

Verwendung von für den Schuldendienst frei gewordenen Zins- und Tilgungsbeträgen von vorrangigen Finanzierungsmitteln für die zusätzliche Verzinsung und Tilgung von öffentlichen Baudarlehen

Verwaltungsvorschrift des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa vom 2. August 2006

Inkrafttreten: 01.09.2006

Verwaltungsvorschrift des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa
vom 2. August 2006

1. Heranzuziehende wohnungsbaurechtliche Bestimmungen

Zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in der Freien Hansestadt Bremen (Land) sind öffentliche Baudarlehen nach folgenden Bestimmungen gewährt worden:

1.1

Verwaltungsanordnung für die Durchführung des Gesetzes zur Behebung der Wohnungsnot im Lande Bremen vom 9. Oktober 1956 (Brem.GBl. S. 129)

1.2

Verwaltungsanordnung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in der Freien Hansestadt Bremen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB -) vom 19. Februar 1957 (Brem.GBl. S. 13)

1.3

Verwaltungsanordnung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in der Freien Hansestadt Bremen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB –) vom 18. Juli 1961 (Brem.GBl. S. 161)

1.4

Verwaltungsanordnung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in der Freien Hansestadt Bremen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB –) vom 7. Februar 1967 (Brem.ABl. S. 47)

1.5

Verwaltungsanordnung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in der Freien Hansestadt Bremen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB –) vom 19. November 1968 (Brem.ABl. S. 386)

1.6

Verwaltungsanordnung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in der Freien Hansestadt Bremen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB –) vom 10. April 1972 (Brem.ABl. S. 239)

1.7

Verwaltungsanordnung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in der Freien Hansestadt Bremen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB –) vom 5. März 1973 (Brem.ABl. S. 99)

1.8

Verwaltungsanordnung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in der Freien Hansestadt Bremen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB –) vom 11. November 1976 (Brem.ABl. S. 511)

1.9

Verwaltungsanordnung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in der Freien Hansestadt Bremen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB –) vom 18. Dezember 1980 (Brem.ABl. 1981 S. 143)

1.10

Verwaltungsanordnung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in der Freien Hansestadt Bremen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB –) vom 19. Dezember 1984 (Brem.ABl. 1985 S. 191)

1.11

Verwaltungsanordnung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in der Freien Hansestadt Bremen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB –) vom 29. Mai 1986 (Brem.ABl. S. 315)

1.12

Verwaltungsanordnung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in der Freien Hansestadt Bremen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB –) vom 12. August 1987/11. 02. 1988 (Brem.ABl. S. 105)

1.13

Verwaltungsanordnung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in der Freien Hansestadt Bremen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB –) vom 10. August 1989 (Brem.ABl. S. 501)

1.14

Verwaltungsanordnung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in der Freien Hansestadt Bremen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB –) vom 15. November 1990 (Brem.ABl. 1991 S. 27)

1.15

Verwaltungsanordnung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in der Freien Hansestadt Bremen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB -) vom 20. November 1992 (Brem.ABl. 1993 S. 265)

1.16

Verwaltungsanordnung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in der Freien Hansestadt Bremen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB -) vom 29. September 1995 (Brem.ABl. S. 875)

1.17

Verwaltungsanordnung zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues in der Freien Hansestadt Bremen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen – WFB -) vom 31. 03. 1999 (Brem.ABl. S. 387)

2. Besserungsklauseln

Zur Verwendung von für den Schuldendienst freiwerdenden Beträgen (Zins- und Tilgungsbeträge) nach Tilgung von Vorlasten enthalten die vorgenannten Verwaltungsanordnungen unterschiedliche Bestimmungen (sogenannte Besserungsklauseln), die in die jeweiligen Darlehensverträge für die öffentlichen Baudarlehen Eingang gefunden haben.

2.1 Ausschluss der höheren Tilgung

Nach der unter Nr. 1.1 aufgeführten Verwaltungsanordnung können für den Schuldendienst frei werdende Beträge nur zur Verzinsung des öffentlichen Baudarlehens, nicht jedoch für eine erhöhte Tilgung verwendet werden.

2.2 Ausschluss der höheren Tilgung für einen bestimmten Zeitraum (sog. 35-Jahres Regelung)

Nach den unter Nr. 1.2 und 1.3 aufgeführten Verwaltungsanordnungen können durch die Tilgung von Vorlasten frei gewordene Schuldendienstbeträge erst nach Ablauf von 35 Jahren für eine zusätzliche Tilgung des öffentlichen Baudarlehens verwendet werden, soweit sie nicht zur Verzinsung des öffentlichen Baudarlehens in Anspruch genommen werden.

2.3 Allgemeine Besserungsklausel

In den unter Nr. 1.4 bis 1.17 aufgeführten Verwaltungsanordnungen ist bestimmt, dass nach Tilgung einer Vorlast die freiwerdenden Zins- und Tilgungsbeträge – soweit sie nicht zur Verzinsung des öffentlichen Baudarlehens in Anspruch genommen werden – gemäß § 44 Abs. 4 II. WoBauG zur verstärkten Tilgung des öffentlichen Baudarlehens herangezogen werden können.

3. Verwendung von freigewordenen Erträgen

Die unterschiedlichen Besserungsklauseln sollen gegenüber den Darlehensnehmern folgendermaßen angewendet werden:

3.1

¹Freigewordene Zins- und Tilgungsbeträge getilgter vorgehender Lasten (Darlehen) sind zur Tilgung des öffentlichen Baudarlehens zu verwenden. ²Falls der mit dem Darlehensnehmer abgeschlossene Darlehensvertrag eine höhere Tilgung ausdrücklich ausschließt, findet Satz 1 keine Anwendung; falls der Darlehensvertrag eine höhere Tilgung für einen bestimmten Zeitraum ausschließt, findet Satz 1 nach Ablauf dieses Zeitraumes Anwendung.

3.2 Regelung für mit Aufwendungszuschüssen und öffentlichen Baudarlehen geförderte Wohnungen

¹Bei den ab Wohnungsbauprogramm 1966/67 geförderten Wohnungen sind zunächst die in den jeweiligen Verwaltungsanordnungen über die Weiterbewilligung von Aufwendungszuschüssen (WAZ) in der jeweils geltenden Fassung getroffenen Regelungen hinsichtlich der Neufestsetzung und Begrenzung der Aufwendungszuschüsse anzuwenden. ²Danach sind freigewordene Kapitalkosten (bei Mietwohnungen die Zinsen und ggf. Verwaltungskosten; bei Eigentumsobjekten die Zins- und Tilgungsleistungen, ggf. die Verwaltungskosten) vorrangiger Darlehen zunächst zur Kürzung der laufenden Zuschüsse zu verwenden (siehe hierzu die Nr. 2.3.2, 6.3.2 und 10.4 Buchst. f der jeweiligen WAZ).

¹Werden für sämtliche Wohnungen einer Wohnanlage bzw. für eine Eigentumsmaßnahme keine Aufwendungszuschüsse mehr gewährt oder ist die Zahlung eingestellt worden, sind freigewordene Kapitalkosten gem. Nr. 8 der WAZ für die Verzinsung des öffentlichen Baudarlehens bis zu 4 v.H. zu verwenden. ²Die einschränkenden Regelungen der Nr. 8 WAZ hinsichtlich Höhe der Verzinsung in Bezug auf die Kostenmiete bei Mietwohnungen und der Belastung bei Eigentumsmaßnahmen sind zu beachten. ³Sofern aufgrund dieser einschränkenden Regelung noch ein Rest an freien Erträgen besteht, ist dieser außer Acht zu lassen (siehe hierzu 5.2).

¹Sofern die vorrangigen Finanzierungsmittel vollständig zurückgezahlt und eine Verzinsung der öffentlichen Baudarlehen bis 4 v.H. erfolgt ist, sind die freien Erträge (Zins- und Tilgungsbeträge) für die verstärkte Tilgung entsprechend Nr. 3.1 dieser DA zu verwenden. ²Die Abschöpfung der freien Erträge erfolgt unabhängig davon, ob der Förderungsnehmer auf die Weitergewährung von Aufwendungszuschüssen verzichtet hat.

4. Ermittlung der freien Erträge

Soweit nach den üblichen Laufzeiten von Hypothekendarlehen die Wahrscheinlichkeit besteht, dass freie Zins- und Tilgungsbeträge entstanden sind, sind die Schuldner der öffentlichen Baudarlehen von der Bremer Aufbau-Bank GmbH (nachfolgend BAB) aufzufordern, die vollständige Tilgung jedes vorgehenden Finanzierungsmittels (Darlehens) durch Vorlage der entsprechenden Rückzahlungsbestätigungen nachzuweisen, bzw. soweit die Darlehen noch nicht vollständig getilgt sind, die jeweiligen Restschuldbeträge und Restlaufzeiten der vorgehenden Belastungen (Darlehen) aufzugeben.

¹Mit der Aufforderung sind die Schuldner der öffentlichen Baudarlehen zu verpflichten, zukünftig jede vollständige Tilgung einer vorgehenden Belastung mitzuteilen.

¹Bei der Feststellung einer vorzeitigen vollständigen Rückzahlung der vorrangigen Mittel ist zu prüfen, ob die Rückführung durch Eigengeld erfolgte oder lediglich eine Umfinanzierung mit einem neuen Darlehen vorgenommen wurde. ²Hierzu ist der Darlehensnehmer aufzufordern, einen entsprechenden Nachweis vorzulegen.

¹Bei einem umgeschuldeten Darlehen liegt auch bei ggf. nachrangiger Absicherung keine vollständige Tilgung vor. ²Hinsichtlich der Ermittlung freier Erträge für das umgeschuldete nachrangig abgesicherte Darlehen ist davon auszugehen, dass das Darlehen nach 38 Jahren zurückgezahlt wäre. ³Für die Höhe der freien Erträge ist die Ursprungsfinanzierung zu Grunde zu legen.

5. Beginn und Umfang der höheren Tilgung des öffentlichen Baudarlehens

5.1

¹Die höhere Tilgung des öffentlichen Baudarlehens setzt mit dem Monatsersten ein, der auf die vollständige Tilgung jeweils einer dem öffentlichen Baudarlehen vorgehenden Last (Darlehen) folgt. ²Der nach Nr. 3.1 festzusetzende Tilgungssatz ist erforderlichenfalls auf das nächst niedrigere Achtelprozent abzurunden.

5.2

¹Die höhere Tilgung des öffentlichen Baudarlehens in den zunächst nach Nr. 3.2 zu bearbeitenden Fällen setzt mit dem Monatsersten ein, der auf die Höherverzinsung bis 4 v.H. folgt. ²Die bis zu diesem Zeitpunkt in den Vorjahren aufgelaufenen freien Erträge sind nicht zu berücksichtigen. ³Nr. 5.1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

5.3

Bei gemischt geförderten Wirtschaftseinheiten (Förderung mit Aufwendungshilfen, Zins- und Tilgungshilfen sowie mit öffentlichen Baudarlehen) setzt die höhere Tilgung entsprechend Nr. 3.1 erst nach Einstellung der Zahlungen der Aufwendungshilfe und nach Tilgung des Tilgungshilfedarlehens ein (siehe hierzu Nr. 2 der Neufassung der Dienstanweisung Nr. 407 vom 03. 08. 2006).

5.4

¹Bei verkauften Objekten und bei ganz oder überwiegend mit Eigengeld finanzierten Objekten ist davon auszugehen, dass vorrangige Finanzierungsmittel aus der Ursprungsfinanzierung 38 Jahre nach Bezugsfertigkeit getilgt sind. ²Die verstärkte Tilgung der öffentlichen Baudarlehen setzt nach Ablauf von 38 Jahren, gerechnet vom Monatsersten, der der mittleren Bezugsfertigkeit der Wirtschaftseinheit folgt, mit einem

Betrag ein, der einer Verzinsung der fiktiven Fremdmittelfinanzierung in Höhe von 80 v.H. der Herstellungskosten mit 8 v.H. entspricht.

6. Feststellung der höheren Tilgung

Die Festsetzung der höheren Tilgung auf das öffentliche Baudarlehen wird nach Feststellung der freien Erträge den Darlehensschuldern von der BAB mitgeteilt.

7. Laufende Aufwendungen/Mieten

Die gemäß Nr. 6 festgesetzte Tilgungserhöhung für das öffentliche Baudarlehen führt nicht zu einer Änderung in der Wirtschaftlichkeitsberechnung (vgl. § 23 Abs. 3 Satz 1 der Zweiten Berechnungsverordnung – II.BV – in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 10. 1990 (BGBl. I S. 2178) in der jeweils geltenden Fassung).

8. Ausnahmen

¹Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr kann im Einzelfall Ausnahmen von den vorstehenden Bestimmungen zulassen. ²Die BAB kann im Einvernehmen mit dem Senator für Bau, Umwelt und Verkehr Ausnahmeregelungen treffen.

9. In-Kraft-Treten

¹Die vorstehenden Bestimmungen treten am 01. September 2006 in Kraft. ²Sie sind für alle freien Erträge anzuwenden, die nach In-Kraft-Treten festgestellt werden, auch für die, die vor In-Kraft-Treten dieser Dienstanweisung entstanden sind.

10. Befristung

Die Dienstanweisung wird befristet bis zum 31. 12. 2016.

Fußnoten

1) Die Dienstanweisung tritt mit Ablauf des 31. 12. 2016 außer Kraft, vgl. Abschnitt 10.