

Herrn Vorsitzenden
des Innen- und Rechtsausschusses
des Schleswig-Holsteinischen Landtages
Werner Kalinka, MdL
Landeshaus
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Kiel, 28. Oktober 2008

**Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein,
beabsichtigte Zinserhöhungen der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB) bei
Baudarlehen für Familienheime und Eigenheime**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

der Innen- und Rechtsausschuss des Schleswig-Holsteinischen Landtages hat sich während seiner 80. Sitzung am 01. Oktober 2008 auch mit der angekündigten Zinserhöhung von Baudarlehen für Familienheime und Eigenheime durch die IB beschäftigt und das Innenministerium um eine Stellungnahme gebeten.

Zuletzt wurde 1992 auf der Grundlage des Zinserhöhungserlasses des Landes aus dem Jahre 1992, aktualisiert 1995, eine einkommensabhängige Zinserhöhung auf 4,50 % durchgeführt. Dieser Erlass war Ende 2004 abgelaufen. Ein sich anschließendes Moratorium regelte Zinsanhebungsverzichte bis Ende 2007. Nach Fristende sind im Jahre 2008 erneut die Voraussetzungen für eine Zinsanhebung geprüft worden. Mit Erlass vom 09. Juli 2008 hat das Innenministerium eine Erhöhung des Zinssatzes für Baudarlehen von 1,00 % auf 2,75 % für die Darlehen zugelassen, für die in den abgeschlossenen Darlehensverträgen eine erhöhte Verzinsung vorbehalten ist und deren Laufzeit zum Zeitpunkt der Zinserhöhung bereits mindestens 10 Jahre andauert.

Die Rechtsgrundlage für die Zinserhöhung besteht nach § 44 Abs. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) und § 48 Abs. 1 Ziffer 1 Buchstabe a) des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG). Danach kann eine erhöhte Verzinsung für Baudarlehen erfolgen, wenn dies zur Fortführung des sozialen Wohnungsbaues erforderlich und im Hinblick

auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auf die allgemeine Einkommensentwicklung der breiten Schichten des Volkes vertretbar ist.

Bereits jetzt, aber auch in den kommenden Jahren, werden für die Fortführung des sozialen Wohnungsbaus dringend zusätzliche Mittel benötigt. Im Mietwohnbereich ist das jetzige Wohnungsbauprogramm bereits mit 60 Mio. € überzeichnet. Auch für den Eigentumsbereich besteht bereits seit Mai 2008 ein Antragsstopp. In regionalen Teilmärkten mit hohem Mietpreisniveau (Hamburger Rand) ist es trotz der grundsätzlichen Entspannung auf den übrigen Wohnungsmärkten erforderlich, für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung günstigen, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen; in Wohnungsmärkten ohne derzeitige Versorgungsmängel müssen teilweise umfassende Modernisierungsinvestitionen, die sich nicht mietwirksam umsetzen lassen, gefördert werden, um hier angemessenen modernisierten Wohnraum für die Zielklientel der sozialen Wohnraumversorgung zu sichern. In allen Teilen des Landes insbesondere in den Städten ist es erforderlich die noch anhaltenden Eigentumbildungswünsche junger Familien finanziell zu unterstützen. Aus Klimaschutzgründen besteht zusätzlich ein hoher Modernisierungsbedarf in älteren Wohnbeständen.

Laut volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung der Länder hat sich das verfügbare Einkommen je Einwohner (Nettoeinkommen; bereinigt um Steuern und Sozialabgaben) in Schleswig-Holstein im Zeitraum von 1995 bis 2006 von 14.764 € auf 17.395 € erhöht, das entspricht einer Steigerung von knapp 20 %. Es ist nicht preisbereinigt und nicht mit der (realen) Kaufkraft gleichzusetzen. Diese ist in diesem Zeitraum gesunken. Allerdings sind auch die Beträge für den Kapitaldienst (Annuität: Summe aus Zins- und Tilgungsleistungen im Jahr) nicht preisbereinigt sondern entsprechen der zum Zeitpunkt der Darlehengewährung festgesetzten Annuität. Die Zinssätze lagen mit 1,00 % mehr als 10 Jahre deutlich unter der durchschnittlichen jährlichen Inflationsrate und erreichen erst mit der Erhöhung ungefähr die gegenwärtige Preissteigerungsrate.

Für die Festsetzung des Zinssatzes war vor dem Hintergrund der Einkommensentwicklung breiter Schichten der Bevölkerung insbesondere zu beurteilen, zu welcher absoluten Belastung die Zinsanhebung bei den Darlehensnehmern führt.

Eine Zinssatzerhöhung von 1,00 % auf 2,75 % führt zu einer Mehrbelastung von rd. 14 € monatlich je 10.000 € Darlehenssumme (Ursprungskapital); im Durchschnitt über alle Darlehensnehmer zu einer Mehrbelastung von rd. 44 € monatlich (durchschn. Nominalkapital 32 T €). Bei durchschnittlichen Restdarlehen von 26 T € und einer Berechnung der Annuität auf Basis der Ursprungsdarlehen bedeutet dies auch, dass die Restschuld schneller zurückgezahlt wird und faktisch über eine Verkürzung der Laufzeit der Darlehen eine Reduzierung der Gesamtzinszahlungen erfolgt. In der Beurteilung der Zumutbarkeit der Zinserhöhung wurde zusätzlich der Gesamtwert der Förderung bewertet. Mindestens 10 Jahre lang konnte jeder Darlehensnehmer einen hoch subventionierten Zinssatz in Anspruch nehmen; auch die Erhöhung auf 2,75 % stellt im Vergleich zum Kapitalmarktzins von ca. 4,5 % noch eine deutliche Subventionierung dar. Hinzu kommt die nachrangige Absicherung der Förderdarlehen.

Die Zinssatzerhöhung musste den Finanzierungsbedarf in der öffentlichen Wohnraumförderung berücksichtigen. Subventionen können nur dort eingesetzt werden, wo sie erforderlich und effektiv sind; Mitnahmeeffekte sind zu vermeiden. Dieses kann bedeuten, dass im revolving System der Wohnraumförderung eine günstige Anschubfinanzierung zu gewährleisten ist, mit Steigerung der Leistungsfähigkeit der Darlehensnehmer sind die gewährten Subventionen schrittweise abzubauen. Mit der Zinsanhebung auf 2,75 % wird eine für die soziale Wohnraumförderung zweckgebundene Erhöhung der Rückflüsse für das Zweckvermögen von 2 bis 3 Mio. € jährlich erreicht.

Insgesamt wurde die durchschnittliche Mehrbelastung als zumutbar eingestuft.

Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung hat man sich für einen einkommensunabhängigen Zinssatz entschieden und als ggf. notwendiges Korrektiv eine Härtefallregelung eingeführt. Die Zinserhöhungen dürfen nicht zu Notsituationen führen. Die Einstufung als Härtefall ist dann zu bejahen, wenn die nach den Finanzierungsrichtlinien für die Wohnraumförderung zu prüfende Belastungsfähigkeit deutlich verfehlt wird. Für eine Neuförderung kommt es darauf an, dass dem Darlehensnehmer nach Abzug der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten von dem monatlichen Haushaltseinkommen (Nettoeinkommen) mindestens noch ein Betrag des 1,3-fachen Sozialhilferegelsatzes verbleibt. Ansonsten ist nicht davon auszugehen, dass er dauerhaft die Finanzierungsbelastung tragen

kann. In Ableitung von dieser Regelung ist als Richtlinie für Härtefälle bestimmt, dass bei Unterschreitung des 1,2-fachen Regelsatzes für Sozialhilfe von einem Härtefall auszugehen ist. Ist von einem Härtefall auszugehen, wird auf die Zinsanhebung bis zu einem Zeitraum von 3 Jahren verzichtet.

Vereinbarungsgemäß hat die Investitionsbank die betroffenen Darlehensnehmer vorab umfassend über die anstehenden Zinsanhebungen informiert und sorgt im laufenden Verfahren für weitere individuelle Beratungs- und Informationsangebote. Insgesamt werden rd. 11 000 Darlehensnehmer von einer Zinserhöhung im Jahr 2009 betroffen sein. Von Ende August bis Ende Oktober 2008 haben zunächst rund 8.800 Darlehensnehmer (Förderungen und Vertragsabschlüsse bis 1998) von der IB einen Zinsanhebungsbescheid erhalten. Anfang 2009 beginnt die IB mit der Zinsanhebung für ca. 2.200 weitere Fälle der folgenden Förderjahrgänge. Zu den bereits versandten Bescheiden sind im Ministerium und bei der IB insgesamt rund 80 Beschwerden (weniger als 1,00 %), die zum großen Teil bereits beantwortet wurden, eingegangen. Von diesen Beschwerdefällen konnten etwa die Hälfte keine Zahlungsprobleme nachweisen.

Dem Empfänger des von Ihnen übersandten Zinsanhebungsschreibens wurden von der Investitionsbank oder ihrer Vorgängerin die im Schreiben genannten fünf öffentlichen Bau Darlehen mit einer Gesamthöhe von 54.248,07 € mit Zinssätzen von 0,00 oder 1,00 % gewährt. Wie dem Schreiben weiter zu entnehmen ist, wird der Zinssatz für zwei von 0,00 und für drei der ihm gewährten Darlehen von 1,00 auf 2,75 % jährlich angehoben. Aufgrund dieser Anhebung der Zinssätze erhöht sich für den Darlehensnehmer ab Juni 2009 seine monatliche Rate von bisher 105,35 um 86,76 auf 192,12 €. Dem Darlehensnehmer ist zu raten, sich mit der Investitionsbank in Verbindung zu setzen, um auf Basis seiner Einkünfte und Belastungen zu prüfen, ob eine individuelle Härtefallregelung in Anspruch genommen werden kann.

Öffentliche Förderungen sind immer nur als Anschubfinanzierungen zu verstehen und sollen je nach individueller Leistungsfähigkeit der Betroffenen angepasst werden. Auch im vorliegenden Fall wird die bereits vor vielen Jahren gewährte Subvention nicht vollständig abgebaut sondern es bleibt ein finanzieller Vorteil für den Betroffenen bestehen. Es liegt weiterhin im erheblichen öffentlichen Interesse Maßnahmen in der sozialen Wohnraumförderung und das Eigentum junger Familien zu fördern. Daher ist es unvermeidbar, die in

diesem Zusammenhang gesehenen Subventionsabbaumöglichkeiten zumindest teilweise abzuschöpfen.

Ich füge diesem Schreiben einen Abdruck des Erlasses vom 09.07.2008 bei.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Ulrich Lorenz

Innenministerium | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Investitionsbank Schleswig-Holstein
Fleethörn 29-31

24103 Kiel

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom: 13.02.2008
Mein Zeichen: IV 683 - 514.101
Meine Nachricht vom:

Bettina Dreher
Bettina.Dreher@im.landsh.de
Telefon: 0431 988-2751
Telefax: 0431 988-3241

09.07.08

Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein

Zinserhöhung bei Baudarlehen für Familienheime und Eigentumswohnungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach § 44 Abs. 2 des II. WoBauG i. V. m. § 48 Abs. 1 Ziff. 1 a) WoFG kann eine Erhöhung des Zinssatzes der öffentlichen Baudarlehen zugelassen werden, wenn dies zur Fortführung des sozialen Wohnungsbaus erforderlich und im Hinblick auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere auf die allgemeine Einkommensentwicklung, vertretbar ist.

Der soziale Wohnungsbau benötigt dringend Finanzierungsmittel, um regionale Wohnungsengpässe aufzuheben und die aktuellen Ziele der Wohnraumförderung wie z.B. Klimaschutz und Energieeinsparung verwirklichen zu können.

Die allgemeine Einkommensentwicklung seit Inkrafttreten der Erlasse vom 26. Juni 1992 und vom 06. Dezember 1995 zur Zinsanhebung nach § 44 Abs. 2 II. WoBauG rechtfertigt eine Zinsanhebung, sofern in den Darlehenverträgen Zinserhöhungen vorbehalten wurden.

Die vorgenannten Voraussetzungen gelten auch für Baudarlehen, die in den Programmjahren bis einschließlich 1999 aus nichtöffentlichen Mitteln gewährt wurden.

Ich lasse daher eine Zinserhöhung mit folgenden Maßgaben zu:

1. In die Zinserhöhung sind Baudarlehen für Familienheime und Eigentumswohnungen einzubeziehen, die ab dem 01. März 1971 aus öffentlichen oder nichtöffentlichen Mitteln gewährt wurden. Der Erwerb steht dem Bau eines Familienheimes oder einer Eigentumswohnung gleich.
2. Die Zinsen dürfen frühestens nach Ablauf von 10 Jahren nach der Bezugsfertigkeit angehoben werden.
3. Die Zinsen werden mit Wirkung ab dem 01. Januar 2009 erhöht.
4. Der Zinssatz wird einkommensunabhängig auf 2,75 % pro Jahr angehoben. Ein Verwaltungskostenbeitrag wird nicht auf den Zinssatz angerechnet. Weist der Darlehensschuldner nach, dass die Erhebung für ihn in seinen persönlichen Lebensumständen eine besondere Härte bedeuten würde, kann auf die Zinserhöhung befristet verzichtet werden.
5. Für die Förderung mit öffentlichen Mitteln gilt:
Wird das Darlehen auf der Grundlage der Erlasse vom 26. Juni 1992 bzw. 06. Dezember 1995 einkommensbedingt bereits mit mehr als 2,75 % pro Jahr verzinst (ohne Verwaltungskostenbeitrag), bleibt es bei diesem höheren Zinssatz, es sei denn, der Darlehensschuldner weist nach, dass sein aktuelles Einkommen die nach § 9 Abs. 2 WoFG maßgebliche Einkommensgrenze um nicht mehr als 20 % übersteigt. In diesem Fall wird der Zinssatz auf 2,75 % pro Jahr abgesenkt (ohne Verwaltungskostenbeitrag). Der niedrigere Zinssatz gilt ab dem Monat, der dem Monat folgt, in dem die erforderlichen Nachweise vollständig erbracht wurden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Bettina Dreher