

Vorlage

015/2020

Finanzdienste

Geschäftszeichen: 20-923.230-ku
30.01.2020

Ältestenrat	03.02.2020	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Verwaltungsausschuss	19.02.2020	nicht öffentlich	Beratung
Gemeinderat	04.03.2020	öffentlich	Beschluss

Thema

Abschluss eines Kommunalbausparvertrags bei der Wüstenrot Bausparkasse AG

Beschlussantrag

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss eines Bausparvertrags mit einer Bausparsumme in Höhe von 2.000.000 € zu. Die einmalige Einzahlung in den Kommunalbausparvertrag von 850.000 € (inklusive der im Ergebnishaushalt zu verbuchenden Abschlussgebühr von 10.000 €) wird aus vorhandenen liquiden Eigenmitteln bereitgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt einen Kommunalbausparvertrag mit der Wüstenrot Bausparkasse AG abzuschließen. Der Gemeinderat ist vom Abschluss zu informieren.



Bolay
Oberbürgermeister

gez. Lechner
Erster Bürgermeister

gez. Weisbarth
Zentrale Dienste/Finanzen

Erläuterungen

Abschluss eines Bausparvertrags

1. Situation am Geldmarkt

Die Geldmarktpolitik der Europäischen Zentralbank Frankfurt (EZB) mit Negativzinsen hat zwischenzeitlich massive Auswirkungen auf den Geldmarkt. Institutionelle Anleger, wie z.B. Unternehmen und Kommunen, werden mit Verwarentgelten von bis zu -0,5 % p.a. belastet. Die Kreditinstitute geben dadurch die Negativzinsen an ihre Kunden weiter. Privatkunden werden derzeit von Verwarentgelten überwiegend verschont.

Die Negativzinsen auf Einlagen haben u.a. die Konsequenz, dass die seitherigen klassischen Anbieter von Kommunalbausparverträgen (Landesbausparkasse und Bausparkasse Schwäbisch Hall) keine neuen Verträge mehr abschließen, weil sie ihrerseits ebenfalls Negativzinsen leisten müssen.

Die Wüstenrot Bausparkasse AG als regionaler Anbieter gewährt noch einen klassischen Kommunalbausparvertrag.

2. Allgemeines zu einem Bausparvertrag

2.1 Ansparphase, Bausparguthaben

Die Einzahlung von Mitteln auf den Bausparvertrag sowie der Rückfluss des Bausparguthabens sind lediglich Kassenvorgänge und nicht im Finanzhaushalt zu veranschlagen. Während der Ansparungsphase des Bausparguthabens liegt eine Geldanlage vor, eine Veranschlagung und Buchung bei den Haushaltsmitteln des Finanzhaushalts ist nicht erforderlich. Somit werden über die Ansparung eines Bausparvertrags keine Haushaltsmittel verbraucht. Es gelten die allgemeinen Geldanlagevorschriften in § 91 Abs. 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), dass die Anlagen sicher und Ertrag bringend zu tätigen sind. Die Ansparphase wird im Angebot der Wüstenrot Bausparkasse AG mit knapp 8 Jahren angenommen.

2.2 Bauspardarlehen

Nach der Zuteilung des Bausparvertrags kommt es zur Aufnahme des Bauspardarlehens, oder zuvor zur Aufnahme eines Zwischenkredits. Es liegt ein Kredit im Sinne des Gemeindefinanzrechts vor. Auf das Bauspardarlehen finden sämtliche Bestimmungen über den Kredit Anwendung (Kreditermächtigung in der Haushaltssatzung, Genehmigung durch die Rechtsaufsicht). Das Bauspardarlehen ist im Finanzhaushalt als Einzahlung zu veranschlagen. Bauspardarlehen sind in der Regel Annuitäten-Darlehen, die Stadt hat bislang fast nur Raten-Darlehen. Bei Annuitäten-Darlehen bleibt die Zins- und Tilgungsrate auf die Dauer der Laufzeit gleich, wobei während der Laufzeit die Tilgungsrate stets größer und die Zinsrate immer kleiner wird. Die Laufzeit des Darlehens beträgt laut Angebot fast 11 Jahre. Daraus ergibt sich eine schnellere Tilgungsgeschwindigkeit im Vergleich zum längeren Verlauf der Abschreibungen der finanzierten Investitionen. Da die Gesamttilgungen der Stadt Ostfildern mit etwa 1,5 Mio. € weit unter den Abschreibungen von ca. 6,8 Mio. € liegen, ist die Finanzierungsdifferenz zwischen der Höhe der Tilgungen des Bauspardarlehens zur geringeren Höhe der Abschreibungen grundsätzlich kein Problem.

Das Bauspardarlehen kann für die Zwecke Bau, Modernisierung und Sanierung von Rathäusern, Wohnobjekten, Schulen, Kindergärten, Spiel- und Sportanlagen, Alten- und Pflegeheimen u.a. verwendet werden. Auch Grunderwerb und Kreditumschuldungen für solche Zwecke sind möglich.

Durch die Einzahlung von 850.000 € (> 40 %) im Tarif Wüstenrot Wohnsparen D/S Variante Spezial kann der Anspruch auf ein Bauspardarlehen von ca. 1.159.000 € (< 60 %) erzielt werden.

2.3 Formales

Der Abschluss des Bausparvertrags ist eine Verpflichtungserklärung im Sinne von § 54 GemO. Da beim Vertragsabschluss lediglich eine Anwartschaft auf einen Kredit begründet, aber ein Kreditvertrag noch nicht abgeschlossen wird, ist eine Mitwirkung der Rechtsaufsichtsbehörde zunächst nicht erforderlich; diese ist im Rahmen der Gesamtgenehmigung bzw. der Einzelgenehmigung erst bei der Aufnahme des Bauspardarlehens bzw. des Zwischenkredits (Sofortdarlehens) notwendig. Da jedoch ein Bausparvertrag in der Regel zur Aufnahme eines Bauspardarlehens führt, bedarf er der Zustimmung des Gemeinderats.

3. Gründe für die Aufnahme eines Bausparvertrags

Die Guthabenverzinsung beträgt bei der Wüstenrot Bausparkasse AG während der etwa achtjährigen Ansparphase 0,01 % p.a., wogegen die Banken bei vergleichbaren kündbaren Spareinlagen in der Regel Negativzinsen verlangen. Das Bausparguthaben kann binnen einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden, wobei die Abschlussgebühr nicht mit erstattet wird. Ein Kommunalbausparvertrag ist derzeit auch eine Maßnahme zur Vermeidung bzw. Reduzierung von Verwarentgelten auf vorhandene liquide Mittel der Stadt. Die Vermeidung der Verwarentgelte von derzeit 0,5 % p.a. auf den Sparbeitrag erhöht die Wirtschaftlichkeit eines Bausparvertrags.

Da Bausparverträge in der Regel kürzere Laufzeiten als klassische Kommunaldarlehen haben, ist es der Stadt möglich, sich innerhalb einer überschaubareren Frist auch wieder zu entschulden. Außerdem besteht in der Darlehensphase ein jederzeitiges Sonderkündigungsrecht, so dass das Bauspardarlehen sofort getilgt werden könnte. Dieses Sondertilgungsrecht unterstreicht die Flexibilität eines Bausparvertrags.

Ein weiterer Vorteil ist, dass nach der Zuteilung des Bausparvertrags die Stadt eine Frist von bis zu 24 Monaten hat, um das Darlehen tatsächlich aufzunehmen. Nach der Zuteilung kann die Stadt außerdem das Guthaben herausnehmen und dennoch das Darlehen bspw. erst zwei Jahre später aufnehmen. Es besteht keine Abnahmeverpflichtung des Darlehens. Üblicherweise sind bei Bausparverträgen die Zins- und Tilgungsleistungen monatlich zu leisten.

Ein Bausparvertrag kann für viele Infrastrukturmaßnahmen oder Kreditumschuldungen verwendet werden und ist nicht zweckgebunden. Vorteilhaft ist bei einem Bausparvertrag zudem die Möglichkeit einer Zwischenfinanzierung als Kreditaufnahme für Investitionen.

Mit bislang drei Bausparverträgen in den Jahren 2012 bis heute hat die Verwaltung gute Erfahrungen sowohl in der Ansparphase wie auch in der Finanzierungsphase gemacht.

4. Sicherheit der Bauspareinlage als Geldanlage

Die Bausparkasse Wüstenrot AG ist nicht in der Einlagensicherung der Sparkassen oder der VR-Banken, wo neben der gesetzlichen Sicherungssumme von 100.000 € eine Institutssicherung besteht. Bei den Privatbanken wurde der Einlagensicherungsfonds vor wenigen Jahren ab 01.10.2017 eingestellt.

Die gesetzliche Sicherungsobergrenze beläuft sich bei den privaten Bausparkassen auf 100.000 € pro Einleger und Bausparkasse.

Damit ist die Stadt Ostfildern auf das Rating der Bausparkasse Wüstenrot AG angewiesen. Laut Standard & Poor's ist das Rating

- bei langfristiger Sichtweise A-
- bei kurzfristiger Sichtweise A-1

Anlagen mit diesem Rating gelten als sicher. Allerdings nur dann, wenn keine schwerwiegenden Ereignisse die Gesamtwirtschaft oder die Branche negativ beeinflussen.

Grundsätzlich gehören Bauspareinlagen zu den eher sicheren Anlagen, es besteht nur ein sehr geringes Risiko. Das Regierungspräsidium Stuttgart schreibt dazu: „Geldanlagen sollen nach § 91 Abs. 2 GemO sicher sein und einen angemessenen Ertrag bringen. Vor diesem Hintergrund der derzeitigen Niedrigzinsen und Verwarentgelten könnte das eine interessante Anlageform darstellen. Bei einer Kommune wäre somit eine Anlage in Bausparen durchaus möglich.“

5. Abwicklung durch die Verwaltung

Die Verwaltung wird beauftragt 850.000 € in einen Bausparvertrag bei Wüstenrot einzulegen. Davon werden 10.000 € als Abschlussgebühr abgebucht. Der Gemeinderat wird um eine antragsgemäße Beschlussfassung gebeten und ist vom Abschluss zu informieren.

Finanzielle Auswirkungen

Produkt- / Auftragskonto:

Produktsachkonto 61 20 00 00 6927300, Kreditaufnahme Kreditmarkt

Produktsachkonto 61 20 00 00 4517000, Kreditzins Kreditmarkt

Produktsachkonto 61 20 00 00 4591000, Kreditbeschaffungskosten (Abschlussgebühr)

Produktsachkonto 61 20 00 00 7927100, Kredittilgung Kreditinstitute

Daten zum Angebot der Wüstenrot Bausparkasse AG vom 28.01.2020:

Tarif Wohnsparen D/S Variante Spezial:

Sparphase

Bausparsumme 2.000.000,00 €

Mindestsparguthaben > 40 % der Bausparsumme (850.000,00 € inklusive der Abschlussgebühr)

Abschlussgebühr einmalig 10.000,00 €

Guthabenzins 0,01 % p.a.

Wartezeit bis zur Zuteilung 7 Jahre, 10 Monate

Recht auf Zwischenfinanzierung oder Kündigung

Tilgungsphase

Tariflicher Darlehensanspruch 1.159.341,54 €

Sollzins p.a. 1,60 % (effektiv 1,76 %)

Monatlicher Zins- und Tilgungsbetrag 10.000,00 €

Tilgungsdauer 10 Jahre, 8 Monate

Unbeschränktes Sondertilgungsrecht

	Kostenart bzw. Investition	Einzahlungen/ Erträge in €	Auszahlungen/ Aufwendungen in €
einmalig	Aufnahme Bauspardarlehen (optional)	in knapp 8 Jahren	
einmalig	Abschlussgebühr		10.000 €
jährlich	Zinserträge während der Ansparphase	ca. 84 €	

Finanzierung durch

Haushaltsmittel

Überplanmäßige Auszahlungen

Deckung über- und außerplanmäßiger Auszahlungen

Ermächtigungsrest

Außerplanmäßige Auszahlungen

Die Abschlussgebühr von ca. 10.000 € (0,5 % der Bausparsumme) kann im Jahr 2020 durch geringere Aufwendungen bei den Kreditzinsen gedeckt werden. Es erfolgt eine Darstellung im Nachtragshaushaltsplan 2020.