

## KLEINE ANFRAGE

der Abgeordneten Beate Schlupp, Fraktion der CDU

Wohnungsbaudarlehen

und

## ANTWORT

der Landesregierung

1. Welcher Gesamtförderungsbestand des Landes aus Wohnungsbaudarlehen bestand zum Stichtag 01.09.2004 (bitte getrennt angeben nach Darlehensnehmer und entsprechender Summe der Verbindlichkeiten gegenüber dem Land)?

Eine Einzelaufstellung aller Darlehensnehmer, die seit 1991 Wohnraumfördermittel erhalten haben, liegt nicht vor.

Der Gesamtförderungsbestand des Landes und die Verbindlichkeiten zum Stichtag sind in der folgenden Übersicht differenziert nach den Investorengruppen aufgeführt:

<b>Darlehensnehmer</b>	<b>Gesamtförderungsbestand in Euro (Restkapital zum 31.08.2004)</b>	<b>Summe der Verbindlich- keiten in Euro</b>
natürliche Personen	745.601.767,43	2.058.132,78
Juristische Personen, davon	1.153.028.283,65	2.411.740,19
Gemeinden	77.680.778,95	233.813,93
sonstige	1.075.347.504,70	2.177.926,26
Gesamtsumme	1.898.630.051,08	4.469.863,97

2. Welche Forderungsvolumina sind jeweils zum Jahresende zwischen 1994 und 2003 im Vergleich zum jeweiligen Gesamtforderungsbestand am Jahresende nicht eintreibbar geworden (Forderungsausfall)?

In der Wohnraumförderung sind von 1994 bis 2003 keine Kapitalforderungsausfälle im Sinne von § 59 LHO (Niederschlagung, Erlass) entstanden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Ausfall von dinglichen Sicherheiten allein nicht zum Forderungsfall führt, da gegen den Fördernehmer der schuldrechtliche Anspruch bestehen bleibt und auch weiter verfolgt wird.

Der Ausfall der dinglichen Forderungen seit 1994 ist in der folgenden Übersicht dargestellt.

Jahr	Gesamtforderungsbestand am Jahresende in Euro	dinglicher Forderungsausfall	
		kumulativ in Euro	in % zum Gesamtforderungsbestand am Jahresende
1994	477.559.755,90	0	0
1995	730.689.365,76	2.278,41	0,0003
1996	1.007.863.853,48	51.720,33	0,005
1997	1.238.320.142,01	120.095,90	0,009
1998	1.431.151.030,67	429.387,50	0,030
1999	1.608.255.562,09	703.411,32	0,044
2000	1.714.306.710,92	2.604.019,31	0,152
2001	1.782.802.349,55	3.205.216,88	0,179
2002	1.898.962.875,62	5.834.005,88	0,307
2003	1.911.625.599,05	6.603.922,22	0,345

3. Welche Ausfallrisiken können für die bestehende Darlehensforderungen ermittelt werden und wie bewertet die Landesregierung diese (wenn vorhanden, bitte Ausfallklassifizierungen für verschieden eingestufte Darlehensforderungen benennen)?

Wohnraumförderdarlehen werden entsprechend der im betrachteten Förderzeitraum maßgeblichen gesetzlichen Grundsätze (§ 44 Abs.1 II. WoBauG) im nachstelligen Beleihungsraum dinglich gesichert. Insofern kann grundsätzlich für sämtliche ausgereichte Darlehen ein hohes Ausfallrisiko unterstellt werden.

Risiken, die zu einem Ausfall der Darlehensforderung führen können, sind

- bei Fördervorgängen im Rahmen der Eigentumsförderung der Verlust des Arbeitsplatzes sowie der Tod eines Haushaltsangehörigen, dessen Einkommen zur Gewährleistung der Tragbarkeit der Belastung maßgeblich beigetragen hat; aber auch die Ehescheidung mit den daraus resultierenden finanziellen Folgen für den Familienhaushalt.

- bei Fördervorgängen im Mietwohnungsneubau sowie der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen die Liquidität des jeweiligen Unternehmens, der Wohnungsleerstand u. ä.

Die tatsächlichen Umstände für ein Ausfallrisiko ergeben sich immer aus der Prüfung des jeweiligen Einzelfalles. Eine Überprüfung sämtlicher Mahn- und Vollstreckungsfälle ist sehr arbeits-, zeit- und kostenaufwendig und würde bei der Bewilligungsstelle Personal binden, das aus dem allgemeinen Dienstbetrieb abgezogen werden müsste.

4. Inwieweit beurteilt die Landesregierung das dem „Vertrag über den Ankauf einer Forderung auf Auskehrung von Darlehensrückflüssen“ zugrunde liegende Verkaufsvolumen als „wirtschaftlich“ im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 LHO unter Bezug auf Alternativoptionen?  
Gab es wirtschaftlichere Möglichkeiten beim Verkauf von Forderungen aus Wohnungsbauförderungsdarlehen unter Auslassung der im Haushaltsplan 2004 veranschlagten Einnahme?

Am 06.02.2004 wurden acht Banken aufgefordert, ein Vertragsangebot zum Ankauf von Darlehensforderungen abzugeben. Im Rahmen dieser Angebotsaufforderung konnte kein wirtschaftliches Resultat erzielt werden. Nur ein Angebot erfüllte die Bedingungen der Angebotsaufforderung.

Nach Änderung einiger Angebotsparameter (insbesondere kürzere Laufzeit der Rückflüsse) wurden die Banken am 07.05.2004 erneut zur Abgabe von Vertragsangeboten aufgefordert. Von den Banken wurde ein all-in-spread-Angebot zu einer Referenzzinskurve abgefordert, die für die finanzmathematische Bewertung des Zahlungsstroms zugrunde gelegt wurde. Als Referenzzinskurve für die verbindliche Angabe des all-in-spread wurde die SWAP-mid-market-Kurve definiert. Da diese Referenzzinsen für alle Banken einheitlich vorgegeben sind, konnte einzig und allein der all-in-spread (Aufschlag auf diese Referenzzinskurve in Basispunkten) als finanzmathematisches Kriterium für die Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes gemäß § 7 LHO herangezogen werden. Im Ergebnis dieser Angebotsaufforderung gingen mehrere Angebote ein, wobei das im Finanzausschuss am 02.09.2004 erläuterte Angebot die mit Abstand wirtschaftlichste Offerte darstellte.

Nach Auffassung der Landesregierung gab es keine wirtschaftlichere Möglichkeit zum Verkauf von Forderung aus Wohnungsbauförderungsdarlehen.

5. Inwieweit sind Rückflüsse aus Wohnungsbaudarlehen zweckgebunden einzusetzen?
- a) Wenn ja, auf welcher rechtlichen Grundlage?
  - b) Wenn nicht, warum nicht und wie werden Rückflüsse aus Wohnungsbaudarlehen in anderen Bundesländern eingesetzt?

Der zweckgebundene Einsatz von Rückflüssen aus Wohnungsbaudarlehen ist gesetzlich im Land Mecklenburg-Vorpommern nicht geregelt.

Die Rückflüsse aus gewährten Wohnungsbaudarlehen werden im Landeshaushalt im Einzelplan 15 - Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung (Kapitel 1504 - MG 09) vereinnahmt. Der Einsatz von Rückflüssen aus Wohnungsbaudarlehen in anderen Bundesländern ist abhängig von der jeweiligen Art der Förderung (Baudarlehen, Aufwendungsdarlehen oder -zuschüsse, Zins- oder Baukostenzuschüsse) - siehe Anlage.

6. Von wem werden Wohnungsbaudarlehen in den einzelnen Bundesländern organisatorisch betreut (Förderungsmanagement), ausgereicht, resultierende Forderungen eingetrieben und wie ist der rechtliche Status der Ausreichenden in Abgrenzung zum Land (Beziehung Land und Darlehensgeber)?  
Inwieweit fanden diesbezüglich Übertragungen von Rechten an Darlehensforderungen statt?

Die Länder bedienen sich zur Abwicklung ihrer Fördergeschäfte verschiedener Förder- und Finanzierungsinstitutionen, die überwiegend, entsprechend der jeweiligen vertraglichen Regelungen, das Bewilligungsverfahren abwickeln, die Darlehen ausreichen und verwalten, Leistungsstörungen bearbeiten sowie Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ergreifen. Eine differenzierte Länderübersicht ist als Anlage beigefügt.

## Anlage

## Länderübersicht zu Wohnungsbaudarlehen

Land	Förder-/Finanzierungsinstitution	rechtlicher Status	Darlehensrückflüsse Übertragung von Rechten an Darlehensforderungen
Baden-Württemberg	Landeskreditbank Baden-Württemberg - Förderbank (LB)	Nach dem Gesetz über die LB ist dieses Institut Finanzierungsinstitut des Landes. Die Bank ist eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts. Gewährträger der Bank ist das Land, es trägt die Anstaltlast und haftet für Verbindlichkeiten der Bank.	Es erfolgte bisher keine Übertragung von Rechten an Darlehensforderungen.
Berlin	Investitionsbank Berlin (IBB)	Die IBB war bis zum 31.08.2004 eine Abteilung der Landesbank Berlin wurde aufgrund des „Gesetzes zur rechtlichen Verselbständigung der Investitionsbank Berlin vom 25.05.2004“ aus dem Vermögen der Landesbank Berlin abgespalten und als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts als Struktur- und Förderbank des Landes Berlin errichtet.	Eine Übertragung von Darlehensforderungen fand 1995 statt, indem die IBB Zins- und Tilgungsforderungen aus 1952 bis 1968 ausgereichten Baudarlehen dem Land Berlin in Höhe des Barwertes der Forderungen vorfinanzierte.

Land	Förder-/Finanzierungsinstitution	rechtlicher Status	Darlehensrückflüsse Übertragung von Rechten an Darlehensforderungen
Bayern	Bayerische Landesbodenkreditbank als rechtlich unselbständige Anstalt der Bayerischen Landesbank	Die Bayerische Landesbank ist eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts. Die Aufgabenübertragung wurde vertraglich geregelt.	Auf der Grundlage des Zweckvermögensgesetzes vom 23.07.1994 hat der Freistaat Bayern in zwei Tranchen (1994 und 1995) Wohnungsbauförderdarlehen des Landes auf die Bayerische Landesbank/Bayerische Landesbodenkreditanstalt übertragen.
Brandenburg	InvestitionsBank des Landes Brandenburg (ILB)	Grundlage der Wahrnehmung der Aufgaben bilden das Gesetz über die InvestitionsBank des Landes Brandenburg und der Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und der ILB.	Die Rückflüsse stehen dem Land zu (Wohnungsbauvermögen). Es erfolgte bisher keine Übertragung von Rechten an Darlehensforderungen.
Bremen	Bremer Aufbau-Bank GmbH (BAB)	Die BAB ist alleiniges Treuhandinstitut des Landes Bremen.	Im Zusammenhang mit der Zusammenführung der treuhänderischen Verwaltung der Wohnungsbaudarlehen bei der BAB sind auch jeweils die Rechte an Darlehensforderungen an die BAB abgetreten worden.

Land	Förder-/Finanzierungsinstitution	rechtlicher Status	Darlehensrückflüsse Übertragung von Rechten an Darlehensforderungen
Hamburg	Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK)	Der Aufbau der Anstalt und das Verhältnis zum Träger und alleinigem Anteilseigner, der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH), wird durch das Gesetz über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt vom 06.03.1976 geregelt. Die WK ist rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts. Der WK durch die Finanzierung der Förderung entstehende Verlust sind von der FHH auszugleichen.	Die Rückflussmittel aus Annuitäten verbleiben lt. WK-Gesetz im Wohnungsbauvermögen, soweit sie nicht anteilig dem Bund zustehen. In 2003 wurde einmalig und in limitiertem Umfang zur Liquiditätsschöpfung das WK-Eigenkapital abgesenkt und die Rechte an Darlehensforderungen an Dritte veräußert.
Hessen	Landestreuhandstelle Hessen als rechtlich unselbständiger Teil der Landesbank Hessen - Thüringen - Girozentrale - (Helaba)	Die Helaba ist eine rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts. Zwischen dem Land Hessen und der Helaba besteht ein Treuhand- und Verwaltungsvertrag.	Die Forderungen aus den ausgereichten Wohnungsbaudarlehen sind in ein Sondervermögen „Wohnungswesen und Zukunftsinvestitionen“ eingebracht. Die freien Rückflüsse werden für neue Förderprogramme im Wohnungsbau und für die Wirtschaftsförderung eingesetzt. Das Sondervermögen ist zu einem erheblichen Teil bei der Helaba als stille Einlage eingebracht und dient der Helaba als Haftungskapital. Rechte an Darlehensforderungen wurden damit nicht übertragen.

Land	Förder-/Finanzierungsinstitution	rechtlicher Status	Darlehensrückflüsse Übertragung von Rechten an Darlehensforderungen
Rheinland-Pfalz	Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz - Ressort der Landesbank Rheinland-Pfalz	Die Landestreuhandstelle ist im Sparkassengesetz mit hoheitlichen Befugnissen beliehen. Sie tritt als Gläubigerin der Forderungen auf, weil verdeckte (mittelbare) Stellvertretung des Landes vereinbart ist. Das Land bleibt wirtschaftlicher Eigentümer des Vermögens.	Das Land hat einen Teil seines Wohnungsbauvermögens in zwei Landesbanken als haftendes Kapital eingebracht und erhält dafür ein Entgelt. Ein weiterer Teil ist an den Pensionsfonds veräußert.  Zins- und Tilgungszahlungen der Wohnungsbaudarlehen gehen in den Landeshaushalt.
Niedersachsen	Niedersächsische Landestreuhandstelle (LTS)	Die LTS ist rechtlich unselbständiger, betriebswirtschaftlich und organisatorisch selbständiger Geschäftsbereich der NORD/LB (Anstalt des öffentlichen Rechts).  Die rechtlichen Beziehungen zwischen dem Land Niedersachsen und der LTS sind im Treuhandvertrag vom 28.07.1993/05.08.1993 geregelt.	Das Wohnungsbauvermögen ist gemäß Gesetz über die Einbringung von Fördervermögen vom 17.12.1991 mit Wirkung zum 31.12.1991 als Sacheinlage in das haftenden Eigenkapital der NORD/LB eingebracht worden. Die Rückflüsse der ausgereichten Darlehen werden, soweit sie nicht dem Bund zustehen, nicht an den Landeshaushalt abgeführt, sondern fließen wiederum dem Fördervermögen zu.  Es erfolgte bisher keine Übertragung von Rechten an Darlehensforderungen.

Land	Förder-/Finanzierungsinstitution	rechtlicher Status	Darlehensrückflüsse Übertragung von Rechten an Darlehensforderungen
Nordrhein-Westfalen	Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa)	Die Wfa ist eine organisatorisch und wirtschaftlich selbständige, nicht rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts der NRW.BANK. Die NRW.BANK ist ein durch Landesgesetz errichtetes Kreditinstitut in Form einer Anstalt des öffentlichen Rechts und nimmt die Aufgaben einer Förderbank des Landes wahr. Es besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen dem Land und der NRW.BANK.	Das Wfa Vermögen ist - unbeschadet seiner Funktion als haftendes Eigenkapital - ausschließlich für die Förderaufgaben zu verwenden. Die Rückflüsse werden ausschließlich zugunsten der Wohnraumförderung eingesetzt. Das Land hat Treuhanddarlehen, die die Wfa für das Land verwaltet hat, an die Wfa veräußert. Der Verkaufserlös fließt dem Landeshaushalt zu.
Sachsen-Anhalt	Investitionsbank Sachsen-Anhalt (IB)	Die IB ist eine teilrechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts bei der Norddeutschen Landesbank - Girozentrale.	Das vom Land bereitgestellte Fördervermögen wurde durch das Investitionsbegleitgesetz vom 18.12.2003 auf die Investitionsbank als Eigenkapital übertragen.

---

<b>Land</b>	<b>Förder-/Finanzierungsinstitution</b>	<b>rechtlicher Status</b>	<b>Darlehensrückflüsse Übertragung von Rechten an Darlehensforderungen</b>
Thüringen	Betreuung erfolgt durch zwei Institute <ul style="list-style-type: none"><li>- Bayerische Landesbodenkreditanstalt für Fördergeschäfte bis 1995,</li><li>- ab 1996 Thüringer Aufbaubank.</li></ul>	Beide Förderbanken arbeiten als Treuhänder des Freistaates Thüringen. Die Geschäftsgrundlagen sind jeweils in einem Treuhand- bzw. Geschäftsbesorgungsvertrag geregelt.	In 2000 wurden Wohnungsbau-darlehensrückflüsse (Tilgungsrückflussforderungen) an die Bayerische Landesbodenkreditanstalt verkauft.