

Kleine Anfrage

des Abg. Dr. Friedrich Bullinger FDP/DVP

und

Antwort

des Wirtschaftsministeriums

**Vorzeitige Darlehensablösung beim öffentlich geförderten
Wohnraum in Baden-Württemberg**

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. In welchem Umfang wurde in Baden-Württemberg Wohnraum öffentlich gefördert und welche Bindungsfristen sind dabei einzuhalten?
2. Welche Möglichkeiten bestehen, solche Bindungsfristen vorzeitig abzulösen und was sind die Gründe hierfür?
3. Wie viele öffentlich geförderte Wohneinheiten wurden in den letzten fünf Jahren, also ab dem Jahr 2005 in Baden-Württemberg vorzeitig aus der Bindungsfrist abgelöst und um welche Summen handelt es sich hierbei?
4. Wie hoch waren die jeweils jährlich zurückgeflossenen Darlehensmittel und wie wurden diese im Landshaushalt verwendet?
5. Kamen diese Rückflüsse der Wohnungswirtschaft wieder zugute?
6. Wie hoch ist der derzeitige Bestand (2010) an öffentlich geförderten Wohneinheiten mit Bindungsfristen in Baden-Württemberg?
7. Ist beabsichtigt, die in den letzten zwei Jahren zurückgeflossenen Darlehensablösungen bei einem möglichen zusätzlichen Bedarf der Förderung der Wohnungswirtschaft wieder zuzuführen?

01.04.2010

Dr. Bullinger FDP/DVP

Antwort

Mit Schreiben vom 27. April 2010 Nr.4-2711/54 beantwortet das Wirtschaftsministerium die Kleine Anfrage wie folgt:

Ich frage die Landesregierung:

1. In welchem Umfang wurde in Baden-Württemberg Wohnraum öffentlich gefördert und welche Bindungsfristen sind dabei einzuhalten?

In der nachfolgenden Tabelle sind die im Rahmen der Landeswohnraumförderungsprogramme 1980 bis 2009 ausgereichten Fördervolumina unterschiedlicher Förderwege einschließlich der zugehörigen Anzahl Wohneinheiten dargestellt.

Jahr	Bewilligungsvolumen (Mio. €)		Insgesamt (Mio. €)	Wohneinheiten
	Bund	Land einschl. Bankbeitrag L-Bank		
1980 ¹	105,84	211,16	317,00	18.900
1981	115,55	197,36	312,91	13.880
1982	111,97	134,47	246,44	13.461
1983	175,37	133,96	309,33	16.720
1984	160,55	137,03	297,57	14.458
1985	82,32	148,27	230,59	12.934
1986	71,07	108,39	179,46	9.916
1987	52,66	77,72	130,38	8.308
1988	34,26	111,46	145,72	6.589
1989	84,36	198,38	282,74	8.768
1990	156,46	216,79	373,24	16.602
1991	137,54	289,39	426,93	15.373
1992	211,67	349,72	561,40	18.669
1993	212,70	349,72	562,42	22.902
1994	193,78	349,21	542,99	23.377
1995	150,83	314,96	465,79	21.876
1996	104,30	186,11	290,41	19.741
1997	95,61	115,30	210,91	13.168
1998	64,93	84,62	149,55	9.566
1999	55,22	84,62	139,84	8.494
2000	29,65	34,56	64,22	2.738
2001	21,99	37,12	59,11	3.911
2002	30,80	38,30	69,10	3.746
2003	32,80	33,00	65,80	3.250
2004	12,50	26,00	38,50	2.100
2005	23,00	28,00	51,00	3.668
2006	26,20	28,00	54,20	3.089
2007 ²			48,45	2.640
2008			74,45	2.640
2009			119,45	4.160

¹ Anfragen zu Förderdaten für die Jahre 1952 bis 1979 bei der L-Bank wie auch beim Statistischen Landesamt haben ergeben, dass beide Institutionen diese Daten nur mit erheblichem Zeit- und Kostenaufwand beschaffen könnten.

² Aufgrund der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Föderalismusreform I ist die Zusammenfassung der Bundes- und Landesanteile rechtlich geboten.

Die aufgeführten Bewilligungsvolumina wurden zu ganz überwiegenden Teilen in Form von Bau- und Aufwendungsdarlehen sowie Kapitalmarktdarlehen mit Zinsverbilligung ausgereicht.

Bei den aus öffentlichen Haushalten gewährten, zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum sowie in der sozialen Mietwohnraumförderung eingesetzten *Baudarlehen* besteht die Bindung grundsätzlich bis zur vollständigen planmäßigen Rückzahlung. Diese Baudarlehen, die regelmäßig als Annuitätendarlehen letztmalig mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm 2006 ausgereicht wurden, besitzen Laufzeiten und entsprechende Bindungsfristen alternativ von 54 oder 81 Jahren. Darüber hinaus gibt es bei der Baudarlehensförderung weitere Fördervarianten, die – gemessen am Darlehensvolumen – nur von nachrangiger Bedeutung waren (bspw. A-Darlehen mit einer Laufzeit von 25 Jahren).

Des Weiteren wurde mittels *Aufwendungsdarlehen* in Kombination mit zinsverbilligten Kapitalmarktdarlehen gefördert. Das Aufwendungsdarlehen wird ratenweise innerhalb von 15 Jahren ausgezahlt und ist im Gegenzug über 16 Jahre zins- und tilgungsfrei. Ab dem 17. Jahr sind jährlich 6 v.H. Zinsen und 2 v.H. Tilgung zu entrichten. Entsprechend der Regelung bei den Baudarlehen besteht hier die Bindung ebenfalls bis zur vollständigen planmäßigen Rückzahlung.

Bei den bis heute in der Förderung von selbst genutztem sowie in der sozialen Mietwohnraumförderung ausgereichten *Kapitalmarktdarlehen mit Zinsverbilligung* gilt für die Bindungsfrist folgender Grundsatz: Die auf dem Bauobjekt liegende Bindung endet mit der vollständigen Rückzahlung der Darlehenssumme. Die in den Landeswohnraumförderungsprogrammen gewöhnlich ausgereichten zinsverbilligten Darlehen Z 10 (Erwerb), Z 12 (Erwerb), Z 15 (Erwerb) sowie MB 12, OS 10 (Modernisierung), MW 15 sind entsprechend den Benennungen jeweils mit Bindungsfristen zwischen 10 und 15 Jahren belegt.

2. Welche Möglichkeiten bestehen, solche Bindungsfristen vorzeitig abzulösen und was sind die Gründe hierfür?

Es besteht die Möglichkeit, die Darlehen vorzeitig an die L-Bank zurückzuzahlen. In der Folge einer vollständigen Rückzahlung tritt an die Stelle der regulären restlichen Bindungsdauer grundsätzlich die sogenannte Nachwirkungsfrist.

Die Dauer der Nachwirkung von Bindungen bei vorzeitiger Rückzahlung richtet sich nach der zum Zeitpunkt der Rückzahlung geltenden Gesetzesgrundlage, ab dem 1. Januar 2008 nach den Vorgaben des § 16 Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG). Danach bleibt die Bindung bei Rückzahlung ohne Rechtsverpflichtung bis zum Ablauf des achten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung bestehen, sofern nicht das Ende der Bindung nach der Förderzusage vorher eintritt.

Der Gesetzgeber hat die Möglichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung seit jeher vorgesehen, um die gerade aus sehr langen Bindungsfristen resultierenden wirtschaftlichen Beschränkungen für den Verfügungsberechtigten sachgerecht zu begrenzen.

3. Wie viele öffentlich geförderte Wohneinheiten wurden in den letzten fünf Jahren, also ab dem Jahr 2005 in Baden-Württemberg vorzeitig aus der Bindungsfrist abgelöst und um welche Summen handelt es sich hierbei?

Jahr	vorzeitig abgelöste Wohneinheiten (€) Baudarlehen	Tilgungseinnahmen aus vorzeitigen Rückzahlungen (€) Baudarlehen
2005	1.723	13.469.405
2006	1.425	10.736.270
2007	770	8.750.295
2008	1.227	13.530.310
2009	1.754	17.107.060

4. *Wie hoch waren die jeweils jährlich zurückgeflossenen Darlehensmittel und wie wurden diese im Landeshaushalt verwendet?*

Jahr	Zinseinnahmen (€) Bau- u. Aufwendungs- darlehen	Tilgungseinnahmen (€) Bau- u. Aufwendungsdarlehen
2005	3.166.028	31.572.512
2006	3.156.760	42.363.151
2007	2.746.013	29.348.325
2008	2.688.840	28.767.958
2009	2.769.482	38.430.172

Durch § 3 des Gesetzes zur Ausführung des Wohnraumförderungsgesetzes (AG-WoG) vom 13. Dezember 2001 hat sich das Land selbst verpflichtet, Rückflüsse aus Darlehen, die das Land zur Förderung des Wohnungsbau gewährt hat und für die soziale Wohnraumförderung künftig gewährt, laufend zur Förderung von Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung zu verwenden. Erwartete Rückflüsse wurden in den jeweiligen Haushaltsansätzen der Wohnungsförderung berücksichtigt.

Mit dem Artikel 1 des Haushaltsstrukturgesetzes 2007 vom 12. Februar 2007 wurde § 3 AGWoG und damit die erwähnte Rückflussbindung aufgehoben. Derzeit dienen Rückflüsse aus Darlehen, die das Land zur Förderung des Wohnungsbau bzw. für die soziale Wohnraumförderung gewährt hat, als allgemeine Deckungsmittel für den Landeshaushalt.

5. *Kamen diese Rückflüsse der Wohnungswirtschaft wieder zugute?*

Vgl. Antwort zu Ziffer 4.

6. *Wie hoch ist der derzeitige Bestand (2010) an öffentlich geförderten Wohneinheiten mit Bindungsfristen in Baden-Württemberg?*

Eine Bestandserhebung zu noch gebundenen und geförderten Mietwohnungen ist letztmalig im Jahr 2007 zum Stichtag 2. März 2007 durch Abfrage bei den Gemeinden durchgeführt worden. Aktuellere Daten liegen nicht vor. Danach beläuft sich der Bestand zum Ende des Jahres 2010 auf rund 63.000 Mietwohnungen. Der Bestand im Bereich selbst genutzten Wohneigentums ist nicht in den gemeindlichen Wohnungsbindungskarteien zu erfassen. Angesichts dessen kann der Gesamtbestand gebundener Wohnungen nicht beziffert werden.

7. *Ist beabsichtigt, die in den letzten zwei Jahren zurückgeflossenen Darlehensablösungen bei einem möglichen zusätzlichen Bedarf der Förderung der Wohnungswirtschaft wieder zuzuführen?*

Die in den letzten beiden Jahren zurückgeflossenen Darlehensablösungen dienen als allgemeine Deckungsmittel und stehen nicht mehr zur Verfügung.

Drautz

Staatssekretär