

Information zum Zinsmoratorium 2016/2017

NRW.BANK hat entschieden:

Verzicht auf Zinsanhebung für öffentliche Darlehen nach dem I./ II. Wohnungsbaugesetz (WoBauG) zur Förderung **von Mietwohnungen** für die Jahre 2016 und 2017 – (Zinsmoratorium)

Die NRW.BANK hat die Entscheidung getroffen, auf eine mögliche **Zinsanhebung** bei Mietwohnungsdarlehen aus öffentlichen Mitteln in den Jahren 2016 und 2017 gänzlich **zu verzichten**. Dies bedeutet, dass in den Jahren 2016 und 2017 die Höherverzinsung der betroffenen Darlehen und daraus möglicherweise resultierende Mietsteigerungen entfallen!

Betroffen sind ausschließlich Kunden der NRW.BANK mit Bestandsdarlehen der **Mietwohnraumförderung** aus öffentlichen Mitteln nach dem I./II. Wohnungsbaugesetz der Förderjahre 1949 bis einschließlich 2002 (klassischer 1. Förderweg), bei denen das Kostenmietrecht Anwendung findet.

Die Feststellung der Kostenmiete (auch Durchschnittsmiete genannt) erfolgt in diesen Fällen u.a. nach den Regelungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) und der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV). Zinsanhebungen haben in der Vergangenheit immer dann zu Anhebungen von Durchschnittsmieten geführt, wenn diese bisher nicht die geltenden Mietobergrenzen überschritten hatten. Ansonsten konnte ein Zinssenkungsantrag gestellt werden.

Die seit 2011 vorgenommenen Zinsanhebungen waren aufgrund von Vorgaben des Gesetzgebers in ihrer Auswirkung auf die Kostenmiete auf maximal 0,05 € pro Quadratmeter Wohnfläche bereits begrenzt, aber selbst diesen maßvollen Anhebungsbetrag halten wir angesichts gesunkener Marktzinsen und angespannter Wohnungsmärkte gerade im unteren Preissegment derzeit nicht für opportun.

Nunmehr wird durch den Verzicht der NRW.BANK auf diese Zinsanhebung in den nächsten beiden Jahren der bedeutendste Teil des geförderten Mietwohnungsbestandes begünstigt.

Mit diesem Entschluss will die NRW.BANK wirkungsvoll das förderpolitische Ziel des Landes Nordrhein-Westfalen unterstützen, Mietpreis- und Belegungsbindungen gerade für die Zielgruppe der einkommensschwächeren Haushalte nachhaltig zu sichern.

Von der Entscheidung der NRW.BANK werden Mieter und Vermieter gleichermaßen profitieren. So werden in den beiden nächsten Jahren Mietanhebungen aufgrund von Zinserhöhungen vermieden und damit eine große Anzahl von Mietern entlastet.

Für Vermieter entfällt der aus der Zinsanhebung regelmäßig entstandene Mehraufwand (z.B. für Neuberechnungen von Durchschnittsmieten, Mitteilungen an die Mieter über die Mietanhebungen etc.). Außerdem verbessert sich für Vermieter die nachhaltige Vermietbarkeit dieses Wohnungsbestandes.

Das Zinsmoratorium endet zunächst mit Ablauf des Jahres 2017. Unter Berücksichtigung der Entwicklung des Umfeldes wird die NRW.BANK rechtzeitig beschließen, ob und in welcher Höhe die Zinsen ab dem Jahr 2018 im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wieder angehoben werden sollen. Hierbei wird auch zu berücksichtigen sein, dass ab dem 01.01.2017 die gesetzliche Anpassung der Mietobergrenzen und die Angleichung der Pauschalen für die Verwaltungskosten und die Anpassung der Instandhaltungskosten nach Verbraucherpreisindex erfolgen.

Hintergrundinformation:

Mit dem ab 1.1.2010 in Kraft gesetzten WFNG NRW (Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen – Teil 7) wurde eine abschließende gesetzliche Regelung zur Verzinsung von Förderdarlehen der Mietwohnraumförderung getroffen. Danach richtet sich die Verzinsung der Darlehen grundsätzlich nach den Regelungen in den Förderbestimmungen und den Darlehensverträgen. Die Kompetenz zur Zinsanhebung liegt seit 2011 bei der NRW.BANK, die seither jedes Jahr Zinsanhebungen für den Darlehensbestand im Mietwohnungsbau im engen Rahmen des WFNG NRW (Teil 7) vorgenommen hat.

Die jährlichen Zinsanhebungen führten im Schnitt zu einem Zinsanstieg um rd. 0,07% bzw. 0,05 €/m² Wohnfläche. Zinssenkungsanträge konnten in der Regel dann gestellt werden, wenn die bisherige Durchschnittsmiete die vom Gesetzgeber festgelegten Mietobergrenzen bereits überstiegen hatte (die Mietobergrenzen liegen zwischen 3,35€/m² bis 5,25€/m² je nach Mietniveau der jeweiligen Gemeinde und dem entsprechenden Bewilligungsjahr – vor 1980, von 1980 bis 1989 oder von 1990 bis 2002).

Mietwohnraumförderdarlehen der NRW.BANK im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung weisen im Gegensatz zu normalen Immobilienfinanzierungen folgende Vorteile auf:

- Die Förderdarlehen werden zu äußerst günstigen Konditionen vergeben
- Die Zinskonditionen sind sehr langfristig
- Die Förderdarlehen werden nachrangig besichert
- Eine vorzeitige Rückzahlung der Förderdarlehen ist jederzeit möglich; es wird keine Vorfälligkeitsentschädigung erhoben.