Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

Drucksache / Bremische Bürgerschaft, Landtag 11. Wahlperiode, 1983-84

19.08.1986 - Drucksache 11/690

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Landtag
11. Wahlperiode

Drucksache 11/690

Kleine Anfrage der Fraktion der GRÜNEN vom 8. August 1986

Zinssatz für öffentliche Baudarlehen

Wir fragen den Senat:

1. Wann und in welchem Umfang hat der Senat seit 1982 die Zinssätze für öffentliche Baudarlehen, die im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gewährt wurden, erhöht?

2. Wie viele Mietwohnungen sind von diesen Zinserhöhungen betroffen?

3. Wie hoch sind aktuell die Zinsätze für öffentliche Wohnungsbaudarlehen?

4. Kann ein Vermieter, der aufgrund der überhöhten Zinsen eine Umfinanzierung anstrebt, die öffentlichen Baudarlehen umgehend zurückzahlen?

5. Kann aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung ein beschleunigter Wegfall der Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen (Sozialwohnungen) eintreten?

6. Verkürzt sich auch ohne Umfinanzierung aufgrund der Darlehensbedingungen die Laufzeit der öffentlichen Darlehen bei einem Zinssatz von 8 Prozent erheblich, so daß bereits aus diesem Grund Wohnungen früher aus dem Sozialwohnungsbestand fallen?

7. Sind aufgrund der Heraufsetzung der Zinsen für die öffentlichen Baudarlehen Mieterhöhungen für die Mieter eingetreten?

8. Sind wegen der Heraufsetzung der Zinsen für die öffentlichen Baudarlehen Rückzahlungen der öffentlichen Mittel erfolgt?

a) Wie viele Rückzahlungsfälle für wie viele Wohnungen gibt es?

b) In welcher Höhe erfolgen die Rückzahlungen?

9. Hat der Senat Vergleichsrechnungen angestellt, ob die Heraufsetzung des Zinssatzes auf 8 Prozent mehr schadet als nützt, da durch den beschleunigten Wegfall der öffentlichen Bindungen letztendlich höhere Kosten für die öffentliche Hand entstehen könnten (z. B. Sozialhilfe)?

Fücks und Fraktion der GRÜNEN

D a z u

Antwort des Senats vom 19. August 1986

Zu 1.

Mit Wirkung vom 1. Januar 1983 wurden öffentliche Baudarlehen

— sofern sie vor dem 1. Januar 1960 bewilligt worden sind, mit einem Zinssatz von höchstens 8 v.H. jährlich

— sofern sie nach dem 31. Dezember 1959, jedoch vor dem 1. Januar 1970 bewilligt worden sind, mit einem Zinssatz von höchstens 6 v.H. jährlich

verzinst.

Durch diese Verzinsung durfte die Miete (incl. Betriebskosten, jedoch ohne Kosten für Heizung und Wasser) folgende Höchstbeträge (Kappungsgrenzen) nicht über-

schreiten (weitere Einzelheiten siehe Verordnung über die höhere Verzinsung öffentlicher Darlehen und über die Herabsetzung von Zins- und Tilgungshilfen sowie Aufwendungshilfen bei mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen vom 16. August 1982, Brem.GBl. S. 237):

	Wohnung mit Bad/Dusche und zentraler Heizung	Wohnung mit geringerer Ausstattung
	DM je qm Wohnfläche monatlich	
Bezugsfertigkeit bis 31. Dezember 1960	5,00	4,60
Bezugsfertigkeit ab 1. Januar 1961 bis 31. Dezember 1969	5,20	4,80

Darüber hinaus durfte die sich aus der Zinsanhebung ergebende Mieterhöhung den Betrag von DM 0,60 je qm Wohnfläche monatlich nicht übersteigen.

Mit der Verordnung vom 17. September 1985 (vgl. Brem.GBl. S. 159) wurden die Kappungsgrenzen für Mieten wie folgt geändert:

	Wohnung mit Bad/Dusche und zentraler Heizung	Wohnung mit geringerer Ausstattung
	DM je qm Wohnfläche monatlich	
Bezugsfertigkeit bis 31. Dezember 1969	6,00	5,60

Die geänderte Kappungsgrenze bewirkte ab 1. Januar 1986 eine begrenzte Zinsanhebung der öffentlichen Baudarlehen, die aufgrund der Kappungsregelung teilweise bis heute die maximal zulässige Verzinsung von 6 bzw. 8 v.H. nicht erreichen.

Zu 2.

Im Land Bremen sind von den unter 1. genannten Zinserhöhungen ca. 26 000 Mietwohnungen betroffen.

Zu 3.

a) Öffentliche Baudarlehen, die vor dem 1. Januar 1960 bewilligt worden sind: Verzinsung in der Regel mindestens 4 v.H., höchstens jedoch 8 v.H.

b) Öffentliche Baudarlehen, die nach dem 31. Dezember 1959, jedoch vor dem 1. Januar 1970 bewilligt worden sind:

Verzinsung in der Regel mindestens 4 v.H., höchstens jedoch 6 v.H.

c) Öffentliche Baudarlehen, die ab 1967 nach den auch für die Subventionierung mit laufenden Aufwendungszuschüssen geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen gewährt worden sind:

in der Regel keine Verzinsung.

Zu 4.

Nach den geschlossenen Darlehensverträgen ist es dem Darlehensnehmer grundsätzlich freigestellt, die öffentlichen Baudarlehen vorzeitig zurückzuzahlen.

Zu 5.

Die vorzeitige Rückzahlung der öffentlichen Baudarlehen führt bei Mietwohnungen in der Regel zu einer achtjährigen Nachwirkungsfrist. Sofern die öffentlichen Baudarlehen jedoch schon zu einem früheren Zeitpunkt **planmäßig** getilgt worden wären, ist dieser Zeitpunkt maßgeblich.

Möglich ist u. a. jedoch auch eine sofortige Beendigung der Bindungen, sofern der ursprüngliche Förderungsbetrag nicht mehr als DM 3000,— je Wohnung beträgt.

Zu 6.

Grundsätzlich führt ein höherer Zinssatz zu einer Verkürzung der planmäßigen Laufzeit der öffentlichen Darlehen. Ob hierbei erhebliche Laufzeitverkürzungen eintreten, kann nicht generell beantwortet werden, da die unterschiedlichen Ausgangszinssätze vor Zinsanhebung deren Spielraum begrenzen und sich so auch unterschiedliche Laufzeitveränderungen ergeben.
Die unterschiedlichen Ausgangszinssätze resultieren aus den jeweils geltenden Kappungsgrenzen bei den in früheren Jahren durchgeführten Zinsanhebungen.

Zu 7.

Durch die Zinsanhebung bei den öffentlichen Baudarlehen konnten die Mieten bis zu den unter 1. genannten Kappungsgrenzen steigen. Die Mieterhöhung durfte jedoch jeweils nicht mehr als DM 0,60 je qm Wohnfläche monatlich betragen.

Zu 8.

Von jeher erfolgen auch vorzeitige Rückzahlungen öffentlicher Mittel aus unterschiedlichen Gründen (z. B. die lastenfreie Veräußerung des Objektes oder der Wunsch nach vorzeitiger Entschuldung). Die Motive für die vorzeitige Rückzahlung lassen sich im Einzelfall nicht feststellen. Es muß jedoch davon ausgegangen werden, daß der derzeit erheblich unter 8 v.H. liegende Kapitalmarktzins Überlegungen bei einigen Darlehensnehmern auslöst, die mit über 7 v. H. verzinslichen öffentlichen Darlehen durch Kapitalmarktdarlehen abzulösen. Aufgrund der unterschiedlichen Motive der einzelnen Darlehensnehmer können zu 8a) und 8b) keine Angaben gemacht werden.

Zu 9.

Durch die vorzeitige Beendigung der Wohnungsbindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz ergeben sich Auswirkungen auf die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe, die bekanntlich nur bei noch den Bindungen unterliegenden Wohnungen erhoben werden kann.

Außerdem besteht nach Beendigung der Bindung die Möglichkeit, die Mieten anzuheben, was wiederum zu erhöhten Aufwendungen für Sozialhilfe und Wohngeld führen kann. Diese Möglichkeit besteht nicht für Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, da diese Unternehmen auch nach Ablauf der Wohnungsbindung noch nach dem Gemeinnützigkeitsrecht an die für den sozialen Wohnungsbau maßgebliche Kostenmiete gebunden sind.

Eine exakte Vergleichsberechnung läßt sich angesichts der zahlreichen unbekannten Faktoren und der mangelnden Kenntnis über die Rückzahlungsmotive der Darlehensnehmer nicht erstellen.

Druck: Anker-Druck Bremen