

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christine Ostrowski, Dr. Barbara Höll, Heidemarie Ehlert, Dr. Gregor Gysi und der Fraktion der PDS  
– Drucksache 14/876 –**

### **Zur Einsparung von öffentlichen Aufwendungszuschüssen durch die Möglichkeit der vorfristigen Tilgung und Umschuldung von Krediten im Wohnungsbau**

In den Jahren vor 1989 lagen die Hypothekenzinsen im Schnitt zwischen 7 und 9 Prozent. Heute haben sie einen Stand von bis zu 4,5 Prozent erreicht. Jeder Prozentpunkt Zinsen kann im Schnitt bis zu 2 DM Mietbelastung mehr oder weniger ausmachen.

Umschuldungen könnten zu erheblichen Mietreduzierungen führen und außerdem die Aufwendungszuschüsse der öffentlichen Hand reduzieren und damit die öffentlichen Haushalte entlasten.

1. Trifft es nach Auffassung der Bundesregierung zu, daß für alle geförderten Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus und der modernisierten Mietwohnungen, die vor 1989 mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, die Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung der Finanzierungsdarlehen nach § 609 a Abs. 1 Nr. 3 BGB besteht, ohne daß der Darlehensnehmer sogenannte Vorfälligkeitszinsen zahlen muß?

Es trifft zu, daß bei Vorliegen der Voraussetzungen des gesetzlichen Kündigungsrechts nach § 609 a Abs. 1 Nr. 3 BGB kein Anspruch auf Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung besteht. Auf Darlehensverträge, die vor dem 1. Januar 1987 abgeschlossen worden sind, ist jedoch weiterhin der aufgrund des Gesetzes vom 25. Juli 1986 (BGBl. I S. 1169) am 31. Dezember 1986 außer Kraft getretene § 247 BGB anzuwenden.

2. Welche Auswirkungen auf die Senkung der Aufwendungszuschüsse der öffentlichen Hand könnten sich nach Schätzungen der Bundesregierung daraus ergeben?

---

*Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 17. Mai 1999 übermittelt.*

*Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.*

Da nach der Aufgabenverteilung des Grundgesetzes die Wohnungsbauförderung von den Ländern durchgeführt wird, liegen der Bundesregierung hierzu keine Erkenntnisse vor.

3. Welchen Einfluß könnte nach Auffassung der Bundesregierung die vorzeitige Ablösung von Krediten und Darlehen im Wohnungsbau bzw. ihre Umschuldung zu gegenwärtig niedrigeren Zinssätzen auf die Mietpreise nehmen?

In den Fällen, in denen das Kostenmietrecht gilt (Wohnungen sind im sogenannten 1. der 2. Förderweg gefördert), ist nach den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung bei vorzeitiger Rückzahlung von Krediten und Darlehen bzw. Umschuldung eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen. Dies kann im Einzelfall zu einer Senkung der Kostenmiete führen.

4. Welche Möglichkeiten und welche Rechte zur vorfristigen Tilgung oder der Umschuldung haben nach Auffassung der Bundesregierung Käufer von selbstgenutztem Wohneigentum, die in früheren Jahren Kredite und öffentliche Darlehen mit hohem Zinsniveau in Anspruch nahmen?

Eigentümer selbstgenutzten Wohneigentums, für das öffentliche Mittel nach dem 31. Dezember 1969 als öffentliche Baudarlehen (sogenannter 1. Förderweg) bewilligt worden sind, können gemäß § 69 II. WoBauG nach Ablauf von zwei Jahren seit Bezugsfertigkeit über die vereinbarungsgemäß zu entrichtenden Tilgungen hinaus das öffentliche Baudarlehen ganz oder in Teilen vorzeitig durch Zahlung noch nicht fälliger Leistungen abzüglich von Zwischenzinsen unter Berücksichtigung von Zinseszinsen mit Schuldnachlaß ablösen. Andere Darlehen, wie z. B. nichtöffentliche Baudarlehen oder auch die oftmals eingesetzten Aufwendungsdarlehen im sogenannten 2. Förderweg, werden von dieser Regelung nicht umfaßt und können daher, soweit der Darlehensvertrag vor dem 1. Januar 1987 geschlossen worden ist, bei Vorliegen der Voraussetzungen nach dem hierfür weiter anwendbaren § 247 BGB gekündigt werden. Für nach diesem Zeitpunkt abgeschlossene Darlehensverträge besteht ein Kündigungsrecht nach § 609 a BGB.