

Landeshauptstadt Hannover

Neubau des Vereinshauses Bemerode Anlage C1

Leistungsbeschreibung Finanzierung (Entwurf)

xx.xx.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Zinssicherung	4
2.1	Bauzwischenfinanzierung	4
2.2	Finanzierung Einredefrei	4
2.3	Finanzierung Einredebehaftet	5
3	Formale Anforderungen	5
3.1	Bauzwischenfinanzierung	5
3.2	Finanzierung Einredefrei	7
3.3	Finanzierung Einredebehaftet	8

1 Allgemeines

Folgende Anforderungen und Ziele des Auftraggebers sind durch den Auftragnehmer im Rahmen seines Finanzierungskonzeptes zu berücksichtigen:

- Ziel ist die wirtschaftlichste Lösung zu realisieren, der Auftragnehmer muss in finanzieller Hinsicht in der Lage sein, seinen Verpflichtungen aus dem Vertragsverhältnis nachzukommen,
- die Finanzierung muss solide und robust genug sein, um mögliche Kostenschwankungen aufzufangen,
- das Finanzierungskonzept muss für die vertragsgemäße Erbringung der Leistungen über die gesamte Vertragsdauer hinweg geeignet sein,
- das Grundstückseigentum verbleibt während der gesamten Vertragslaufzeit bei der Landeshauptstadt Hannover,
- der Auftragnehmer ist verpflichtet, wenn möglich, rechtzeitig Refinanzierungsdarlehen aus öffentlichen Förderprogrammen der KfW, EIB etc. zu beantragen und den sich hieraus ergebenden Vorteile zur Senkung der Finanzierung an die Landeshauptstadt Hannover durchzuleiten oder diese bei der Beantragung von Fördermitteln zu unterstützen. Dabei sind die Förderprogramme auszuwählen, die einen größtmöglichen Vorteil ermöglichen.
- die Bauzwischenfinanzierungskosten (Zinsen und Nebenkosten) sollen Bestandteil der Gesamtinvestitionskosten werden,
- die Stellung der Bauzwischenfinanzierung aus Eigenmitteln ist möglich,
- während der Planungs- und Bauphase erfolgen keine Abschlagszahlungen durch den Auftraggeber,
- der Auftraggeber ist bereit, nach der Abnahme für die langfristige Finanzierung eine Einrede- und Einwendungsverzichtserklärung gegenüber der finanzierenden Stelle des Auftragnehmers abzugeben,

- der Einredeverzicht wird auf 95% der Gesamtinvestitionskosten erfolgen und die Rückführung erfolgt mit 80 quartalsweisen annuitätischen Raten für eine Laufzeit von 20 Jahren nachschüssig,
- die restlichen 5% werden nicht einredefrei über einen Zeitraum von 5 Jahren nach Abnahme quartalsweise mit 20 annuitätisch Raten durch den Auftraggeber vergütet. Die Finanzierung über diesen Zeitraum obliegt dem Auftragnehmer,
- am Ende der Vertragslaufzeit soll eine Vollamortisation der Gesamtinvestitionskosten erfolgt sein.

2 Zinssicherung

2.1 Bauzwischenfinanzierung

Das Zinsänderungsrisiko während der Bauzwischenfinanzierung übernimmt der Auftraggeber.

Der Auftraggeber möchte auf das herrschende Zinsniveau flexibel reagieren können. Aus diesem Grund hält sich der Auftraggeber die Möglichkeit vor, während der Planungs- und Bauphase ein Zinssicherungsgeschäft abzuschließen und eine feste Bauzwischenfinanzierung sowie eine feste Endfinanzierung zu vereinbaren. Näheres wird sofern notwendig zum Zeitpunkt des Zinssicherungsabschlusses geregelt.

2.2 Finanzierung einredefrei

Die Zinsbindungsdauer für die einredefreie Finanzierung soll für eine Laufzeit von 20 Jahren nach Überführung der Bauzwischenfinanzierung in die langfristige Finanzierung gelten. Das heißt, innerhalb der Laufzeit sind keine Zinsanpassungen von Seiten des Auftraggebers vorgesehen. Die Feststellung der anteiligen Gesamtinvestitionskosten erfolgt zum Zeitpunkt der Überführung der Bauzwischenfinanzierung in die langfristige Finanzierung. Zu diesem Zeitpunkt werden auch die Finanzierungsbedingungen fixiert. Der im Rahmen seines letztverbindlichen Angebots genannte Margenaufschlag darf nicht angepasst werden.

2.3 Finanzierung nicht einredefrei

Die Zinsbindungsdauer für die nicht einredefreie Finanzierung soll für die Finanzierungslaufzeit von 5 Jahren nach Überführung der Bauzwischenfinanzierung in die langfristige Finanzierung gelten. Das heißt, innerhalb der Laufzeit sind keine Zinsanpassungen von Seiten des Auftraggebers vorgesehen. Die Feststellung der anteiligen Gesamtinvestitionskosten erfolgt zum Zeitpunkt der Überführung der Bauzwischenfinanzierung in die langfristige Finanzierung. Zu diesem Zeitpunkt werden auch die Finanzierungsbedingungen fixiert. Der im Rahmen seines letztverbindlichen Angebots genannte Margenaufschlag darf nicht angepasst werden.

3 Formale Anforderungen

Mit Angebotsabgabe hat der Bieter ein Finanzierungskonzept abzugeben. Innerhalb des Finanzierungskonzeptes sind die Struktur und die Kosten darzulegen. Zudem hat der Bieter seinem Angebot eine Erklärung des finanzierenden Institutes – so genanntes Term Sheet – zu den Konditionen und Bedingungen der Kreditvergabe beizulegen. Der Gremien- und Dokumentationsvorbehalt ist spätestens zum Vertragsschluss auszuräumen.

Mit dem Angebot des Bieters ist die Anlage E2 „Preistabelle“ vollständig ausgefüllt als Excel- und pdf-Datei abzugeben.

In den ersten Angebotsrunden sind die Angaben zur Finanzierung indikativ zu gestalten. Auf Anforderung durch den Auftraggeber sind im weiteren Verfahren die Finanzierungsbedingungen bis auf die Referenzzinssätze von dem Auftragnehmer als verbindlich zu erklären, spätestens zur Vertragsunterzeichnung. Eine Veränderung der von dem Auftragnehmer verbindlich erklärten Zu- oder Abschläge auf diesen Referenzzinssatz ist grundsätzlich nicht möglich.

3.1 Bauzwischenfinanzierung

Für die Bauzwischenfinanzierung ist ein Zahlungsplan auf Monatsbasis abzubilden und mit Angebotsabgabe einzureichen. Mindestpositionen des Zahlungsplans sind:

Monat, Anfangsbestand, Ziehung differenziert nach Baukosten und sonstigen Kosten, Zinszahlungen und Endbestand. Die Zahlung von Umsatzsteuer auf den Werklohn ist ggf. abzubilden. Die Berechnung des Zahlungsplans muss nachvollziehbar sein.

Der im Rahmen seines letztverbindlichen Angebots genannte Margenaufschlag darf nicht angepasst werden.

Während der Bauzwischenfinanzierung sind die Bauzeitinsen taggenau (act./360) zu ermitteln. Die Bauzeitinsen werden auf Basis der Grundlage des gewählten Referenzzinssatzes zuzüglich eines Margenaufschlages berechnet. Der Referenzzinssatz der Bauzwischenfinanzierung wird monatlich jeweils am ersten Bankarbeitstag des Monats ermittelt.

Als Referenzzinssatz der Bauzwischenfinanzierung soll vom Bieter der 1-Monats-EURIBOR gewählt werden. Stichtag für die Ermittlung des Referenzzinssatzes des Angebotes ist der 02.10.2025.

Zum Nachweis des vom Bieter innerhalb der Preistabelle angegebenen Referenzzinssatzes für die Bauzwischenfinanzierung ist der Referenzzinssatz, der der Berechnung zugrunde liegt als Bildschirmausdruck vorzulegen.

Für die Bauzwischenfinanzierung sind die Margen, aufgeschlüsselt in

- "Zuschlag bzw. Abschlag auf den Referenzzinssatz als projektbezogener Margenaufschlag",
- "Zuschlag bzw. Abschlag auf den Referenzzinssatz als liquiditätsbezogener Zuschlag" und

innerhalb der Preistabelle anzugeben.

Die von Bieter einzutragenden Margen stellen die Differenz zwischen dem Referenzzinssatz und dem vom Referenzzinssatz abweichenden Verzinsungsanspruch des Auftragnehmers zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe dar.

Mit Hilfe des angegebenen Referenzzinssatzes wird die Höhe des Gesamtzinssatzes durch den AG plausibilisiert.

3.2 Finanzierung einredefrei

Für die einredefreie Finanzierung hat der Bieter im Rahmen seines Angebotes einen quartalsweisen Zahlungsplan mit Zins- und Tilgungsleistungen (Annuität (30/360)) und deren Kalkulationsgrundlagen nachvollziehbar darzustellen. Mindestpositionen des Zahlungsplans sind: Jahr, Anfangsbestand, Zins- und Tilgungszahlung und Endbestand. Die Berechnung des Zahlungsplans muss nachvollziehbar sein. Der Referenzzinssatz für die langfristige Finanzierung ist der tilfungsgewichtete Zinssatz mit einer Laufzeit von 1 bis 20 Jahre gemäß ICE SWAP Rate, 11:00 Uhr, Frankfurt. Die ICE SWAP Sätze sind in das Ermittlungsschema für den Tilfungsgewichteten Referenzzinssatz gemäß Anlage E2 Preistabelle, VII. Ermittlung Tilfungsgewichteter Referenzzinssatz 20 Jahre, einzutragen und mittels Bildschirm Ausdruck nachzuweisen.

Zusätzlich steht es dem Bieter frei als Basis für die Referenzzinssatzermittlung für die langfristige Finanzierung MidSwap-Sätze zu verwenden. Das Pricing findet dann auf Basis der strukturkongruenten Swapmitte (Duration x Jahre) zuzüglich eines Aufschlags statt. Der Bieter hat hierfür innerhalb der Preistabelle den Referenzzinssatz einzutragen und die Ermittlung mittels Bildschirm Ausdruck sowie unter Angabe der Duration nachzuweisen.

Stichtag für das Angebot (Referenzzinssatzermittlung) ist 02.10.2025.

Für die langfristige Finanzierung sind die Margen, aufgeschlüsselt in

- "Zuschlag bzw. Abschlag auf den Referenzzinssatz als projektbezogener Margenaufschlag",
- "Zuschlag bzw. Abschlag auf den Referenzzinssatz als liquiditätsbezogener Zuschlag" und

innerhalb der Preistabelle anzugeben.

Die von Bieter einzutragenden Margen stellen die Differenz zwischen dem Referenzzinssatz und dem vom Referenzzinssatz abweichenden Verzinsungsanspruch des Auftragnehmers zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe dar.

Mit Hilfe des angegebenen Referenzzinssatzes wird die Höhe des Gesamtzinssatzes durch den AG plausibilisiert.

3.3 Finanzierung nicht einredefrei

Für die nicht einredefreie Finanzierung hat der Bieter im Rahmen seines Angebotes einen quartalsweisen Zahlungsplan mit Zins- und Tilgungsleistungen (Annuität (30/360)) und deren Kalkulationsgrundlagen nachvollziehbar darzustellen. Mindestpositionen des Zahlungsplans sind: Anfangsbestand, Zins- und Tilgungszahlung und Endbestand. Die Berechnung des Zahlungsplans muss nachvollziehbar sein. Der Referenzzinssatz für die langfristige Finanzierung nicht einredefrei ist der tilgungsgewichtete Zinssatz mit einer Laufzeit von von 1 bis 5 Jahren gemäß ICE SWAP Rate; 11:00 Uhr, Frankfurt. Die ICE SWAP Sätze sind mittels Bildschirmausdruck nachzuweisen.

Zusätzlich steht es dem Bieter frei als Basis für die Referenzzinssatzermittlung für die langfristige Finanzierung MidSwap-Sätze zu verwenden. Das Pricing findet dann auf Basis der strukturkongruenten Swapmitte (Duration x Jahre) zuzüglich eines Aufschlags statt. Der Bieter hat hierfür innerhalb der Preistabelle den Referenzzinssatz einzutragen und die Ermittlung mittels Bildschirmausdruck sowie unter Angabe der Duration nachzuweisen.

Stichtag für das Angebot (Referenzzinssatzermittlung) ist der 02.10.2025.

Für die Finanzierung sind die Margen, aufgeschlüsselt in

- "Zuschlag bzw. Abschlag auf den Referenzzinssatz als projektbezogener Margenaufschlag",
- "Zuschlag bzw. Abschlag auf den Referenzzinssatz als liquiditätsbezogener Zuschlag" und

innerhalb der Preistabelle anzugeben.

Die von Bieter einzutragenden Margen stellen die Differenz zwischen dem Referenzzinssatz und dem vom Referenzzinssatz abweichenden Verzinsungsanspruch des Auftragnehmers zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe dar.

Mit Hilfe des angegebenen Referenzzinssatzes wird die Höhe des Gesamtzinssatzes durch den AG plausibilisiert.