



Zollernalb Klinikum Immobilien gGmbH - Erteilung einer Bürgschaft zur Absicherung der restlichen Bausumme und Sicherung einer entsprechenden Liquiditätsreserve

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Verwaltungs- und Finanzausschuss	öffentlich	am 06.07.2026	Vorberatung
Kreistag	öffentlich	am 20.07.2026	Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

Der Kreistag stimmt der Erteilung einer Bürgschaft von 1,0 Mio. EUR an die Zollernalb Klinikum Immobilien gGmbH zu und betraut die Kämmerei und das Zollernalb Klinikum mit den durchzuführenden Aufgaben.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen: keine

Haushaltsmittel werden nicht benötigt (kostenneutral da Finanzbeteiligung beim Zollernalb Klinikum).

C. Empfehlungsbeschluss des Ausschusses:

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss empfiehlt dem Kreistag einstimmig, der Erteilung einer Bürgschaft von 1,0 Mio. EUR an die Zollernalb Klinikum Immobilien gGmbH zuzustimmen und die Kämmerei und das Zollernalb Klinikum mit den durchzuführenden Aufgaben zu betrauen.

Anlagen:

Zollernalb Klinikum Immobilien gGmbH - Erteilung einer Bürgschaft zur Absicherung der restlichen Bausumme und Sicherung einer entsprechenden Liquiditätsreserve

1. Ausgangslage

Die Zollernalb Klinikum Immobilien gGmbH hat mit Kaufvertrag vom 05.09.2023 zwei Wohnblöcke im Gebiet „Am Stutzenweiher“ erworben, um damit 36 Wohneinheiten mit bis zu 65 Wohnplätzen für Klinikmitarbeiter zu schaffen. Die Wohnanlage „Am Stutzenweiher 2 + 4“ hat einen Zuschnitt, der sowohl für Wohngemeinschaften, Einzelmietler als auch für Familien geeignet sein wird. Für die Nutzung einer Gewerbeeinheit (z. B. Büro oder andere nicht störenden Nutzungen) stehen ebenfalls Flächen zur Verfügung.

Für die Finanzierung der Anlagen sind der Zollernalb Klinikum Immobilien gGmbH 1,0 Mio. EUR, über die Zollernalb Klinikum gGmbH, und 2,5 Mio. EUR direkt durch den Zollernalbkreis zugeflossen. Die übrigen Finanzmittel entstammen aus KFW-Krediten und Darlehen vom Kapitalmarkt.

Die Firma Jetter Projektgesellschaft Stutzenweiher GmbH hat mitgeteilt, dass die Baumaßnahme im Zeitplan abgeschlossen werden kann. Eine Fertigstellung des Bauwerks ist mit Ausnahme der vollständigen Außenanlagen im Mai 2026 erfolgt, sodass die ersten Mieter einziehen können.

Finanzierungsstruktur:

	Summe in Mio. EUR
Stammeinlagen des Zollernalbkreises	3,50
KFW Darlehen	5,48
Darlehen vom Kapitalmarkt	4,68
Gesamt	13,66



Die Zahlungsverpflichtungen erfolgten entsprechend dem Baufortschritt:

	Anteil	Summe in Mio. EUR
nach Beginn der Erdarbeiten	30,00%	4,10
nach Rohbaufertigstellung einschließlich Zimmererarbeiten	28,00%	3,82
nach Herstellung der Dachflächen, Dachrinnen, Rohinstallation der Heizungs- und Elektronanlage, Rohinstallation der Sanitäranlage	11,90%	1,63
Fenstereinbau einschl. Verglasung	7,00%	0,96
Innenputz ohne Beiputzarbeiten, Estrich und Fliesenarbeiten im Sanitätbereich	9,10%	1,24
Fassadenabreiten	10,50%	1,43
nach vollständiger Fertigstellung	3,50%	0,48
Gesamt	100,00%	13,66
Sicherheit aus Kaufpreis	5,00%	0,68

Es wurden entsprechende Abschlagzahlungen nach Baufortschritt geleistet.

Die Zollernalb Klinikum Immobilien gGmbH hat die Darlehen der KfW zur Finanzierung vollständig abgerufen. Die Konditionen liegen bei 2,14 %. Der Zinssatz ist bis zum 30.04.2032 fest vereinbart.

Die Entwicklungen am Kapitalmarkt wurden aufmerksam verfolgt, um einen günstigen Zeitpunkt für die Kreditaufnahme zu erzielen.

Inzwischen wurden folgende Darlehen abgerufen:

- KfW – Kredite über 5,48 Mio. EUR zu 2,14 %
- Darlehen über die Sparkasse Zollernalb in Höhe
 - von 4,0 Mio. EUR zu 3,8 %
 - und von 1,0 Mio. EUR zu aktuell 4,25 %.

Aufgrund der aktuellen Zinssituation soll der Restbetrag zur Deckung der Herstellungskosten von ca. 380 TEUR durch kurzfristige Darlehen vom Kapitalmarkt abgesichert werden. Damit bestünde die Möglichkeit, durch Sondertilgungen die Zinsaufwendungen zu mindern.

Liquide Mittel zur Absicherung der üblichen Kassengeschäfte wurden der Gesellschaft nicht übertragen.

2. Vorschlag zur Gewährung einer Bürgschaft durch den Zollernalbkreis

Die Absicherung der restlichen Bausumme, wie auch einer entsprechenden Liquiditätsreserve, soll über eine Bürgschaft des Zollernalbkreises für Kassenkredite erfolgen. Die Kassenkredite ermöglichen es, Barmittel für Ausgaben kurzfristig zur Verfügung zu stellen.

öffentlich

Im Vorfeld der Beschlussfassung zur Verlustabdeckung 2024 wurde mit der Kreiskämmerei darüber beraten, ob durch eine weitere Kapitalerhöhung die Zinsaufwendungen reduziert werden könnten. Die künftige Kassenlage beim Landkreis wird jedoch dazu führen, selbst eigene Kredite aufnehmen zu müssen.

Für die Jahre nach Inbetriebnahme der Wohneinheiten wurde daher vereinbart, anstatt weiterer Kapitalerhöhungen Verlustabdeckungen zum Kapitalerhalt in Höhe der nicht erwirtschafteten Tilgung vorzunehmen.

Da eine Verlustabdeckung erst zur Jahresmitte des nachfolgenden Geschäftsjahres erfolgen kann, muss ein Betrag von ca. 600 TEUR zur Deckung der bereits angefallenen Zinsen und Vorfinanzierung des Verlustes vorsorglich abgesichert werden.

Die Geschäftsführung hält im Rahmen der Risikovorsorge eine langfristige Absicherung der Zahlungsfähigkeit für sinnvoll und schlägt die Gewährung einer Bürgschaft durch den Zollernalbkreis vor.

In Abstimmung mit der Landkreisverwaltung wird, auf Grund der dargestellten Entwicklung, von einer Bürgschaft durch den Zollernalbkreis in Höhe von 1,0 Mio. EUR als sachgerecht ausgegangen.

Für den Zollernalbkreis bedeutet die Bürgschaft eine effiziente Möglichkeit, die Gesellschaft mit ausreichender Kassenliquidität auszustatten. Es handelt es sich dabei nicht um einen Ausgleich negativer Betriebsergebnisse, sondern um die Absicherung der Liquidität aus dem Geschäftsbetrieb.

3. Rechtliche Bewertung

Die Übernahme der Bürgschaft ist ein genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft. Mit dem zuständigen Regierungspräsidium Tübingen wurde die Gewährung einer Bürgschaft bereits im Vorfeld erörtert.

Beihilferechtlich betrachtet ist diese Bürgschaft zulässig.

Grundlage ist die öffentliche Beauftragung der Zollernalb Klinikum Immobilien gGmbH mit der Erbringung nachstehender Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Gebiet des Zollernalbkreises durch den Betrauungsakt vom 21.03.2023. Der Betrauungsakt ist befristet bis zum 31.12.2033.

4. Beschluss des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der Zollernalb Klinikum Immobilien gGmbH hat in seiner Sitzung am 11.06.2026 beschlossen, den Zollernalbkreis um die Erteilung einer Bürgschaft von 1,0 Mio. EUR, befristet bis zum 31.12.2033, zur wirtschaftlichen Absicherung der Kassenliquidität zu bitten.