STADT MARKDORF

Finanzverwaltung

Datum:	01.09.2022
Vorlagen Nummer:	2022/327
Sachbearbeiter:	Lissner, Michael
Telefon:	07544/500-250
Aktenzeichen:	FV 921.30
Beteiligte Ämter:	

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	20.09.2022	Beratung und Beschlussfassung

Abschluss eines Kommunalbausparvertrages zur Zinssicherung - Beratung und Beschlussfassung

Aufgrund der aktuell und in den nächsten Jahren unvermindert hohen Investitionsraten, muss sich die Stadt mit dem Thema Zins- und Liquiditätssicherung befassen.

Langfristige Darlehen sind in den vergangenen 15 Jahren immer günstiger geworden. Für ihre liquiden Mittel waren finanzstarke Kommunen sogar mit einem sog. Verwahrentgelt (Negativzinsen) konfrontiert. Seit Jahresbeginn steigen die Zinsen – und zwar in einer Dynamik, die viele Experten nicht für möglich erachtet haben. Maßstab für die Stadtkämmerei zum Thema Zinsentwicklung ist das sog. Infrastrukturprogramm 208 der KFW mit dem im Wesentlichen alle Infrastrukturprojekte von Kommunen finanziert werden können. Hier haben sich im vergangenen Jahr die Zinssätze um annähernd 2 %-Punkte erhöht und liegen derzeit für 10-jährige Zinsfestschreibungen bei 2,24 % (Stand: 01.09.2022). Die Gründe dieser Entwicklung sind allgemein bekannt.

Die derzeitige geopolitische wirtschaftliche Entwicklung ist kaum vorhersehbar. Aus diesem Grund gilt es – wenn möglich – evtl. Risikoszenarien möglichst abzusichern, ohne dabei die Handlungsfähigkeit zu verlieren.

Die Zinssätze für Kommunalbausparverträge sind von den Zinsanstiegen noch nicht betroffen, da die Bausparkassen in der Regel verzögert auf die allgemeine Zinsentwicklung reagieren. Bausparverträge bzw. Bausparkredite bieten im Übrigen den Vorteil, dass bei einer Verbesserung der finanziellen Situation problemlos Sondertilgungen oder Ablösungen möglich sind, was bei klassischen Finanzierungen ausgeschlossen ist oder nur mit Vorfälligkeitsentschädigungen erreicht werden kann.

Zusammengefasst bieten sich aus Sicht der Verwaltung bei Kommunalbausparverträgen folgende Vorteile:

- Zinssicherheit nach Zuteilung des Bausparvertrages
- kalkulierbare Belastungen über die gesamte Laufzeit
- Ansparung und Sondertilgungen flexibel an die aktuelle Haushaltslage anpassen
- gezielte Rücklagenbildung

Die Verwaltung hat sich deshalb mit verschiedenen Anbietern über die Hausbanken in Verbindung gesetzt. Dabei wurde deutlich, dass aufgrund der aktuellen Situation nicht mehr alle Anbieter bereit sind, entsprechende Angebote zu unterbreiten bzw. mit institutionellen Anlegern zusammenzuarbeiten.
Ein entsprechendes Angebot für den Abschluss eines Vertrages über ein Volumen von insgesamt 5,0 Mio. € ist als nichtöffentliche Anlage beigefügt. Hierbei soll mit einer sechsmaligen Einzahlung von jährlich 400 T€ eine Zuteilungsreife des Bausparvertrages in ca. 7 Jahren erreicht werden.

Die Konditionen können folgendermaßen zusammengefasst werden:

Bausparsumme 5.000.000,00 EUR
Tarif Niedrigzins
Halbe Abschlussgebühr als Kommune
Guthabenzins 0,10 %
voraussichtlicher Zuteilungstermin 31.01.2030
Nettodarlehensbetrag 2.588.373,90 EUR
Sollzins 1,00 %
effektiver Jahreszins gemäß PAngV 1,22 %
Tilgung bis 30.06.2036

Nachdem der Kreditbedarf für die kommunalen Projekte nach heutiger Einschätzung früher erforderlich wird, wäre hier über eine sog. Zwischenfinanzierung eine Überbrückung möglich. Die Stadt müsste beim vorliegenden Angebot eine rechtlich **nicht verbindliche** Absichtserklärung abgeben, dass diese Zwischenfinanzierung beim selben Institut oder Partnerinstitut abschlossen wird.

Derzeit verfügt die Stadt über keine haushaltsrechtliche Ermächtigung für die Aufnahme von Darlehen. Diese kann erst mit der Aufstellung des Haushaltsplans 2023 verbunden werden. Der Abschluss eines Bausparvertrages zu Ansparung und damit zur Zinssicherung des Bauspardarlehens stellt allerdings lediglich eine Geldanlage dar, die keiner haushaltsrechtlichen Ermächtigung bedarf.

Je nach dann aktueller Zinslage könnte für eine Zwischenfinanzierung bereits im nächsten Jahr eine Zinssicherung vorgenommen werden. Nach dem vorliegenden Angebot hätte die Stadt dann drei Jahre Zeit, um das Darlehen abzurufen.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung zum Abschluss eines Bausparvertrags zu o.g. Konditionen.
2. Die entsprechenden Ansparraten in den Haushaltsjahren 2022 bis 2026 bereitzustellen. Der hierfür erforderlichen außerplanmäßigen Ausgabe im Jahr 2022 zuzustimmen.
3. Über evtl. erforderliche Darlehensaufnahme wird nach Vorliegen der haushaltsrechtlichen Ermächtigung und Angebotsvergleich in den kommenden Jahren entschieden.

Stadt Markdorf 5 Mio - NZ 6x400T€ 7,5 Jahre