

Abschluss Kommunalbausparvertrag

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss eines Bausparvertrages mit einer Bausparsumme in Höhe von 1.000.000 € zu. Die einmalige Einzahlung in den Kommunalbausparvertrag von 505.000 € (inklusive der im Ergebnishaushalt zu verbuchenden Abschlussgebühr von 5.000 €) 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.

Sachdarstellung:

Situation am Geldmarkt

Die Geldmarktpolitik der Europäischen Zentralbank Frankfurt (EZB) mit Negativzinsen hat zwischenzeitlich massive Auswirkungen auf den Geldmarkt. Institutionelle Anleger, wie z. B. die Gemeinde Wald werden von Verwahrgeldern von 0,5 % p.a. belastet. Im Jahr 2021 sind seit April, 6.187,93 € angefallen. Die Negativzinsen auf Einlagen haben unter anderem die Konsequenz, dass die bisherigen 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 (Emmingen-Liptingen) gewährt noch einen klassischen Kommunalbausparvertrag.

Allgemeines zu einem Bausparvertrag

a) 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 Ansparphase des Bausparguthabens liegt eine Geldanlage vor, eine Veranschlagung und Buchung bei den Haushaltsmitteln des Finanzhaushaltes ist nicht erforderlich. Somit werden über die Ansparung eines Bausparvertrags keine Haushaltsmittel verbraucht. Es gelten die allgemeinen Geldanlagevorschriften gemäß § 91 Abs. 2 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, dass die Anlagen sicher und Ertrag bringend zu tätigen sind. Die Ansparphase wird im Angebot der Wüstenrot Bausparkasse AG mit 8 Jahren und 4 Monaten angenommen.

b) Bauspardarlehen

Nach der Zuteilung des Bausparvertrags kommt es zur Aufnahme des Bauspardarlehen. Es liegt ein Kredit im Sinne des Gemeindegewirtschaftsrechts 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 Annuitätendarlehen. Bei Annuitätendarlehen bleiben 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 7 Jahre und 6 Monate. Daraus ergibt sich eine schnellere Tilgungsgeschwindigkeit im Vergleich zum längeren Verlauf der Abschreibungen der mit dem Bauspardarlehen finanzierten Abschreibungen, was aber kein Problem für den Haushalt darstellt. Das Bauspardarlehen kann vielseitig für den

- Bau, Kauf, Modernisierung und Sanierung von Rathaus, Schule, Kindergärten, Wohnobjekte im Besitz der Gemeinde
- Grundstückserwerb zur Erschließung als Bauland
- Bodenerschließung
- Umschuldung von Darlehen, die zur Finanzierung der oben genannten Zwecke aufgenommen werden

verwendet werden. Durch die Einzahlung von 500.000 € (50 %) kann der Anspruch auf ein Bauspardarlehen von zirka 600.000 € sofort erwirkt werden.

c) Formales

Der Abschluss des Bausparvertrags ist eine Verpflichtungserklärung im Sinne von § 54 Gemeindeordnung. 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 erforderlich. Da jedoch ein Bausparvertrag in der Regel zur Aufnahme eines Bauspardarlehens führt, bedarf er der Zustimmung des Gemeinderats.

Gründe für den Abschluss eines Bausparvertrages

- Einsparung des Verwahrgeldes in Höhe von 0,5 % für 500.000 Euro (2.500 p.a.)
- Vielfältige Verwendungsmöglichkeiten (z. B. projektbezogene Finanzierung-Bau/Kauf, Sanierung, Modernisierung, Umfinanzierung). Keine Festlegung des Verwendungszwecks bei Abschluss.
- Planungssicherung: bereits heute feststehender Darlehenszins, kurze Ansparzeit, verlässliche Auszahlung
- Niedriger effektiver Jahreszins ab Zuteilung, unabhängig vom Kapitalmarkt
- Konstanter Aufwand während der gesamten Darlehenslaufzeit
- Nach der Zuteilung des Bausparvertrages hat die Gemeinde eine Frist von bis zu 24 Monaten, um das Darlehen tatsächlich aufzunehmen. Nach der Zuteilung kann die Gemeinde außerdem das Guthaben herausnehmen und dennoch das Darlehen z. B. erst zwei Jahre später aufnehmen. Es besteht keine Abnahmeverpflichtung des Darlehens.

d) 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 Gemeinde Wald 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.“

Kosten:

Tobias Keller
Amtsleitung

Joachim Grüner
Bürgermeister