



LRMB - Landesrecht Ministerialblatt

Stammnorm

Ausfertigungsdatum: 15.04.2002

Verzinsung von Wohnungsbauförderungsdarlehen Darlehen aus öffentlichen und nicht-öffentlichen Mit- teln, Wohnungsfürsorgemitteln und kommunaler Dar- lehen RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Woh- nen, Kultur und Sport v.15.4.2002 - IV B 2 – 4147 - 487/02–

**Verzinsung von Wohnungsbauförderungsdarlehen
Darlehen aus öffentlichen und nicht-öffentlichen Mitteln,
Wohnungsfürsorgemitteln und kommunaler Darlehen**
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 öffentli- chen, nicht öffentlichen und Wohnungsfürsorgemitteln

1.1

Bewilligungsjahre bis einschließlich 1969

1.1.1

Es wird auf die für Eigentumsmaßnahmen geltenden Vorschriften der Verordnung über die Neu-
regelung von Zinsvergünstigungen bei mit öffentlichen Mitteln und mit Wohnungsfürsorgemitteln
geförderten Miet- und Genossenschaftswohnungen und Eigentumsmaßnahmen (ZinsVO) vom 9.
Oktober 2007 ([GV. NRW. S. 416](#)) hingewiesen.

1.1.2

In der Bescheinigung nach § 3 Abs. 2 Satz 1 ZinsVO ist die genaue Unterschreitung der Einkom-
mengrenze anzugeben. Bei der Ermittlung der Einkommengrenze gemäß § 9 Abs. 2 WoFG in
Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW ist der Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr

zur Dynamisierung der Einkommensgrenzen vom 5. Dezember 2005 (SMBI. NRW. 2370) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

1.1.3

Wird ein Darlehen nach § 3 Abs. 1 ZinsVO verzinst, so ist bei Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmern, deren Einkommen sich gemäß § 3 Abs. 2 ZinsVO vermindert und die einen Antrag auf Zinssenkung stellen, 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.

1.1.4

§ 3 Abs. 1 und 2 ZinsVO 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.

1.2

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 6v. H. jährlich zu verzinsen, sofern nach den Darlehensverträgen eine Verzinsung mit einem Zinssatz von bis zu 6v. 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 gemäß § 9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit § 1 VO WoFG NRW und dem Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr zur Dynamisierung der Einkommensgrenzen vom 5. Dezember 2005 (SMBI. NRW. 2370) in der jeweils geltenden Fassung - nachfolgend Einkommensgrenze genannt - 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	0 Euro/Monat
2	mindestens 10 v.H. unter der Einkommensgrenze	50 Euro/Monat
3	höchstens 5 v.H. über der Einkommensgrenze	100 Euro/Monat
4	höchstens 20 v.H. über der Einkommensgrenze	150 Euro/Monat
5	höchstens 30 v.H. über der Einkommensgrenze	200 Euro/Monat

Vermindert sich das Einkommen der Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer innerhalb der Dreijahresfrist und stellen sie einen Antrag auf Zinssenkung, so ist der Zinssatz bei Vorliegen der Voraussetzungen mit Beginn des der Antragstellung folgenden Zahlungsabschnitts entsprechend abzusenken. Die Höhe des Gesamteinkommens der Darlehensnehmerin oder des Darlehensnehmers ist jeweils von der hierfür zuständigen Stelle im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes zu bescheinigen, wobei die genaue Über- bzw. Unterschreitung der Einkommensgrenze anzugeben ist. Maßgebend sind die Verhältnisse am Ersten des Monats, der dem Zahlungsabschnitt vorausgeht, für den die Zinsbegrenzung bzw. Zinssenkung beantragt wird. Im Übrigen ist die Nummer 1.1.4 entsprechend anzuwenden.

1.2.3

Für Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmer, deren Mehrbelastung aus der Verzinsung ihrer Darlehen einkommensabhängig abgesenkt wurde und deren Einkommen sich nicht erneut gemäß Nummer 1.2.2 vermindert, gilt die bisherige einkommensabhängige Zinsabsenkung bis zum Ablauf der jeweiligen Dreijahresfrist.

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 geförderten Eigentumsmaßnahmen zusätzlich zu Landesdarlehen kommunale Darlehen gewährt worden sind und die jeweiligen Darlehensverträ-

ge 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 ab dem in Nummer 1.2.1 angegebenen Zeitpunkt der Einbeziehung in die Verzinsung zusätzlich zu der Verzinsung der Landesdarlehen mit bis zu 6 v.H. verzinst werden. Bei Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmern, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze 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):

Kappungs- stufe	Einkommen	Mehrbelastung aus der Verzinsung höchstens
1	mindestens 20 v.H. unter der Einkommensgrenze	0,00 Euro/Monat
2	mindestens 10 v.H. unter der Einkommensgrenze	12,50 Euro/Monat
3	höchstens 5 v.H. über der Einkommensgrenze	25,00 Euro/Monat
4	höchstens 20 v.H. über der Einkommensgrenze	37,50 Euro/Monat
5	höchstens 30 v.H. über der Einkommensgrenze	50,00 Euro/Monat

Im Übrigen sind die Nummern 1.1.4, 1.2.2 und 1.2.3 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 Darlehen der Kommunen und Kommunalverbände 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 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

Miet- und Genossenschaftswohnungen

5.1

Für die nach dem 31. Dezember 1969 bewilligten Darlehen aus öffentlichen und nicht-öffentlichen Mitteln und Wohnungsfürsorgemitteln werden ab 1. Januar 2003 bis zum 31. Dezember 2010 die zinserhöhenden Maßnahmen ausgesetzt. Entsprechendes gilt für die vor dem 1. Januar 1970 bewilligten Darlehen aus nicht-öffentlichen Mitteln und aufgrund des § 2 Abs. 2 der ZinsVO vom 9. Oktober 2007 für die vor dem 1. Januar 1970 bewilligten Darlehen aus öffentlichen Mitteln und Wohnungsfürsorgemitteln. Frühere Verzinsungsmaßnahmen bleiben davon unberührt.

5.2

Für alle aus öffentlichen Mitteln und aus Wohnungsfürsorgemitteln für Landesbedienstete der Personengruppe I bewilligten Darlehen, die der Verzinsung nach Nr. 2.232 WFB in der für die jeweiligen Bewilligungsjahre maßgebenden Fassung unterliegen, werden ab 1. Januar 2001 die zinserhöhenden Maßnahmen ebenfalls bis zum 31. Dezember 2010 ausgesetzt. Frühere Verzinsungsmaßnahmen bleiben davon unberührt.

5.3

Kommunale Darlehen

Die Regelungen in den Nrn. 5.1 und 5.2 sind für die Verzinsung kommunaler Darlehen anzuwenden.“

In-Kraft-Treten

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

[MBI. NRW. 2002 S. 553](#), geändert durch RdErl. v. 12.8.2002 ([MBI. NRW. 2002 S. 1005](#)),
7.2.2003 ([MBI. NRW. 2003 S. 242](#)), 20.10.2005 ([MBI. NRW. 2005 S. 1284](#)), 3.4.2006 ([MBI.](#)
[NRW. 2006 S. 228](#)), 22.10.2007 ([MBI. NRW. 2007 S. 741](#)).