



**Ihr Experte für Finanzierungen und
Zinssicherung im Kommunalbereich**

Marc Maier - Ihr Ansprechpartner

Persönlich

Marc Maier ist Ihr Experte für zielgruppenspezifische Anforderungen von Kommunen – und das bundesweit.

Kompetent

Marc Maier verfügt über langjährige Erfahrung und Kompetenz in der Begleitung von Institutionen des öffentlichen Sektors.

Zuverlässig

Marc Maier begleitet Sie vom Erstgespräch bis zum erfolgreichen Abschluss Ihres Projektes.



Marc Maier & Team

Rudolf- Diesel-Straße 33
71394 Kernen im Remstal

E-Mail: Service@Ihreberater.com
Telefon: 07151.36099.61

Was sind die Herausforderungen für Kommunen?

- Kommunen geraten zunehmend in eine strukturelle **Schieflage** durch Auswirkungen der **Inflation** und geschwächte **wirtschaftliche Entwicklung**.
- Gleichzeitig hat die **gesellschaftliche** und **politische Bedeutung** der kommunalen Aufgaben deutlich **zugenommen**.



Was beschäftigt Kommunen?

- **Rückgang der Steuereinnahmen** durch geringes Wirtschaftswachstum
- Weitere **finanzielle Herausforderungen** durch **Vorgaben** vom **Land/Bund** für z. B. den Ausbau der Kinderbetreuung, Schulrenovierungen oder die Integration von Geflüchteten
- **Gesetzliche Vorgaben** für **Klimaschutz**- und Klimaanpassungsmaßnahmen für kommunalen Haushalte, wie z. B. Fernwärme, Wärmenetzwerke, Hochwasserschutz
- Hohe **Steigerungsraten** bei den **Sozialausgaben**, insbesondere in den Bereichen Sozialhilfe, Jugendhilfe, Grundsicherung im Alter und für Arbeitssuchende



Wie planen Kommunen aktuell?

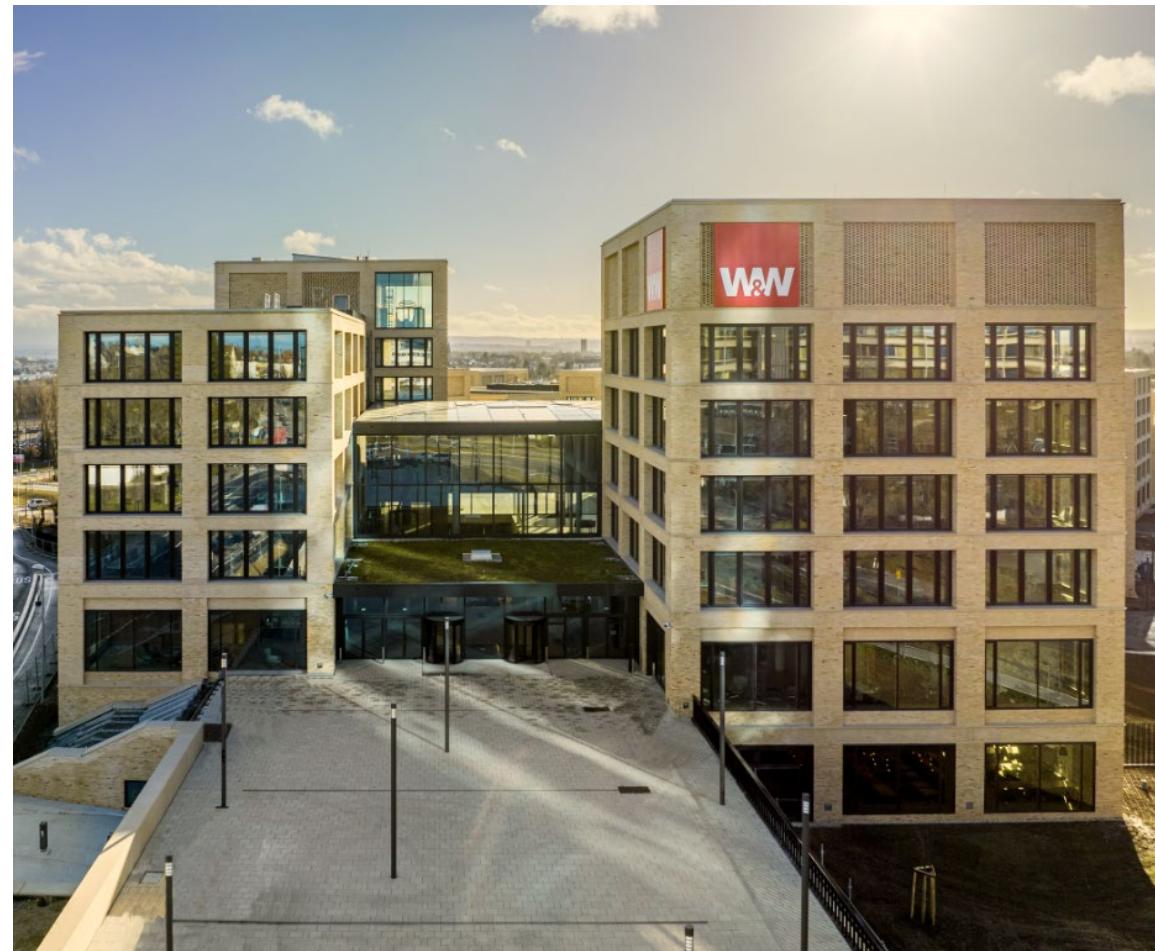
- Um die steigenden Haushaltsdefizite zu kompensieren, werden von den Kommunen regelmäßig die sogenannten „**Kassenkredite**“ aufgenommen. In der Regel sind diese mit **kurzer Laufzeit** und **keiner Zinsbindung** verbunden und unterliegen damit einem höheren Zinsänderungsrisiko.
 - Für finanzschwache, und daher nicht über ausreichende Eigenmittel verfügende Kommunen, besteht bei nur leicht **ansteigenden Zinsen** eine **weitere finanzielle Belastung** für die kommunalen Haushalte, die ggf. mit Steuerhöhungen auszugleichen sind.
- 
- Für langfristige Vorhaben, wie zum Beispiel Investitionen in die kommunale Infrastruktur, bietet sich ein **Bausparvertrag** an. Sie sichern Ihrer Kommune damit **günstige Darlehenszinsen** und bleiben trotzdem jederzeit flexibel.



Welche Vorteile bietet ein Bausparvertrag für Kommunen?

Ein Bausparvertrag von Wüstenrot für Kommunen eignet sich hervorragend für aktuelle Anforderungen mit hohen Investitionsvolumen. Sie profitieren von bewährten Prozessen, einem breiten Leistungsangebot und höchster Transparenz.

- **Derzeit bester Bauspartarif** am Markt
- **Keine Obergrenze** für Investitionsvolumen
- **Garantierte** Zinssicherheit über die Gesamtlaufzeit von **1,25% nom.** (TarifD)/P
- **Keine** bindende **Festlegung** des **Verwendungszweckes** bei Vertragsabschluss
- **Halbe Abschlussgebühr** –
Bei Darlehensannahme und planmäßiger Tilgung wird die gezahlte 0,5% Abschlussgebühr erstattet
- Hoher Darlehensanspruch und **schnelle Zuteilung** – bis 70 % der Bausparsumme



Die passende Finanzierung – Beispiel Volumen 10 Mio €

Beispielrechnung

Tarif D 2023 Premium

Bausparsumme	10.000.000 €
Bauspardarlehen (brutto)	5.348.216 €
Sollzinssatz gebunden (fest)	1,25% p.a.
Monatliche Zins- und Tilgung	80.000 €
Abschlussgebühr	50.000 €
Variantenpreis	60.000 €
Schlussrate	44.016 €
Anzahl Raten inkl. Schlussrate	70
Effektiver Jahreszins ab Zuteilung ab	1,88 %
Gesamtkosten Darlehen	215.800,70 €

• **Halbe Abschlussgebühr (0,5 % der Bausparsumme)**

Bei Darlehensannahme und regulärer Tilgung des Darlehens wird die gezahlte 0,5% AG erstattet.

• **0,6% Variantenpreis** (wahlweise 30% oder 40% Ansparung und freie Wahl des Tilgungsbeitrags zwischen 4% und 8% der Bausparsumme)

• **Günstiger Darlehenszins 1,25 % p.a.** (gebundener Sollzins)

• **Sondertilgung** nach Zuteilung jederzeit möglich

• **Vertragsänderungen/Teilungen möglich** (mit Zustimmung der Bausparkasse)

Vorteile durch Sofortauffüllung

Schnellstmögliche Zuteilung bei 50% Sofortauffüllung

Wüstenrot Wohnsparen Premium Zinssatz 2,00 % p.a. nom.	20 Monate
Wüstenrot Wohnsparen Premium Zinssatz 1,25 % p.a. nom.	35 Monate

Best practice – Stadt Schwäbisch Hall



Schwäbisch Hall

Abschluss eines Bausparvertrags (öffentlich)

Sachvortrag:

Es werden auch in Zukunft immer wieder Gelder für den Bau oder die Renovierung von Gebäuden benötigt, hierzu ist die Zinssicherung über einen Bausparvertrag von Vorteil. Es wurden zwei Angebote eingeholt, von der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG und der Wüstenrot Bausparkasse AG. Ausgehend von 5.000.000,00 € Kredit, ergibt sich folgender Vergleich:

	Bausparkasse Schwäbisch Hall	Wüstenrot Bausparkasse
Kreditzinsvergleich	1,30 %	1,25 %
Abschlussgebühr	1,60 % (160.000 €)	0,60 % (60.000 €)
Summe Zinsen	650.000 €	625.000 €
Laufzeit	10 Jahre	10 Jahre



Beschlussfassung:

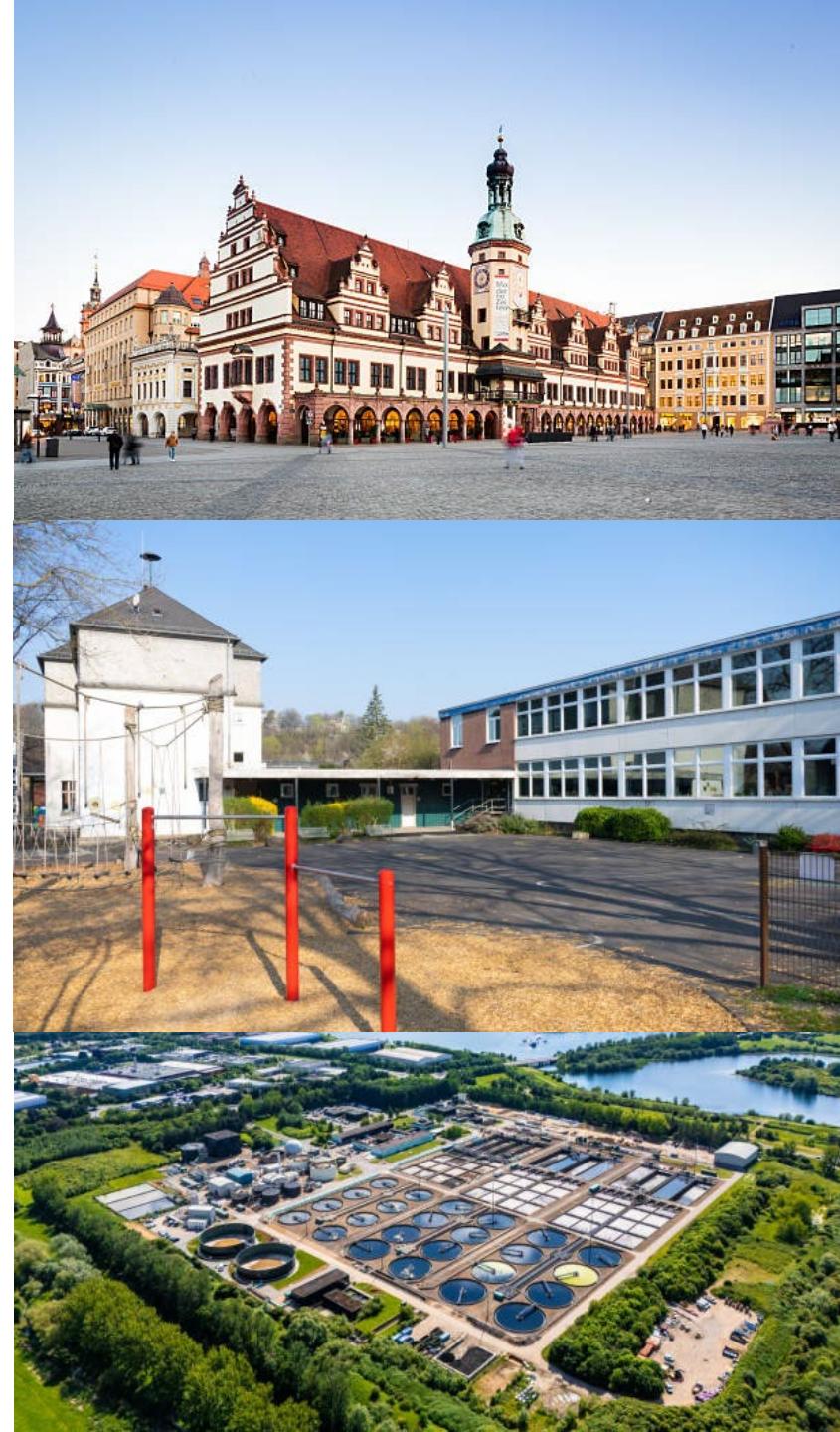
Der Verwaltungs- und Finanzausschuss stimmt dem Abschluss eines Bausparvertrages bei der Wüstenrot Bausparkasse AG mit der Bausparsumme in Höhe von 10.000.000,00 € (5.000.000 € Ansparung + 5.000.000 € Kredit) zu.

Werden die Zinsen nicht mit einem Bausparvertrag gesichert, müsste ein teureres Kommunaldarlehen aufgenommen werden. Hier liegen die Zinsen aktuell bei 4,00 %. Im Vergleich mit dem Darlehen bei der Bausparkasse Wüstenrot ergibt sich trotz Berücksichtigung der Abschlussgebühr eine Zinsersparnis in Höhe von 1.315.000,00 € bei Nutzung des Bauspardarlehens.

Ein Bausparvertrag für Kommunen

Verwendungsmöglichkeiten für Bau, Kauf, Modernisierung und Sanierung:

- Kommunale Verwaltungsgebäude, Rathäuser, Gemeindezentren
- Wohnobjekte im Besitz einer Kommune
- Schulen, Kindergärten, Spiel-/Sportanlagen
- Krankenhäuser, Alters- und Pflegeheime
- Versorgungseinrichtungen (Wasser, Gas, Strom, Abwasser- und Müllbeseitigung) für die vorgenannten Verwendungsmöglichkeiten
- Grundstückserwerb für oben genannte Maßnahmen und zur Erschließung als Bauland



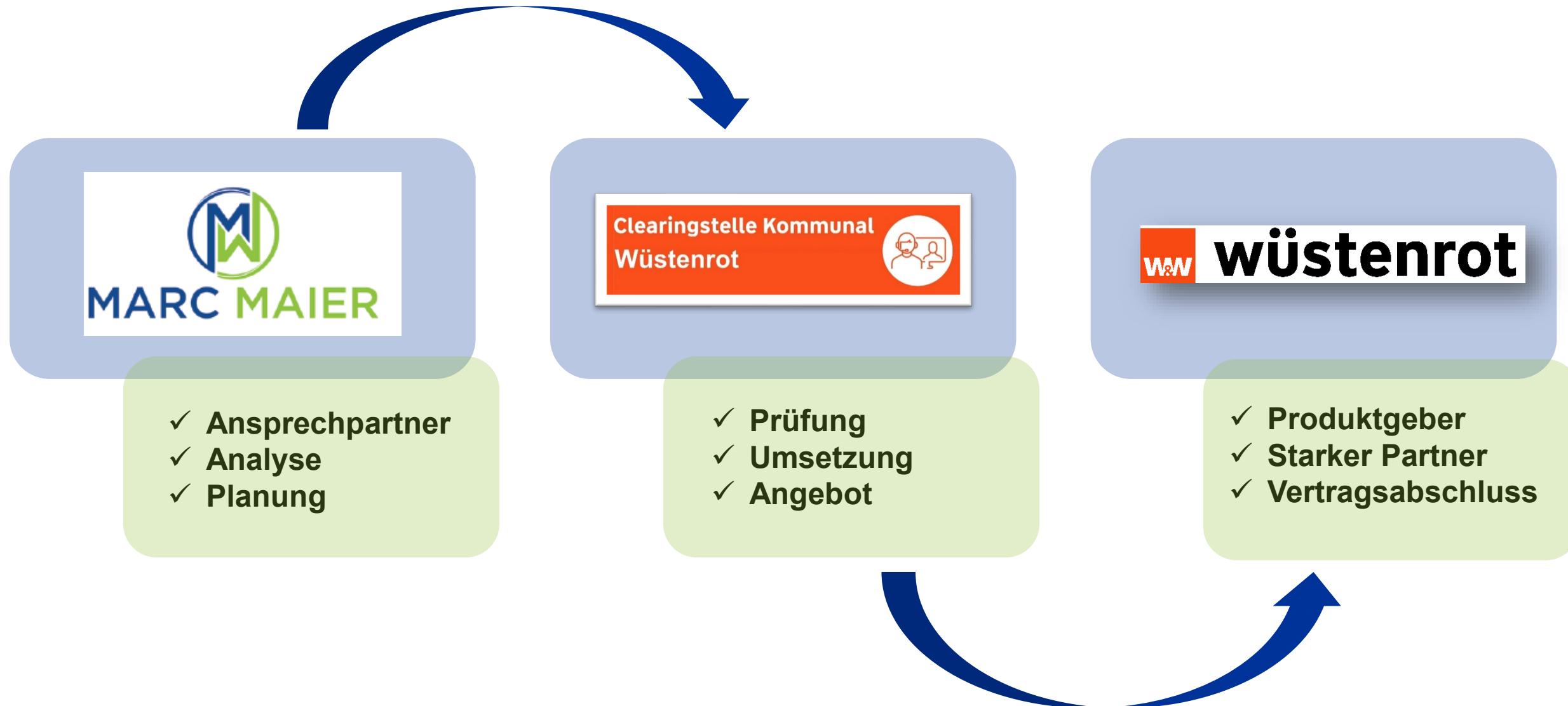
Ein Bausparvertrag für Kommunen

Weitere Verwendungsmöglichkeiten für die Zukunft Ihrer Kommune:

- Umschuldung von Darlehen, die zur Finanzierung der genannten Zwecke aufgenommen wurden.
- Gewerbliche Bauvorhaben und der Erwerb gewerblicher Bauwerke, wenn sie dazu bestimmt sind, zur Versorgung von Wohngebieten beizutragen und überwiegend dem Publikumsverkehr dienen.
- Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes
 - Sanierung von Abwasser-/Kläranlagen
 - Kanalisationsmodernisierung
 - Hochwasserschutz für die Wohnbevölkerung



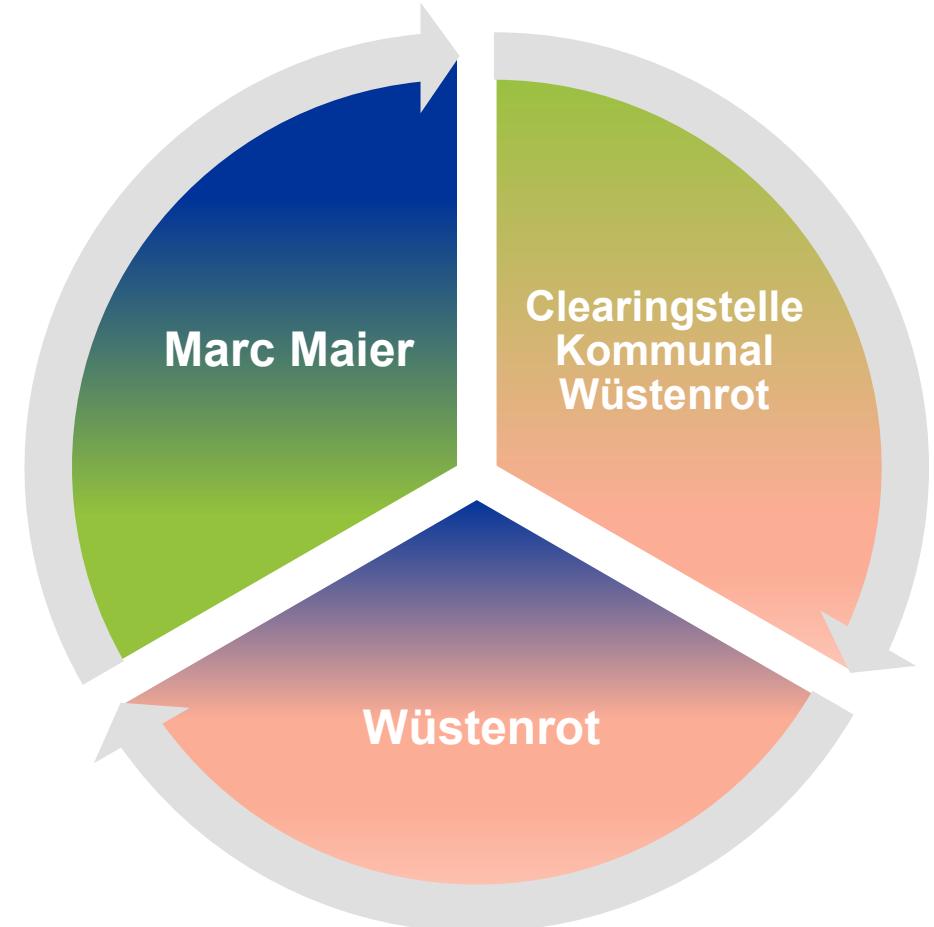
Ein Bausparvertrag für Kommunen – ein einfacher Prozess



FAZIT

Profitieren Sie von diesen Alleinstellungsmerkmalen:

- ✓ Kompetenz und starke Expertise für Kommunen
- ✓ Individuelle Beratung und Betreuung über die gesamte Projektdauer
- ✓ Spezieller Fachbereich zur Prüfung und Umsetzung der Anforderungen
- ✓ **Produktvorteile:**
 - Aktuell bester Bauspartarif am Markt
 - Keine Obergrenze für Investitionsvolumen
 - Keine bindende Festlegung des Verwendungszweckes bei Vertragsabschluss
 - Halbe bzw. keine Abschlussgebühr ¹⁾



1) Bei Darlehensannahme und planmäßiger Tilgung wird die gezahlte 0,5% Abschlussgebühr erstattet

Darlehensvergleich mit gleichbleibender Kreditrate von 5.000 Euro bei unterschiedlichem Sollzins von 1 % / 3 % / 5 %

1%

Darlehe... 1.000.000,00 €
Auszahlung... 15.04.2025
Kreditrate 5.000,00 €
Sollzins 1,0000 %
Ausste-
hende
Auszah-
lung 1.000.000,00 €

3%

Darlehe... 1.000.000,00 €
Auszahlung... 15.04.2025
Kreditrate 5.000,00 €
Sollzins 3,0000 %
Ausste-
hende
Auszah-
lung 1.000.000,00 €

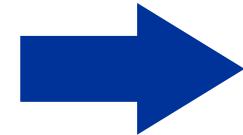
5%

Darlehe... 1.000.000,00 €
Auszahlung... 15.04.2025
Kreditrate 5.000,00 €
Sollzins 5,0000 %
Ausste-
hende
Auszah-
lung 1.000.000,00 €

Darlehensvergleich mit gleichbleibender Kreditrate von 5.000 Euro mit 1 % = Summe Zinszahlungen

1%

Darlehen... 1.000.000,00 €
Auszahlung... 15.04.2025
Kreditrate 5.000,00 €
Sollzins 1,0000 %
Ausste-
hende
Auszah-
lung 1.000.000,00 €



1%

Zusammenfassung

Darlehensbetrag
1.000.000,00 €

Anzahl Raten (monatlich)
Insgesamt 219 Raten in Höhe von 5.000,00 €

Gesamtbetrag (Summe aller Zahlungen)
1.094.385,35 €

Summe Zinszahlungen
94.385,35 €

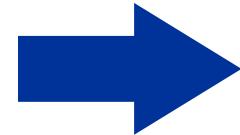
Summe Tilgungsleistungen
1.000.000,00 €

Summe Sondertilgungen
0,00 €

Vollständige Rückzahlung des Darlehens
Bei planmäßigen Verlauf bis 15. Juli 2043

Darlehensvergleich mit gleichbleibender Kreditrate von 5.000 Euro mit 3 % = Summe Zinszahlungen

3%
Darlehen... 1.000.000,00 €
Auszahlung... 15.04.2025
Kreditrate 5.000,00 €
Sollzins 3,0000 %
Ausste-
hende
Auszah-
lung 1.000.000,00 €



3%	
Zusammenfassung	
Darlehensbetrag	1.000.000,00 €
Anzahl Raten (monatlich)	Insgesamt 278 Raten in Höhe von 5.000,00 €
Gesamtbetrag (Summe aller Zahlungen)	1.388.027,93 €
Summe Zinszahlungen	388.027,93 €
Summe Tilgungsleistungen	1.000.000,00 €
Summe Sondertilgungen	0,00 €
Vollständige Rückzahlung des Darlehens	
Bei planmäßigen Verlauf bis 15. Juni 2048	

Darlehensvergleich mit gleichbleibender Kreditrate von 5.000 Euro mit 5 % = Summe Zinszahlungen

5%

Darlehe... 1.000.000,00 €

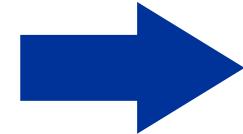
Auszahlung... 15.04.2025

Kreditrate 5.000,00 €

Sollzins 5,0000 %

Ausste-
hende

Auszah-
lung 1.000.000,00 €



5%

Zusammenfassung

Darlehensbetrag
1.000.000,00 €

Anzahl Raten (monatlich)
Insgesamt 431 Raten in Höhe von 5.000,00 €

Gesamtbetrag (Summe aller Zahlungen)
2.154.588,09 €

Summe Zinszahlungen
1.154.588,09 €

Summe Tilgungsleistungen
1.000.000,00 €

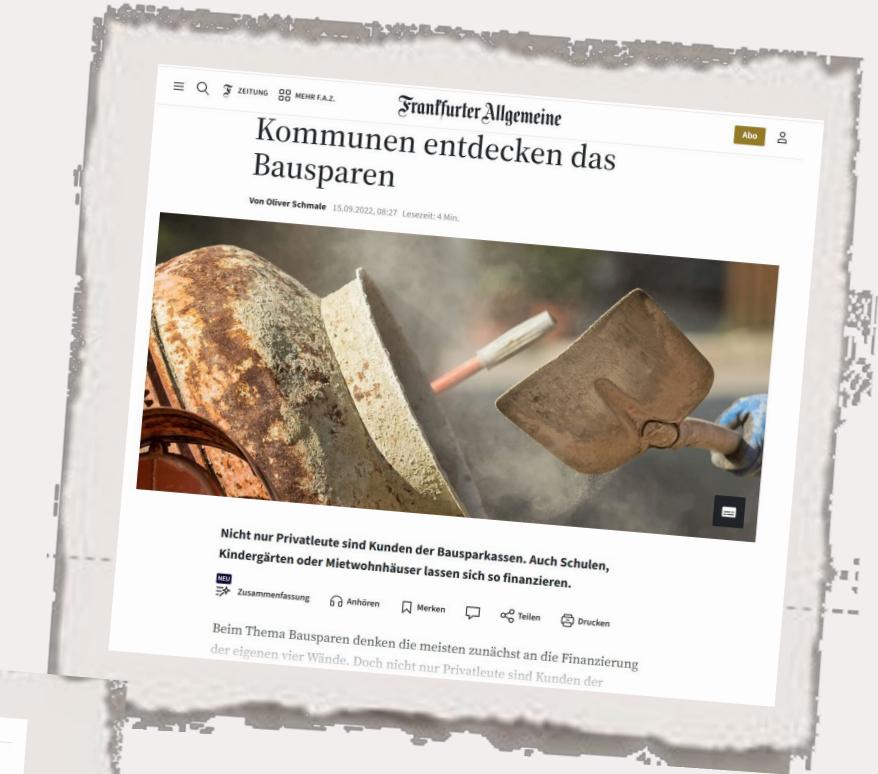
Summe Sondertilgungen
0,00 €

Vollständige Rückzahlung des Darlehens
Bei planmäßigen Verlauf bis 15. März 2061

Raum für Ihre Fragen...



Aus der Presse - Bausparen für Kommunen...



Wüstenrot - ausgezeichnet gut.

91 %

der Deutschen sprechen Wüstenrot
Bauspar-Kompetenz zu

92 %

der Deutschen sprechen Wüstenrot
Baufinanzierungs-Kompetenz zu

