



Der Minister  
für Stadtentwicklung,  
Wohnen und Verkehr  
des Landes  
Nordrhein-Westfalen

Der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr · Postfach 1103 · 4000 Düsseldorf 1

An den  
Präsidenten des Landtags  
Nordrhein-Westfalen

4000 Düsseldorf

Dienstgebäude:

Breite Straße 31     Haroldstraße 4     Haroldstraße 5

Durchwahl 837-

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Meine Nachricht vom

Mein Zeichen IV B 1 - 2108 - 929/86

Datum 24. November 1986



Betr.: Wohneigentumssicherungshilfe

In der "Einführung in den Haushalt 1986 - Einzelplan 11 -" habe ich erklärt, nach Auswertung der in den Jahren 1984/85 mit der Wohneigentumssicherungshilfe gewonnenen Erfahrungen dem Landtag zu berichten.  
/ Diesen Bericht übersende ich Ihnen hiermit.

Für eine Weiterleitung an die Mitglieder des Landtags wäre ich dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

  
Christoph Köppl

Telefon: 837-04 · Telex 858 4410 · Telefax (0211) 837 4566

Die Dienstgebäude des Ministeriums sind ab Hauptbahnhof mit den Linien 709, 719 u. 834 der Rheinbahn zu erreichen.  
Dienstgebäude Breite Straße 31: Haltestelle Graf-Adolf-Platz · Dienstgebäude Haroldstraße 4 u. 5: Haltestelle Poststraße



Auswertung der Erfahrungen mit der  
Wohneigentumssicherungshilfe

---

Das Land Nordrhein-Westfalen hat im Sommer 1983 durch eine Gesetzesinitiative im Bundesrat versucht, eine bundesweite Regelung herbeizuführen, um in Notlage geratenen Familien vor dem Verlust ihrer staatlich geförderten Eigenheime oder eigen genutzten Eigentumswohnungen durch Zwangsversteigerungen zu bewahren. Die nordrhein-westfälische Gesetzesinitiative ist im Bundesrat von der Mehrheit der Länder abgelehnt worden.

Im Dezember 1983 hat die avos GmbH, Bochum, das Forschungsgutachten "Ursachen- und Wirkungsanalyse von Zwangsversteigerungen öffentlich geförderter Eigentumsmaßnahmen in NRW" vorgelegt. Darin wurde u.a. empfohlen, eine sogenannte Wohneigentumssicherungshilfe einzuführen, um von Zwangsversteigerungen bedrohten Eigentümern von öffentlich geförderten Wohnraum ihr Eigentum zu erhalten.

Mit Haushaltsvermerk Nr. 6 zu Kapitel 11 050 Titelgruppe 60 des Haushaltsplans 1984 ist auf Grund einer Beratung im Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen des Landtags die Wohneigentumssicherungshilfe für vier Jahre mit einem Volumen von insgesamt 40 Millionen DM eingeführt worden. Der Ausschuß hatte den Wunsch, daß "keine generellen Richtlinien" erlassen werden. Die Wohneigentumssicherungshilfe wurde dementsprechend im RdErlaß des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung vom 17.4.1984 geregelt.

Die Wohneigentumssicherungshilfe kann gewährt werden, wenn

- das Objekt mit öffentlichen oder nicht öffentlichen Mitteln gefördert ist,
- es sich um eine kinderreiche Familie (drei oder mehr Kinder) handelt oder um einen Haushalt mit einem schwerbehinderten Angehörigen, der in der Erwerbsfähigkeit um mindestens 80 % gemindert ist,
- das Gesamteinkommen der zur Familie rechnenden Angehörigen die Einkommensgrenze des § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes nicht übersteigt.

Durch eine Presseerklärung sowie durch eine Kurzinformation des MLS wurde die Öffentlichkeit über das neue Programm informiert.

Der Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen des Landtags hat am 13.3.1985 entsprechend dem Haushaltsvermerk Nr. 6 zu Kapitel 11 050 Titelgruppe 60 seine Zustimmung dazu erteilt, daß die Wohneigentumssicherungshilfe auch für Familien mit zwei Kindern eingesetzt werden kann. Diese Zustimmung des Ausschusses galt zunächst nur für das Haushaltsjahr 1985.

Ab dem Haushaltsjahr 1986 kann die Wohneigentumssicherungshilfe grundsätzlich Familien mit mindestens zwei Kindern gewährt werden.

Der Wohnungsbauförderungsanstalt wurde die Gewährung der Wohneigentumssicherungshilfe auf der Grundlage von § 12 Abs. 1 des Wohnungsbauförderungsgesetzes übertragen. Der Umfang der eingehenden Hilfeersuchen und die fehlenden Personalkapazitäten der WFA führten dazu, daß die Westdeutsche Landesbank verstärkt in die Abwicklung des Programms einbezogen wurde.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, daß sowohl bei der Wohnungsbauförderungsanstalt als auch bei der Westdeutschen Landesbank während der Anfangsphase erhebliche Anfangsschwierigkeiten bestanden, die ihre Ursachen in dem völlig neuartigen Programm hatten, für dessen Durchführung weder im Land Nordrhein-Westfalen noch in anderen Bundesländern (mit Ausnahme der zu Rate gezogenen niedersächsischen Praxis) spezielle Erfahrungen vorlagen.

Mit Ablauf des Jahres 1984 lagen erste Ergebnisse aus der Anwendungspraxis der Wohneigentumssicherungshilfe vor. Es war daher von Interesse, den Vollzug der Wohneigentumssicherungshilfe auf zwei Aspekte hin zu untersuchen:

- Inwieweit ist die Zielvorgabe verwirklicht worden,
- welche Änderungen sind notwendig, um einen zielgerechten Einsatz der begrenzten Mittel zu gewährleisten.

Der Minister für Landes- und Stadtentwicklung hat daher im Jahre 1985 die awos GmbH, Bochum, mit dem Forschungsvorhaben "Wirkungsanalyse der Wohneigentumssicherungshilfe" beauftragt. Nach Ansicht der Gutachter hat sich die Wohneigentumssicherungshilfe als wirksames Instrument zur Abwendung von Notfällen erwiesen. Hierzu trägt nicht nur der staatliche Mitteleinsatz bei, wesentliches Mittel des Erfolgs ist weiterhin die intensive Beratung der betroffenen Haushalte und des Schuldenmanagement durch die Sanierungsberater. Die Vielzahl der Sanierungen, die ohne Einsatz von Mitteln der Wohneigentumssicherungshilfe möglich wurden, zeigen, daß gerade die hohe Flexibilität des Instrumentes seinen Erfolg sichert.

Die kommunalen Spitzenverbände, die wohnungswirtschaftlichen Spitzenverbände, die Wohnungsbauförderungsanstalt und die Westdeutsche Landesbank wurden um Stellungnahme zu dem Forschungsgutachten gebeten. Sowohl die Spitzenverbände als auch die Wohnungsbauförderungsanstalt und die Westdeutsche Landesbank bestätigen in ihren Stellungnahmen die Wohneigentumssicherungshilfe als wirksames Kriseninstrument.

Statistische Jahresergebnisse 1984 und 1985

- Gesamtzahl aller eingegangenen bzw. von der Zwangsversteigerungsabteilung der WestLB aufgegriffenen Fälle	1984 2.526	1985 2.321	insgesamt 4.847
- Gesamtzahl der erfolgten Ablehnungen	1.342	2.116	3.458
- Gesamtzahl der erfolgten Sanierungen	76	411	487
- Gesamtzahl der am 1.1.1985 bzw. 1.1.1986 noch nicht abgeschlossenen Vorgänge bei WFA/WestLB	557	902	--
- Gesamtzahl der am 1.1.1985 bzw. 1.1.1986 noch nicht abgeschlossenen Prüfungen bei den Bewilligungsbehörden	551	57	--

Hierzu ist zu bemerken, daß die Gesamtzahl aller eingegangenen Fälle im Jahr 1985 gegenüber dem Jahr 1984 um 205 Fälle (8 %) zurückgegangen ist.

Die Zunahme der Ablehnungen um rd. 57 % beruht unter anderem darauf, daß

- sich die Zahl der Ablehnungen in der sogenannten "Vorprüfungsphase", bei der die drei Grundvoraussetzungen des Haushaltsvermerks geprüft werden, um fast 30 % erhöhte,
- sich die Zahl der Ablehnungen wegen einer zu hohen Verschuldung um 220 % erhöhten,
- sich die Zahl der Ablehnungen, in denen eine besondere Notlage im Sinne der Nr. 1 des RdErlasses vom 17.4.1984 nicht vorlag, um 161 % erhöhten.

Die Mehrzahl der Ablehnungen (1984: 1.088 Fälle, 1985: 1.410 Fälle) erfolgt im sogenannten "Vorprüfungsverfahren". Hier wird abgelehnt, weil die Hilfesuchenden, die nach dem Haushaltsgesetz erforderlichen formellen Voraussetzungen

- Zugehörigkeit zum begünstigten Personenkreis gemäß § 25 II. WoBauG,
- kinderreiche Familien (ab 1985 Familien mit mindestens zwei Kindern) oder Haushalte mit einem mindesten 80 % schwerbehinderten Angehörigen,
- Eigentum eines mit öffentliche oder nicht öffentlichen Wohnungsbaumitteln geförderten Objektes

nicht erfüllen.

Im sogenannten "Hauptprüfungsverfahren" wurden im Jahr 1984 254 Fälle, im Jahr 1985 707 Fälle abgelehnt. Von diesen insgesamt 960 abgelehnten Fällen erfolgten

- 252 Ablehnungen, weil eine zu hohe Verschuldung vorlag und damit eine dauerhafte Sanierung aussichtslos erschien,
- 278 Ablehnungen, weil eine besondere Notlage nicht feststellbar war,
- 19 Ablehnungen, weil das Neubauförderungsverfahren noch nicht abgeschlossen war,
- 36 Ablehnungen, weil das Objekt fremdvermietet bzw. verlassen war,
- 206 Ablehnungen aus sonstigen Gründen (u.a. Desinteresse der Eigentümer an einer Sanierung),
- 169 Anträge wurden zurückgezogen.

Im Jahr 1984 ist eine Sanierung in 76 Fällen gelungen. Dies waren ca. 5 % der insgesamt bearbeiteten 1.418 Fälle. Dementsprechend wurden in 95 % der bearbeiteten Fälle Ablehnungen erteilt.

Im Jahr 1985 wurden 411 Fälle saniert, das sind ca. 16 % der insgesamt bearbeiteten 2.527 Fälle.

Von den erfolgten Sanierungen waren im Jahr 1985 79 Sanierungen ohne Mitteleinsatz (1984: 26 Fälle) durch Beratung, Unterstützung bei Umschuldungen, teilweise gekoppelt mit Zwangseinräumungen, Verhandlungen

mit Gläubigern zur Einräumung verbesserter Konditionen und anderes mehr durchgeführt.

Im Jahr 1985 erfolgten 332 Sanierungen mit Mitteleinsatz (1984: 50 Fälle). Hierfür waren insgesamt 16.949.024 DM erforderlich.

Der durchschnittliche Mitteleinsatz je Sanierung betrug bezogen auf die mit Mitteleinsatz sanierten Fälle 44.079 DM und unter Berücksichtigung der ohne Mitteleinsatz erfolgten Sanierungen 34.413 DM.

Die Höhe der bei den durchgeführten Sanierungen früher bewilligten Wohnungsbaumittel - ohne Aufwendungszuschüsse - betrug 26.458.091 DM. Hierzu ist zu bemerken, daß diese Mittel im Falle einer durchgeführten Zwangsversteigerung fast ausnahmslos ausgefallen wären.

Die Höhe der von dritter Seite geleisteten Sanierungsbeiträge betrug insgesamt 4.826.454 DM. Hier ist darauf hinzuweisen, daß an gesicherter Rangstelle befindliche Gläubiger nur in seltenen Fällen zu einem Sanierungsbeitrag bereit sind. Die Sanierungsbeiträge werden von Gläubigern geleistet, denen sonst nur die Alternative des völligen Ausfalls ihrer Forderungen bleibt. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, daß in den meisten Fällen lediglich auf angefallene erhöhte Zinsen und Säumniszuschläge verzichtet wird. Echte Forderungserlasse werden - soweit möglich - vermieden.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, daß in einer Vielzahl von Fällen die Ursachen von drohenden Zwangsversteigerungsverfahren nicht in der Diskrepanz zwischen den tatsächlichen Belastungen aus einem Eigentumsobjekt im Vergleich zu den Einkommensverhältnissen liegen, sondern ausgelöst sind z.B. durch

- Geschäftskonkurse,
- Inanspruchnahme aus Bürgschaften für Dritte,
- Ausbleiben von finanzieller Unterstützung durch Angehörige,
- Verschuldung ausschließlich im Konsumbereich oder aus mißlungenen Spekulationen,
- Alkoholismus sowie zerüttete Familienverhältnisse.
- Arbeitslosigkeit.

Arbeitslosigkeit ist dabei nicht auslösender Faktor, sondern eine problemverstärkende Situation für Insolvenzfälle. Enge Einkommensspielräume und Belastungsveränderungen aus der Finanzierung werden durch Arbeitslosigkeit



in der Weise verschärft, daß punktuelle Einkommensreduzierungen zu einem weiteren Anwachsen von Rückständen bzw. Neuverschuldungen führen. Dauerarbeitslose werden in der Regel nicht dem Klientel der Wohneigentumssicherungshilfe zuzurechnen sein, weil ihr Einkommen bzw. die Einkommenshöhe keine Grundlage für ein Sanierungskonzept bietet.

Es hat sich gezeigt, daß nicht alle Eigentümer und deren Familien bereit sind, im Zusammenhang mit einer möglichen Sanierung ihren Lebensstandard an einem notwendigerweise geringeren Mindestbehalt zu orientieren. Bei Familien, die bereit sind, auch längerfristig Opfer zu bringen und dementsprechend ihre Lebensbedürfnisse auf das erforderliche Maß reduzieren, ist eine dauerhafte Sanierung möglich. In diesen Fällen erweist sich die Wohneigentumssicherungshilfe als ein zweckmäßiges und sinnvolles wohnungspolitisches Instrument.

Die Erfahrungen mit der Wohneigentumssicherungshilfe haben sich auch auf die Förderungsmethodik von Eigentumsmaßnahmen ausgewirkt und zwar:

- Aufwendungssubventionen Dritter zur Minderung der Belastung dürfen in der Lastenberechnung nicht angesetzt werden, mit Ausnahme von Aufwendungssubventionen der Gemeinde oder des Arbeitgebers mit einer Mindestlaufzeit von 10 Jahren.
- Um eine stabilere Belastung zu erreichen, dürfen steuerliche Effekte aus dem zu fördernden Objekt bei der tragbaren Belastung nicht mehr einkalkuliert werden. Ebenso dürfen Verwandtenhilfen nicht mehr berücksichtigt werden.
- Der finanzielle Mindestbehalt, der den Familien nach Abzug sämtlicher Belastungen als Förderungsvoraussetzungen noch verbleiben soll, wurde erhöht.
- Die Auszahlung der gewährten Wohnungsbauförderungsmittel wird von der Vorlage einer Grundschuld-Verpflichtungserklärung abhängig gemacht.

Der RdErlaß vom 17.4.1984 wurde überarbeitet und neugefaßt, wobei die in den beiden vergangenen Jahren mit der Wohneigentums-sicherungshilfe gemachten Erfahrungen Eingang gefunden haben.

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß sich die Wohneigentums-sicherungshilfe als ein Instrument der nordrhein-westfälischen Wohnungspolitik bewährt hat.