

Anfrage der SPD-Kreistagsfraktion zum öffentlich geförderten Wohnungsbau vom 28.08.2022

Vorbemerkung:

Der Kreis Warendorf ist die zuständige **Bewilligungsbehörde** für die Förderung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Soweit die Förderung erfolgt ist, schließen die Bauherren bzw. Investoren einen Darlehensvertrag mit der NRW.Bank ab. Die Zins- und Tilgungsleistungen sowie ein Verwaltungskostenbeitrag sind an die NRW.Bank zu entrichten. Die gesetzlichen und ministeriellen Vorgaben für die Förderung werden vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW (MHKBD) erarbeitet. Jährlich werden beispielsweise die Wohnraumförderbestimmungen NRW (WFB) fortgeschrieben. Ziel der Förderung ist es, **bezahlbaren Wohnraum** für Familien, ältere Menschen, Menschen mit Beeinträchtigungen, Alleinerziehende und weitere Bevölkerungsgruppen, die einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben, zur Verfügung zu stellen. Es werden der Neubau bzw. die Modernisierung u. a. von Mietwohnungen, Eigenheimen, Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen, für Auszubildende und Studierende und geflüchtete Personen gefördert. Im Fall der Vermietung des Wohnraums erhält der Empfänger der **Fördermittel** ein vergünstigtes Darlehen von der NRW.Bank, für das Tilgungsnachlässe und günstige Zinskonditionen gewährt werden. Im Gegenzug sind die zur Vermietung vorgesehenen Wohneinheiten für einen gewissen Zeitraum mit einem Belegungsrecht und einer Mietpreisbindung gebunden. Das bedeutet, dass der Kreis Warendorf und die Städte Ahlen, Beckum, Oelde und Warendorf, die diese Aufgabe für ihr Stadtgebiet nach der Fertigstellung des Gebäudes in eigener Zuständigkeit wahrnehmen, berechtigt sind, Wohnungssuchende der jeweiligen Wohnung zuzuweisen bzw. zu benennen. Die Wohnungssuchenden müssen einen gültigen Wohnberechtigungsschein vorlegen, der schwerpunktmäßig von der Einkommenssituation des Betroffenen abhängt. Ebenso ist die Höhe der Miete begrenzt (mit jährlich festgelegten Steigerungsraten). Im Fall der Eigenheimförderung besteht neben der Neubauförderung auch die Möglichkeit der Förderung des Erwerbs von gebrauchten Immobilien. Die Förderung richtet sich an Menschen, die aufgrund ihres geringen Einkommens ohne diese staatliche Förderung kein Wohneigentum erwerben können.

Der Kreis Warendorf hat in der Zeit von 2010 bis 2021 insgesamt öffentliche **Wohnraumfördermittel in Höhe von rd. 111,1 Mio. € bewilligt**. Davon wurden rd. 61,5 Mio. € für den Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellt.

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau nimmt im Kreis Warendorf einen hohen Stellenwert ein. Es werden große Anstrengungen unternommen, um öffentlich geförderten Wohnraum von Investoren schaffen zu lassen.

Investoren kalkulieren i. d. R. betriebswirtschaftlich, ob sich die öffentliche Förderung für sie lohnt oder frei finanziert wird.

Beantwortung der Fragen:

Frage 1:

Wie hoch ist der aktuelle Anteil der Sozialwohnungen mit Preisbindung im Kreis Warendorf in absoluten Zahlen und im prozentualen Anteil zu den übrigen Wohnungen?

Antwort:

	Wohnungsbestand im Kreis Warendorf
31.12.2021	125.376

Quelle: Auswertung Statistik Nr. 312 IT.NRW, Fortschr. Wohngebäude- u. Wohnungsbestand GWZ2011, Wohngebäude, Wohnungen und Wohnfläche nach Anzahl der Wohnungen - Gemeinden – Stichtag 31.12.2021, Auswertung nach Kreis Warendorf, Auswertung Nr. 31231A, 31231-07iz

Der Wohnungsbestand in Wohngebäuden in der gesamten Bundesrepublik Deutschland belief sich zum 31.12.2021 auf insgesamt 41.660.707 Wohnungen (Auswertung stat. Bundesamt, Destatis, Nr. 31231-001, Fortschreibung Wohngebäude- und Wohnungsbestand, www-genesis.destatis.de). Davon entfielen auf NRW 8.852.685 Wohnungen (Auswertung stat. Bundesamt, Destatis, Nr. 31231-003). Dies entspricht einem Anteil von rd. 21,25 %.

Der **Bestand der öffentlich geförderten Wohnungen in NRW** belief sich zum 31.12.2020 auf 515.200 Wohnungen (Quelle: Veröffentlichung MHKBG aus 2021, „Öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen“). Die NRW.Bank kann laut aktueller Auskunft Bestandszahlen zum 31.12.2021 noch nicht bekannt geben.

Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen:

	Anzahl geförderte Wohneinheiten im Kreis Warendorf	Prozentualer Anteil an Gesamt- wohnungen im Kreis Warendorf (2021)	Prozentualer Anteil an Gesamt- wohnungen in NRW (2020)
31.12.2021	6.258 (davon 1.441 Eigenheime, 4.817 Mietwohnungen)	4,99 %	5,8 %

Eine Quote für Mietwohnungen ist aus der Statistik nicht zu entnehmen.

Frage 2:

Wie verteilen sich diese Wohnungen innerhalb der Städte und Gemeinden im Kreisgebiet?

Antwort:

Stand 31.12.2021:

öffentlich geförderte Wohnungen 2021			
Ort	Mietwohnungen	Eigenheime	gesamt
Ahlen	2.132	425	2.557
Beckum	685	171	856
Beelen	71	41	112
Drensteinfurt	60	47	107
Ennigerloh	282	88	370
Everswinkel	58	43	101
Oelde	324	128	452
Ostbevern	80	33	113
Sassenberg	124	92	216
Sendenhorst	188	71	259
Telgte	187	61	248
Wadersloh	67	37	104
Warendorf	559	204	763
Kreis Warendorf	4.817	1.441	6.258

Frage 3:

Wie viele Wohnungen wurden insgesamt im Kreis Warendorf im Jahr 2021 sowie im ersten Halbjahr 2022 gebaut?

Antwort:

In 2021 wurden im Kreis Warendorf insgesamt 452 neue Wohngebäude mit 956 Wohnungen fertiggestellt.

(Quelle: Auswertung Statistik IT.NRW, Baufertigstellungen (Neubau), Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen sowie Fertigbau und Eigentumswohnungen – kreisfreie Städte und Kreise – 2021, Kreis Warendorf).

Frage 4:

Wie verteilen sich die Wohnungen im Mix? Anteil Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Mehrfamilienhäuser?

Antwort:

Welche der fertiggestellten Neubauwohnungen in die Kategorie „Mietwohnungen“ fallen, ist anhand der Auswertungen IT.NRW nicht ermittelbar. Zudem können Eigentumswohnungen gleichzeitig auch Mietwohnungen sein.

Baufertigstellungen (Neubau) im Kreisgebiet, Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen sowie Fertigteilbau und Eigentumswohnungen, 31.12.2021:

- Einfamilienhäuser: 295 Wohnungen
- Wohngebäude mit 2 Wohnungen: 47 Gebäude mit 94 Wohnungen
- Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen: 52 Gebäude mit 356 Wohnungen
- Errichtung eines neuen Gebäudes im Fertigteilbau: 32 Gebäude mit 39 Wohnungen
- Wohngebäude (ohne Wohnheim) mit Eigentumswohnungen: 26 Gebäude mit 172 Wohnungen

(Quelle: Auswertung Statistik IT.NRW, Baufertigstellungen (Neubau), Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen sowie Fertigteilbau und Eigentumswohnungen – kreisfreie Städte und Kreise – 2021, Kreis Warendorf)

Frage 5:

Wie hoch ist davon der Anteil an geförderten Mehrfamilienhäusern?

Antwort:

Die Fertigstellung von Mehrfamilienhäusern wird in der Wohnraumförderung nicht statistisch erfasst. Dazu müssten die Förderakten der letzten Jahre gesichtet werden, um festzustellen, welche Objekte in 2021 und 2022 bezugsfertig waren. Dies ist derzeit nicht leistbar.

Frage 6:

Wie hoch ist der Anteil der Fördermittel, die im Jahr 2021 sowie im ersten Halbjahr 2022 im Kreisgebiet abgerufen wurden?

Antwort:

In 2021 wurden Fördermittel i. H. v. rd. 6,64 Mio. € abgerufen. Davon rd. 5,47 Mio. € für den Mietwohnungsbau. Bis zum 30.06.2022 wurden Fördermittel i. H. v. rd. 12,5 Mio. € für den Kreis Warendorf zur Verfügung gestellt (davon 8,0 Mio. € für den Mietwohnungsbau). Bis zum 27.10.2022 wurden Fördermittel i. H. v. 2,36 Mio. € bewilligt (davon 1,5 Mio. € für die Modernisierung im Mietwohnungsbau). Es liegen aktuell Anträge für den **Mietwohnungsneubau** mit einem Fördervolumen i. H. v. rd. 12,6 Mio. € vor. Zudem liegt ein Antrag für ein Zusatzdarlehen aufgrund von Kostensteigerungen i. H. v. rd. 513 T€ vor.

Frage 7:

Wie viele Wohnungen laufen in den nächsten 5 Jahren aus der Mietpreisbindung?

Antwort:

Bis Anfang 2027 laufen insgesamt in sämtlichen Kommunen im Kreis Warendorf 809 Mietwohnungen aus der Belegungsbindung. Bis Ende 2031 werden insgesamt 1.694 Mietwohnungen aus der **Bindung** laufen, also rd. 35 % des derzeitigen Bestands. Durch die günstigeren Zinskonditionen am Kreditmarkt wurden in den letzten Jahren Wohnraumförderdarlehen getilgt, bei denen in Folge dessen in den nächsten Jahren die Bindung auslaufen wird.

Frage 8:

Gibt es ein Konzept des Kreises zur Erhöhung des Anteils im sozialen/öffentlich geförderten Wohnungsbau?

Antwort:

Der Kreis Warendorf wirbt seit Jahren aktiv und intensiv für die öffentliche Wohnraumförderung. Um den Bestand zu halten sind etwa 170 neue Wohnungen jährlich zu schaffen. In jedem Jahr finden Informationsveranstaltungen unter Einbindung der kreisangehörigen Kommunen statt. Hierzu werden potentielle Investoren, Architekturbüros und Wohnungsbaugesellschaften bzw. Wohnungsbaugenossenschaften eingeladen.

In der Presse wird regelmäßig über Förderergebnisse berichtet. Sobald die jährlich neu aufgelegten Förderbestimmungen vorliegen, wird der o. g. Personenkreis angeschrieben und über die neuen Konditionen unterrichtet. Im regen Austausch mit der NRW.Bank und dem MHKBD wird daran gearbeitet, die Förderkonditionen zu optimieren und pragmatische Lösungsansätze zur Förderung zu erzielen.

Frage 9:

Wie hoch ist der Anteil an „privaten“ Investoren im Verhältnis zu Wohnungsbaugesellschaften?

Antwort:

Im Eigenheimbereich werden ausschließlich Anträge durch Privatpersonen gestellt.

Im Bereich des Mietwohnungsneubaus und der Modernisierung von Mietwohnungen werden Anträge von städtischen oder gemeinnützigen **Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften und sonstigen Gesellschaften des Privatrechts** (z. B. GmbH, GbR, KG) und Privatpersonen gestellt. In 2021 wurde im Bereich des Mietwohnungsbaus ein Antrag einer **Privatperson** und ein Antrag einer GbR gefördert. Ebenso wurde ein Antrag einer Genossenschaft bewilligt. Aktuell überwiegen die Anträge von privaten Gesellschaften bzw. Privatpersonen deutlich (Stand: 27.10.2022).

Frage 10:

Wie lange dauert im Durchschnitt die Bearbeitungszeit von Anträgen auf Bewilligung von Wohnbaufördermitteln für den sozialen Wohnungsbau im Kreisgebiet?

Antwort:

Die Bearbeitungszeit eines Antrags hängt von der Vorlage der erforderlichen Unterlagen ab (z. B. Kauf- und Kreditverträge, Pläne und Wohnflächenberechnungen, Einkommensnachweise etc.). Sobald die Unterlagen vollständig vorliegen, kann der Antrag abschließend bearbeitet werden. Die Bearbeitung der vorliegenden Anträge erfolgt in der ersten Priorisierung nach der Reihenfolge des Antragseingangs und in der zweiten Priorisierung nach dem Eingang und der Vollständigkeit der nachgereichten Unterlagen.

Teilweise ergeben sich aus der Vorlage der nachgereichten Unterlagen weitere Fragen, die im Anschluss geklärt werden müssen. In jedem Fall ist es vorteilhaft, wenn Antragsteller sich vorab beraten lassen. Dies erleichtert die Prüfung und führt dazu, dass die Unterlagen in besserer Qualität und umfangreicher vorgelegt werden.

Die Bearbeitungszeiten haben sich im Bereich der **Mietwohnraumförderung** kaum erhöht.

Im Bereich der **Eigenheimförderung** ist ein Anstieg der Nachfrage zu verzeichnen. Wurden in 2021 noch 8 Anträge bewilligt, liegen für 2022 bereits über 20 Anträge auf Eigenheimförderung vor (Stand: 10/2022). Dies führt im Bereich der Eigenheimförderung u. U. zu längeren Bearbeitungszeiten.

Ebenso sind Personalwechsel zu verzeichnen, die Einfluss auf die Bearbeitungszeiten haben. Die Nachfrage nach Fördermitteln steigt insgesamt angesichts der **Ausweisung von Neubaugebieten** und der weiter **steigenden Zinsen** auf dem Kreditmarkt.

Frage 11:

Wie lange dauerte im Durchschnitt die Bearbeitungszeit von Anträgen auf Bewilligung von Wohnbaufördermitteln für den sozialen Wohnungsbau im Kreisgebiet vor 10 Jahren?

Antwort:

Diese Frage kann nicht ohne erheblichen Verwaltungsaufwand beantwortet werden. Es müssten sämtliche Bewilligungsakten aus dem Jahr 2012 gesichtet werden. Vorab müssten die Akten aus den Städten Ahlen, Beckum, Oelde und Warendorf angefordert werden. Diese Kommunen erhalten die Bewilligungsakte nach der Förderzusage für die Belegung der Wohnungen.

Digitale Daten zur Bearbeitungszeit der Anträge in dieser Zeit liegen nicht vor.

Abschließend ist nochmals festzuhalten, dass die öffentliche Wohnraumförderung einen **hohen Stellenwert** im Kreis Warendorf einnimmt, die Verwaltung aber nur einen geringen Einfluss auf die Bautätigkeit hat. Dazu steht der Kreis Warendorf im intensiven Austausch mit den Kommunen, der NRW.Bank und dem zuständigen Ministerium. Die Akquise wird intensiv fortgesetzt. Allerdings sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben hohe bürokratische Hürden einzuhalten. Schadenersatzrisiken aufgrund fehlerhafter Antragsprüfungen sind zu vermeiden. Die Prüfung der Anträge muss daher intensiv und gewissenhaft umgesetzt werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Fördermitteln um Steuergelder handelt. Die **frühzeitige Einbindung** des Kreises Warendorf bei Planvorhaben in den Kommunen und Investitionsplanungen der Antragsteller ist wünschenswert und führt dazu, dass die Antragsbearbeitung beschleunigt wird.