



UNIVERSITÄT  
LEIPZIG

# Langfristige Anmietung und kommunaler Eigenbau von Kitas in Leipzig im Vergleich

Investitionsrechnung  
(überarbeitete Version)

Niklas Günther, M.Sc.

KOMKIS Position Nr. 4(b)

**KOMKIS**  
POSITION

Kompetenzzentrum für kommunale Infrastruktur Sachsen  
am Institut für öffentliche Finanzen und Public Management

## KOMKIS Position | Langfristige Anmietung und kommunaler Eigenbau von Kitas in Leipzig im Vergleich

**Günther, Niklas**, M. Sc., wissenschaftlicher Mitarbeiter am Kompetenzzentrum für kommunale Infrastruktur Sachsen.

### Zitierempfehlung:

Günther, Niklas (2018): Langfristige Anmietung und kommunaler Eigenbau von Kitas in Leipzig im Vergleich - Investitionsrechnung (überarbeitete Version), KOMKIS Position, Nr. 4(b), Leipzig.

Wenn Sie auf diese KOMKIS-Publikation direkt über einen Digital Object Identifier (DOI) verweisen wollen, nutzen Sie bitte folgenden Link:

<https://doi.org/10.36730/2020.6.komkisp.4>

Bibliographische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISSN 2702-0401

Erscheinungsjahr 2018

**Ansprechperson:** Niklas Günther, M. Sc., wissenschaftlicher Mitarbeiter  
T +49 341 9733-621 | F + 49 341 9733-589 | [nguenther@wifa.uni-leipzig.de](mailto:nguenther@wifa.uni-leipzig.de)



Diese Publikation wird mitfinanziert durch Steuermittel auf der Grundlage des von den Abgeordneten des Sächsischen Landtags beschlossenen Haushalts.

© 2018 Kompetenzzentrum für kommunale Infrastruktur Sachsen,  
Städtisches Kaufhaus, Universitätsstraße 16, 04109 Leipzig. Alle Rechte vorbehalten.  
Foto: Paul Trainer | Universität Leipzig

# Inhaltsverzeichnis

Abbildungs- und Tabellenverzeichnis .....	III
1 Kindertagesstätten in Leipzig .....	1
2 Methodik.....	3
3 Ergebnisse .....	6
4 Fazit und Ausblick .....	9
Literaturverzeichnis.....	11
Gesetze und Verordnungen .....	12

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Art der Baumaßnahme für die Kitas in Leipzig der Jahre 2013-2018.....	1
Abbildung 2: Art der Baumaßnahme für die in städtischen Eigenbau realisierten Kitas in Leipzig der Jahre 2013-2018 .....	3
Abbildung 3: Summierte Haushaltsbelastungen (Objekte aus 2013-2018) .....	6
Abbildung 4: Vermögen im Fall des kommunalen Eigenbaus (Objekte aus 2013-2018) .....	7
Abbildung 5: Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der Szenarien kommunaler Eigenbau und Investorenbau .....	10

# 1 Kindertagesstätten in Leipzig

Das Kinderförderungsgesetz (KiföG) des Bundes aus dem Jahr 2008 statuiert einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz ab dem 1. August 2013 für alle Kinder vom vollendeten ersten bis zum vollendeten dritten Lebensjahr. Der Anspruch richtet sich laut § 13 des Gesetzes über Kindertageseinrichtungen (SächsKitaG) gegen den örtlichen Träger der öffentlichen Träger der öffentlichen Jugendhilfe. Somit steht die Stadt Leipzig, die seit Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs erlebt, unter Handlungsdruck. Für die kommenden Jahre werden eine hohe Geburtenzahl und zudem Zuzüge junger Erwachsener prognostiziert.<sup>1</sup> Daraus folgt eine erhöhte Nachfrage nach Betreuungsplätzen, der mit Erweiterungs- und Neubauten von Kindertagesstätten begegnet werden muss. Abbildung 1 zeigt die Investitionsprojekte für Betreuungseinrichtungen für Kinder in Leipzig der Jahre 2013 bis 2018 nach Art der Maßnahmen aufgeschlüsselt. Daraus wird klar ersichtlich, dass die Kapazitätserweiterung gegenüber der Bestandspflege priorisiert wird.

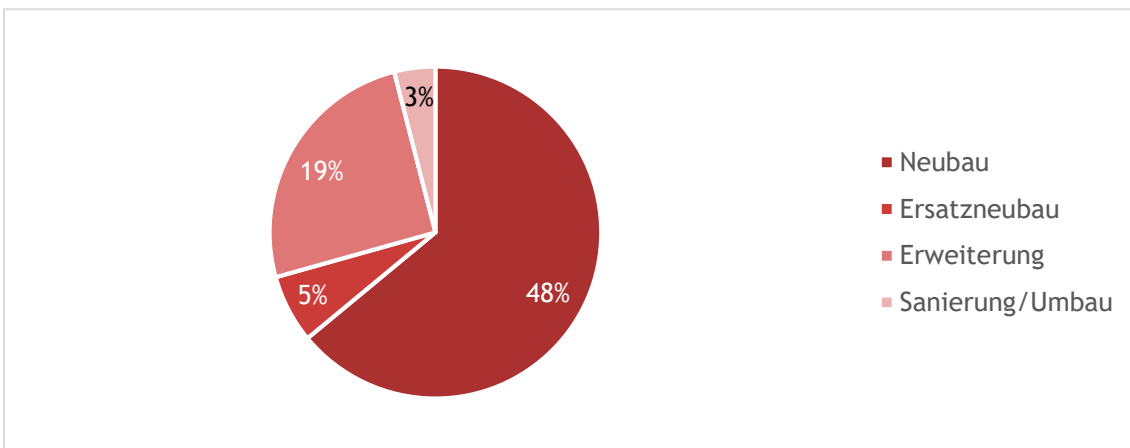


Abbildung 1: Art der Baumaßnahme für die Kitas in Leipzig der Jahre 2013-2018

Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Stadt Leipzig.

Während der Betrieb entweder durch die Kommune selbst (Kernhaushalt und Beteiligungsunternehmen) oder Freie Träger erbracht wird, stehen beim Ausbau mehrere Varianten zur Auswahl. Der kommunale Eigenbau beschreibt die konventionelle Beschaffungsvariante der öffentlichen Bauinvestition, bei der die öffentliche Hand die Planung und den Bau des Objektes umsetzt. Daneben existieren weitere Realisierungsalternativen, welche im Weiteren zusammenfassend als Mietmodell bezeichnet werden. Häufig übernimmt ein freier Träger oder privater Investor den Bau der Kita. Dabei liegen das zivilrechtliche und das wirtschaftliche Eigentum zumindest am Gebäude (und bis

---

<sup>1</sup> Vgl. Stadt Leipzig (2016): *Bevölkerungsvorausschätzung 2016*.

auf einige Ausnahmefälle auch das Grundstück) beim Privaten. Zusätzlich wäre ein Mietkaufmodell möglich, welches in Leipzig aber bisher nicht umgesetzt wird. Im Falle des Mietkaufmodells bestünde nach der Vertragslaufzeit eine Kaufoption für den öffentlichen Auftraggeber. In Leipzig liegt der Anteil der im kommunalen Eigenbau (inklusive Eigenbetriebe und Beteiligungsunternehmen) realisierten und geplanten Projekte der Jahre 2013 bis 2018 bei rund 19 %<sup>2</sup>, obwohl den städtischen Beteiligungsunternehmen und den Eigenbetrieben in einem Stadtratsbeschluss am 20.05.2015 der Vorrang eingeräumt wurde.<sup>3</sup> Der planmäßige Anteil der in städtischen Eigenbau realisierten Kitas erhöht sich für die Jahre 2019 und 2020 auf rund 53 %.

§ 13 SächsKitaG besagt, dass grundsätzlich die Träger die Kosten der Errichtung und Sanierung erforderlicher Kindertageseinrichtungen tragen. Dabei werden sie von den Gemeinden (im Falle der freien Trägerschaft) sowie dem Land als Träger der öffentlichen Jugendhilfe refinanziert und ggf. bezuschusst. Laut Daten der Stadt Leipzig wurden die Projekte in 61 von 75 Fällen (2013 bis 2018) durch einen freien Träger oder einen privaten Investor finanziert. Die Mietverträge werden beim Investorenbau zwischen den freien Trägern und den Investoren geschlossen. Ob die Investitionsmaßnahmen damit die Kriterien eines kreditähnlichen Rechtsgeschäftes (welche eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vorschreiben) im Sinne § 82 Abs. 5 Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) erfüllen, bleibt umstritten.<sup>4</sup> Allerdings hat die kommunale Haushaltsführung nach § 72 Abs. 2 SächsGemO den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu folgen.

Im Juni 2018 veröffentlichte das KOMKIS bereits ein Positionspapier<sup>5</sup>, mit dem Ziel, eine sachliche Gegenüberstellung der Finanzierungsmodelle des Baus von Kindertageseinrichtungen in Leipzig bereitzustellen. Die Daten aus den Sammelvorlagen des Stadtrates zu Leipzig wurde von der Stadtverwaltung Leipzig aktualisiert und weiter konkretisiert. Mithilfe der aktualisierten Datenbasis über die kommunalen Investitionsprojekte im Kitabereich können die vorgenommenen Annahmen überprüft und die Ergebnisse präzisiert werden.

---

<sup>2</sup> Daten bereitgestellt von der Stadt Leipzig.

<sup>3</sup> Vgl. Ratsversammlung der Stadt Leipzig (2015): *Vorlage A-00698/14-NF-004, Vorfahrt bei Kita-Investitionen durch die Kommune.*

<sup>4</sup> Vgl. Sächsischer Rechnungshof (2016): *Jahresbericht 2016.*

<sup>5</sup> Günther, Niklas (2018): *Langfristige Anmietung und kommunaler Eigenbau von Kitas in Leipzig im Vergleich - Investitionsrechnung, KOMKIS Position, Nr. 04, Leipzig.*

## 2 Methodik

Es werden die beiden idealtypischen Szenarien, Investorenbau mit anschließender Anmietung (auch: Mietmodell) sowie kommunaler Eigenbau (auch: Kaufmodell), in einer vereinfachten Kostenvergleichsrechnung gegenübergestellt. Die Kitas werden nach den Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Leipzig von privaten Investoren bzw. freien Trägern als Bauherren realisiert. Das heißt, dass reale Zahlen des Mietmodells mit fiktiven Zahlen des kommunalen Eigenbaus - ähnlich wie in einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung - miteinander verglichen werden. In den Jahren 2013 bis 2018 werden insgesamt 61 Objekte<sup>6</sup>, bei denen die öffentliche Hand nicht als Investor auftritt, untersucht. Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen (ohne Erstausstattung<sup>7</sup>) von 116,36 Mio. € mit dem insgesamt Kapazitäten für 7.410 Betreuungsplätze geschaffen wurden.

Im Folgenden werden die Annahmen erläutert, denen die Investitionsrechnung unterliegt. Die öffentlichen Investitionskosten werden den privaten Kosten für die Bauinvestitionen gleichgesetzt. Aufgrund ähnlicher Kosten pro Platz (rund 20 Tsd. €) für den Eigenbau/städtische Eigenbetriebe, die Freien Träger und die privaten Investoren ist diese Annahme für den Untersuchungszeitraum angemessen.<sup>8</sup> Dennoch, der Anteil an Neubauten bei den Baumaßnahmen der Stadt Leipzig in den Jahren 2013-2018 betrug nur 36 %.

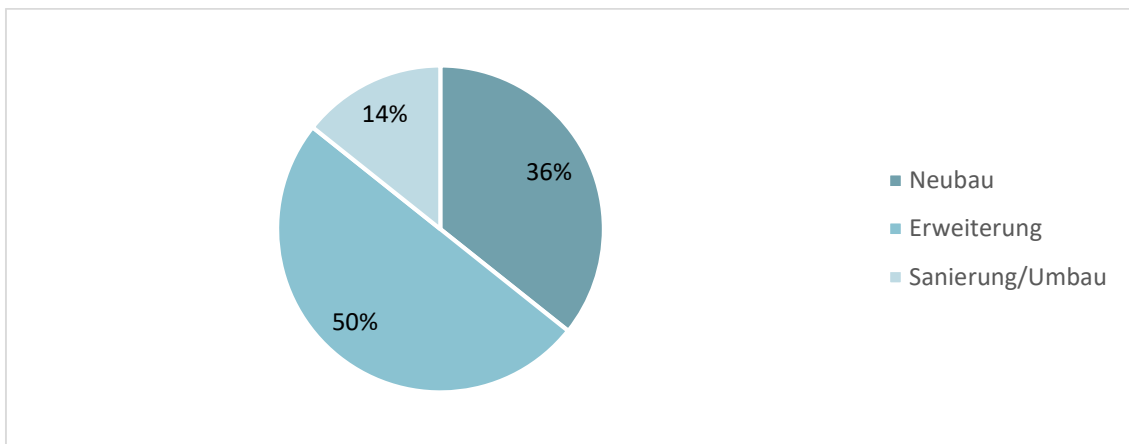


Abbildung 2: Art der Baumaßnahme für die in städtischen Eigenbau realisierten Kitas in Leipzig der Jahre 2013-2018.

Quelle: Eigene Darstellung, Daten: Stadt Leipzig.

---

<sup>6</sup> Einige Objekte wurden wegen fehlender Angaben oder besonderer Vertragskonstruktionen von der Betrachtung ausgeschlossen.

<sup>7</sup> Die Aufwendungen für die Ausstattung der Kitas für die Stadt Leipzig und für die freien Träger werden als identisch angenommen und damit ausgelassen. Dennoch, sind sie Bestandteil einiger Mieten, z.B. für Einbauküchen, sodass die wahren Kosten des Mietmodells minimal kleiner ausfallen.

<sup>8</sup> Eigene Berechnungen auf Grundlage der von der Stadt Leipzig bereitgestellten Daten.

Im Regelfall werden die Mietverträge für 25 Jahre geschlossen, sodass diese Dauer als allgemeiner Planungshorizont angenommen wird. Für diesen Zeitraum wird - angelehnt am Inflationsziel bzw. dem durchschnittlichen Baupreisindex für Bürogebäude der letzten 15 Jahre - eine jährliche Preissteigerung von 2% für die Instandhaltungskosten erwartet. Für einzelne Objekte des Mietmodells steigen die Ausgaben gemäß ihrer Indexorientierung.

Zur weiteren Vereinfachung wird angenommen, dass die Stadt Leipzig den Eigenbau in jedem Jahr vollständig über einen Kommunalkredit zu derzeit üblichen Konditionen fremdfinanziert. Es wird von einer Finanzierung am Projektbeginn und einem Gesamtzinssatz (inklusive Finanzierungsnebenkosten) von 1% ausgegangen.<sup>9</sup> Die Stadt bedient sich verschiedener Kreditgeber. Als Richtwert für die Tilgungsdauer gelten ebenfalls 25 Jahre.<sup>10</sup> Dabei wird das Geld am Zeitpunkt der Objektfertigstellung bereitgestellt. Eine Bauzwischenfinanzierung findet in dem Modell nicht statt.

Gemäß der Verwaltungsvorschrift (VwV Kita Bau) müssten die Fördermittel für den Eigenbau und das Mietmodell in ähnlicher Höhe ausfallen. Sie würden das benötigte Fremdkapital verringern. Zur Vereinfachung wird eine gesonderte Betrachtung der Fördermittel als Teil der Gesamtinvestitionen hier ausgelassen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Liegenschaften im Fall der öffentlichen Investition durchgängig nicht im kommunalen Besitz liegen. So ergibt sich ein fiktiver Kauf mit den entsprechenden öffentlichen Aufwendungen. Diese werden aus den Bodenrichtwerten für das jeweilige Jahr und einer Orientierungsgröße für die Flächen pro Kind berechnet.<sup>11</sup> In der ausgewiesenen Miete hingegen sind vermutlich abweichende Kosten der Privaten für die Grundstücke (KG 100) eingepreist. Teilweise fallen auch keine Kosten in dieser Kategorie an, da die Flurstücke bereits im Besitz des Investors liegen. Daher kommt es an dieser Stelle zu Verzerrungen zugunsten des Mietmodells und zum Nachteil des kommunalen Eigenbaus in dieser Investitionsrechnung.

Die Absetzung für Abnutzung (Afa) wird laut Aussage der Stadt Leipzig als lineare Abschreibung von 4% pro Jahr festgelegt, was einer Abschreibungsdauer von 25 Jahren entspricht. Dieser Abschreibungsverlauf wird nur für die Bauinvestition festgelegt, daher wird die typischerweise gleichbleibende Kapitalbindung bei Grundstücken beach-

---

<sup>9</sup> Beispielsweise könnte sich die Sächsische Aufbaubank als Kreditgeber über die KfW refinanzieren. Diese bietet momentan Kommunalkredite mit einem Basiszinssatz von 0,8 % an.

<sup>10</sup> In vorherigen Berechnungen wurde von einem Tilgungszeitraum von 12 Jahren ausgegangen.

<sup>11</sup> Die Bodenrichtwerte sind unter <http://bodenrichtwert.leipzig.de> abrufbar. Weiterhin wurde eine durchschnittliche Nutzungsfläche von 13,35 m<sup>2</sup> pro Kind (10 m<sup>2</sup> Außenfläche und 6,7 m<sup>2</sup> Nutzfläche, zweistöckige Bauweise) angenommen.



tet. Die Instandhaltungskosten im Falle des Eigenbaus werden mithilfe eigener Berechnungen auf 1,4%<sup>12</sup> jährlich geschätzt, was im oberen Bereich von statistischen Kostenkennwerten<sup>13</sup> liegt.

---

<sup>12</sup> Die Instandhaltungskosten ergeben sich aus dem Mittelwert der Differenz aus den Positionen „Ersatzmiete/Mietkosten“ und „Refinanzierung/Mietkosten Gebäude“ für die Jahre 2015 bis 2017.

<sup>13</sup> Vgl. BKI (2012).

### 3 Ergebnisse

Die Belastung des Ergebnishaushalts beläuft sich regelmäßig auf die Abschreibungen, die Instandhaltungsaufwendungen sowie die Zinsen. Die Tilgung hat keinen Einfluss auf den Ergebnishaushalt, denn dort werden nur ertragswirksame Geschäftsvorgänge geführt. Der Finanzhaushalt wird im Falle des Kaufs durch die Stadt Leipzig mit den Zins- und Tilgungszahlungen (=Investitionskosten) sowie den Instandhaltungskosten belastet. Unter den oben erläuterten Annahmen, vor allem der Identität von Tilgungs- und Abschreibungszeiträumen, haben die jährlichen Belastungen im Finanz- und im Ergebnishaushalt die gleiche Höhe. Im Folgenden werden die Ergebnisse für die beschlossenen Objekte aus den Jahren 2013 bis 2018 auf Grundlage des von der Stadt Leipzig bereitgestellten Zahlenmaterials dargestellt.

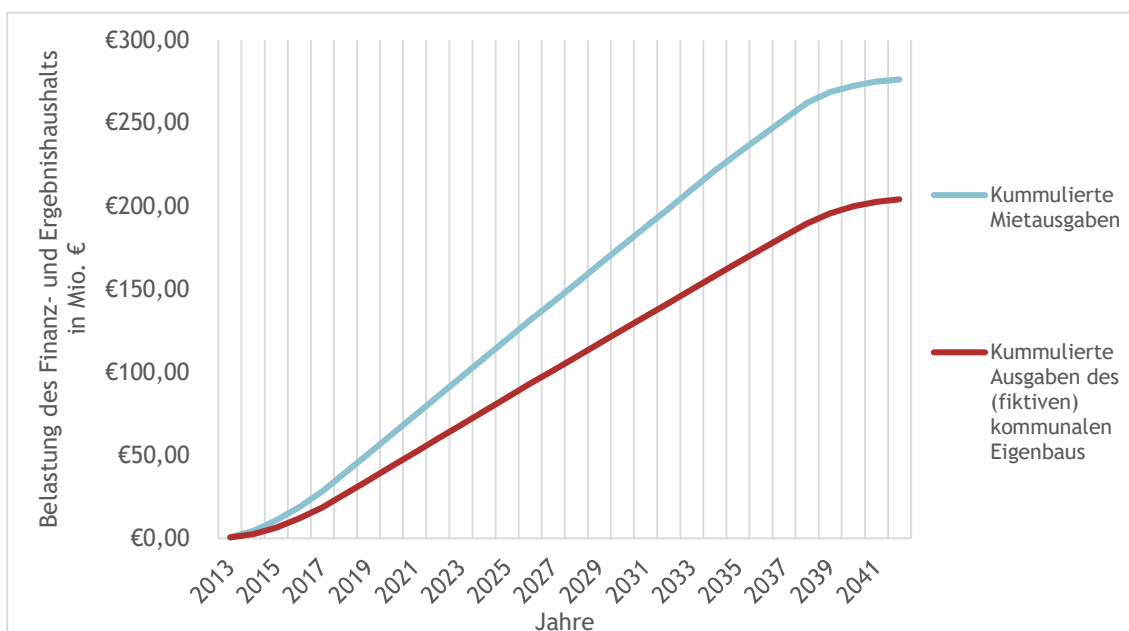


Abbildung 3: Summierte Haushaltsbelastungen (Objekte aus 2013-2018).

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnungen, Daten: Stadtrat zu Leipzig.

Aufgrund der geringen Zinszahlungen besteht im Finanz- und im Ergebnishaushalt laut dieser Investitionsrechnung ab der zweiten Periode eine Vorteilhaftigkeit des kommunalen Eigenbaus gegenüber dem Bau durch einen Freien Träger oder privaten Investor.<sup>14</sup> Nach 25 Jahren (gerechnet ab 2013) ergibt sich eine Differenz zwischen dem Mietmodell und dem Kaufmodell von 70,33 Mio. € im Finanz- und im Ergebnishaushalt. Anzumerken ist, dass sich für ein vergleichbares Annuitätendarlehen die gleichen Jahre als Schwellen der Vorteilhaftigkeit und zahlenmäßig analoge Resultate ergeben.

<sup>14</sup> Die Berechnungen auf Grundlage der Sammelvorlagen und der Annahme von einem Tilgungszeitraum über 12 Jahre ergab eine Vorteilhaftigkeit im Finanzhaushalt nach 19 Jahren.

Die folgende Abbildung 3 zeigt die Wirkung auf die Bilanz des fiktiven Eigenbaus inklusive Grundstücke aus den Jahren 2013 bis 2018 nach Abschluss der Bauvorhaben und nach Ablauf der Mietverträge mit den entsprechenden Positionen. Im Jahr 2038, nach Ablauf der Mietverträge der Objekte aus dem Jahr 2013, stünde ein Betrag von 63,1 Mio. € als zusätzliches Anlagevermögen bzw. Nettovermögen (Eigenkapital plus Sonderposten) in der Bilanz. Wie schon erwähnt, beinhalten die Gesamtinvestitionen, hier als Bilanzposition „Bebaute Grundstücke“, einen modellierten Wert der Grundstücke.

**Bilanz nach Fertigstellung aller Baumaßnahmen zum 01.01.2018:**

Aktiva		Passiva
<b>1. Anlagevermögen</b>		<b>1. Kapitalposition</b>
Bebaute Grundstücke		Basiskapital 25,4 Mio. €
a) Grundstücke	16,9 Mio. €	<b>4. Verbindlichkeiten</b>
b) Gebäude	104,6 Mio. €	Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahme für Investitionen 96,1 Mio. €
<b>Summe</b>	<b>121,5 Mio. €</b>	<b>121,5 Mio. €</b>

**Bilanz nach Ablauf der Mietverträge zum 01.01.2038:**

Aktiva		Passiva
<b>1. Anlagevermögen</b>		<b>1. Kapitalposition</b>
Bebaute Grundstücke		Basiskapital 54,2 Mio. €
a) Grundstücke	16,9 Mio. €	<b>4. Verbindlichkeiten</b>
b) Gebäude	46,2 Mio. €	Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahme für Investitionen 8,9 Mio. €
<b>Summe</b>	<b>63,1 Mio. €</b>	<b>63,1 Mio. €</b>

Abbildung 4: Vermögen im Fall des kommunalen Eigenbaus (Objekte aus 2013-2018).

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Berechnungen, Daten: Stadtrat zu Leipzig.

Zum Vergleich: In einem Ceteris-Paribus-Modell ohne den städtischen Erwerb von Grundstücken summiert sich die Vorteilhaftigkeit im Finanz- und Ergebnishaushalt bis zum Jahr 2038 auf 93,4 Mio. €. Das zusätzliche Nettovermögen liegt dann bei 46,2 Mio. €. Zwar ist es unrealistisch, dass die Stadt keine Grundstücke für den Bau von Kitas kaufen müsste, jedoch verdeutlicht das Beispiel, dass, wenn die Grundstücke im Besitz der Stadt wären, die Investitionskosten des Kaufmodells niedriger und damit die Vorteilhaftigkeit deutlicher ausfallen würden.

Im Rahmen einer einfachen Sensitivitätsanalyse wurden in einem *pessimistischen* und einem *optimistischen* Szenario die Annahmen angepasst. Hier liegen die Instandhaltungskosten bei 2% bzw. 0,85% und die Zinsen bei 1,5% bzw. 0,5%. Die Ergebnisse dieser Szenarien unterscheiden sich nur geringfügig von der des konservativen Szenarios, sodass von einem robusten Modell ausgegangen werden kann, welches bei Abweichungen der Annahmen nicht besonders sensibel reagiert.

Die Investitionsrechnung mittels Kostenvergleichsrechnung ist bislang statisch. Der Gesetzgeber verlangt gemäß Abschnitt 5 VwV KommInvest, D, Absatz 1 dagegen eine vollständige und dynamische (z.B. mittels Kapitalwertmethode berechnete) Investitionsrechnung als vorschriftsmäßigen Wirtschaftlichkeitsvergleich. Wenn nun ein Diskontzinssatz von 1,7 %<sup>15</sup> angenommen wird, fallen die Ergebnisse für die summierte Haushaltsbelastung im Jahr 2038 aus der Perspektive des Jahre 2013 um bis zu 20 % geringer als die statischen Ergebnissen aus. Die in Jahren ausgedrückte Vorteilhaftigkeit wird so tendenziell nach hinten verschoben.

---

<sup>15</sup> Berechnet aus der durchschnittlichen Rendite auf Bundesanleihen.

## 4 Fazit und Ausblick

Die VwV KommInvest sieht im Fall des Investorenbaus den Nachweis dafür vor, dass „das Investorenvorhaben insgesamt günstiger ist als eine herkömmliche Finanzierung über Eigenmittel beziehungsweise Kommunalkredit“<sup>16</sup>. Daher verlangt der sächsische Gesetzgeber für kommunale Investitionen die Bestätigung der wirtschaftlichen Vorteilhaftigkeit bei einer Umsetzung mit Investorengeldern, d.h. bei Investitionen durch Dritte. In dieser vereinfachten Investitionsrechnung mit den entsprechenden Annahmen ist der kommunale Eigenbau dem Mietmodell vorzuziehen. Die öffentliche Eigenerstellung wirkt sich langfristig sowohl auf die Liquidität wie auch auf das Vermögen positiv aus. Dennoch, die vorliegende Analyse kann nicht abschließend quantifizieren, in welcher genauen Höhe das Mietmodell für die Stadt Leipzig langfristigen Mehraufwand bedeutet.

Es bleibt zu betonen, dass ausschließlich die Differenz der Finanzierungsaufwendungen betrachtet wird. Die Baukosten der privaten und der öffentlichen Bauträger werden als identisch angenommen. Tatsächlich liegt beispielsweise der Anteil an Fördermitteln bei öffentliche Kitaprojekten meist etwas höher. Dagegen erzielen die privaten Bauherren einen Effizienzvorteil, der sich geringen Pro-Kopf-Kosten niederschlägt. In einigen Stadtbezirken Leipzigs sind wenige öffentliche Liegenschaften, die für Hochbauprojekte nutzbar wären, verfügbar, sodass die Aufwendungen für den Erwerb der unbebauten Flurstücke oder für den Abriss vorhandener Gebäuden vor allem dort anfallen würden. Ferner könnten mehrere Schritte der Finanzierung oder eine Bauprojektfinanzierung über Eigenmittel realisiert werden, wodurch die Bedingungen für den kommunalen Eigenbau jedoch verbessert werden würden.

Bisher können nicht alle Folgekosten und Risiken über den anvisierten Nutzungszeitraum für die öffentliche Hand als Kriterien der Wirtschaftlichkeit einfließen. Zukünftig sind nicht nur höhere Baukosten pro Platz für die „Leipzig-Kitas“, sondern auch weiter steigende Grundstückspreise zu erwarten. Zudem sind die Steuermöglichkeiten nicht voll ausgeschöpft, die durch eine verbesserte Vertragsgestaltung zu erreichen wären.

Zwar drängt der Ausbau der vorhandenen Kita-Infrastruktur, dessen ungeachtet müssen die Folgebelastungen beachtet werden. Vorrangig sollte mit den gewählten Finanzierungs- und Betreibermodellen die kurzfristige Bedarfsdeckung und gleichzeitig die langfristige Wirtschaftlichkeit sichergestellt werden. Der Variantenvergleich und die

---

<sup>16</sup> Abschnitt 5 VwV KommInvest, D, Absatz 1.

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sollten objektabhängig durchgeführt werden. In Abbildung 3 sind, neben der Kostenminimierung und der Wirkung auf die Bilanz, weitere Vor- und Nachteile der beiden untersuchten Alternativen aufgezeigt.

	Vorteile	Nachteile
Kommunaler Eigenbau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- niedrigere Auszahlungen und Aufwendungen im Finanz- und Ergebnishaushalt laut vorliegender Rechnung</li> <li>- Steuermöglichkeiten bzgl. Verwendung und Verwertbarkeit</li> <li>- Objekt im Eigentum der Stadt</li> <li>- langfristig steigende Eigenkapitalquote</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- weitere Verschuldung oder Freisetzung von finanziellen Mitteln notwendig</li> <li>- rechtliche und wirtschaftliche Verpflichtungen aus der Eigentümerstellung (Instandhaltung, Verkehrsicherungspflichten etc.)</li> <li>- geeignetes Grundstück benötigt</li> <li>- kurzfristig sinkende Eigenkapitalquote</li> <li>- begrenzte Personalkapazitäten</li> </ul>
Mietmodell	<ul style="list-style-type: none"> <li>- schont kurzfristige Liquidität</li> <li>- kein öffentliches Grundstück benötigt</li> <li>- mögliche Effizienzvorteile bei Planung und Bau</li> <li>- Erweiterung der Personalkapazitäten</li> <li>- beschleunigte Verfahren</li> <li>- Einnahmen aus möglicher Veräußerung eines Grundstücks</li> <li>- Zugang zu Personalkapazitäten der privaten Partner</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- höhere Auszahlungen und Aufwendungen im Finanz- und Ergebnishaushalt laut vorliegender Rechnung</li> <li>- verringert langfristige Liquidität</li> <li>- vertragliche Bindung (inklusive Risikoübernahme) für mindestens 25 Jahre</li> <li>- Investitions- und Betriebskostenschüsse durch die Stadt Leipzig</li> <li>- fehlende Steuerung: u.a. kein unmittelbarer Einfluss auf Projektrealisierung, Veränderung der Platzkapazitäten, abweichende Teilnutzung/Umnutzung</li> </ul>

Abbildung 5: Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der Szenarien kommunaler Eigenbau und Investorenbau

Quelle: Eigene Darstellung

## Literaturverzeichnis

- BKI (2012): *Objektdatei NK3 - Sonderband Kindertagesstätten*. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.) & Institut für Bauökonomie, Universität Stuttgart.
- Ratsversammlung der Stadt Leipzig (2011): *DS-V/1329, Wahlrechte und Ermessensspielräume bei der Aufstellung der Eröffnungsbilanz der Stadt Leipzig*. Anlage 2, S.19. Fachausschuss Finanzen. Stadtrat zu Leipzig.
- Ratsversammlung der Stadt Leipzig (2015): *Vorlage A-00698/14-NF-004, Vorfahrt bei Kita-Investitionen durch die Kommune*. Nach einem Antrag der Stadtratsfraktion DIE LINKE. Stadtrat zu Leipzig.
- Sächsischer Rechnungshof: *Jahresbericht 2016, Band II: Kommunal Finanzen*, Ergebnisse der überörtlichen Kommunalprüfung, Nr. 7, S. 97-102. Freistaat Sachsen.
- Stadt Leipzig (2016): *Bevölkerungsvorausschätzung 2016, Methoden- und Ergebnisbericht*. Amt für Statistik und Wahlen.

## Gesetze und Verordnungen

KiföG: *Gesetz zur Förderung von Kindern unter drei Jahren in Tageseinrichtungen und in der Kindertagespflege (Kinderförderungsgesetz)* vom 10. Dezember 2008, zuletzt enthalten im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2008 Teil I Nr. 57.

SächsGemO: *Sächsische Gemeindeordnung* in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62).

SächsKitaG: *Gesetz über Kindertageseinrichtungen* in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Mai 2009 (SächsGVBl. S. 225), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. April 2015 (SächsGVBl. S. 349) geändert worden ist.

VwV Kita Bau: *Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums für Kultus über die Gewährung pauschalierter Fördermittel für Baumaßnahmen und Ausstattung für Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflegestellen* vom 10. März 2017 (SächsABL. S. 455), Abschnitt III.

VwV KommInvest: *Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums der Finanzen und des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur kommunal- und haushaltsrechtlichen Beurteilung von Investorenvorhaben im kommunalen Bereich* vom 4. Juli 2005, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 9. Dezember 2015 (SächsABL.SDr. S. 374).



Das **Kompetenzzentrum für kommunale Infrastruktur Sachsen (KOMKIS)** stellt eine kostenfreie Informations- und Beratungsplattform für die kommunale Ebene in Sachsen dar. Im Schnittstellenbereich zwischen Verwaltung, Wissenschaft und Politik agiert das KOMKIS als kompetenter Informationsgeber, neutralen Vermittler und inhaltlicher Ansprechpartner zu Themen der kommunalen Infrastrukturbeschaffung, -erhaltung und -bewirtschaftung.

Weitere Veröffentlichungsformate abrufbar unter [www.uni-leipzig.de/komkis](http://www.uni-leipzig.de/komkis):

**KOMKIS Dialog**

**KOMKIS Position**

**KOMKIS Praxis**

**KOMKIS Report**



UNIVERSITÄT  
LEIPZIG



Kompetenzzentrum für kommunale Infrastruktur Sachsen  
am Institut für Öffentliche Finanzen und Public Management