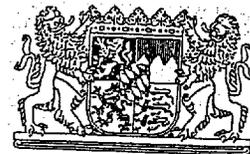


OBERSTE BAUBEHÖRDE
IM BAYERISCHEN
STAATSMINISTERIUM DES INNERN



Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
Postfach 22 00 36 • 80535 München

Anschriften lt.
vorgehefteter Verteilerliste

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen
IIC3-4702.3-001/04

Telefon/Fax, Name
(089) 2192-
3361/13361
Herr Endl

Zimmer-Nr. München
2016 28.07.2004

Zinsanhebung für öffentliche Baudarlehen zum 01.01.2005

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie darüber informieren, dass für die bisher unverzinslichen und niedrig verzinslichen öffentlichen Baudarlehen, die für ab 1970 bis Jahresende 1989 bezugsfertig gewordene Wohnungen bewilligt worden sind, ab dem Jahresanfang 2005 die Zinsen angehoben werden. Dabei handelt es sich um eine vertragliche Zinserhöhung entsprechend § 44 Abs. 2 Zweites Wohnungsbaugesetz, der nach § 48 Abs.1 Nr. 1 a Wohnraumförderungsgesetz weiter anzuwenden ist.

Diese Zinsanhebung wird vor dem Hintergrund der schwierigen Haushaltslage erforderlich. Die Alternative, eine noch stärkere Kürzung der Wohnraumfördermittel, ist angesichts der politischen Verantwortung für die Wohnraumversorgung der Einkommensschwachen und sozial Benachteiligten, insbesondere an den Bedarfsschwerpunkten in

den Großstädten, weder akzeptabel, noch im Hinblick auf die aktuelle Situation der Bauwirtschaft vertretbar.

Um die Zinsanhebung für die betroffenen Wohnungsunternehmen und -eigentümer möglichst sozialverträglich zu gestalten, wurden folgende Regelungen getroffen.

1. Für die Zinserhöhung bei Miet- und Genossenschaftswohnungen wird kein bestimmter Prozentsatz vorgegebenen, sondern eine Erhöhung um feste Euro-Beträge je Quadratmeter Wohnfläche. Dies ermöglicht den Wohnungsunternehmen eine praxisnahe technische Umsetzung (auch sonst werden Mieten je Quadratmeter Wohnfläche angehoben) und versetzt die Mieter in die Lage, die Begrenzung auf sozial zumutbare Anhebungsbeträge leicht zu überprüfen.

Mit diesen Erhöhungsbeträgen je Quadratmeter Wohnfläche wird in der Regel keine höhere Verzinsung der Darlehen als 2 % erreicht. Wo dies dennoch der Fall sein sollte, wird der Erhöhungsbetrag so herabgesetzt, dass sich ein Darlehenszins von höchstens 2 % ergibt.

Um die sozial verträgliche Umsetzung sicher zu stellen, sind folgende Härteregeln vorgesehen:

- Die Erhöhungsbeträge sind ganz oder teilweise herabzusetzen, wenn die erhöhte Miete die Miete für eine neue Sozialmietwohnung in der Gemeinde übersteigen würde. Durch die Zinsanhebung soll kein Mieter einer geförderten Bestandswohnung schlechter gestellt werden als der Sozialmieter einer Neubauwohnung.
- Begrenzung der durch die Zinsanhebung bewirkten Mietsteigerung auf weniger als 10 %.
- Begrenzung der Mietmehrbelastung auf nicht mehr als monatlich 50 Euro je Haushalt.

Im Interesse der Wohnungsunternehmen sind darüber hinaus die Erhöhungsbeträge ganz oder teilweise herabzusetzen, wenn die erhöhten Kapitalkosten wegen

- Leerstandes oder
- wegen Überschreitens der Vergleichsmieten

von den Wohnungsunternehmen nicht über Mieterhöhungen erwirtschaftet werden könnten.

2. Bei Eigentumsmaßnahmen wird der Zins für öffentliche Baudarlehen auf 4 % angehoben, zur sozial verträglichen Umsetzung wird der Erhöhungsbetrag allerdings auf 50 Euro im Monat je Haushalt begrenzt. Auch hier sind im Interesse einer sozial verträglichen Umsetzung Härtefallregelungen vorgesehen. Ausgenommen von der Höherverzinsung werden sozial schwache Haushalte, die Lastenzuschuss nach dem Wohngeldgesetz beziehen, oder nur über das niedrige Einkommen bis zur Grenze des § 9 Abs. 2 WoFG verfügen.

Da nur ein Teil der geförderten eigentumsbildenden Haushalte der Gruppe der Einkommensschwächsten zuzurechnen ist und die geförderten Haushalte nicht zuletzt infolge der Wohneigentumsbildung eine gefestigte finanzielle Basis aufbauen konnten, wird hier mit zahlreichen Anträgen, von der Zinserhöhung abzusehen, nicht gerechnet.

Die für die Darlehensverwaltung zuständige Bayerische Landesbodenkreditanstalt wird sich in den kommenden Monaten an die jeweiligen Darlehensnehmer wenden und das Zinserhöhungsverlangen mitteilen. Die Unternehmen werden eine auf die jeweiligen Darlehen und Projekte bezogene Aufstellung über die Höhe der zu leistenden Beträge erhalten. Innerhalb einer Äußerungsfrist von zwei Monaten können die Unternehmen Einwendungen (z.B. zu hohe Mietsteigerungen, Leerstand, niedrigere Vergleichsmieten) geltend machen. In diesen Fällen wird der endgültige Anhebungsbetrag (und damit der individuelle Zinserhöhungssatz) nach Ablauf der Frist von der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt festgesetzt. Dieses Verfahren soll bis spätestens Anfang November abgeschlossen sein, damit ausreichend Zeit bleibt, in den gesetzlichen Fristen die erforderlichen Mieterhöhungen durchzuführen.

Bei etwa einem Drittel der betroffenen Mietwohnungsanlagen sind seinerzeit neben staatlichen Fördermitteln weitere zinsfreie oder zinsgünstige (kommunale) Förderdarlehen eingesetzt worden. Es ist uns weder bekannt, ob bei diesen Förderdarlehen aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen eine Zinsanhebung möglich ist, noch ob und wie die Darlehensgeber gegebenenfalls eine Zinsanhebung vornehmen wollen. Wir haben die Bayerische Landesbodenkreditanstalt aber gebeten, bei gleichzeitiger Zinsanhebung dieser weiteren Darlehen auf Vermeidung sozialer Härten bei den Mietern und

unzumutbarer Belastungen bei den Vermietern zu achten. Der Freistaat Bayern ist grundsätzlich bereit, das unter sozialen Gesichtspunkten erzielbare Aufkommen entsprechend der Finanzierungsanteile der staatlichen und der weiteren Darlehen zu teilen. Dies wird erreicht, wenn die Zinssätze der staatlichen und der weiteren Darlehen um den gleichen Prozentsatz angehoben werden.

Dabei liegt es im Interesse einer einfachen und möglichst reibungslosen Umsetzung der Zinsanhebung, dass andere Darlehensgeber von Fördermitteln ihre Darlehensnehmer (i.d.R. Wohnungsunternehmen) zeitnah darüber informieren, ob bei den weiteren Förderdarlehen eine Zinsanhebung erfolgt oder nicht.

Mit freundlichen Grüßen



Maurer
Ltd. Ministerialrat