

A n m e l d u n g

zur Tagesordnung der Sitzung des Stadtplanungsausschusses vom 11.11.2004

- öffentlich -

I. Sachverhalt:

Staatliche Darlehen

Die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern als die für die soziale Wohnraumförderung zuständige oberste Landesbehörde Bayerns hat nach Abstimmung mit dem Bayerischen Staatsministerium der Finanzen die Bayerische Landesbodenkreditanstalt aufgefordert, von der Möglichkeit einer gesetzlichen Zinsanhebung für die staatlichen öffentlichen Förderdarlehen Gebrauch zu machen. Die Zinsanhebung wird damit begründet, dass sie für die Fortführung der Wohnungsbauförderung unerlässlich ist. Ohne die Einnahmen aus der Zinserhöhung würde der zur Erreichung eines ausgeglichenen Haushalts 2006 bestehende Druck zu Einsparungen weitere erhebliche Kürzungen bei der Wohnraumförderung unumgänglich machen.

Betroffen sind all diejenigen staatlichen öffentlichen Baudarlehen, die bisher unverzinslich sind oder deren Verzinsung bisher unter 2% liegt. Die Regelung gilt für 1970 bis 1989 bezugsfertig gewordene Miet- und Genossenschaftswohnungen bzw. für Eigentumsmaßnahmen, die ab Jahreskontingent 1975 bis 1989 bezugsfertig geworden sind. Die Zinsanhebung beträgt bei Miet- und Genossenschaftswohnungen bis zu 2% und wird bei Eigentumsmaßnahmen auf 4% angehoben. Sie erfolgt ab 01.01.2005. Um die Mieterhöhung sozial verträglich zu gestalten und um Härten für die betroffenen Mieter bzw. Eigentümer zu vermeiden, hat die Oberste Baubehörde eine Reihe von Begrenzungen vorgegeben. Zum Beispiel darf die Mieterhöhung nicht mehr als 0,35 EUR/m² Wfl./mtl. oder nicht mehr als 10% oder 50 EUR/mtl. je Haushalt betragen. Die genaueren Einzelheiten sind in der Anlage aufgeführt. Die bisher durchgeführten Berechnungen zeigen, dass bei dem weitaus größten Teil der Fälle die höchstmögliche Zinsanhebung nicht durchgeführt werden kann und herabgesetzt werden muss. Betroffen sind in Nürnberg ca. 7.000 Wohnungen.

Städtische Darlehen

Nach den vom Sozialausschuss am 09.06.1978 beschlossenen Grundsätzen für die Bewilligung und Verwendung der städtischen Haushaltsmittel für den Wohnungsbau werden die Darlehen in der Regel mit einem ermäßigten Zinssatz von 1% ausgereicht. Im Hinblick auf die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 44 Abs. II. WoBauG, 48 Abs. 1 Nr. 1a WoFG hat WS in den Bewilligungsbescheiden vorbehalten, den Zinssatz zu erhöhen, soweit dies von der für die Wohnungsbauförderung zuständigen Landesbehörde zugelassen worden ist. Die letzte Zinserhöhung für die von 1960 bis 1969 bewilligten

Darlehen fand 1982 statt. Damals wurde der Zins auf 6% angehoben. Die Oberste Baubehörde hat anders als 1982 nicht abschließend bestimmt wie mit den kommunalen Förderdarlehen zu verfahren ist. Sie hat aber die Bayerische Landesbodenkreditanstalt gebeten, bei gleichzeitiger Zinsanhebung dieser kommunalen Darlehen auf die Vermeidung sozialer Härten bei den Mietern und unzumutbare Belastungen bei den Eigentümern zu achten. Das heißt, erhöht die Stadt die Zinsen paritätisch und analog der staatlichen Regelung, wird das erzielbare Aufkommen entsprechend geteilt. Ansonsten würden die Kappungsgrenzen nur für die staatlichen Darlehen gelten und die Zinserhöhungen für die kommunalen Darlehen zusätzlich von den Mietern bzw. Eigentümern getragen werden müssen. Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt hat darauf hingewiesen, dass in diesem Fall die Bemühungen des Freistaates Bayern auf Sozialverträglichkeit unterlaufen werden würden und die Mieterhöhungen von der Kommune zu vertreten sind.

Vor diesem Hintergrund schlagen Ref.II/StK und Ref.VII/WS vor, sich bei den Miet- und Genossenschaftswohnungen der staatlichen Regelung anzuschließen. Damit würden die Zinsen der meisten Darlehen nur unter 1% erhöht werden und die Mieterhöhung würde in der Regel 0,35 EUR/m² Wfl./mtl. betragen.

Bei den Eigentumsmaßnahmen sollte sich ebenfalls der staatlichen Regelung angeschlossen und der städtische Zinssatz von bisher 1% auf 4% angehoben werden. Die Kriterien für die sozialvertragliche Umsetzungen des Freistaates, insbesondere Begrenzung der monatlichen Mehrbelastung je Haushalt auf 50 Euro und Lastenzuschussempfänger sowie Haushalte mit niedrigen Einkommen gem. § 9 Abs. 2 WoFG ausgenommen, sollten auch hier gelten.

Über die finanziellen Auswirkungen für die Stadt kann vorerst - da erst wenige Anträge der Wohnungsbaugesellschaften vorliegen - noch keine verbindliche Aussage gemacht werden. Somit ist noch nicht abzusehen, inwieweit die Herabsetzungsanträge wegen sozialer Härte tatsächlich gestellt werden.

II. Beilagen:

Schreiben der Obersten Baubehörde vom 28.07.2004

III. Beschlussvorschlag bzw. Gutachtenvorschlag: siehe Anlage

IV. Herrn OBM

V. Ref. VII/WS

Am
Referat VII

gez. Dr. Fleck

Am 22.10.2004
Referat II

gez. Köhler