell geprüft werden müssen. Dieser Meinung sind auch die Vertreter der Gemeinde A, die darauf hinweisen, dass es nicht möglich ist, eine eindeutige Empfehlung für Gemeinden aufgrund der Vor- und Nachteile einer Finanzierungsform abgeben zu können.

### **3.4 Resümee**

Dieses Kapitel stellte einen zentralen Teil der Arbeit dar, da aufgrund der Ergebnisse aus dem praktischen Vergleich die Empfehlungen für die Gemeinden im Allgemeinen abgeleitet werden können. Nach der Auswahl von geeigneten Beispielen aus der Praxis wurden Kriterien für den praktischen Vergleich in der öffentlichen Verwaltung - aufbauend auf die Beurteilungskriterien aus der Literatur - erstellt. Der anschließend durchgeführte Vergleich der beiden Praxisbeispiele anhand der Kriterien zeigte die Unterschiede der beiden Finanzierungsformen auf, die zu wesentlichen Erkenntnissen führte.

In gewissen Bereichen bestehen erhebliche Unterschiede – dies machte sich vor allem bei den Kriterien Kosten und Qualität bemerkbar. Weiters stellte sich heraus, dass gewisse Schlüsselkriterien wie die finanzielle Situation der Gemeinde oder die rechtlichen Rahmenbedingungen nicht unbedingt ausschlaggebend bei der Wahl der günstigsten Finanzierungsform sind.

Im nächsten Kapitel sollen die wesentlichen Erkenntnisse, die sich aus dem Praxisvergleich und dem Vergleich der theoretischen Inhalten zu den beiden Finanzierungsformen ableiten lassen, dargestellt werden. Des Weiteren soll versucht werden, mögliche Empfehlungen für Gemeinden im Allgemeinen abzugeben, wobei jedoch berücksichtigt werden muss, dass eine eindeutige Empfehlung nicht möglich ist, wie dies auch von den bei-

den Praxisbeispielgemeinden bestätigt wurde. Die Empfehlung kann unter den jeweiligen Rahmenbedingungen einer Gemeinde berücksichtigt werden, jedoch ist bei jedem Projekt erneut die günstigste Finanzierungsform zu berechnen.

## **4 Zusammenfassung und Analyse der Ergebnisse des praktischen Vergleichs**

Die Ergebnisse aus dem praktischen Vergleich sollen in diesem Kapitel zusammenfassend dargestellt, erläutert und analysiert bzw. objektiviert werden. Hierbei muss erwähnt werden, dass es sich beim Vergleich der beiden Praxisbeispiele zum Großteil um subjektive Einschätzungen bzw. Erfahrungen der Gemeinden handelt, die nicht auf jede andere Gemeinde in gleichem Maße zutreffend sind. Daher müssen die Ergebnisse des Vergleiches unter einschränkenden Annahmen analysiert werden, um somit die Empfehlungen für die Gemeinden im Allgemeinen ableiten zu können.

### **4.1 Zusammenfassung der Ergebnisse aus dem praktischen Vergleich**

Die nachfolgende Tabelle auf der nächsten Seite zeigt die Ergebnisse des Vergleiches anhand der vorher definierten Beurteilungskriterien im Überblick:

	Leasing (Gemeinde A)	Kredit (Gemeinde B)
<b>Gegenwärtige finanzielle Situation der Gemeinde</b>	Diese war in beiden Gemeinden nicht ausschlaggebend bei der Wahl der Finanzierungsform	
<b>Rechtliche Rahmenbedingungen bezüglich der Wahl der Finanzierungsform</b>	Sowohl in Kärnten als auch in der Steiermark ergeben sich keine wesentlichen Unterschiede bezüglich der Genehmigung von Kredit- und Leasingverträgen	
<b>Finanzierungskosten</b>	Immobilienleasing stellte die günstigste Variante für die Gemeinde A dar.	Kreditfinanzierung stellte die günstigste Finanzierungsform für die Gemeinde B dar.
<b>Risikokriterium</b>	Keine Unterschiede zwischen Gemeinde A und B hinsichtlich der Risikolage	
<b>Flexibilitätskriterium</b>	Flexibilität aufgrund des Leasingvertrages nicht gegeben	Flexibilität aufgrund des Kreditvertrages nicht gegeben
<b>Dauer der Bauphase</b>	Positiv bewertet; Bauzeit: 2 Jahre; keine Terminüberschreitungen	Positiv bewertet; Bauzeit: < 1 Jahr, keine Terminüberschreitungen
<b>Qualität</b>		
⇒ <b>Kostengarantie</b>	Keine unvorhersehbaren Kostenüberschreitungen	Wesentliche Kostenüberschreitungen während der Bauphase
⇒ <b>Ausführungsqualität</b>	Ausführung des Objektes wurde positiv bewertet	Ausführung des Objektes wurde positiv bewertet
⇒ <b>Zufriedenheit</b>	Zufriedenheit mit der Finanzierungsform und der Projektabwicklung	Zufriedenheit mit Finanzierungsform  Unzufriedenheit bezüglich des Bauprojektmanagements bzw. der Bauaufsicht

**Tabelle 17 : Übersicht der Ergebnisse aus dem praktischen Vergleich (Quelle: eigene Darstellung)**

## **Gegenwärtige finanzielle Situation in der Gemeinde**

Die finanzielle Situation war in beiden Gemeinden nicht ausschlaggebend, da zum Zeitpunkt der Errichtung des Feuerwehr-Zentrums in der Gemeinde A die Einhaltung der Konvergenz-Kriterien noch nicht gefordert war und es sich generell um eine finanzstarke Gemeinde handelte. Auch für die Gemeinde B spielte die finanzielle Situation eine untergeordnete Rolle, da es sich um eine gut situierte Gemeinde handelt.

## **Rechtliche Rahmenbedingungen bezüglich der Wahl der Finanzierungsform**

Wie bereits unter Kapitel 2.4.2 ausführlich erläutert, bestehen hinsichtlich der Genehmigungspflicht von Fremdfinanzierungen geringe bis keine Unterschiede in den Bundesländern. Diese Tatsache traf auch auf die beiden Gemeinden des Praxisvergleiches zu, wobei sowohl Kredit- als auch Leasingverträge genehmigungspflichtig waren.

## **Finanzierungskosten**

Hinsichtlich der Finanzierungskosten konnte festgestellt werden, dass die Gemeinden die jeweils für sie günstigste Finanzierungsform gewählt haben. Da die Gemeinde A das Feuerwehr-Zentrum im Bereich der Hoheitsverwaltung errichtet hat, war sie nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Hierbei ist in jedem Fall die Immobilienleasing-Finanzierung am günstigsten, da die Leasinggesellschaft selbst vorsteuerabzugsberechtigt ist und als Basis für die Berechnung der Leasingraten die Netto-Gesamtinvestitionskosten herangezogen werden können. Somit ergab sich für die Gemeinde A ein wesentlicher Kostenvorteil und zusätzlich ein USt-Vorteil, da die Kautionsanteile USt-befreit sind und nach 10 Jahren die Option auf unechte Steuerbefreiung besteht. In diesem Fall muss auch für die Leasingraten keine USt gezahlt werden.

Da die Gemeinde B das Feuerwehr-Depot an die Feuerwehr vermietet hat, konnte das Objekt im nicht hoheitlichen Bereich errichtet werden und somit war die Gemeinde selbst vorsteuerabzugsberechtigt. Zwar ist nach dem Barwertvergleich auch hier die Leasingvariante die günstigere Finanzierungsform – unter steuerlichem Aspekt stellt jedoch eine einfache Kreditfinanzierung die billigere Variante dar. Dies lässt sich aufgrund der nicht anfallenden Nebenkosten sowie mit den unterschiedlichen Zinsabschlüssen begründen, wodurch der vorherige Kostenvorteil von Leasing wieder aufgelöst wird.

### **Risikokriterium**

Hinsichtlich des Risikokriteriums konnten unter anderem deswegen keine Unterschiede festgestellt werden, da die Gemeinde A selbst das Bauprojektmanagement übernommen hat. Wäre dies von der Leasinggesellschaft durchgeführt worden, so hätte diese gewisse Risiken wie Qualitäts-, Kosten-, Termin- und Organisationsrisiko oder technische Risiken getragen. Wenn die Gemeinde A von ihrer Kaufoption nicht Gebrauch gemacht hätte, wären auch Risiken wie Veräußerungs- oder Verwertungsrisiko von der Leasinggesellschaft übernommen worden. Da dies aber für die Gemeinde A nicht zutraf, konnte die Risikolage gleich eingeschätzt werden, wie dies in der Gemeinde B der Fall war.

### **Flexibilitätskriterium**

Eine finanzwirtschaftliche Flexibilität war aufgrund der jeweiligen Vertragsgestaltung sowohl beim Immobilienleasing-Projekt als auch beim Kredit-Projekt nicht gegeben.

### **Dauer der Bauphase**

Bezüglich der Dauer der Bauphase konnten keine Unterschiede festgestellt werden, die auf die Art der Finanzierungsform zurückzuführen wären.

Bei beiden Projekten wurden die festgesetzten Termine für die Fertigstellung der Objekte eingehalten. Die Objekte wurden in relativ kurzer Bauzeit fertiggestellt.

## **Qualität**

Hinsichtlich des Qualitätskriteriums konnten jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den beiden Finanzierungsformen festgestellt werden.

- *Kostengarantie*

In der Gemeinde A kam es zwar zu Kostenüberschreitungen während der Leasinglaufzeit, diese waren jedoch vorhersehbar und vertraglich geregelt (Bsp. Erhöhte Kosten aufgrund von Zinsänderungen). In der Gemeinde B kam es hingegen zu erheblichen Kostenüberschreitungen während der Bauphase, die nicht vorhersehbar waren. Dies lag vor allem in der Sphäre der externen Bauaufsicht, die gleichzeitig auch mit der Planung des Objektes betraut war. Eine genauere Analyse dieses Ergebnisses wird unter Punkt 4.2 erfolgen.

- *Ausführungsqualität*

Die Ausführungsqualität wurde wiederum als sehr positiv von beiden Gemeinden eingestuft – unabhängig von der Art der Finanzierung.

- *Zufriedenheit*

Die Gemeinde A war generell zufrieden mit der Art der Finanzierung und der Ausführung des Projektes. In der Gemeinde B gab es hinsichtlich der Finanzierungsform keine Unstimmigkeiten. Jedoch war man mit dem Bauprojektmanagement bzw. der –Bauaufsicht unzufrieden, da aufgrund der mangelhaften Bauaufsicht und der Tatsache, dass die Planung und Ausführung in einer Hand lagen, erhöhte Kosten entstanden.

Nachfolgend an die Ergebnisse aus dem praktischen Vergleiche werden die Vor- und Nachteile aus der Sicht der Gemeinden zusammenfassend auf der nächsten Seite dargestellt und erläutert:

	Gemeinde A (Leasing)	Gemeinde B (Kredit)
<b>Vorteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ USt-Vorteil</li> <li>⇒ Maastricht-schonend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Rasche Ausfinanzierung</li> <li>⇒ Einfache Abwicklung</li> </ul>
<b>Nachteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Komplexe Abwicklung</li> <li>⇒ Erhöhte Kosten im Rahmen der Rückabwicklung</li> <li>⇒ Erhöhter Verwaltungsaufwand</li> <li>⇒ Risiko der Insolvenz von Leasinggesellschaften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Bei Investitionen im Hoheitsbereich die teurere Variante</li> </ul>

**Tabelle 18: Übersicht der Vor- und Nachteile aus der Sicht der beiden Gemeinden (Quelle: Interviews mit den Vertretern aus der Gemeinde A und B)**

Die Vor- und Nachteile stellen zwar kein Beurteilungskriterium für den Vergleich dar, jedoch wurden sie trotzdem in die Übersicht aufgenommen, um den Vergleich abzurunden und die Einschätzung bzw. Erfahrungen der beiden Gemeinden widerzuspiegeln. Für die Gemeinde A liegen die Vorteile von Immobilienleasing-Finanzierungen in der Tatsache, dass sich Leasing Maastricht-schonend auswirkt und aufgrund des USt-Vorteiles erhebliche Kosteneinsparungen gegenüber von Kreditfinanzierungen im Hoheitsbereich getätigt werden können. Jedoch weisen Leasingfinanzierungen nach Ansicht der Gemeinde A auch erhebliche Nachteile wie komplexe Abwicklung, erhöhte Kosten im Rahmen der Rückabwicklung, er-

höherer Verwaltungsaufwand aufgrund der Komplexität und Risiko der Insolvenz von Leasinggesellschaften auf.

Die Gemeinde B sieht den Vorteil von Kreditfinanzierungen in der raschen Ausfinanzierung und der einfachen Abwicklung. Der Nachteil besteht in der Tatsache, dass bei Investitionsvorhaben im hoheitlichen Bereich die Immobilienleasing-Finanzierungen die günstigere Variante darstellen.

Grundsätzlich kann zu den Ergebnissen gesagt werden, dass Unterschiede lediglich bei den Kriterien „Finanzierungskosten“ und „Kostengarantie“ festgestellt werden konnten. Da die Ergebnisse jedoch subjektive Einschätzungen bzw. Erfahrungen darstellen, soll im nachfolgenden Kapitel versucht werden, die Ergebnisse bzw. die Vor- und Nachteile aus der Sicht der Gemeinden zu analysieren bzw. zu objektivieren.

## **4.2 Analyse und Objektivierung der Ergebnisse aus dem praktischen Vergleich**

Die Analyse und Objektivierung der Ergebnisse werden wiederum anhand der Beurteilungskriterien aus dem Vergleich durchgeführt:

### **Gegenwärtige finanzielle Situation der Gemeinde**

Die gegenwärtige finanzielle Situation der beiden Gemeinden war zwar nicht ausschlaggebend für die Wahl der Finanzierungsform, jedoch trifft dies nicht auf alle Gemeinden zu. Die Gemeinden des Praxisvergleiches waren wirtschaftlich gut situiert und daher war die finanzielle Situation zum Zeitpunkt der Investition nicht von größter Bedeutung. Generell haben die Gemeinden in Österreich jedoch die Grundsätze von Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit beim Umgang mit ihren finanziellen Mitteln zu wahren. Hierbei ist vor allem zu beachten, welche Finanzierungsform wirtschaftlicher ist und wie man Sparsamkeit bzw. Zweckmäßigkeit beim Umgang mit finanziellen Mitteln definiert. Hinsichtlich der

Wirtschaftlichkeit muss man darauf Rücksicht nehmen, ob die Investition im Hoheits- oder Nicht-Hoheitsbereich der Gemeinde durchgeführt wird, da für diese unterschiedliche Regeln hinsichtlich der wirtschaftlichsten Finanzierungsform gelten und dies auch auf den jeweiligen Einzelfall in der Gemeinde abgestimmt werden muss.

Ist nun eine Gemeinde in finanziell schlechter Position, so wird dies durchaus eine Rolle bei der Wahl der Finanzierungsform spielen. Im Zusammenhang mit dem Begriff „finanzschwache“ Gemeinde gibt es keine eindeutige Definition. Grundsätzlich werden jedoch finanzschwache Gemeinden im Finanzausgleich mit Hilfe der Finanzkraft und dem abgestuften Bevölkerungsschlüssel ermittelt. Bezüglich der Finanzierung von öffentlichen Bauvorhaben sind die finanzschwachen aber durchaus nicht im Nachteil gegenüber finanzstärkeren Gemeinden. Zwar werden Genehmigungen für Fremdfinanzierungen von Seiten der Gemeindeaufsichtsbehörde restriktiver gehandelt, jedoch erwachsen sich durch diese Situation veränderte Möglichkeiten für finanzschwache Gemeinden.

Aufgrund der finanziellen Situation sind die Gemeinden gefordert, ihr Schulden- und Finanzmanagement stärker zu forcieren, da sie sich der Grenzen ihrer Risiken durchaus bewusst sind. So können beispielsweise finanzschwache Gemeinden die Finanzierung über verschiedene Finanzierungsinstitute abwickeln, um somit nicht nur die Risikolage zu vermindern, sondern auch die bestmöglichen Konditionen zu erreichen. Hinsichtlich Basel II werden finanzschwache Gemeinden mehr gefordert sein, ihre Bonität zu verbessern, als dies für finanzstarke Gemeinden der Fall ist. Dies kann aber auch bewirken, dass sich die finanzschwachen Gemeinden stärker mit Fragen der Finanzierung und den verschiedenen Varianten an Finanzierungsformen auseinandersetzen und somit als Resultat bessere Abschlüsse erzielen können als finanzstarke Gemeinden.

Mithilfe des Finanzausgleichs gelingt es auch, die Unterschiede der finanziellen Situation in den Gemeinden auszugleichen und somit gleiche Aus-

gangsvoraussetzungen für Gemeinden im Zuge von öffentlichen Investitionen zu schaffen. Dennoch sollte die finanzielle Situation der Gemeinde unter keinen Umständen bei der Wahl der Finanzierungsform vernachlässigt werden, da sich – wie bereits eingangs erwähnt – alternative Finanzierungsformen unterschiedlich auf den Haushalt einer Gemeinde auswirken können.

### **Rechtliche Rahmenbedingungen bezüglich der Wahl der Finanzierungsform**

Grundsätzlich sind Kredit- und Leasingverträge in fast jedem Bundesland genehmigungspflichtig. Dies lässt sich unter anderem auch damit begründen, dass sich diese Situation erst im Laufe der Jahre entwickelt hat. Man ist sich darüber im Klaren, dass auch Leasingverträge den Verschuldungsgrad erhöhen und somit die Notwendigkeit einer Genehmigungspflicht für Leasingverträge von Seiten der Gemeindeaufsichtsbehörde gegeben ist.

Die finanzielle Situation einer Gemeinde hat durchaus Auswirkungen auf die Genehmigung von Fremdfinanzierungen seitens der Gemeindeaufsichtsbehörde. Die Genehmigung für Fremdfinanzierungen wird unter Umständen leichter gewährt, wenn die Gemeinde wirtschaftlich gut gelegen ist und die Fremdfinanzierung den internen Verschuldungsgrad nicht noch übermäßig erhöht. Einige Bundesländer machen daher die Genehmigung der Fremdfinanzierung davon abhängig, ob die neuen Schulden beispielsweise die ordentlichen Einnahmen der Jahresrechnung des Vorjahres übersteigt (Salzburg) oder die jährlichen Zahlungsverpflichtungen aus Leasingverträgen einschließlich des gesamten von der Gemeinde zu leistenden jährlichen Schuldendienstes 10 % der Finanzkraft übersteigt (Vorarlberg).

Des Weiteren ist die Einhaltung der Konvergenz-Kriterien von Bedeutung. Ist eine Gemeinde wirtschaftlich nicht gut situiert und würde sich eine Kreditaufnahme noch negativer auf diese Situation und die Nichteinhaltung

der Konvergenz-Kriterien auswirken, so ist unter Beachtung dieser Umstände diejenige Finanzierungsform zu wählen, die sich nicht Maastricht-schädigend auswirkt.

## **Finanzierungskosten**

Der Vergleich der Finanzierungskosten und die daraus gewonnenen Ergebnisse spiegeln die Tatsache wider, dass Leasingfinanzierungen vor allem für Immobilienprojekte im Hoheitsbereich geeignet sind, da hier die Gemeinde mehrere Kostenvorteile nutzen kann. Im nicht hoheitlichen Bereich sind jedoch für Immobilienprojekte durchwegs einfache Kreditfinanzierungen vorzuziehen, da hier die Gemeinde selbst vorsteuerabzugsberechtigt ist und keine Nebenkosten wie im Fall von Leasing anfallen. Besonders deutlich macht sich dieser Umstand bemerkbar, wenn ein Kostenvergleich der beiden Finanzierungsformen Kredit und Leasing unter steuerlichem Aspekt vorgenommen wird, da der USt-Vorteil durch den Barwertvergleich nicht in diesem Maße herausgefiltert werden kann.<sup>113</sup>

Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass viele Kostenvergleiche in der Literatur lediglich auf Investitionen im Hoheitsbereich der Gemeinden eingehen und somit die Leasingvariante scheinbar in jedem Fall die günstigste Finanzierungsform ist. Dies trifft durchaus für die Hoheitsverwaltung zu, jedoch muss man die selben Vergleiche auch für den Nicht-Hoheitsbereich anstellen, um zu erkennen, dass in diesem Fall die Kreditvariante die günstigere Form sein wird. Zwar ist im Nicht-Hoheitsbereich der Kostenvorteil zwischen Leasing- und Kreditfinanzierung nicht so hoch wie in der Hoheitsverwaltung, dies ist jedoch darauf zurückzuführen, dass im Nicht-Hoheitsbereich für beide Varianten keine USt anfällt und die Kreditvariante aufgrund von unterschiedlichen Berechnungen der Kreditraten bzw. Zinsabschlüssen günstiger ist. Rein finanzmathematisch gesehen, wäre die Leasingvariante auch in diesem Fall günstiger. Betrachtet man jedoch auch den steuerrechtlichen Aspekt mit Grunderwerbssteuer und

---

<sup>113</sup> Siehe Kapitel 3.2.3

Eintragungsgebühr in das Grundbuch, so kann festgestellt werden, dass der Kostenvorteil für Leasing nicht mehr gegeben ist und daher die Kreditvariante die günstigere Form ist.

Dieser Umstand besitzt allgemeine Gültigkeit für Gemeinden. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass diese Merkmale nur bei Immobilienprojekten Gültigkeit besitzen, da bei anderen Investitionen durchaus differenzierte Regelungen bezüglich der Finanzierungsart zutreffen können. Für kurzfristige Anlagegüter wird eine Leasingfinanzierung teurer als eine Darlehensfinanzierung sein. Dies lässt sich damit begründen, dass bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden müssen, damit das Leasingobjekt steuerlich dem Leasinggeber zugerechnet wird. Nur in diesem Fall kann die Gemeinde Kosten einsparen und den USt-Vorteil ausnutzen.

### **Risikokriterium**

Wie bereits unter Punkt 4.1 erwähnt, besitzt die Tatsache, dass es keine Unterschiede hinsichtlich des Risikokriteriums bei den beiden Gemeinden für den praktischen Vergleich gibt, nicht allgemeine Gültigkeit. Gemeinden haben die Möglichkeit, gewisse Risiken abzuwälzen, wenn sie zB das Bauprojektmanagement an die Leasinggesellschaft vergeben. Unter Umständen hätte auch die Gemeinde B das gesamte Bauprojektmanagement an einen Anbieter vergeben können, der auch die damit verbundenen Risiken trägt.

Generell ist es bei Leasingfinanzierungen üblich, dass zB hinsichtlich der Kosten von den Leasinggesellschaften 10 bis 15 % Kostenerhöhung mit-einkalkuliert werden; für weitere Kostenüberschreitungen muss die Gemeinde erneut Eigenmittel einbringen.<sup>114</sup>

---

<sup>114</sup> E-Mail Korrespondenz mit Mag. Peter Kurnig, 17.12.2003; Lektor für die Lehrveranstaltung „Investition und Finanzierung“ an der FH Technikum Kärnten; Experte für Finanzierungen im öffentlichen Bereich aufgrund seiner langjährigen Erfahrung im Bankensektor

Hinsichtlich des Risikokriteriums sollte das Ziel sein, die Risiken wenn möglich zu vermeiden bzw. zu verringern. Dies gelingt vor allem durch Leasingfinanzierungen leichter als durch Kreditfinanzierungen. Wenn eine Gemeinde beispielsweise zu einem bestimmten Zeitpunkt einen wirtschaftlichen Aufschwung erlebt und in der Folge mehrere Immobilien least, können mögliche Risiken wie das Veräußerungs- und Verwertungsrisiko an die Leasinggesellschaft übertragen werden.

Dies ist vor allem dann interessant, wenn in der oben genannten Gemeinde nach zwanzig Jahren ein Bevölkerungsrückgang und ein Rückgang des Wirtschaftswachstums zu verzeichnen ist. Hierbei kann die Gemeinde die Objekte an die Leasinggesellschaft zurückgeben (falls kein Andienungsrecht vereinbart wurde) und ist für deren Verwertung nicht mehr zuständig. Der gleiche Fall wäre auch bei Kindergärten oder Schulen möglich, wenn die Gemeinde nach gewissen Jahren mit akutem Bevölkerungsrückgang zu kämpfen hat. Hier kann wiederum das Risiko an die Leasinggesellschaft überwältzt werden.

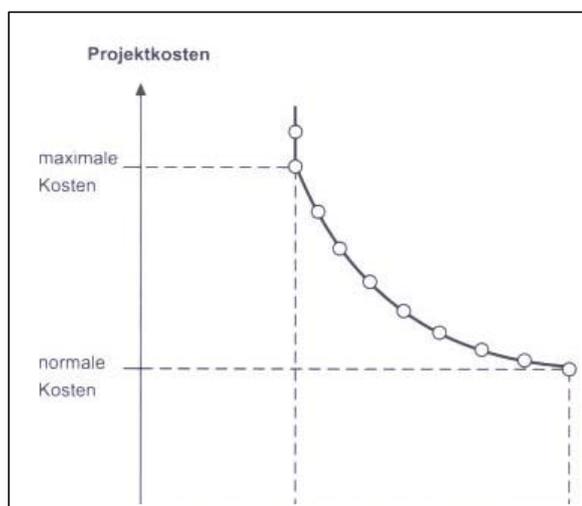
### **Flexibilitätskriterium**

Eine investitionswirtschaftliche und/oder finanzwirtschaftliche Flexibilität kann dann gegeben sein, wenn die Leasing- und Kreditverträge differenziert gestaltet werden oder wenn es sich um Objekte handelt, die nicht für andere Nutzer als für die Gemeinde errichtet werden. Im Falle der beiden Gemeinden handelte es sich um ein Feuerwehr-Zentrum, wo weder die Reversibilität noch die einsatzmäßige Flexibilität gegeben sind. Auch die finanzwirtschaftliche Flexibilität ist nicht gegeben, da die Gemeinden an die Vertragsinhalte gebunden sind.

### **Dauer der Bauphase**

Eine kurze Bauzeit muss nicht immer als positiv bewertet werden. In der Gemeinde B betrug die Bauzeit ca. 1 Jahr. Die Kostenüberschreitungen

während der Bauphase wurden zwar mit der mangelhaften Bauaufsicht begründet, jedoch kann eine minimale Bauzeit auch zu einer Erhöhung der Projektkosten führen. In der nachstehenden Abbildung ist die Beziehung zwischen Projektdauer und Projektkosten dargestellt:



**Abbildung 2: Zunahme der Projektkosten bei Verkürzung der Projektdauer (Quelle: Brandenberger (1996), S. 132)**

Die normale Projektdauer stellt die Ausführungsart mit geringen Projektkosten dar und ist somit die am meisten angewandte Form. Bei einer minimalen Projektdauer können durch das Beschleunigen von bestimmten Arbeitsvorgängen unter Umständen auch die Projektkosten erhöht werden.<sup>115</sup> Dies könnte auch der Grund für die erhebliche Kostenerhöhung während der Bauzeit in der Gemeinde B gewesen sein – zusätzlich zur mangelhaften Bauaufsicht.

Die Dauer der Bauphase kann somit auch vom Baumanagement beeinflusst werden, was bei Immobilienprojekten für ein professionelles Bauprojektmanagement spricht.

---

<sup>115</sup> Vgl.: Brandenberger (1996), S. 132

## **Qualität**

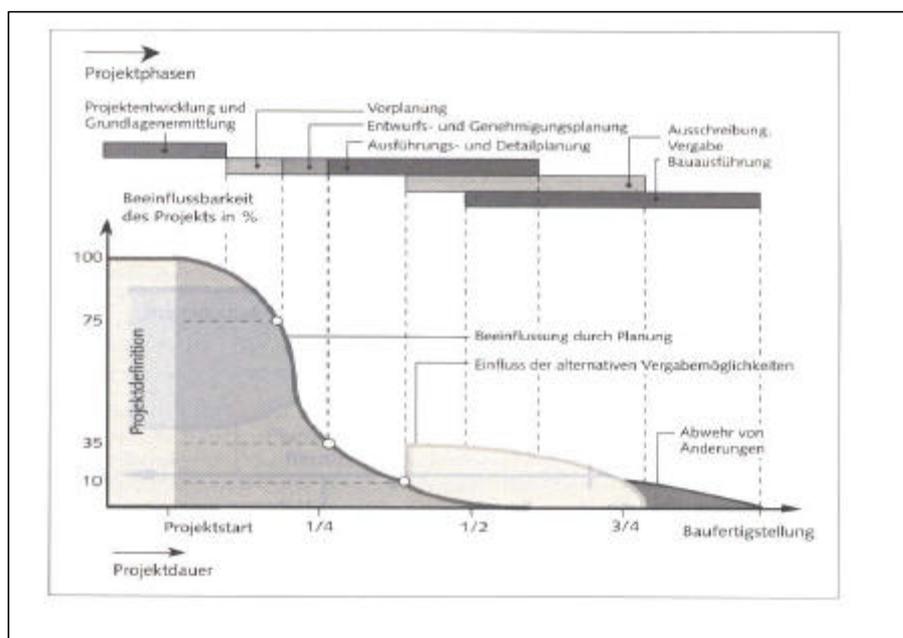
- *Kostengarantie*

Dies betrifft auch bereits das nächste Kriterium, die Einhaltung der Kostengarantie. In der Gemeinde B kam es aufgrund einer mangelnden Bauaufsicht zu Kostenüberschreitungen während der Bauphase. Ein Fehler hierbei war, dass die Planung und Bauaufsicht in eine Hand vergeben wurde.

Generell sollte man bei Immobilienprojekten darauf achten, dass diese zwei Kernaufgaben von verschiedenen Akteuren wahrgenommen werden, damit das Risiko einer Übervorteilung der Gemeinde von Seiten der Planer vermindert werden kann.

Ein weiterer Nachteil bestand in der Gemeinde B darin, dass die Kommunikation zwischen dem Planungsbüro, der Gemeinde und der örtlichen Feuerwehr nicht als positiv zu bezeichnen war. Dies hatte eventuell auch Auswirkungen auf die Projektbeeinflussbarkeit. Man kann davon ausgehen, dass die Beeinflussbarkeit mit zunehmender Projektdauer stetig abnimmt und während des ersten Viertels der Projektdauer am höchsten ist – in der Phase der Projektentwicklung und Grundlagenermittlung.

Dies wird auch anschaulich in der nachstehenden Abbildung auf der nächsten Seite dargestellt:



**Abbildung 3: Projektbeeinflussbarkeit während der Projektphasen (Quelle: Bohn/Heinzmann (2002), S. 229)**

Für die Gemeinde hätte eine Leasingfinanzierung den Vorteil gehabt, dass man damit auch ein professionelles Bauprojektmanagement zur Verfügung gehabt hätte. Dagegen spricht jedoch der Kostenvorteil, der durch die Kreditfinanzierung erreicht werden konnte. Professionelles Bauprojektmanagement wird jedoch auch von anderen externen Unternehmen angeboten, was eine mögliche Variante für die Gemeinde B dargestellt hätte. Für die Beauftragung der eigenen Bauabteilung fehlten in der Gemeinde B die notwendigen Ressourcen bzw. Kapazitäten.

In der Gemeinde A wurde das Bauprojektmanagement von der gemeinde-eigenen Bauabteilung durchgeführt. Dies hatte den Vorteil, dass die Gemeinde verbesserte Kontrollmöglichkeit hatte, als dies im Fall der Vergabe des Projektmanagements an die Leasinggesellschaft möglich gewesen wäre. Daher kam es auch nicht zu den erheblichen Kostenüberschreitungen während der Bauphase, wie dies in der Gemeinde B der Fall war. Die Durchführung des Projektmanagements von der Bauabteilung kann je-

doch auch gewisse Risiken wie politische Einflussnahme oder Mängel in der Organisation mit sich bringen.

Die Durchführung des Projektmanagements mit der eigenen Bauabteilung ist nur dann sinnvoll, wenn diese über die vorhandenen Ressourcen und Erfahrungen verfügt, die für die Abwicklung eines Großprojektes notwendig sind.<sup>116</sup>

Der Vorteil eines professionellen Projektmanagements im Bauwesen äußert sich in mehrfacher Weise:

- ⇒ Koordinierte, wirtschaftliche, kosten-, termin- und leistungsgerechte Abwicklung eines Projektes gemäß den vorgegebenen Zielen<sup>117</sup>
- ⇒ Sicherung angemessener Produktions-, Arbeits- und Nutzungsbedingungen für Projektbeteiligte und künftige Nutzer<sup>118</sup>

Dieses professionelle Projektmanagement kann entweder im Rahmen von Leasingfinanzierungen von den Leasinggesellschaften übernommen werden, die über dementsprechendes Know-how verfügen, oder man beauftragt eigens dafür gegründete Unternehmen, die auf Bauprojektmanagement-Aufgaben spezialisiert sind.

- *Ausführungsqualität*

Die Ausführungsqualität wurde von beiden Gemeinden als sehr gut eingestuft. Dies bedeutet, dass die Objekte von guter baulicher Qualität sind.

---

<sup>116</sup> E-Mail Korrespondenz mit Mag. Peter Kurnig, 17.12.2003; Lektor für die Lehrveranstaltung „Investition und Finanzierung“ an der FH Technikum Kärnten; Experte für Finanzierungen im öffentlichen Bereich aufgrund seiner langjährigen Erfahrung im Bankensektor

<sup>117</sup> Ruosch (1996), S. 42

<sup>118</sup> Diederichs (1999), S. 325

Dies kann darauf zurückzuführen sein, dass in beiden Gemeinden die Baufirmen für die Umsetzung von der Gemeinde selbst gewählt wurden und somit eine gewisse Absicherung gegen technische Risiken besteht, da man bereits Erfahrung mit den örtlichen Baufirmen hat bzw. deren Arbeitsweise von früheren Investitionen kennt. Die beste Absicherung gegen eventuelle Risiken besteht aber darin, professionelle Partner zu wählen, die mit ihrem Know-how für beste Qualität zu vorgegebenen Kosten und Terminen bürgen. In der Gemeinde B war zwar die Ausführungsqualität sehr gut, dies hätte jedoch auch anders sein können, da kein professionelles Bauprojektmanagement vorhanden war. Dieser Umstand hätte auch die Gemeinde A betreffen können, wenn die Bauabteilung über zu geringe Erfahrung auf diesem Gebiet verfügt, bzw. über keine Experten verfügt hätte.

- *Zufriedenheit*

Die Gemeinden des praktischen Vergleiches waren mit ihrer jeweiligen Finanzierungsform zufrieden, da die jeweils günstigste Art der Finanzierung gewählt wurde. Für die Gemeinde B hätte eine Leasingfinanzierung inklusive Bauprojektmanagement keine Kostenüberschreitungen während der Bauphase bedeutet, jedoch wäre für Investitionen im Hoheits-Bereich trotzdem die Kreditfinanzierung die günstigere Variante. Unzufrieden war man in der Gemeinde B lediglich bezüglich der Bauaufsicht und den damit verbundenen erhöhten Kosten.

Was als kleines Detail am Rande erscheint, jedoch von großer Bedeutung wäre, ist die Tatsache, dass schlussendlich die Nutzer – die Feuerwehr der Gemeinde B – nicht ganz zufrieden mit dem fertiggestellten Objekt waren. Hier befindet sich die Gemeinde in einem Zwiespalt, da sie einerseits die Bedürfnisse der Nutzer bei der Errichtung von öffentlichen Gebäuden erfüllen soll, andererseits die finanzielle Situation der Gemeinde berücksichtigen muss. In der Gemeinde B waren bei diesem Projekt mehrere Kompromisse notwendig, was sich jedoch auf die Zufriedenheit der

Nutzer und die Beziehung zwischen Gemeinde, Planungsbüro und Feuerwehr nicht positiv ausgewirkt hat.

Für dieses Projekt wäre aber auch eine gewisse Einsicht der Feuerwehr notwendig gewesen. Es wurden mehrere Varianten vorgeschlagen, die für die Feuerwehr alle nicht in Frage kamen. Das Feuerwehr-Depot sollte in der Ortsmitte errichtet werden, jedoch ohne die Auflagen des Denkmalschutzes bzw. der Ortserneuerung zu berücksichtigen. Wäre das Objekt an einem anderen Standort errichtet worden, hätte man eventuell Kosten gespart und die Zufriedenheit der Nutzer erhöht. Da diese jedoch gegen eine solche Variante waren, konnte das Projekt nicht anders verlaufen.

### **4.3 Analyse und Objektivierung der Vor- und Nachteile aus der Sicht der Gemeinden**

Hinsichtlich der genannten Vorteile der Leasingfinanzierung aus der Sicht der Gemeinde A treffen diese generell auf Leasingfinanzierungen zu und sind unbestreitbar. Die jährlichen Leasingraten wirken sich zwar auf das Maastricht-Ergebnis aus, jedoch schlägt sich nicht die gesamte Investition auf das Maastricht-Ergebnis nieder. Die Vorteile der Kreditfinanzierung, die von der Gemeinde B genannt wurden, sind nur beschränkt für alle Kreditfinanzierungen gültig.

Die rasche Ausfinanzierung kann unter Umständen nicht rentabel sein, da man generell eine fristenkonforme Finanzierung anstreben sollte. Dies bedeutet, dass man kurzfristige Anlagegüter kurzfristig finanziert und langlebige Anlagegüter - wie Immobilien - langfristig finanziert.<sup>119</sup>

---

<sup>119</sup> E-Mail Korrespondenz mit Mag. Peter Kurnig, 17.12.2003; Lektor für die Lehrveranstaltung „Investition und Finanzierung“ an der FH Technikum Kärnten; Experte für Finanzierungen im öffentlichen Bereich aufgrund seiner langjährigen Erfahrung im Bankensektor

Ein weiterer Vorteil, den die Gemeinde B genannt hat, war die einfache Abwicklung von Kreditfinanzierungen. Dies deckt sich auch mit dem Nachteil von Leasingfinanzierungen, der von der Gemeinde A genannt wurde und wird von Mag. Kurnig bestätigt, der die Leasingfinanzierungen eindeutig als komplexer bezeichnet. Es handelt sich schließlich um den Erwerb eines Grundstückes, oder die Einräumung eines Baurechtes bzw. die Genehmigung der Errichtung eines Superädifikates im Wege einer Grundstücksmiete, der Finanzierungsabwicklung oder der Bauabwicklung.<sup>120</sup>

Hierzu muss jedoch gesagt werden, dass die Gemeinden mit Zunahme an Immobilienleasing-Projekten an Erfahrung gewinnen und die Abwicklung mithilfe von Standardverträgen erleichtert werden kann. Die Abwicklung solcher Vorhaben ist für Gemeinden, die das erste Mal eine Investition über Immobilienleasing abwickeln, sicher komplexer als für Gemeinden, die damit schon Erfahrungen sammeln konnten.

Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass nach Ablauf der Vertragsdauer bei Leasingobjekten erst die gesamte Rückabwicklung erfolgen muss, wenn die Gemeinde ihre Option auf Erwerb des Objektes in Anspruch nimmt. Hier sind zusätzliche Verträge erforderlich, da ein Eigentümerwechsel erfolgt, der auch grundbücherliche Änderungen mit sich bringt.

Das verursacht dann erneute Kosten bei der Rückabwicklung, was jedoch bei der Rückabwicklung von Leasinggeschäften nicht vermeidbar ist. Der Nachteil, dass durch Leasingfinanzierungen ein erhöhter Verwaltungsaufwand entsteht, kann nicht mit Zahlen begründet werden. Hierfür wäre eine Kostenrechnung notwendig, die einen Vergleich des Verwaltungsaufwandes bezüglich Kredit- und Leasinggeschäften möglich machen würde.

Das Risiko der Insolvenz von Leasinggesellschaften, ist insbesondere dann gegeben, wenn es sich um unbekannte Leasinggesellschaften han-

---

<sup>120</sup> Ebenda

delt, die keine Mütter (Banken) hinter sich stehen haben. Wenn die Leasinggesellschaften als Töchter von Banken auftreten und über eine entsprechende Bonität bzw. einer Patronatserklärung (Haftungsgarantie) der Mutter verfügen, so kann dieses Risiko vermindert werden.<sup>121</sup>

Der Nachteil von Kreditfinanzierungen, der von der Gemeinde B angeführt wurde, ist die Tatsache, dass Kreditfinanzierungen bei Investitionen im Hoheitsbereich teurer sind, als Leasingfinanzierungen. Dies bestätigen auch die Ergebnisse des Vergleichs anhand des Kriteriums „Finanzierungskosten“. Hierbei war die Leasingfinanzierung für die Gemeinde A am günstigsten, da das Objekt im Bereich der Hoheitsverwaltung errichtet wurde und der USt-Vorteil zum Tragen kam. Für die Gemeinde B war wiederum die Kreditfinanzierung günstiger, da diese die Investition im nicht hoheitlichen Bereich tätigte. Der Kostenvorteil begründet sich in diesem Bereich mit den nicht anfallenden Nebenkosten sowie der unterschiedlichen Berechnung der Leasing- bzw. Kreditraten.

Hinsichtlich der Nachteile von Leasingfinanzierungen aus der Sicht der Gemeinden haben die Gemeinden zu Recht mit einem gewissen Informationsnachteil gegenüber den Finanzierungsinstituten zu kämpfen.

Dieser Informationsnachteil zwischen zwei Institutionen findet sich auch in der Verknüpfung zwischen Volkswirtschaftslehre und Betriebswirtschaftslehre in der sogenannten neuen Institutionenökonomie wieder.

---

<sup>121</sup> E-Mail Korrespondenz mit Mag. Peter Kurnig, 17.12.2003; Lektor für die Lehrveranstaltung „Investition und Finanzierung“ an der FH Technikum Kärnten; Experte für Finanzierungen im öffentlichen Bereich aufgrund seiner langjährigen Erfahrung im Bankensektor

#### **4.4 Exkurs: Die neue Institutionenökonomie**

Die neue Institutionenökonomie wird seit den 70er Jahren angewandt und verfolgt das Ziel, mikroökonomische Analytik auf organisatorische Fragestellungen anzuwenden.

„Kernpunkt ist die Anerkennung von Koordinations- und Motivationsproblemen bei der Interaktion von Menschen in einer arbeitsteiligen Wirtschaft, zu deren Bewältigung Institutionen nötig werden.“<sup>122</sup>

Zum Verständnis der neuen Institutionenökonomie sind vorerst einige Definitionen notwendig. Institutionen erfüllen verschieden Funktionen und ziehen meist Organisationen mit sich. Diese beiden Begriffe sind getrennt voneinander zu betrachten, da Organisationen planvoll und bewusst hergestellt wurden und die Institutionen im Gegensatz dazu eine „von selbst“ gewachsene Ordnung darstellen, wie etwa Traditionen oder das ABGB. Unter Ökonomik versteht man die Wissenschaft vom wirtschaftlichen Handeln, genauer gesagt die „Wissenschaft von den individuell rationalen Wahlhandlungen der Menschen in einer Welt unbegrenzter Bedürfnisse und knapper Ressourcen“.<sup>123</sup>

Generell kann man sagen, dass die Leitidee der Institutionenökonomik im Verhaltensmodell des Menschen, der in und über Institutionen nach einem (privaten) Kosten-Nutzen-Kalkül entscheidet, ist. Die Institutionenökonomie geht hierbei davon aus, dass die individuelle Nutzenmaximierung ohne moralische Skrupel geschieht, eine unvollkommene Informationssituation vorliegt und die relevanten Handlungsalternativen kalkülisierbar sind.

---

<sup>122</sup> Göbel (2002), S. VII

<sup>123</sup> Göbel (2002), S. 23

Die neue Institutionenökonomik geht dabei von drei Ansätzen aus<sup>124</sup>:

- ⇒ Verfügungsrechtsansatz
- ⇒ Principal-Agent-Ansatz
- ⇒ Transaktionskostenansatz

Beim Verfügungsrechtsansatz geht es darum, die Auswirkungen verschiedener Verfügungsrechtspositionen auf das Verhalten der Individuen zu untersuchen. Es soll festgestellt werden, wie es sich das Verhalten rationaler und selbstinteressierter Menschen auswirkt, wenn sie über Verfügungsrecht verfügen oder nicht. Das Problem ist bei diesem Ansatz das Motivationsproblem der Beteiligten, das jedoch durch eine Veränderung der Verfügungsrechtspositionen behoben werden kann.

Der Principal-Agent-Ansatz beschäftigt sich vordergründig mit der Bewältigung von Vertragsproblemen zwischen einem Auftraggeber (Principal) und einem Auftragnehmer (Agent). Im vorliegenden Beispiel wäre die Gemeinde der Principal und die Bank der Agent. Das Problem liegt darin, dass der Principal unvollkommen informiert ist und dadurch bei seiner Suche nach passenden Vertragspartnern den Täuschungsmöglichkeiten der Partner ausgesetzt ist, da die Messung von Leistung und Gegenleistung schwierig ist und daher auch die Markttransparenz nicht vollkommen ist.

Das Problem des Principal-Agent-Ansatzes kann durch geschickte Gestaltung der Verträge gelöst werden. Des Weiteren ist es möglich, den potenziellen Partnern verschiedene Verträge vorzulegen, so dass sie durch ihre Wahl bestimmte Eigenschaften offenbaren.

Grundlage für den Transaktionskostenansatz sind Transaktionen. Man geht hierbei im Besonderen auf Kosten ein, die durch Transaktionen entstehen. Solche Kosten sind beispielsweise die Kosten für die Suche nach passenden Vertragspartnern, die Kosten für die Überwachung der Ver-

---

<sup>124</sup> Vgl.: Göbel (2002), S. 60 ff

trageseinhaltung, die Anpassung des Vertrages an veränderte Bedingungen und die Kosten für die Durchsetzung des Vertrages bei Streitigkeiten. Geht man mit der Definition weiter, so sind Transaktionskosten auch all jene Kosten, die sich aus einer vertraglichen Übertragung von Verfügungsrechten an andere ergeben bzw. Kosten der Marktbenutzung. Von Marktbenutzung spricht man dann, wenn durch Verträge bestimmte Märkte wie der Geld- oder Kapitalmarkt bzw. der Immobilienmarkt benutzt werden.<sup>125</sup>

Das Problem bei den Transaktionen besteht darin, dass die an den Transaktionen Beteiligten oft auf den Nutzen des anderen Einfluss haben können, die Beteiligten ihre Eigeninteressen durchsetzen wollen oder eine Partei Informationsvorsprung oder generell unvollkommene Informationen für beide Parteien vorliegen.<sup>126</sup> In der Regel kann man davon ausgehen, dass die Transaktionen durch eine interne hierarchisch koordinierte Abwicklung effizienter durchgeführt werden kann als auf dem Markt.

Die neue Institutionenökonomie kann auch auf Fragen der Finanzierung angewandt werden. Hierbei spricht man von der Finanzökonomik, die sich mit Vertragsproblemen beschäftigt, die bei der Kapitalüberlassung entstehen. In der vorliegenden Diplomarbeit kann man dahingehend Bezug nehmen, dass die Gemeinde als Principal vom Finanzierungsinstitut (Agent) die Bereitstellung eines Geldbetrages gegen Entgelt (Zinsen) erwirbt.<sup>127</sup>

Bezüglich der Nachteile der Leasingfinanzierung aus der Sicht der Gemeinden kommt zum einen der Transaktionskostenansatz und zum anderen der Principal-Agent-Ansatz zum Tragen. Der Verfügungsrechtsansatz dient als Basis für die beiden anderen Ansätze. Bei Fremdmittelaufnahmen entstehen die Transaktionskosten in der Form von Gebühren, Zinsen,

---

<sup>125</sup> Vgl.: Göbel (2002), S. 129 ff

<sup>126</sup> Vgl.: Göbel (2002), S. 133

<sup>127</sup> Vgl.: Göbel (2002), S. 285

Verwaltungsaufwand und in Kosten der Vertragsanbahnung bzw. Vertragspartnersuche. Des Weiteren ist der Principal-Agent-Ansatz von Relevanz, da sich die Gemeinde durch unvollkommene Information oft benachteiligt gegenüber den Finanzierungsinstituten fühlt. Die Literatur schlägt zwar Lösungen für die Problematiken vor, jedoch ist fraglich, ob diese in der Praxis in diesem Maße umsetzbar sind.

Der Transaktionskosten-Ansatz sieht als Lösung die Durchführung der Transaktion durch die eigene Hierarchie vor. Im Finanzierungsbereich würde dies Eigen- bzw. Innenfinanzierung bedeuten. Inwiefern die Gemeinde die Möglichkeit hat, öffentliche Bauvorhaben nur mit Eigenmitteln zu finanzieren ist fraglich. Als Ziel für die Senkung von Transaktionskosten und des öffentlichen Schuldenstandes ist diese Lösung jedoch zu begrüßen.

Der Principal-Agent-Ansatz sieht die Lösung des Problems der unvollkommenen Information darin, dass die Vertragsgestaltung möglichst perfekt ist. Dies kann jedoch nur dann eintreten, wenn die Beteiligten über die gleichen Informationen verfügen und der Principal nicht vom Agenten übervorteilt wird. Im Beispiel der Gemeinden sollten die Finanzierungsinstitute darum bemüht sein, möglichst alle Unklarheiten zu beseitigen und in Hinblick auf zukünftige Zusammenarbeit mit den Gemeinden für vollkommene Information zu sorgen.

## **4.5 Resümee**

Im Kapitel 4 ging es vorrangig darum, die Ergebnisse aus dem praktischen Vergleich zusammenzufassen und – wenn nötig – zu objektivieren. Vor allem bei den Vor- und Nachteilen der beiden Finanzierungsformen handelte es sich um subjektive Einschätzungen, die nicht in jedem Fall auf Finanzierungen in der öffentlichen Verwaltung zutreffen.

Einige Ergebnisse des Vergleiches besitzen keine allgemeine Gültigkeit, da sie durch die jeweilige Situation in den Gemeinden bedingt waren. Dies trifft vor allem auf die Ergebnisse zu den Kriterien „Finanzierungskosten“, „Risiko“ und „Qualität“ zu. Anhand der Literatur und Expertenmeinungen konnten diese Ergebnisse jedoch analysiert und objektiviert werden.

Hinsichtlich der unvollkommenen Information zwischen Gemeinden und Finanzierungsinstituten ist es angebracht, die verschiedenen Vertragsparteien vollständig aufzuklären und für vollkommene Informationen zu sorgen.

## **5 Resümee und Empfehlungen für Gemeinden**

Die vorliegende Arbeit hatte das Ziel, aufgrund eines Vergleiches anhand von praktischen Beispielen, Empfehlungen für Gemeinden hinsichtlich der Finanzierung von öffentlichen Immobilienprojekten abzugeben und maßgebliche Entscheidungskriterien für die Wahl einer Finanzierungsform herauszufiltern. Die Forschungsfragen dienen der Zielerreichung und somit soll die Beantwortung dieser vorangestellt werden. Die Beantwortung der ersten Forschungsfrage, bei der es um die möglichen Ergebnisse eines Vergleiches von zwei Finanzierungsformen ging, wurde bereits in Kapitel 4 durchgeführt. Hierbei kam man zum Resultat, dass nicht alle Ergebnisse aussagekräftig für eine Entscheidung zwischen Leasing und Kredit sind und von der jeweiligen Situation in der Gemeinde abhängen.

Die zweite Forschungsfrage beschäftigte sich mit den Nebenumständen einer Finanzierung bzw. deren Rolle bei der Entscheidung für eine bestimmte Finanzierungsform. Die Beantwortung dieser Frage lässt sich aufgrund von Empfehlungen für Gemeinden durchführen, da hierbei nicht nur die Finanzierung selbst, sondern auch damit verbunden Nebenumstände behandelt werden.

Bevor die Empfehlungen betreffend die Finanzierung und die damit verknüpften Nebenumstände abgegeben werden, sind zwei Grundvoraussetzungen für öffentliche Bauvorhaben angeführt:

⇒ **Professionelles Bauprojektmanagement bei Immobilienprojekten**

Als Grundvoraussetzung für öffentliche Bauvorhaben ist unbedingt der Einsatz eines professionellen Bauprojektmanagements notwendig. Dies wird bei Leasingfinanzierungen tendenziell bereits durchgeführt bzw. kann man die Dienstleistungsfunktion „Bauprojektmanagement“ von der Leasinggesellschaft in Anspruch nehmen. Bei Kreditfinanzierungen wird der Bedarf an diesen Grundvoraussetzungen nicht so explizit dargestellt, kann jedoch auch mit Hilfe von externen Bauprojektmanagement-Unternehmen erfüllt werden. Somit können Kosten gespart, Termine eingehalten, Qualität gesichert und Risiken für die Gemeinden vermindert werden.

⇒ **Trennung von Planung und Bauaufsicht bei öffentlichen Bauvorhaben**

Die zweite Grundvoraussetzung für öffentliche Bauvorhaben besteht in der Trennung zwischen Planung und Bauaufsicht, dh dass diese zwei Aufgaben von getrennten Unternehmen durchgeführt werden. Grundsätzlich hat das Beispiel der Gemeinde B gezeigt, dass es auf keinen Fall positiv ist, wenn die Planung und Bauaufsicht vom gleichen Unternehmen durchgeführt wird. Hierbei können erhebliche Kostenüberschreitungen entstehen, wenn diese Situation vom Unternehmen, das mit dieser Aufgabe betraut wurde, ausgenutzt wird. Daher empfiehlt es sich in jedem Fall, die Planung und Bauaufsicht getrennt zu vergeben.

Aufgrund der Ergebnisse aus dem praktischen Vergleich und der Analyse bzw. Objektivierung dieser Ergebnisse lassen sich folgende Empfehlungen für Gemeinden im Allgemeinen ableiten, die zum einen direkt mit der

Finanzierung in Zusammenhang stehen und zum anderen mit der Finanzierung verbundene Nebenumstände darstellen:

⇒ **Für Bauvorhaben im Hoheitsbereich sollte man die Finanzierungsform „Leasing“ wählen**

Dies lässt sich damit begründen, dass die Gemeinden im Hoheitsbereich selbst nicht vorsteuerabzugsberechtigt sind und mit Hilfe der Leasinggesellschaften jedoch erhebliche Kostenvorteile gewinnen können. Des Weiteren besteht ein USt-Vorteil auf die Kautionsanteile und nach 10 Jahren die Option auf unechte Steuerbefreiung. Zusätzlich spricht die Tatsache, dass sich Leasingfinanzierungen nicht maastricht-schädlich auswirken, für eine Finanzierung mit Leasing im Hoheitsbereich.

Auch aus Wirtschaftlichkeitssicht stellt die Leasingvariante die günstigste Methode dar. Dies zeigten die Kosten- und Barwertvergleiche der praktischen Beispiele aus dem Kapitel 3. Bisher versuchten die Gemeinden, den USt-Vorteil, der durch die Vorsteuerabzugsberechtigung entsteht, durch eigene Betriebe und Vermietung/Verpachtung zu erzielen. Im Hoheitsbereich zeigt sich jedoch, dass mit Hilfe der Leasingfinanzierung dieser USt-Vorteil auf unkomplizierterer Weise zu erzielen ist und die Kosten für eine Betriebsgründung gespart werden können.

Hierzu muss jedoch erwähnt werden, dass Leasing in diesem Bereich für langfristige Investitionsvorhaben mit großem Volumen gewählt werden sollten, da für einfache Gerätelager oder Schuppen unter Umständen die Kreditvariante günstiger ist. Dies ist jedoch für jeden Fall gesondert bezüglich des Wirtschaftlichkeitsfaktors zu überprüfen.

⇒ **Für Bauvorhaben im Nicht-Hoheitsbereich ist die Finanzierungsform „Kredit“ am günstigsten**

Wie bereits in den Kapiteln zuvor erwähnt, ist die Gemeinde im Nicht-Hoheitsbereich selbst vorsteuerabzugsberechtigt und kann somit den Kostenvorteil ohne Mitwirkung einer Leasinggesellschaft erreichen. Der Kostenvorteil besteht darin, dass aufgrund der Vorsteuerabzugsberechtigung der Finanzierungsbedarf nur in der Höhe der Netto-Gesamtinvestitionskosten besteht. Weiters spricht für Kreditfinanzierungen auch die einfachere Abwicklung im Gegensatz zu Leasingfinanzierungen. Dies konnte auch aufgrund der Ergebnisse des praktischen Vergleichs bestätigt werden.

Zwar kann bei Investitionen im Nicht-Hoheitsbereich bei beiden Finanzierungsformen der USt-Vorteil geltend gemacht werden, jedoch sprechen verschiedene Kriterien für die Kreditfinanzierung in diesem Bereich:

- Aufgrund der unterschiedlichen Zinsabschlüssen ist die Kreditvariante im Gegensatz zur Leasingvariante günstiger. Bei Leasingfinanzierungen werden die Zinsen monatlich abgeschlossen – bei Kreditfinanzierungen dagegen quartalsweise oder halbjährlich. Dadurch entsteht bei Leasingfinanzierungen der sogenannte Zinseszinsseffekt, der die Gesamtbelastung im Gegensatz zu Kreditfinanzierungen erhöht.
- Für Kreditfinanzierungen bei gleichem Ansatz der Variablen spricht die einfachere Abwicklung sowie die möglicherweise günstigeren Konditionen, die aufgrund unterschiedlicher Risikolage mit der Bank vereinbart werden können.

Dennoch sollte auch bei Investitionen mit Kreditfinanzierung auf die Grundvoraussetzungen „professionelles Bauprojektmanagement“ und „Trennung von Planung und Bauaufsicht“ geachtet werden.

⇒ **Kreditfinanzierungen im Hoheitsbereich sind für Zwischenfinanzierungen bzw. Ergänzungsfinanzierungen sinnvoll**

Kredite eignen sich im Hoheitsbereich für Projekte mit kurzer Laufzeit und geringerem Finanzierungsbedarf. Hierbei kann die Gemeinde günstige Konditionen mit der Bank vereinbaren und ist aufgrund einer kurzen Laufzeit rascher liquide, als dies bei langwierigen Leasingfinanzierungen der Fall ist. Beachtet man eine fristenkongruente Finanzierung, so eignet sich eine kurzfristige Finanzierung für kurzfristige Anlagegüter wie Mobilien und eine langfristige Finanzierung für langfristige Anlagegüter wie Immobilien. Leasing ist daher für die langfristige Finanzierung sinnvoll, da die steuerlichen Vorteile nur bei der Zurechnung des Leasinggutes zum Leasinggeber entstehen und somit unter anderem auf die Einhaltung der 40/90 % Regel geachtet werden muss, die zu kurze Laufzeiten ausschließt.

⇒ **Vollständige Information aller Beteiligten**

Wie bereits unter Kapitel 4.4 erwähnt, ist es für die Gemeinden vorteilhaft, wenn sie über vollkommene Information verfügen und somit Täuschungsmöglichkeiten der Vertragspartner ausschließen können. In erster Linie sind hier die Leasinggesellschaften gefordert, die Informationslage über die gesamte Betrachtungsperiode zu verbessern.

In der Praxis ist dies jedoch nicht immer der Fall und daher sollten auch die Gemeinden bemüht sein, sich verstärkt mit den Fragen und Problemen der Finanzierung auseinander zu setzen, um somit eine gleichmäßig verteilte und vollständige Informationslage zu schaffen.

⇒ **Abwälzung von Risiken bei Leasingfinanzierungen**

Gerade bei Leasingfinanzierungen besteht für die Gemeinden die Möglichkeit, etwaige Risiken an die Leasinggesellschaft zu überwälzen. Dies sind vor allem Risiken wie das Qualitäts-, Kosten-, Termin- und Organisa-

tionsrisiko oder das Verwertungs- und Veräußerungsrisiko. Hierzu muss jedoch die Leasinggesellschaft mit der Durchführung des Bauprojektmanagements beauftragt sein, da ansonsten wiederum die Gemeinde sämtliche Risiken trägt. Die Abwicklungsnachteile einer Leasingfinanzierung sind praktisch vernachlässigbar, da die Vorteile der Risikoabwälzung und der Kostenvorteil die Nachteile in den Hintergrund stellen. Auch bei der Vergabe des Bauprojektmanagements an ein externes Unternehmen können Risiken abgewälzt bzw. vermindert werden, da man ein professionelles Unternehmen mit dem entsprechenden Know-how beauftragt.

Generell sollten sich die Gemeinden vor der Entscheidung für ein Bauvorhaben über die möglichen Risiken bewusst sein und aufgrund umfassender Risikoanalysen die Risiken abwägen. So kann bereits im Vorhinein die Lage beurteilt werden und über die Durchführung des Bauvorhabens entschieden werden. Ein verstärktes Risikobewusstsein ist unerlässlich, da somit auch der oben genannte Informationsnachteil verringert werden kann und über die Sinnhaftigkeit gewisser Investitionen verstärkt nachgedacht werden kann.

Die vorliegenden Empfehlungen besitzen zwar ihre allgemeine Gültigkeit, doch ist es bei jedem Projekt ratsam, erneut verschiedene Varianten anzusehen und daraus die günstigste Variante zu wählen. Dies wird sowohl von den Betroffenen in den beiden Gemeinden des praktischen Vergleiches, als auch von Experten zu diesem Themengebiet bestätigt.

Abschließend und als Beantwortung der dritten Forschungsfrage, werden noch diejenigen Kriterien angeführt, die bei der Entscheidung zwischen zwei Finanzierungsformen maßgeblich sind.

## **Maßgebliche Kriterien für die Wahl einer Finanzierungsform**

Wie der praktische Vergleich gezeigt hat, sind nicht alle Beurteilungskriterien von Bedeutung bei der Entscheidung zwischen Leasing und Kredit gewesen. Die wichtigsten Kriterien für eine Entscheidung sind folgende:

⇒ *Gegenwärtige finanzielle Situation der Gemeinde*

Die gegenwärtige finanzielle Situation einer Gemeinde ist von Relevanz für die Genehmigung der Aufsichtsbehörde von Fremdfinanzierungen. Hierbei kann es durchaus eine Rolle spielen, ob die Gemeinde gut situiert ist oder nicht. Des weiteren spielt die finanzielle Situation bei den Konvergenz-Kriterien eine Rolle.

Ist eine Gemeinde wirtschaftlich schlecht situiert, so hat beispielsweise eine Kreditfinanzierung durchaus negative Auswirkungen auf das öffentliche Defizit bzw. die öffentliche Verschuldung. Dies im Fall einer wirtschaftlich gut gelegenen Gemeinde wieder differenziert zu bewerten, da hier eine Kreditfinanzierung weniger ausschlaggebend auf das Maastricht-Ergebnis sein könnte.

⇒ *Finanzierungskosten*

Wie der Vergleich gezeigt hat, ist dies eines der wesentlichsten Kriterien, da hier sehr deutlich die Kostenunterschiede zwischen den beiden Finanzierungsformen in Erscheinung treten.

⇒ *Risikokriterium*

Die Risikolage kann bei Leasing und Kredit unterschiedlich bewertet werden und spielt daher auch eine maßgebliche Rolle bei der Entscheidung zwischen diesen beiden Finanzierungsformen.

Diese genannten Kriterien sind jedoch keineswegs getrennt voneinander zu betrachten. Alle drei Kriterien stehen in einem gewissen Bezug zueinander. So haben die Finanzierungskosten durchaus eine Wirkung auf die finanzielle Situation, da überhöhte Kosten bzw. Kosteneinsparungen durch verschiedene Finanzierungsformen unterschiedliche Auswirkungen auf die finanzielle Situation haben.

Die Höhe der Finanzierungskosten richtet sich jedoch auch nach dem Informationsstand der Beteiligten, der bei Unvollkommenheit negative Auswirkungen auf die Finanzierungskosten und die finanzielle Situation der Gemeinde hat. Je besser die Beteiligten informiert sind, desto besser können die verschiedenen Kriterien aufeinander abgestimmt werden. Hierbei spielt auch das Risikokriterium eine Rolle. Die Finanzierungsform Kredit kann zwar in der Nicht-Hoheitsverwaltung günstiger sein, jedoch muss man beachten, wie die Risikolage zu bewerten ist und welche zusätzlichen Kosten entstehen können, wenn der Kreditnehmer aller Risiken trägt. Dabei kann als Resultat entstehen, dass die Kreditvariante doch teurer ist. Daher ist auch für das Risikokriterium die vollkommene Information aller Beteiligten notwendig. Ist man jedoch vollständig informiert und kann somit die günstigste Finanzierungsform unter geringstem Risiko wählen, so hat dies wiederum Auswirkungen auf die finanzielle Situation einer Gemeinde.

Durch das Zusammenspiel dieser Kriterien kann sich unter Umständen die finanzschwache Gemeinde aufgrund von geschickten Fremdfinanzierungen zu einer finanzstärkeren Gemeinde entwickeln, was sich wiederum positiv auf die Einhaltung der Konvergenz-Kriterien auswirkt.

Von Relevanz ist auch das Qualitätskriterium, das die Kostengarantie, die Ausführungsqualität und allgemeine Zufriedenheit beinhaltet. Dies fällt eher in die Sphäre des Bauprojektmanagements, jedoch ist es auch von den drei oben genannten Kriterien in erheblichem Maß abhängig. Ohne vollständige Informationen und der Möglichkeit der Risikoabwälzung ist

auch die Einhaltung der Qualitätskriterien schwierig. Das gleiche gilt auch für die Dauer der Bauphase, die vom professionellen Bauprojektmanagement und der Informationslage der Beteiligten abhängig ist.

## **Resümee**

Grundsätzlich gibt es keine eindeutigen Richtlinien, an die man sich als Gemeinde bezüglich der Wahl der Finanzierungsform halten kann. Diese Arbeit hat jedoch aufgrund des Vergleiches von praktischen Beispielen einige neue Erkenntnisse aufgeworfen.

Die Arbeit hat gezeigt, dass es nicht sinnvoll ist, sich nur an den Finanzierungskosten zu orientieren. Diese sind zu wenig aussagekräftig, um sich für eine richtige Finanzierungsform zu entscheiden. Notwendig erscheint die Wahl einer Finanzierungsform anhand verschiedener Kriterien. Im deutschsprachigen Raum gibt es zwar zahlreiche Vergleiche anhand von Kriterien zwischen Leasing und Kredit, dies betrifft jedoch vorrangig die Privatwirtschaft.

In der österreichischen Fachliteratur sind keine vergleichbaren Werke über die Entscheidung zwischen Kredit und Leasing für die öffentliche Verwaltung vorzufinden. Einige Ansätze bestehen bereits, jedoch macht man dort den Fehler, sich zum Einen nur auf Finanzierungen im Hoheitsbereich zu konzentrieren und zum Anderen nur die Finanzierungskosten als Entscheidungsparameter heranzuziehen. Vergleichsrechnungen für den Nicht-Hoheitsbereich sind eben auch deswegen durchzuführen, da sie zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Hier ist es wichtig, auch den steuerlichen Aspekt in den Vergleich einfließen zu lassen, sowie die maßgeblichen Kriterien aufeinander abzustimmen. In Deutschland wurden zwar Vergleiche zwischen Leasing und Kredit für die öffentliche Verwaltung durchgeführt, jedoch basieren diese nicht auf empirische Untersuchungen und vergleichen die verschiedenen Kriterien wie Risiko oder Flexibilität nur

ansatzweise – teils basierend auf die Erkenntnisse aus der Privatwirtschaft.

Des Weiteren konnte festgestellt werden, dass die Kostenvergleiche in der österreichischen Literatur in Bezug auf die öffentliche Verwaltung nur auf statische Berechnungen basieren, die eine objektive Einschätzung der Ergebnisse nicht möglich machen. Die Arbeit zeigte jedoch auch, dass nicht nur statische Berechnungen sondern auch dynamische Vergleichsrechnungen nicht vollständige Aussagekraft besitzen. Es empfiehlt sich daher eine Kombination dieser beiden Investitionsrechnungsmethoden.

Abschließend konnten zahlreiche mit der Finanzierung verknüpfte Nebenumstände aufgedeckt werden, wie zB die unvollkommene Information unter den Beteiligten, die durchaus Auswirkungen auf die Wahl der Finanzierungsform haben.

Aufgrund dieser neuen Erkenntnisse dient die Arbeit möglicherweise als Hilfe bei der Entscheidung für die richtige Finanzierungsform bei öffentlichen Bauvorhaben.

## **6 Literaturverzeichnis**

**Atzwanger**, Martin/**Kapfer**, Ludwig/**Staudinger**, Karl: Meine Gemeinde – Handbuch der österreichischen Kommunalpolitik; Verlag GUPE Graz; Jänner 2000

**Bauer**, Helfried/**Hein**, Michael: Gebremster Ausbau der Infrastruktur in den Gemeinden. Österreichische Gemeinde-Zeitung; Jg. 65/1999; Nr. 4; S. 7; zit. nach: Pramböck, Erich: Gemeindeinvestitionen und ihre Finanzierung – ein wirtschaftspolitischer Überblick; in: KDZ – Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH; Kreditfinanzierung für Gemeinden; Wien 2003

**Becker**, Jörg: Vorlesungsbegleitende Informationen zur Lehrveranstaltung „Bauplanung“; Sommersemester 2003; Fachhochschule Technikum Kärnten; Studiengang „Public Management“

**Bohn**, Thomas/**Heinzmann**, Olaf: Management für Projektentwicklung und Planung; in: Schäfer/Conzen (Hrsg.); Praxishandbuch der Immobilien-Projektentwicklung; Beck Verlag; München; 2002

**Brandenberger**, Jürg: Terminplanung; in: Brandenberger/Ruosch (Hrsg.); Projektmanagement im Bauwesen; Baufachverlag AG; Dietikon (CH); 1996

**Christ**, Heinz: Das Ausleihungsgeschäft der Banken; in: KDZ – Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH; Kreditfinanzierung für Gemeinden; Wien 2003

**Christ**, Heinz: Formen und Rahmenbedingungen der kommunalen Investitionsfinanzierung; in: KDZ – Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH; Kreditfinanzierung für Gemeinden; Wien 2003

**Diederichs**, Claus: Führungswissen für Bau- und Immobilienfachleute: Bauwirtschaft, Unternehmensführung, Immobilienmanagement, privates Baurecht; Springer Verlag; 1999

**Eschen**, Hans-Jürgen: Schnellkurs Investition und Finanzierung; 1. Auflage; Würzburg 1999

**Feinen**, Klaus: Kommunales Leasing; Verlag Fritz Knapp GmbH; Frankfurt am Main; 1995

**Gabele**, Eduard/**Dannenberg**, Jan/**Kroll**, Michael: Immobilien-Leasing: Vertragsformen, Vor- und Nachteile, steuerliche Analyse; 3. Auflage; Verlag Gabler; Wiesbaden 1998

**Gangl**, Gerhard/**Mitterhuber**, Hans: Aktuelle Themen zur Finanzierung von kommunalen Infrastrukturinvestitionen; in: Pilz/Platzer/Stadler (Hrsg.): Handbuch der kommunalen Finanzwirtschaft; 2. Erweiterte und aktualisierte Auflage; Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung; Wien 2000

**Göbel**, Elisabeth: Neue Institutionenökonomik; Konzeption und betriebswirtschaftliche Anwendungen; UTB Verlag; Stuttgart 2002

**Kurnig**, Peter: Vorlesungsbegleitende Unterlagen zur Lehrveranstaltung „Investition und Finanzierung“; Fachhochschule Technikum Kärnten; Studiengang „Public Management“; Sommersemester 2003

**Lechner**, Karl/**Egger**, Anton/**Schauer**, Reinbert: Einführung in die Allgemeine Betriebswirtschaftslehre; 18. Auflage; Linde Verlag; Wien 1999

**Matschke**, Manfred Jürgen: Kommunale Finanzierung; R. Oldenburg Verlag; München, Wien, Oldenburg; 1998

**Müller**, Urs: Leistungsplanung und Qualitätsmanagement; in: Brandenberger/Ruosch; Projektmanagement im Bauwesen; Baufachverlag AG; Dietikon (CH); 1996

**Pötzelsberger**, Klaus: Strategien der Fremdfinanzierung; in: KDZ – Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH; Kreditfinanzierung für Gemeinden; Wien 2003

**Pramböck**, Erich: Gemeindeinvestitionen und ihre Finanzierung – ein wirtschaftspolitischer Überblick; in: KDZ – Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH; Kreditfinanzierung für Gemeinden; Wien 2003

**Rehm**, Hannes: Neue Wege zur Finanzierung öffentliche Investitionen; 1. Auflage; Nomos Verlagsgesellschaft; Baden-Baden 1994

**Röhrenbacher**, Hans/**Fleischer**, Werner: Leasing versus Kredit; 2. Auflage; Wirtschaftsverlag Ueberreuter; Wien 1995

**Rösel**, Wolfgang: Baumanagement: Grundlagen, Technik, Praxis; 3. überarbeitete und erweiterte Auflage; Springer Verlag Berlin Heidelberg New York; 1994

**Ruosch**, Ernst: Projektüberwachung (Kontrolle und Steuerung); in: Brandenberger/Ruosch (Hrsg.); Projektmanagement im Bauwesen; Baufachverlag AG; Dietikon (CH); 1996

**Schwarting**, Gunnar: Kommunales Kreditwesen: haushaltsrechtliche Grundlagen – Schuldenmanagement – neue Finanzierungsformen; 2., überarbeitete Auflage; Erich Schmidt Verlag; Berlin 2000

**Segger**, Rolf: Finanzmathematische Methoden der Wirtschaftlichkeitsvergleiche; in: Albers (Hrsg.); Finanzierung kommunaler Investitionen; 2. aktualisierte Auflage; Kommunal- und Schulverlag; Wiesbaden; 2000

**Ulm**, Margarete: Kommunalleasing – Praktische Aspekte; in: KDZ – Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH; Kreditfinanzierung für Gemeinden; Wien 2003

**Verband österreichischer Leasing-Gesellschaften**; Leasing in Österreich; Verlag: Verband österreichischer Leasing-Gesellschaften; Wien; März 2003

**Wörn**, Thilo: Beurteilung von Immobilienleasing durch Kommunen; Verlag Dr. Kovac; Hamburg; 1997

**Weitere Quellen:**

**Höflechner**, Werner: Kalkulation und Praxisprobleme; in: ARS Akademie für Recht & Steuern (Hrsg.): Seminarunterlage zum Seminar Kommunalleasing; 8. September 2003 in Wien

**Schubert**, Friedrich: Zivilrecht; in: ARS Akademie für Recht & Steuern (Hrsg.): Seminarunterlage zum Seminar Kommunalleasing; 8. September 2003 in Wien

**Zullus**, Günter: Kommunalleasing im Steuerrecht; in: ARS Akademie für Recht & Steuern (Hrsg.): Seminarunterlage zum Seminar Kommunalleasing; 8. September 2003 in Wien

**Sammelbände:**

**Albers**, Heinrich (Hrsg.): Finanzierung kommunaler Investitionen; 2. aktualisierte Auflage; Kommunal- und Schulverlag; Wiesbaden; 2000

**Brandenberger, Jürg/Ruosch, Ernst** (Hrsg.): Projektmanagement im Bauwesen; Baufachverlag AG; Dietikon (CH); 1996

**KDZ – Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH** (Hrsg., Eigentümer und Verleger); Kreditfinanzierung für Gemeinden; Wien; 2003

**Pilz, Dietmar/Platzer, Reinhard/Stadler, Wilfried** (Hrsg.): Handbuch der kommunalen Finanzwirtschaft; 2. Erweiterte und aktualisierte Auflage; Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung; Wien 2000

**Schäfer, Jürgen/Conzen, Georg** (Hrsg.): Praxishandbuch der Immobilien-Projektentwicklung; Beck Verlag; München; 2002

#### **Internetquellen:**

Gotthardt; Tilgungsplan/Kreditrechner (Freeware); © 1999-2003; Klaus Gotthardt; online im WWW unter URL: <http://www.kgo.de>; [Stand 05.11.2003]

EStR 2000; Punkt 2.5 Leasing; Publikationen des Bundesministeriums für Finanzen; online im WWW unter URL: <http://www.bmf.gv.at/steuern/richtlinien/estr/02druck101.html>; [Stand 18.11.2003]

Homepage der Steiermärkischen Landesregierung; online im WWW unter URL: <http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/beitrag/10004114/8892/>; [Stand: 06.11.2003]

Kursunterlagen zum Finanzverwalter-Lehrgang; Bereich Kommunalfinanzierung; Homepage der Kärntner Verwaltungsakademie; online im WWW unter URL: <http://www.verwaltungsakademie.ktn.gv.at/akl/kvak.nsf/Kursunterlagen?OpenView&Start=1&Count=30&Expand=5#5> [Stand 24.11.2003];

**Interviews:**

Interview mit Stadtamtsdirektor der Gemeinde A und Finanzreferent der Gemeinde A; Interview wurde auf Wunsch der Befragten anonymisiert; 1. September 2003

Interview mit Bürgermeister der Gemeinde B und Leiter des Bauamtes der Gemeinde B; Interview wurde auf Wunsch der Befragten anonymisiert; 19. September 2003

**E-mail Korrespondenz:**

Mag. Peter **Kurnig**; E-mail vom 17.12.2003; Lektor für die Lehrveranstaltung „Investition und Finanzierung“ an der FH Technikum Kärnten; Experte für Finanzierungen im öffentlichen Bereich aufgrund seiner langjährigen Erfahrung im Bankensektor

## **7 Anhang**

<b>7.1</b>	<b>Tilgungsplan/Kreditrechner für das Kreditmodell 1 beim</b>	
	<b>Barwertvergleich der Gemeinde A.....</b>	<b>XIV</b>
<b>7.2</b>	<b>Tilgungsplan/Kreditrechner für das Kreditmodell 2 beim</b>	
	<b>Barwertvergleich der Gemeinde A.....</b>	<b>XV</b>
<b>7.3</b>	<b>Barwertberechnung für das Kreditmodell 2</b>	
	<b>der Gemeinde A.....</b>	<b>XVI</b>
<b>7.4</b>	<b>Tilgungsplan/Kreditrechner für das Kreditmodell 2 beim</b>	
	<b>Barwertvergleich der Gemeinde B .....</b>	<b>XVII</b>
<b>7.5</b>	<b>Barwertberechnung für das Kreditmodell 2</b>	
	<b>der Gemeinde B .....</b>	<b>XVIII</b>
<b>7.6</b>	<b>Barwertberechnung für das Leasingmodell 2</b>	
	<b>der Gemeinde.....</b>	<b>XIX</b>
<b>7.7</b>	<b>Interviewleitfaden Gemeinde A.....</b>	<b>XX</b>
<b>7.8</b>	<b>Interviewleitfaden Gemeinde B .....</b>	<b>XXII</b>

## 7.1 Tilgungsplan/Kreditrechner für das Kreditmodell 1 beim Barwertvergleich der Gemeinde A

Betrag 15500000

Zinssatz 7,87

Jahre : 15

Jahr/Nummer	Zahlung	Tilgung	Zinsen	Summe Zinsen	Restschuld
1/1	889305.76	279380.76	609925	609925	15220619.24
1/2	889305.76	290374.39	598931.37	1208856.37	14930244.85
2/1	889305.76	301800.62	587505.13	1796361.5	14628444.22
2/2	889305.76	313676.48	575629.28	2371990.78	14314767.75
3/1	889305.76	326019.65	563286.11	2935276.89	13988748.1
3/2	889305.76	338848.52	550457.24	3485734.13	13649899.58
4/1	889305.76	352182.21	537123.55	4022857.68	13297717.36
4/2	889305.76	366040.58	523265.18	4546122.86	12931676.78
5/1	889305.76	380444.28	508861.48	5054984.34	12551232.51
5/2	889305.76	395414.76	493891	5548875.34	12155817.75
6/1	889305.76	410974.33	478331.43	6027206.77	11744843.41
6/2	889305.76	427146.17	462159.59	6489366.35	11317697.24
7/1	889305.76	443954.37	445351.39	6934717.74	10873742.87
7/2	889305.76	461423.98	427881.78	7362599.52	10412318.89
8/1	889305.76	479581.01	409724.75	7772324.27	9932737.88
8/2	889305.76	498452.52	390853.24	8163177.51	9434285.36
9/1	889305.76	518066.63	371239.13	8534416.64	8916218.73
9/2	889305.76	538452.55	350853.21	8885269.84	8377766.18
10/1	889305.76	559640.66	329665.1	9214934.94	7818125.52
10/2	889305.76	581662.52	307643.24	9522578.18	7236463
11/1	889305.76	604550.94	284754.82	9807333	6631912.06
11/2	889305.76	628340.02	260965.74	10068298.74	6003572.04
12/1	889305.76	653065.2	236240.56	10304539.3	5350506.84
12/2	889305.76	678763.32	210542.44	10515081.74	4671743.52
13/1	889305.76	705472.65	183833.11	10698914.85	3966270.87
13/2	889305.76	733233	156072.76	10854987.61	3233037.87
14/1	889305.76	762085.72	127220.04	10982207.65	2470952.15
14/2	889305.76	792073.79	97231.97	11079439.62	1678878.36
15/1	889305.76	823241.9	66063.86	11145503.48	855636.46
15/2	889305.76	855636.46	33669.29	11179172.78	0

(c) 2001 Klaus Gotthardt www.kgo.de

## 7.2 Tilgungsplan/Kreditrechner für das Kreditmodell 2 beim Barwertvergleich der Gemeinde A

Betrag 15500000

Zinssatz 6,91

Jahre : 15

Jahr/Nummer	Zahlung	Tilgung	Zinsen	Summe Zinsen	Restschuld
1/1	838010.88	302485.88	535525	535525	15197514.12
1/2	838010.88	312936.77	525074.11	1060599.11	14884577.35
2/1	838010.88	323748.73	514262.15	1574861.26	14560828.62
2/2	838010.88	334934.25	503076.63	2077937.89	14225894.37
3/1	838010.88	346506.23	491504.65	2569442.54	13879388.14
3/2	838010.88	358478.02	479532.86	3048975.4	13520910.13
4/1	838010.88	370863.43	467147.44	3516122.85	13150046.69
4/2	838010.88	383676.77	454334.11	3970456.96	12766369.93
5/1	838010.88	396932.8	441078.08	4411535.04	12369437.13
5/2	838010.88	410646.83	427364.05	4838899.09	11958790.3
6/1	838010.88	424834.67	413176.2	5252075.3	11533955.63
6/2	838010.88	439512.71	398498.17	5650573.46	11094442.91
7/1	838010.88	454697.88	383313	6033886.47	10639745.04
7/2	838010.88	470407.69	367603.19	6401489.66	10169337.35
8/1	838010.88	486660.27	351350.61	6752840.26	9682677.08
8/2	838010.88	503474.39	334536.49	7087376.76	9179202.69
9/1	838010.88	520869.43	317141.45	7404518.21	8658333.26
9/2	838010.88	538865.46	299145.41	7703663.62	8119467.8
10/1	838010.88	557483.27	280527.61	7984191.24	7561984.53
10/2	838010.88	576744.31	261266.57	8245457.8	6985240.22
11/1	838010.88	596670.83	241340.05	8486797.85	6388569.39
11/2	838010.88	617285.81	220725.07	8707522.92	5771283.58
12/1	838010.88	638613.03	199397.85	8906920.77	5132670.55
12/2	838010.88	660677.11	177333.77	9084254.54	4471993.44
13/1	838010.88	683503.51	154507.37	9238761.91	3788489.93
13/2	838010.88	707118.55	130892.33	9369654.24	3081371.38
14/1	838010.88	731549.5	106461.38	9476115.62	2349821.89
14/2	838010.88	756824.53	81186.35	9557301.97	1592997.35
15/1	838010.88	782972.82	55038.06	9612340.03	810024.53
15/2	838010.88	810024.53	27986.35	9640326.37	0

### 7.3 Barwertberechnung für das Kreditmodell 2 der Gemeinde A

Zinssatz: 7,87 % SMR (Basis 1984)

	1.3.1986	1.3.86 - 31.8.86	1.9.86 - 28.2.87	1.3.87 - 31.8.87	1.9.87 - 28.2.88	1.3.88 - 31.8.88	1.9.88 - 28.2.89	1.3.89 - 31.8.89	1.9.89 - 28.2.90
halbjährliche Kreditrate		889.305,86	889.305,86	889.305,86	889.305,86	889.305,86	889.305,86	889.305,86	889.305,86
Eigenmittel	5.000.000,00								
<b>Summe</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>889.305,86</b>	<b>889.305,86</b>						
<b>Barwert (i=2% p.a.)</b>	<b>5.000.000,00</b>	<b>1.743.736,98</b>		<b>1.709.546,06</b>		<b>1.676.025,55</b>		<b>1.643.162,30</b>	
	1.3.90 - 31.8.90	1.9.90 - 28.2.91	1.3.91 - 31.8.91	1.9.91 - 28.2.92	1.3.92 - 31.08.92	1.9.92 - 28.2.93	1.3.93 - 31.8.93	1.9.93 - 28.2.94	
halbjährliche Kreditrate	889.305,86	889.305,86	889.305,86	889.305,86	889.305,86	889.305,86	889.305,86	889.305,86	
<b>Summe</b>	<b>889.305,86</b>	<b>889.305,86</b>	<b>889.305,86</b>	<b>889.305,86</b>	<b>889.305,86</b>	<b>889.305,86</b>	<b>889.305,86</b>	<b>889.305,86</b>	
<b>Barwert</b>	<b>1.610.943,43</b>		<b>1.579.356,31</b>		<b>1.548.388,54</b>		<b>1.518.027,98</b>		
	1.3.94 - 31.8.94	1.9.94 - 28.2.95	1.3.95 - 31.8.95	1.9.95 - 28.2.96	1.3.96 - 31.8.96	1.9.96 - 28.2.97	1.3.97 - 31.8.97	1.9.97 - 28.2.98	
halbjährliche Kreditrate	889.305,86	889.305,86	889.305,86	889.305,86	889.305,86	889.305,86	889.305,86	889.305,86	
<b>Summe</b>	<b>889.305,86</b>	<b>889.305,86</b>	<b>889.305,86</b>	<b>889.305,86</b>	<b>889.305,86</b>	<b>889.305,86</b>	<b>889.305,86</b>	<b>889.305,86</b>	
<b>Barwert</b>	<b>1.488.262,72</b>		<b>1.459.081,10</b>		<b>1.430.471,67</b>		<b>1.402.423,21</b>		
	1.3.98 - 31.8.98	1.9.98 - 28.2.99	1.3.99 - 31.8.99	1.9.99 - 28.2.00	1.3.00 - 31.8.00	1.9.00 - 28.2.01			
halbjährliche Kreditrate	889.305,86	889.305,86	889.305,86	889.305,86	889.305,86	889.305,86			
<b>Summe</b>	<b>889.305,86</b>	<b>889.305,86</b>	<b>889.305,86</b>	<b>889.305,86</b>	<b>889.305,86</b>	<b>889.305,86</b>			
<b>Barwert</b>	<b>1.374.924,72</b>		<b>1.347.965,41</b>		<b>1.321.534,72</b>				
<b>Summe Gesamt</b>	<b>31.679.175,80</b>								
<b>Summe Barwert Gesamt</b>	<b>27.853.850,70</b>								

## 7.4 Tilgungsplan/Kreditrechner für das Kreditmodell 2 beim Barwertvergleich der Gemeinde B

Betrag 5029000

Zinssatz 4,125

Jahre : 15

Jahr/Nummer	Zahlung	Tilgung	Zinsen	Summe Zinsen	Restschulld
1/1	226478.75	122755.62	103723.13	103723.13	4906244.38
1/2	226478.75	125287.46	101191.29	204914.42	4780956.92
2/1	226478.75	127871.51	98607.24	303521.65	4653085.41
2/2	226478.75	130508.86	95969.89	399491.54	4522576.55
3/1	226478.75	133200.61	93278.14	492769.68	4389375.94
3/2	226478.75	135947.87	90530.88	583300.56	4253428.08
4/1	226478.75	138751.79	87726.95	671027.51	4114676.28
4/2	226478.75	141613.55	84865.2	755892.71	3973062.74
5/1	226478.75	144534.33	81944.42	837837.13	3828528.41
5/2	226478.75	147515.35	78963.4	916800.53	3681013.06
6/1	226478.75	150557.85	75920.89	992721.42	3530455.21
6/2	226478.75	153663.11	72815.64	1065537.06	3376792.1
7/1	226478.75	156832.41	69646.34	1135183.4	3219959.69
7/2	226478.75	160067.08	66411.67	1201595.07	3059892.61
8/1	226478.75	163368.46	63110.29	1264705.35	2896524.15
8/2	226478.75	166737.94	59740.81	1324446.16	2729786.21
9/1	226478.75	170176.91	56301.84	1380748	2559609.3
9/2	226478.75	173686.81	52791.94	1433539.94	2385922.5
10/1	226478.75	177269.1	49209.65	1482749.6	2208653.4
10/2	226478.75	180925.27	45553.48	1528303.07	2027728.13
11/1	226478.75	184656.85	41821.89	1570124.97	1843071.28
11/2	226478.75	188465.4	38013.35	1608138.31	1654605.88
12/1	226478.75	192352.5	34126.25	1642264.56	1462253.38
12/2	226478.75	196319.77	30158.98	1672423.53	1265933.61
13/1	226478.75	200368.87	26109.88	1698533.41	1065564.74
13/2	226478.75	204501.47	21977.27	1720510.69	861063.26
14/1	226478.75	208719.32	17759.43	1738270.12	652343.95
14/2	226478.75	213024.15	13454.59	1751724.71	439319.79
15/1	226478.75	217417.78	9060.97	1760785.68	221902.02
15/2	226478.75	221902.02	4576.73	1765362.41	0

(c) 2001 Klaus Gotthardt www.kgo.de

## 7.5 Barwertberechnung für das Kreditmodell 2 der Gemeinde B

<b>Zinssatz: 4,125 % fix, Laufzeit: 15 Jahre</b>									
	31.12.2001	31.03.2002	30.09.2002	31.03.2003	30.09.2003	31.03.2004	30.09.2004	31.03.2005	30.09.2005
halbjährliche Kreditrate		226,478.75	226,478.75	226,478.75	226,478.75	226,478.75	226,478.75	226,478.75	226,478.75
Eigenmittel	2,831,000.00								
<b>Summe</b>	<b>2,831,000.00</b>	<b>226,478.75</b>							
<b>Barwert (i=2% p.a.)</b>	<b>2,831,000.00</b>	<b>444,075.98</b>		<b>435,368.61</b>		<b>426,831.97</b>		<b>418,462.72</b>	
	31.03.2006	30.09.2006	31.03.2007	30.09.2007	31.03.2008	30.09.2008	31.03.2009	30.09.2009	
halbjährliche Kreditrate	226,478.75	226,478.75	226,478.75	226,478.75	226,478.75	226,478.75	226,478.75	226,478.75	
<b>Summe</b>	<b>226,478.75</b>	<b>226,478.75</b>	<b>226,478.75</b>	<b>226,478.75</b>	<b>226,478.75</b>	<b>226,478.75</b>	<b>226,478.75</b>	<b>226,478.75</b>	
<b>Barwert</b>	<b>410,257.56</b>	<b>402,213.30</b>		<b>394,326.76</b>		<b>386,594.87</b>			
	31.03.2010	30.09.2010	31.03.2011	30.09.2011	31.03.2012	30.09.2012	31.03.2013	30.09.2013	
halbjährliche Kreditrate	226,478.75	226,478.75	226,478.75	226,478.75	226,478.75	226,478.75	226,478.75	226,478.75	
<b>Summe</b>	<b>226,478.75</b>	<b>226,478.75</b>	<b>226,478.75</b>	<b>226,478.75</b>	<b>226,478.75</b>	<b>226,478.75</b>	<b>226,478.75</b>	<b>226,478.75</b>	
<b>Barwert</b>	<b>379,014.57</b>	<b>371,582.92</b>		<b>364,296.98</b>		<b>357,153.90</b>			
	31.03.2014	30.09.2014	31.03.2015	30.09.2015	31.03.2016	30.09.2016			
halbjährliche Kreditrate	226,478.75	226,478.75	226,478.75	226,478.75	226,478.75	226,478.75			
<b>Summe</b>	<b>226,478.75</b>	<b>226,478.75</b>	<b>226,478.75</b>	<b>226,478.75</b>	<b>226,478.75</b>	<b>226,478.75</b>			
<b>Barwert</b>	<b>350,150.88</b>	<b>343,285.18</b>		<b>336,554.09</b>					
<b>Summe Investitions- kosten Gesamt</b>	<b>9,625,362.50</b>								
<b>Summe Barwert Ge- samt</b>	<b>8,651,170.29</b>								

Kreditfinanzierung vs. Leasing –  
ein umfassender Vergleich in der öffentlichen Verwaltung

<b>7.6 Barwertberechnung für das Leasingmodell 2 der Gemeinde</b>									
<b>Zinssatz: 4,125 % fix, Laufzeit: 15 Jahre</b>									
	31.12.2001	31.03.2002	30.09.2002	31.03.2003	30.09.2003	31.03.2004	30.09.2004	31.03.2005	30.09.2005
halbjährliche Leasingrate		121.283,82	121.283,82	121.283,82	121.283,82	121.283,82	121.283,82	121.283,82	121.283,82
Eigenmittel/dfd. Kaut.ant.	2.831.000,00	103.033,32	103.033,32	103.033,32	103.033,32	103.033,32	103.033,32	103.033,32	103.033,32
<b>Summe</b>	<b>2.831.000,00</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>
<b>Barwert (i=2% p.a.)</b>	<b>2.831.000,00</b>	<b>439.837,53</b>		<b>431.213,26</b>		<b>422.758,10</b>		<b>414.468,73</b>	
	31.03.2006	30.09.2006	31.03.2007	30.09.2007	31.03.2008	30.09.2008	31.03.2009	30.09.2009	
halbjährliche Leasingrate	121.283,82	121.283,82	121.283,82	121.283,82	121.283,82	121.283,82	121.283,82	121.283,82	
dfd. Kautionsanteil	103.033,32	103.033,32	103.033,32	103.033,32	103.033,32	103.033,32	103.033,32	103.033,32	
<b>Summe</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	
<b>Barwert</b>	<b>406.341,89</b>	<b>398.374,40</b>		<b>390.563,14</b>		<b>382.905,04</b>			
	31.03.2010	30.09.2010	31.03.2011	30.09.2011	31.03.2012	30.09.2012	31.03.2013	30.09.2013	
halbjährliche Leasingrate	121.283,82	121.283,82	121.283,82	121.283,82	121.283,82	121.283,82	121.283,82	121.283,82	
dfd. Kautionsanteil	103.033,32	103.033,32	103.033,32	103.033,32	103.033,32	103.033,32	103.033,32	103.033,32	
<b>Summe</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	
<b>Barwert</b>	<b>375.397,09</b>	<b>368.036,37</b>		<b>360.819,97</b>		<b>353.745,07</b>			
	31.03.2014	30.09.2014	31.03.2015	30.09.2015	31.03.2016	30.09.2016			
halbjährliche Leasingrate	121.283,82	121.283,82	121.283,82	121.283,82	121.283,82	121.283,82			
dfd. Kautionsanteil	103.033,32	103.033,32	103.033,32	103.033,32	103.033,32	103.033,32			
<b>Summe</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>	<b>224.317,14</b>			
<b>Barwert</b>	<b>346.808,90</b>	<b>340.008,72</b>		<b>333.341,88</b>					
<b>Summe Investitions- kosten Gesamt</b>	<b>9.560.514,20</b>			<b>Summe Barwert Gesamt</b>	<b>8.595.620,09</b>				

## **7.7 Interviewleitfaden Gemeinde A**

- 1) War die damalige finanzielle Situation der Gemeinde ausschlaggebend für die Wahl der Finanzierungsform?
- 2) Wie waren damals die rechtlichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Genehmigung von Fremdmittelaufnahmen von Seiten der Landesregierung?
- 3) Hätten Sie die Möglichkeit gehabt, das Vorhaben über Kredit zu finanzieren?
- 4) Wäre jetzt im Nachhinein gesehen, Kreditfinanzierung die günstigere Variante gewesen?
- 5) Die Bauprojektkontrolle wurde von der Bauabteilung der Gemeinde A übernommen, sind dadurch Mehrkosten entstanden oder eher Einsparungen? War es eine Mehrbelastung für die Stadt, die Bauprojektkontrolle selbst durchzuführen?
- 6) Wurden noch andere Dienstleistungen von der Leasinggesellschaft in Anspruch genommen oder rein die Finanzierung über die Leasinggesellschaft abgewickelt?
- 7) Gab es hinsichtlich der Bauprojektkontrolle manchmal Unstimmigkeiten mit der Leasinggesellschaft, oder lief das alles ziemlich problemlos?
- 8) Wer trägt die Instandhaltungskosten und die Folgekosten für das Gebäude?

- 9) Wurde das Objekt in der geplanten Zeit errichtet, gab es Terminüberschreitungen? Wäre das auch bei Kreditfinanzierung der Fall gewesen?
- 10) Wurden die Baupartner von Ihnen gewählt und dann von der Leasinggesellschaft genehmigt, oder wurden die Baufirmen generell von der Leasinggesellschaft bestimmt?
- 11) Wurde ein Generalunternehmer mit dem Bau beauftragt oder gab es Einzelverträge mit den verschiedenen Unternehmen?
- 12) Wie beurteilen Sie die Qualität hinsichtlich der Kosten, also wurden die Kosten eingehalten?
- 13) Entspricht die Qualität des Gebäudes Ihren Erwartungen? Wäre die Situation mit Kreditfinanzierung anders gewesen?
- 14) Wurden Ihre Bedürfnisse bei der Planung und beim Bau berücksichtigt? Hatte die Leasinggesellschaft darauf Einfluss?
- 15) Wie war das Arbeitsklima mit der Leasinggesellschaft?
- 16) War die Ausführung generell also zufriedenstellend?
- 17) Würden Sie sich bei einer solchen Investition erneut für Leasing entscheiden?
- 18) Was waren die wesentlichen Vor- bzw. Nachteile dieser Finanzierungsform?
- 19) Welche Empfehlung könnten Sie Gemeinden hinsichtlich der richtigen Finanzierungsform geben?

## **7.8 Interviewleitfaden Gemeinde B**

- 1) War die damalige finanzielle Situation der Gemeinde ausschlaggebend für die Wahl der Finanzierungsform?
- 2) In Kärnten werden von Seiten der Landesregierung kaum noch Kredite für Gemeinden gewährt, die Kommunen sind gezwungen, nach alternativen Finanzierungsformen zu suchen. Wie sieht die Situation in der Steiermark aus? War es schwierig, die Genehmigung für die Finanzierung des Feuerwehrdepots mittels Kredit zu bekommen?
- 3) Hätten Sie die Möglichkeit gehabt, das Vorhaben über Leasing zu finanzieren?
- 4) Zum Punkt Kosten: Wurden diese während des Bauvorhabens eingehalten, gab es Überschreitungen? Welcher Zinssatz wurde für die Rückzahlung des Darlehens gewählt? Ist es hierbei bereits zu Anpassungen gekommen?
- 5) Wäre jetzt im Nachhinein gesehen, Leasingfinanzierung die günstigere Variante gewesen?
- 6) Von wem wurde die Bauprojektkontrolle, also die Bauaufsicht übernommen?
- 7) Sind dadurch Mehrkosten entstanden oder eher Einsparungen? Wäre es für die Gemeinde möglich, die Bauaufsicht selbst durchzuführen? Wäre dies billiger?
- 8) Gab es hinsichtlich der Bauprojektkontrolle manchmal Unstimmigkeiten mit dem externen Betreuer, oder lief das alles ziemlich prob-

lemlos? Wer trägt die Instandhaltungskosten und die Folgekosten für das Gebäude?

9) Ist die Gemeinde Eigentümerin des Gebäudes?

10) Wurde das Objekt in der geplanten Zeit errichtet, gab es Terminüberschreitungen? Wäre das auch bei einer Leasingfinanzierung der Fall gewesen?

11) Wurden die Baupartner von Ihnen gewählt oder vom Bauleiter?

12) Wurde ein Generalunternehmer mit dem Bau beauftragt oder gab es Einzelverträge mit den verschiedenen Unternehmen?

13) Entspricht die Qualität des Gebäudes Ihren Erwartungen? Wäre die Situation mit einer Leasingfinanzierung anders gewesen?

14) Wurden Ihre Bedürfnisse bei der Planung und beim Bau berücksichtigt? Hatte eine dritte Person darauf Einfluss?

15) Wie zufrieden waren Sie mit dieser Finanzierungsform?

16) Würden Sie sich bei einer solchen Investition erneut für Kredit entscheiden?

17) Was waren die wesentlichen Vor- bzw. Nachteile dieser Finanzierungsform?

18) Welche Empfehlung könnten Sie Gemeinden hinsichtlich der richtigen Finanzierungsform geben? Oder besser gesagt, welche Voraussetzungen sprechen für Kredit, welche Rahmenbedingungen müssen gegeben sein?