



Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen

Ausgabe: [MBI. NRW. 2002 Nr. 31](#)
Veröffentlichungsdatum: 15.04.2002
Seite: 553



Verzinsung von Wohnungsbauförderungsmitteln für Eigentumsmaßnahmen und Wohnheime

641

Verzinsung von Wohnungsbauförderungsmitteln für Eigentumsmaßnahmen und Wohnheime

RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport
v.15.4.2002 IV B 2 – 4147 - 487/02 –

1

Verzinsung der zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen bewilligten Darlehen aus öffentlichen, nicht öffentlichen und Wohnungsfürsorgemitteln

1.1

Bewilligungsjahre bis einschließlich 1969

1.1.1

Die vor dem 1. Januar 1970 aus öffentlichen Mitteln und Wohnungsfürsorgemitteln bewilligten Bau- und Annuitätshilfedarlehen sind in Anwendung der Verordnung über die Neuregelung von Zinsvergünstigungen bei mit öffentlichen Mitteln und mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Eigentumsmaßnahmen (1. ZinsVO/SGV.NRW. 641) zu verzinsen.

1.1.2

Die Verzinsung ist vorbehaltlich der Nummern 1.1.3 bis 1.1.6 so zu begrenzen, dass die Mehrbelastung infolge der Zinserhöhung eine Höchstgrenze von 100 Euro im Monat je Eigentumsmaßnahme nicht übersteigt (Kappungsbetrag nach § 2 Abs. 1 der 1. ZinsVO).

1.1.3

Bei Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmern, deren Gesamteinkommen mindestens 20 v.H. unter den Einkommensgrenzen des § 9 WoFG liegt, ist die Verzinsung für die Dauer von zunächst drei Jahren auf 0 Euro zu begrenzen (Kappungsbetrag nach § 2 Abs. 2 der 1. ZinsVO). Die Höhe des Gesamteinkommens der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers ist von der hierfür zuständigen Stelle im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes zu bescheinigen, wobei die genaue Unterschreitung der Einkommensgrenze des § 9WoFG anzugeben ist. Maßgebend sind die Verhältnisse am Ersten des Monats, der dem Zahlungsabschnitt vorausgeht, für den die Zinsbegrenzung beantragt wird.

1.1.4

Bei Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmern, deren Einkommen sich innerhalb der Dreijahresfrist gemäß Nummer 1.1.3 vermindert und die einen Antrag auf Zinssenkung stellen, ist der Zinssatz bei Vorliegen der Voraussetzungen mit Beginn des der Antragstellung folgenden Zahlungsabschnitts abzusenken. Maßgebend sind die Einkommensverhältnisse am Ersten des Monats, der dem Zahlungsabschnitt vorausgeht, für den die Zinssenkung beantragt wird.

1.1.5

Für Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer, deren Mehrbelastung aus der Verzinsung ihrer Darlehen einkommensabhängig abgesenkt wurde, gilt die bisherige einkommensabhängige Zinsabsenkung bis zum Ablauf der jeweiligen Dreijahresfrist

1.1.6

Die Nummern 1.1.2 und 1.1.3 gelten auch für Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer, denen neben einem Darlehen aus öffentlichen oder nicht öffentlichen Mitteln ein Darlehen im Rahmen der Wohneigentumssicherungshilfe (WESH) bewilligt wurde, jedoch mit der Maßgabe, dass die Mehrbelastung aus der Verzinsung so lange auf 0 Euro abgesenkt wird, bis das Wohneigentumssicherungshilfedarlehen

zurückgezahlt ist.

1.1.7

Sind Darlehen zur Förderung einer Eigentumsmaßnahme mit zwei Wohnungen gewährt worden, von denen eine Wohnung vermietet ist, so ist die Verzinsung auf Antrag wie folgt zu begrenzen:

Die Verzinsung des zur Förderung der vermieteten zweiten Wohnung gewährten Darlehens oder Darlehensteils ist so zu begrenzen, dass die sich aus der höheren Verzinsung ergebende Erhöhung der Miete (Kostenmiete) nicht mehr als 0,38 Euro je Quadratmeter Wohnfläche beträgt. Voraussetzung für die Zinsbegrenzung ist die Verpflichtung, die Miete in Höhe der sich durch die Zinsbegrenzung ergebenden Minderbelastung zu senken. Die Verzinsung des zur Förderung der selbst genutzten Wohnung gewährten Darlehens oder Darlehensteils ist in entsprechender Anwendung der Nummern 1.1.1 und 1.1.3

anteilig um den Betrag zu mindern, der dem Anteil des zur Förderung der vermieteten zweiten Wohnung gewährten Darlehens oder Darlehensteils an dem Gesamtdarlehen entspricht. Der Antrag ist spätestens vier Monate seit Zugang der Mitteilung über die Zinserhebung bei der darlehensverwaltenden Stelle zu stellen.

1.1.8

Sind die Darlehen von verschiedenen Gläubigern gewährt worden, so dürfen die Kappungsbeträge nach Nummern 1.1.2 und 1.1.3 insgesamt nicht überschritten werden.

1.2

Bewilligungsjahre ab 1970

1.2.1

Die nach dem 31. Dezember 1969 und vor dem 1. Januar 1991 aus öffentlichen oder nicht öffentlichen Mitteln sowie aus Wohnungsfürsorgemitteln bewilligten Darlehen für Eigentumsmaßnahmen sind auf Grund des Vorbehalts in den Bestimmungen der Darlehensverträge ab dem 1. Juli 2002 mit einem Zinssatz von 6 v. H. jährlich zu verzinsen, sofern nach den Darlehensverträgen eine Verzinsung mit einem Zinssatz von bis zu 6 v. H. mit Zustimmung des für das Wohnungswesen zuständigen Ministeriums zulässig ist. Nach dem 31. Dezember 1990 und nach dem 31. Dezember der Folgejahre bewilligte Darlehen für Eigentumsmaßnahmen werden am 1. Juli 2003 bzw. am 1. Juli der Folgejahre in die Verzinsung einbezogen. Die Zinserhebung gilt für alle Programme, für die ein niedrigerer Tilgungssatz als 4 v.H. vereinbart worden ist. Vor dem 1. Januar 1991 bewilligte Darlehen, die wegen der darlehensvertraglich garantierten zinsfreien Zeit noch nicht in die Verzinsungsmaßnahmen einbezogen worden sind, werden – sofern die darlehensvertraglichen Voraussetzungen vorliegen – erstmalig am 1. Juli 2002 verzinst.

1.2.2

Bei Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmern, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 9 WoFG um nicht mehr als 30 v.H. übersteigt, ist die Verzinsung auf Antrag für die Dauer von zunächst drei Jahren wie folgt zu begrenzen (Kappungsbetrag):

Kappungsstufe	Einkommen	Mehrbelastung aus der Verzinsung höchstens
1	mindestens 20 v.H. unter der Einkommensgrenze des § 9 WoFG	0 Euro/Monat
2	mindestens 10 v.H. unter der Einkommensgrenze des § 9 WoFG	50 Euro/Monat
3	höchstens 5 v.H. über der Einkommensgrenze des § 9 WoFG	100 Euro/Monat
4	höchstens 20 v.H. über der Einkommensgrenze des § 9 WoFG	150 Euro/Monat

5	höchstens 30 v.H. über der Einkommensgrenze des § 9 WoFG	200 Euro/Monat
---	--	----------------

Die Höhe des Gesamteinkommens der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers ist von der hierfür zuständigen Stelle im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes zu bescheinigen, wobei die genaue Über- bzw. Unterschreitung der Einkommensgrenze des § 9 WoFG anzugeben ist. Maßgebend sind die Verhältnisse am Ersten des Monats, der dem Zahlungsabschnitt vorausgeht, für den die Zinsbegrenzung beantragt wird.

Im Übrigen sind die Nummern 1.1.4 bis 1.1.6 entsprechend anzuwenden.

1.3

Die darlehensverwaltenden Stellen haben alle von dieser Regelung betroffenen Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer im Eigentumsbereich rechtzeitig zu unterrichten und in geeigneter Form auf die Modalitäten bei Anträgen auf Herabsetzung der Zinsmehrbelastung hinzuweisen.

2

Verzinsung der zur Förderung von Eigentumsmaßnahmen bewilligten kommunalen Darlehen

2.1

Sofern für die nach dem 31. Dezember 1969 und vor dem 1. Januar 1991 geförderten Eigentumsmaßnahmen zusätzlich zu Landesdarlehen kommunale Darlehen gewährt worden sind und die jeweiligen Darlehensverträge der Kommunen und Kommunalverbände einen entsprechenden

Zinsvorbehalt enthalten, wird gemäß § 44 Abs. 2 Satz 3 II. WoBauG i. V. mit § 48 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a WoFG zugelassen, dass die Kommunen oder Kommunalverbände für diese Darlehen nach Maßgabe der Nummer 2.2 Zinsen erheben können.

2.2

Kommunale Darlehen für Eigentumsmaßnahmen können zusätzlich zu der Verzinsung der Landesdarlehen mit bis zu 6 v. H. verzinst werden. Bei Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmern, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze des § 9 WoFG um nicht mehr als 30 v.H. übersteigt, ist die Verzinsung auf Antrag für die Dauer von zunächst drei Jahren wie folgt zu begrenzen (Kappungsbetrag):

Kappungsstufe	Einkommen	Mehrbelastung aus der Verzinsung höchstens
1	mindestens 20 v.H. unter der Einkommensgrenze des § 9 WoFG	0,00 Euro/Monat

2	mindestens 10 v.H. unter der Einkommensgrenze des § 9 WoFG	12,50 Euro/Monat
3	höchstens 5 v.H. über der Einkommensgrenze des § 9 WoFG	25,00 Euro/Monat
4	höchstens 20 v.H. über der Einkommensgrenze des § 9 WoFG	37,50 Euro/Monat
5	höchstens 30 v.H. über der Einkommensgrenze des § 9 WoFG	50,00 Euro/Monat

Im Übrigen sind die Nummern 1.1.4 bis 1.1.6 und 1.2.2 entsprechend anzuwenden.

2.3

Soweit die Förderung ausschließlich durch Darlehen der Kommunen oder Kommunalverbände ohne den zusätzlichen Einsatz von Darlehen aus Landes- oder Bundesmitteln erfolgt ist oder die Darlehen aus Landes- und Bundesmitteln nicht mehr valutieren, kann sich für die nach dem 31. Dezember 1969 und vor dem 1. Januar 1991 bewilligten Landesdarlehen die Zinserhebung zum 1. Juli 2002 an den in der Nummer 1 festgesetzten Konditionen ausrichten. Die genannten Zinssätze und Kappungsbeträge (Nummern 1.2.1 und 1.2.2) dürfen nicht überschritten werden. Nachfolgende Bewilligungsjahrgänge dürfen jeweils ab 1. Juli 2003 und 1. Juli der Folgejahre verzinst werden. Nummer 1.2.1 ist entsprechend anzuwenden.

3

Aufwendungsdarlehen für Eigentumsmaßnahmen

Aufwendungsdarlehen sind nach den Vereinbarungen des Darlehensvertrages ab dem Tilgungsbeginn mit 6% zu verzinsen. Die Mehrbelastung aus dieser Verzinsung ist unter entsprechender Anwendung der Nummern 1.2 und 2 auf die dort genannten Kappungsbeträge zu begrenzen. Wenn neben Aufwendungsdarlehen auch Baudarlehen bewilligt worden sind, gelten die Kappungsbeträge für beide Darlehensarten gemeinsam.

4

Wohnheime

Nach dem 31. Dezember 1969 bewilligte Darlehen für Wohnheime werden mit bis zu 4 v.H. verzinst. Die sich aus der Zinserhebung ergebende Mieterhöhung darf den Betrag von 0,50 Euro je Quadratmeter anrechenbarer Wohnfläche nicht übersteigen. Die anrechenbare Wohnfläche ergibt sich aus der Summe der im Bewilligungsbescheid genannten Wohn- und Nutzflächen sowie der Flächen für sanitäre Anlagen und soziale Einrichtungen; die Verkehrsflächen bleiben bei der

Ermittlung der maßgeblichen Wohnfläche in Wohnheimen unberücksichtigt. Auf die §§ 42 bis 44 II. BV wird im Übrigen

verwiesen.

Bei Wohnheimdarlehen der Bewilligungsjahre 1987 und 1988 setzt die Verzinsung erstmals am 1. Januar 2000 ein. Wohnheimdarlehen der Bewilligungsjahre 1989 und der jeweils nachfolgenden Bewilligungsjahre werden zum 1. Januar 2001 bzw. zum 1. Januar der nachfolgenden Jahre in die Verzinsung einbezogen.

5

In-Kraft-Treten

Diese Richtlinie ergeht im Einvernehmen mit dem Finanzministerium und tritt am 1. Juli 2002 in Kraft.

– [MBI. NRW. 2002 S. 553.](#)