

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Finanzen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Jürgen Schönhoff/ Claudia Grün 563 5965/ 6217 563 8567 juergen.schoenhoff@stadt.wuppertal.de claudia.gruen@stadt.wuppertal.de
	Datum:	06.10.2010
	Drucks.-Nr.:	VO/0796/10 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
09.11.2010	Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung und gemeinsamer Betriebsausschuss APH / KIJU	Empfehlung/Anhörung
10.11.2010	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
15.11.2010	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Zinserhöhung kommunaler Wohnungsbaudarlehen für Miet- und Genossenschafts- wohnungen aus öffentlichen Mitteln und Wohnungsfürsorgemitteln sowie Eigentumsmaßnahmen gem. §§ 30 bis 39 WFNG NRW		

Grund der Vorlage

Verabschiedung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) vom 02.12.2009, das am 01.01.2010 in Kraft getreten ist.

Beschlussvorschlag

Die Zinserhöhung kommunaler Wohnungsbaudarlehen für Miet- und Genossenschafts-wohnungen aus öffentlichen Mitteln und Wohnungsfürsorgemitteln sowie Eigentumsmaßnahmen gemäß der §§ 30 bis 39 WFNG NRW ab dem 01.01.2011 wird beschlossen.

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

Mit Ratsbeschluss vom 23.09.1996 – Drucksache 1820/1996 – wurde durch den Rat der Stadt Wuppertal beschlossen, die damals mit Zinsverordnung und entsprechenden Runderlassen geregelten Zinserhöhungsmaßnahmen der Darlehen für Miet- und Genossenschaftswohnungen und Eigentumsmaßnahmen der Bewilligungsjahre 1960 – 1985 ab dem 01.01.1997 durchzuführen.

Mit Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 12.10.1998, geändert am 30.09.1999, 25.09.2000, 12.08.2002, 07.02.2003 und 22.10.2007 wurden die Zinserhöhungsmaßnahmen nach und nach bis zum 31.12.2010 ausgesetzt.

Durch das o. a. neu verabschiedete Gesetz WFNG NRW sind nun wieder zinserhöhende Maßnahmen ab dem 01.01.2011 für Miet- und Genossenschaftswohnungen und Eigentumsmaßnahmen möglich. Die entsprechenden Darlehen dürfen mit höchstens 6 % jährlich verzinst werden, sofern nach den Darlehensverträgen eine Verzinsung bis zu diesem Zinssatz zulässig ist.

Für die Zinserhöhung sind u. a. folgende Regelungen getroffen worden:

Miet- und Genossenschaftswohnungen:

- Verzinsung kann um einen Betrag angehoben werden, der einer Erhöhung der Durchschnittsmiete um höchstens 0,05 € je Quadratmeter Wohnfläche im Monat entspricht (Kappungsbetrag).
- Die nachfolgend aufgeführten Mietobergrenzen je Quadratmeter Wohnfläche (festgelegt im § 32 WFNG NRW) dürfen nicht überschritten werden.

Gemeinden mit Mietniveau	vor 1980	1980 bis 1989	1990 bis 2002
M1	3,20 Euro	3,55 Euro	4,05 Euro
M2	3,60 Euro	3,95 Euro	4,45 Euro
M3	4,00 Euro	4,35 Euro	4,85 Euro
M4	4,25 Euro	4,60 Euro	5,10 Euro.

Wuppertal gehört nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFD) zum Mietniveau 3.

Für alle Zinsanhebungen gilt, dass bei gleichzeitiger Zinsanhebung seitens des Landes die entsprechenden Kappungsbeträge und Mietobergrenzen insgesamt nicht überschritten werden dürfen.

Eigentumsmaßnahmen:

Vor 1970:

- Die sich aus der Zinsanhebung ergebende Mehrbelastung darf eine Höchstgrenze von 100 €/Monat nicht übersteigen (Kappungsbetrag).
- Herabsetzung der Mehrbelastung auf 0 €, wenn durch entsprechende Bescheinigung nachgewiesen wird, dass das Gesamteinkommen um mind. 20 % unterschritten wird.

Nach 1970:

- Die Mehrbelastung pro Objekt darf einen Kappungsbetrag nicht übersteigen. Dieser Kappungsbetrag ist vom Verhältnis des Gesamteinkommens zur Einkommensgrenze abhängig.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Kappungsbeträge:

Gesamteinkommen bezogen auf die Einkommensgrenze des § 13 WFNG NRW	Zinsen bei Landesmitteln werden nicht angehoben oder keine Landesmittel gewährt oder Landesmittel zurückgezahlt		Zinsen bei Landesmitteln werden ebenfalls angehoben	
	jährlich	monatlich	jährlich	monatlich
mind. 25 % unter der Einkommensgrenze	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
mind. 15 % unter der Einkommensgrenze	600,00 €	50,00 €	150,00 €	12,50 €
bis zur Höhe der Einkommensgrenze	1.200,00 €	100,00 €	300,00 €	25,00 €
höchstens 15 % über der Einkommensgrenze	1.800,00 €	150,00 €	450,00 €	37,50 €
höchstens 25 % über der Einkommensgrenze	2.400,00 €	200,00 €	600,00 €	50,00 €

In beiden Fällen ist die sich aus der Verzinsung ergebende Mehrbelastung auf Antrag des Darlehensnehmers für die Dauer von jeweils drei Jahren zu begrenzen.