

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 13.06.2023		
Beratungspunkt	Zinssicherung, Produkt Bausparvertrag		
Anlagen	Anlage 1 - Präsentation Swiss Life Select Kommunalfinanzierung		
Kontierung			
Gäste	Swiss Life Select		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr.	Sitzung	Datum

Erläuterungen:

1. Ausgangspunkt:

Seit letzten Jahres hat die Europäische Zentralbank die Politik des billigen Geldes beendet und den Leitzins in mehreren Schritten erhöht. Die Zinslandschaft hat sich damit in kürzester Zeit drastisch verändert. Fast alle Zinssätze für Guthaben als auch für Kredite sind um ca. 3 % angestiegen.

Die Stadt Donaueschingen wird voraussichtlich in den Jahren 2025 und 2026 Kredite in Höhe von ca. 13 Mio. € aufnehmen müssen. In Bezug auf diese Perspektive soll es darum gehen, sich für die Zukunft möglichst günstige Fremdkapitalzinssätze zu sichern, womit Zinsänderungsrisiken minimiert würden.

2. Ziel:

Zur Absicherung gegen Zinsänderungsrisiken, also steigende Kreditzinssätze, soll das einzige, aus Sicht der Verwaltung, geeignete Finanzprodukt vorgestellt werden. Es geht dabei um den Bausparvertrag, der im Hinblick auf Verständlichkeit, Einklang mit den kommunalwirtschaftlichen Vorschriften und Sicherheit für Kommunen vorteilhaft sein kann.

Nach einer Beratung könnte dann entschieden werden, ob die Stadt derartigen Finanzprodukten zur Finanzierungssicherung nähertreten möchte.

3. Der Bausparvertrag:

Ein Bausparvertrag ist ein Finanzprodukt, das der Anleger (Bausparer) mit einer Bausparkasse abschließt. Es enthält Elemente eines Sparvertrags (Bausparen) und einer Immobilienfinanzierung (Bauspardarlehen). Das Volumen des Bausparvertrages bezeichnet man als Bausparsumme. Dieses setzt sich aus dem anzusparenden Bausparguthaben (meist 40 % bis 50 % der Bausparsumme) und dem Bauspardarlehen zusammen. Das Bausparguthaben stellt im Rahmen der Zweckgemeinschaft aller Bausparer die Refinanzierung für die Bauspardarlehen anderer Bausparer dar.

Der mit Vertragsabschluss vereinbarte Bauspartarif bestimmt die **Zinssätze (Sparzins und Darlehenszins)**, die Ansparzeit, die Tilgungszeit, eine eventuelle Mindestvertragsdauer, das Mindestguthaben bei Zuteilung, die Regelspar- und Tilgungsbeiträge und die Abschlussprovision bereits bei Vertragsabschluss.

Nach Vertragsschluss wird meist eine Abschlussprovision von mindestens 1 Prozent der Bausparsumme verlangt, was die effektiven Guthabenzinsen mindert.

4. Die drei Phasen während eines Bausparvertrages:

4.1 Sparphase

In dieser Phase wird die vereinbarte Bausparsumme zu dem vertraglich festgelegten Prozentsatz angespart (meist 40%-50 %). In dieser Phase wird ein fester, relativ geringer Guthabenzinssatz gewährt.

4.2 Zuteilung

Als Zuteilung des Bausparvertrages wird die grundsätzliche Freigabe der Bausparkasse zur Auszahlung des Guthabens und des Darlehens bezeichnet. Dabei müssen gewisse Voraussetzungen erfüllt sein, die insbesondere sind:

- Es muss ein gewisses Mindestguthaben (meist 40-50 %) erreicht sein.
- Es muss eine Mindestvertragsdauer erreicht sein, welche sich auf den Zeitraum zwischen Abschluss und frühestmöglichem Zuteilungstermin des Bausparvertrages bezieht.
- Eine Mindestsparzeit muss ebenfalls erreicht sein, was sich auf den geringstmöglichen Zeitraum bezieht, in dem die Spareinzahlungen zu erfolgen haben.

4.3 Darlehensphase

Der bis zur abgeschlossenen Vertragssumme fehlende Teil wird bei Zuteilungsreife des Bausparvertrages als **Bauspardarlehen** gewährt, so dass der Bausparer nach Zuteilung über die volle Bausparsumme verfügen kann. Für das Darlehen wird vom Darlehensnehmer der vertraglich vereinbarte Darlehenszins gezahlt. Das gilt unabhängig von dem aktuellen Zinsniveau am Geldmarkt.

In der Darlehensphase wird das Bauspardarlehen getilgt. Das Bauspardarlehen ist mit einem bei Abschluss des Bausparvertrages festgelegten Zinssatz ausgestattet. Das Bauspardarlehen kann jederzeit ganz oder teilweise zurückgezahlt werden, ohne dass die bei Banken üblichen Vorfälligkeitsentschädigungen anfallen.

5. Kreditart, Darlehensart:

Die Bauspardarlehen zählen grundsätzlich zu den mittelfristigen Krediten, da die Laufzeit üblicherweise zwischen 10 und 12 Jahren liegt. Die Bauspardarlehen sind Annuitätendarlehen, d. h. die Zins- und Tilgungsraten bleiben auf die Dauer der Laufzeit gleich, wobei während der Laufzeit die Tilgungsraten immer größer und die Zinsraten immer kleiner werden.

6. Vorteile von Bausparen:

- Zinssatzsicherheit in der Spar- als auch Darlehensphase
- Flexibilität hinsichtlich des Zeitpunkts der Inanspruchnahme des Darlehens
- Flexibilität in Bezug auf Sondertilgungen in der Darlehensphase
- Flexibilität in Bezug auf die Darlehensverwendung. Im kommunalen Umfeld sind viele vertragsgemäße Verwendungsmöglichkeiten vorhanden.

7. Nachteile von Bausparverträgen:

- Bei perspektivisch sinkendem Zinsniveau sind Bausparverträge nachteilig.
- Es werden niedrige Zinsen in der Sparphase gezahlt und relativ hohe Gebühren verlangt.
- Es gibt für Kommunen keine Einlagensicherung bei Bausparverträgen. Würde bei einer Bausparkasse der Insolvenzfall eintreten, wäre ein Bausparguthaben nicht gegen Verlust gesichert.
- Die Tilgungszeit ist in der Darlehensphase kürzer als bei gewöhnlichen Darlehen für Baumaßnahmen. Daraus resultiert eine relativ höhere monetäre monatliche/jährliche Belastung.

8. Kommunalrechtliche Vorschriften:

Die Anlage von Geldmitteln in einem Bausparvertrag richtet sich nach den allgemeinen Geldanlagevorschriften, § 91 Abs. 2 Gemeindeordnung BW. Die Einzahlungen auf dem Bausparvertrag sowie der Rückfluss des Bausparguthabens sind nicht im Finanzhaushalt veranschlagungsfähig, da es sich lediglich um Kassenvorgänge handelt.

Das Bauspardarlehen ist ein Kredit im Sinne des Gemeindefinanzrechts. Auf das Bauspardarlehen finden sämtliche Bestimmungen über den Kredit nach § 87 Gemeindeordnung BW Anwendung.

Wird bis zur Zuteilungsreife des Bausparvertrages als Zwischenfinanzierung ein Zwischenkredit abgeschlossen, so ist lediglich der nicht durch das Bausparguthaben belegte Betrag als Kredit zu behandeln, also die Differenz zwischen der Bausparsumme und dem Bausparguthaben (Nr. 7 Verwaltungsvorschrift GemO BW zu § 87).

9. Vermittlung:

Die Firma Swiss Life Select ist an die Stadt Donaueschingen herangetreten und kann Bausparverträge vermitteln. Das Unternehmen wird zur Sitzung anwesend sein und das Produkt „Bausparvertrag“ an einem konkreten Beispiel für die Stadt Donaueschingen darstellen.

Von den in Deutschland tätigen Bausparkassen bietet lediglich die Wüstenrot Bausparkasse Produkte zum kommunalen Bausparen an, die insbesondere in Bezug auf die Bausparsumme passend sind.

10. Verwaltungsvorschlag:

Unter der Annahme, dass das Zinsniveau stagniert oder steigt und die Stadt in den Jahren 2025-2027 einen Fremdfinanzierungsbedarf von ca. 13 Mio. € aufweist, schlägt die Verwaltung vor, zwei Bausparverträge mit einer Bausparsumme von jeweils 5 Mio. € abzuschließen.

Es sollte dabei auf eine kurze Sparphase geachtet werden.

Hierfür fallen zunächst Gebühren an von insg. ca. 110 T€. Die Stadt hätte sich damit ein Kreditvolumen von ca. 5 Mio. € mit einem relativ niedrigen Darlehenszins gesichert.

Eine Finanzierung der Investitionen des Finanzhaushaltes über Bauspardarlehen und Kapitalmarktkredite (Mischung) ist vorteilhaft, weil hinsichtlich der Minimierung des Zinsänderungsrisikos und der Höhe der Zins- und Tilgungsbelastung ein guter Ausgleich gefunden wird.

Im kurzfristigen Bedarfsfalle könnte darüber hinaus eine Zwischenfinanzierung in der Sparphase über marktübliche Kredite erfolgen, die beispielsweise über Swiss Life Select vermittelt werden könnten. Sobald der Bausparvertrag zuteilungsreif wäre, könnte der Zwischenfinanzierungskreditvertrag durch den Bausparvertrag abgelöst werden. Vorteil davon ist u.a., dass die fehlende Einlagensicherung bei Bausparkassen nicht zum Tragen kommt und die Stadt das eigene Geld nicht in einer langen Sparphase des Bausparvertrages zu einem niedrigen Guthabenzins anlegen muss.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zum Bausparvertrag zur Kenntnis
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung geeignete Bausparverträge abzuschließen.

Beratung: