

Herrn Landesrat
Mag. Karlheinz Rüdisser
Landhaus
6900 Bregenz

Bregenz, am 22. Dezember 2009

**Anfrage gemäß § 54 GO d LT –
Verzinsung von Wohnbauförderungsdarlehen**

Sehr geehrter Herr Landesrat!

Die Zinsenlandschaft hat sich in den letzten Jahren stark geändert. Das Land Vorarlberg gibt erhebliche Mittel für Wohnbauförderung aus. Dabei werden Zuschüsse zu Annuitäten oder Verzinsungen gegeben. Die Zinssätze dieser Darlehen waren vor wenigen Jahren noch 9,25 % und mehr.

Die Anpassung dieser oft über die ganze Vertragslaufzeit fix verzinsten Verträge ist nicht restlos erfolgt. Grundsätzlich wäre es möglich, auch fix verzinsten Verträge anzupassen, wenn sich die Geldmarktsituation erheblich verändert. Dies gilt nicht nur für Entwicklungen nach oben, sondern auch für solche nach unten.

Ich erlaube mir deshalb an Sie, als ressortzuständiges Regierungsmitglied, nachstehende

ANFRAGE

zu richten:

1. Welche Banken können Wohnbauförderungs- und Sanierungsdarlehen verwalten und finanzieren?
2. Welche Anpassungen der fix vereinbarten Zinssätze wegen der überhöhten Senkung der Geldmarktzinsen sind erfolgt?
3. Welche Beträge werden in welcher Höhe derzeit verzinst?
4. Bei wie vielen Wohnbauförderungs- und Sanierungsdarlehen wurden die Zinssätze gesenkt und auf wie viel Prozent?
5. Gibt es noch mit über 7% p.a. verzinsten Wohnbauförderungs- und Sanierungsdarlehen und wenn ja, wie viele mit welcher Höhe insgesamt?

6. Erfolgt die Zinssatzsenkung automatisch oder nur auf Anfrage?
7. Wie ist die Refinanzierung dieser Darlehen und welche Änderungen gab es diesbezüglich?
8. Wie hoch ist der vom Land getragene Anteil an den Annuitäten in Prozent und in Summe?
9. Welche Zinsgleitklauseln und welche außerordentlichen Anpassungsbestimmungen von Zinsen gibt es in Wohnbauförderungs- und Sanierungsdarlehen?
10. Entsprechen diese Bestimmungen der aktuellen Rechtsprechung?
11. Gab es Anpassungen dieser Bestimmungen bei laufenden Verträgen?

Ich bedanke mich im Voraus für die fristgerechte Beantwortung meiner Anfrage und verbleibe

mit freundlichen Grüßen
LAbg Dr. Hubert F. Kinz

BEANTWORTUNG DURCH LANDESRAT MAG. KARLHEINZ RÜDISSER

Bregenz, am 12. Jänner 2010

Herrn
LAbg. Dr. Hubert Kinz
FPÖ-Landtagsklub
Im Hause

Betreff: Verzinsung von Wohnbauförderungsdarlehen;
Anfrage vom 22. Dezember 2009, Zl. 29.01.026

Sehr geehrter Herr Landtagsabgeordneter Kinz,

Ihre gemäß § 54 der Geschäftsordnung des Vorarlberger Landtages an mich gerichtete Anfrage beantworte ich wie folgt:

1. Welche Banken können Wohnbauförderungs- und Sanierungsdarlehen verwalten und finanzieren?

Die Finanzierung der Wohnbauförderung erfolgt zur Gänze über das Landesbudget (Bundesbeiträge im Rahmen des Finanzausgleichs, Rückflüsse, Zinsen). Nur beim Landeswohnbaufonds beteiligen sich die Gemeinden.

Die Verwaltung der Förderungsdarlehen (derzeit über 55.000 Konten) wird im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages seit 1968 von der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG im Auftrag und im Namen der Vorarlberger Landesregierung bzw. des Landeswohnbaufonds ausgeführt. Die technische Abwicklung erfolgt über ein EDV-Programm, das auf einem eigens dafür angeschafften Rechner bei der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG in Bregenz läuft.

Ab 18.10.2010 wird im Zuge der Einführung einer neuen EDV für die Abwicklung der Wohnbauförderung die Verwaltung dieser Förderungskonten direkt in die Landesbuchhaltung (VBK) verlagert und der Rechner bei der Hypo Bregenz stillgelegt.

2. Welche Anpassungen der fix vereinbarten Zinssätze wegen der überhohen Senkung der Geldmarktzinsen sind erfolgt?

Die Konditionen von Neubauförderungs- und Sanierungsdarlehen des Landes sind in den Wohnbauförderungsrichtlinien fixiert. Es erfolgt keine Anpassung während der Darlehenslaufzeit.

Das Modell der Annuitätenzuschüsse in der Wohnhaussanierung für Bankdarlehen an Private gibt es seit dem Jahr 2007 nicht mehr. Mangels Auswertungsmöglichkeiten kann keine genaue Aussage getroffen werden, bei wie vielen Darlehen das jeweilige finanzierende Bankinstitut eine Zinssenkung vorgenommen hat.

3. Welche Beträge werden in welcher Höhe derzeit verzinst?

Neubauförderungsdarlehen werden nach den aktuellen Wohnbauförderungsrichtlinien derzeit wie folgt verzinst:

Förderstufen 1 bis 3:				Förderstufen 4 und 5:			
	Zins:	Tilgung:	Annuität:		Zins:	Tilgung:	Annuität:
1. – 5. Jahr	1,0 %	0,5 %	1,5 %	1. – 10. Jahr	1,0 %	0,5 %	1,5 %
6. – 10. Jahr	1,5 %	1,0 %	2,5 %	11. – 20. Jahr	2,0 %	1,0 %	3,0 %
11. – 15. Jahr	2,0 %	2,5 %	4,5 %	21. – 30. Jahr	3,0 %	3,0 %	6,0 %
16. – 20. Jahr	3,0 %	4,0 %	7,0 %	31. – 35. Jahr	4,0 %	5,5 %	9,5 %
21. – 27. Jahr	4,0 %	5,0 %	9,0 %				

Sanierungsdarlehen des Landes sind derzeit auf die gesamte Laufzeit von 20 Jahren zinsfrei.

Über die auslaufenden Sanierungsdarlehen von Bankinstituten, welche vom Land bezuschusst werden, ist keine genaue Auswertung möglich.

- 4. Bei wie vielen Wohnbauförderungs- und Sanierungsdarlehen wurden die Zinssätze gesenkt und auf wie viel Prozent?**
- 5. Gibt es noch mit über 7 % p.a. verzinsten Wohnbauförderungs- und Sanierungsdarlehen und wenn ja, wie viele mit welcher Höhe insgesamt?**
- 6. Erfolgt die Zinssatzsenkung automatisch oder nur auf Anfrage?**

Wie der Antwort zu Frage 2 zu entnehmen ist, muss zwischen Darlehen des Landes und durch das Land bezuschusste Bankendarlehen unterschieden werden.

Bei laufenden Förderungsdarlehen des Landes wurden die Konditionen während der Laufzeit bisher nie geändert.

Für Bankdarlehen mit Annuitätenzuschüssen des Landes, die es seit 2007 nicht mehr gibt, wurde im Jahr 2006 zwischen der Kreditwirtschaft und dem Land eine Anpassung der Zinskonditionen in der Form vereinbart, dass den Kunden an Stelle des ursprünglich richtliniengemäßen Fixzinsdarlehens ein Darlehen mit variabler Verzinsung angeboten wird. Der damals aktuelle variable Zinssatz in Höhe von 5,875 % wurde als Zinssatzuntergrenze fixiert, der zum Zeitpunkt des

Vertragsabschlusses zwischen Kunde und Bank vereinbarte Fixzinssatz wurde als Obergrenze definiert. Der variable Zinssatz wurde an die Entwicklung der Sekundärmarktrendite gebunden. Es wurde mit der Sparte Kreditwirtschaft vereinbart, dass die Kunden über ihre Hausbank über die Möglichkeit der Zinssatzänderung informiert werden. Dies ist erfolgt. Wie viele Kunden von diesem Angebot Gebrauch gemacht haben, ist uns nicht bekannt.

7. Wie ist die Refinanzierung dieser Darlehen und welche Änderungen gab es diesbezüglich?

Über die Refinanzierung bzw. die Absicherung der Zinskonditionen von Bankdarlehen kann von der Wohnbauförderungsabteilung keine Aussage getroffen werden.

8. Wie hoch ist der vom Land getragene Anteil an den Annuitäten in Prozent und in Summe?

Beim ausgelaufenen Modell der Sanierungsförderung mit Annuitätenzuschüssen betrug der jährliche Annuitätenzuschuss zuletzt (Wohnbauförderungsrichtlinien 2006) zwischen €400,-- und €600,-- pro €10.000,-- anerkannte Sanierungskosten. Diese Richtlinien machten keine Vorgaben mehr an einen Maximalzinssatz, weshalb der Anteil der vom Land getragenen Annuitäten in Prozent nicht ausgedrückt werden kann.

9. Welche Zinsgleitklauseln und welche außerordentlichen Anpassungsbestimmungen von Zinsen gibt es in Wohnbauförderungs- und Sanierungsdarlehen?

Die Wohnbauförderungsrichtlinien kennen eine Zinsgleitklausel nur für rückzahlbare Annuitätenzuschüsse für integrative Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen. Hier darf der Zinsfuß des zu bezuschussenden Darlehens seit 1.1.2010 nicht höher als 1 % über dem 6-Monats-Euribor liegen.

10. Entsprechen diese Bestimmungen der aktuellen Rechtsprechung?

Die Bestimmung entspricht der aktuellen Rechtslage.

11. Gab es Anpassungen dieser Bestimmungen bei laufenden Verträgen?

Nein.

Mit freundlichen Grüßen
Landesrat Mag. Karlheinz Rüdissler