

Kleine Anfrage

des Abg. Klaus Ranger SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Wohnraumschaffung durch Stiftungen

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie viel Wohnraum wurde in Baden-Württemberg seit 2016 durch Stiftungen geschaffen (unter Angabe der konkreten Projekte, der jeweiligen Stiftung und des Anteils des öffentlich geförderten Wohnraums)?
2. Welche sich derzeit in der Planung oder im Bau befindlichen Projekte gibt es in Baden-Württemberg, bei denen Stiftungen als Bauträger für öffentlich geförderten Wohnraum auftreten?
3. Welche Formen von Stiftungen nehmen hierbei welchen Anteil ein (öffentliche, private etc.)?
4. Sind unter den genannten abgeschlossenen oder sich in der Planung oder im Bau befindlichen Projekten solche, die eine Quote von 100 Prozent gefördertem Wohnraum aufweisen, und welche sind dies ggf.?
5. Gibt es besondere Anforderungen bei der Antragsstellung auf Fördermittel des Landes durch Stiftungen, die für andere Bauträger nicht gelten?
6. Gibt es Pläne der Landesregierung, die Wohnraumschaffung durch Stiftungen gezielt zu unterstützen?

1.6.2022

Ranger SPD

Begründung

Die ausgesprochen angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt bedarf dringend einer erhöhten Quote geförderten Wohnraums, um allen Bevölkerungsschichten den Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Stiftungen sind hierbei als Träger von Wohnbauprojekten sehr interessant, weshalb diese Kleine Anfrage der Information über diese Bauträgerschaft dient.

Antwort

Mit Schreiben vom 28. Juni 2022 Nr. MLW25-27-8/142 beantwortet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen die Kleine Anfrage wie folgt:

- 1. Wie viel Wohnraum wurde in Baden-Württemberg seit 2016 durch Stiftungen geschaffen (unter Angabe der konkreten Projekte, der jeweiligen Stiftung und des Anteils des öffentlich geförderten Wohnraums)?*

Zu 1.:

Das Ministerium hat keinen Überblick über die gesamte Wohnungsbautätigkeit von Stiftungen.

Auch das Statistische Landesamt verfügt insoweit nicht über weitergehende Erkenntnisse. Der angefragte Auskunftsdienst hat hierzu mitgeteilt, dass Stiftungen als Bauherren in der Bautätigkeitsstatistik nicht als Merkmal identifizierbar sind. Erhoben werde lediglich die Bauherrengruppe „Organisationen ohne Erwerbszweck“, die jedoch eine Vielzahl von Institutionen umfasse. Zudem gebe es auch Stiftungen mit Erwerbszweck.

Der gleichfalls um Auskunft und um Mithilfe bei der Informationsfindung gebetene vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. konnte aufgrund einer Recherche in seinem Mitgliederbestand zumindest über eine Stiftung berichten, die seit dem Jahr 2016 insgesamt 126 Wohneinheiten und damit in nennenswertem Umfang Wohnraum geschaffen hat. 20 dieser Wohnungen wurden gefördert.

Zu beachten ist, dass nicht alle Stiftungen im Verband des vbw organisiert sind.

- 2. Welche sich derzeit in der Planung oder im Bau befindlichen Projekte gibt es in Baden-Württemberg, bei denen Stiftungen als Bauträger für öffentlich geförderten Wohnraum auftreten?*

Zu 2.:

Die Landeskreditbank Baden-Württemberg hat hierzu die dortigen Antrags- und Bewilligungsstatistiken ausgewertet und die Förderzusagen, die durch die L-Bank an Stiftungen erteilt wurden, identifiziert.

Die genaue Bezeichnung und damit Bestimmung des Standorts der einzelnen Projekte kann jedoch nicht vorgenommen werden, da es insoweit jedenfalls des Einverständnisses der Berechtigten in die Übermittlung und Öffentlichmachung der Objekte bedarf. Diese Einwilligungen waren in der Bearbeitungszeit jedenfalls nicht erreichbar.

Die nachfolgenden Auswertungsläufe der Förderbank (L-Bank) vermitteln jedoch einen Gesamtüberblick über die in Planung sowie in Bau befindlichen Projekte in der Hand von Stiftungen, soweit zur Unterstützung dieser Vorhaben der L-Bank ein Förderantrag zur Bewilligung vorliegt.

Ergänzend hat die Förderbank auch das Antragsverhalten sowie die Bewilligungstätigkeit beschrieben, soweit sich diese auf die Förderung der Modernisierung von Mietwohnraum und die nicht-investive Begründung von Sozialbindungen an bereits bezugsfertigen Mietwohnungen beziehen.

Die *in Planung befindlichen Projekte* von Stiftungen wurden in der nachfolgenden Tabelle berücksichtigt, wenn der L-Bank ein Förderantrag vorlag.

Antragsjahr	Anträge			
	Anzahl Vorgänge	Volumen	Subvention (Barwert)	Anzahl WE
Mietwohnraumförderung - Neubau	13	8.648.459 €	7.532.651 €	97
2019	2	118.200 €	118.200 €	4
2020	1	2.317.700 €	2.317.700 €	32
2021	7	4.350.259 €	4.040.228 €	48
2022	3	1.862.300 €	1.056.523 €	13
Mietwohnraumförderung - Modernisierung	5	2.499.400 €	481.680 €	27
2018	1	175.500 €	175.500 €	0
2020	4	2.323.900 €	306.180 €	27
Mietwohnraumförderung - Begründung von Sozialbindungen	1	415.700 €	415.700 €	12
2022	1	415.700 €	415.700 €	12
Gesamtergebnis	19	11.563.559 €	8.430.030 €	136

In der nachfolgenden Tabelle werden die *derzeit in Bau befindlichen Projekte* tabellarisch aufgelistet. Berücksichtigt werden Objekte, wenn den Stiftungen für die Umsetzung bereits eine Förderzusage erteilt wurde.

Bewilligungsjahr	Bewilligungen			
	Anzahl Vorgänge	Volumen	Subvention (Barwert)	Anzahl WE
Mietwohnraumförderung - Neubau	25	23.093.900,00 €	16.059.293,79 €	256
2016	4	1.574.000,00 €	569.152,40 €	18
2017	4	2.150.700,00 €	595.556,99 €	14
2018	3	3.238.100,00 €	3.238.100,00 €	42
2019	5	5.266.500,00 €	3.273.434,33 €	45
2020	4	4.205.800,00 €	3.015.613,74 €	52
2021	5	6.658.800,00 €	5.367.436,33 €	85
Mietwohnraumförderung - Modernisierung	6	10.976.684,50 €	484.497,97 €	229
2019	4	6.970.584,50 €	313.833,98 €	129
2020	1	1.096.100,00 €	47.016,23 €	65
2021	1	2.910.000,00 €	123.647,76 €	35
Mietwohnraumförderung - Begründung von Sozialbindungen	4	497.200,00 €	497.200,00 €	21
2019	2	359.100,00 €	359.100,00 €	10
2020	2	138.100,00 €	138.100,00 €	11
Gesamtergebnis	35	34.567.784,50 €	17.040.991,76 €	506

Im Folgenden werden die fertiggestellten Vorhaben tabellarisch wiedergegeben.

<i>Bewilligungsjahr</i>	<i>Bewilligungen</i>			
	Anzahl Vorgänge	Volumen	Subvention (Barwert)	Anzahl WE
Mietwohnraumförderung – Neubau	17	11.186.600 €	5.443.357 €	107
2016	4	1.574.000 €	569.152 €	18
2017	4	2.150.700 €	595.557 €	14
2018	2	381.300 €	381.300 €	6
2019	4	4.369.800 €	2.376.734 €	32
2020	3	2.710.800 €	1.520.614 €	37
Mietwohnraumförderung – Modernisierung	5	8.066.685 €	360.850 €	194
2019	4	6.970.585 €	313.834 €	129
2020	1	1.096.100 €	47.016 €	65
Mietwohnraumförderung – Belegungsrechte	4	497.200 €	497.200 €	21
2019	2	359.100 €	359.100 €	10
2020	2	138.100 €	138.100 €	11
Gesamtergebnis	26	19.750.485 €	6.301.408 €	322

Aus der folgenden Tabelle ergibt sich ein Überblick über die Bewilligungen der Förderbank zugunsten von Stiftungen ab dem Jahr 2016.

<i>Bewilligungsjahr</i>	<i>Bewilligungen</i>			
	Anzahl Vorgänge	Volumen	Subvention (Barwert)	Anzahl WE
Mietwohnraumförderung - Neubau	34	29.267.300,00 €	20.897.722,23 €	318
2016	4	1.574.000,00 €	569.152,40 €	18
2017	4	2.150.700,00 €	595.556,99 €	14
2018	3	3.238.100,00 €	3.238.100,00 €	42
2019	5	5.266.500,00 €	3.273.434,33 €	45
2020	5	4.269.400,00 €	3.079.213,74 €	54
2021	11	10.826.800,00 €	9.225.404,85 €	133
2022	2	1.941.800,00 €	916.859,92 €	12
Mietwohnraumförderung - Modernisierung	11	13.476.084,50 €	966.177,70 €	256
2019	5	7.146.084,50 €	489.333,98 €	129
2020	2	1.130.000,00 €	80.916,23 €	65
2021	4	5.200.000,00 €	395.927,49 €	62
Mietwohnraumförderung - Begründung von Sozialbindungen	5	912.900,00 €	912.900,00 €	33
2019	2	359.100,00 €	359.100,00 €	10
2020	2	138.100,00 €	138.100,00 €	11
2022	1	415.700,00 €	415.700,00 €	12
Gesamtergebnis	50	43.656.284,50 €	22.776.799,93 €	607

3. Welche Formen von Stiftungen nehmen hierbei welchen Anteil ein (öffentliche, private etc.)?

Zu 3.:

Die Auswertung der L-Bank nach der Form der Stiftungen konnte anhand des Merkmals „Stiftung öffentlichen Rechts“ vorgenommen werden. Im Übrigen handelt es sich um privatrechtliche Stiftungen oder „Sonstige“.

Danach entfallen 26 Prozent der in Planung befindlichen Vorgänge auf Stiftungen des öffentlichen Rechts. Deren Förderanträge richten sich auf Maßnahmen zur Unterstützung von insgesamt 23 Wohneinheiten, was einem Anteil von 17 Prozent am Gesamtergebnis entspricht.

Im Hinblick auf die bewilligten jedoch noch nicht vollständig umgesetzten Vorhaben, entfallen 31 Prozent der Vorgänge auf Stiftungen des öffentlichen Rechts. Die erteilten Bewilligungen richten sich auf 13 Prozent der Wohneinheiten.

Bei den fertiggestellten Vorhaben entfallen 38 Prozent der Vorgänge und 16 Prozent der Wohneinheiten auf Stiftungen des öffentlichen Rechts.

In der Gesamtansicht der Bewilligungen der L-Bank entfallen 30 Prozent der Vorgänge auf Stiftungen des öffentlichen Rechts bei jedoch nur 17 Prozent der insgesamt geförderten Wohneinheiten.

4. Sind unter den genannten abgeschlossenen oder sich in der Planung oder im Bau befindlichen Projekten solche, die eine Quote von 100 Prozent gefördertem Wohnraum aufweisen, und welche sind dies ggf.?

Zu 4.:

Die Auswertungsmöglichkeiten der L-Bank ermöglichen keine Aussage darüber, in wie vielen Förderfällen eine 100-prozentige Förderquote vorliegt. Diese Daten werden als Merkmale durch die L-Bank nicht erfasst und gespeichert. Erfasst wird nur die Anzahl der geförderten Wohneinheiten.

5. Gibt es besondere Anforderungen bei der Antragstellung auf Fördermittel des Landes durch Stiftungen, die für andere Bauträger nicht gelten?

Zu 5.:

Die Programmbedingungen/Fördervoraussetzungen gelten für alle Antragsteller und Antragstellerinnen gleichermaßen; sie sind damit auch unabhängig von der Rechtsform künftiger Förderempfänger.

Bei der Antragsprüfung hat die L-Bank unabhängig von der Rechtsform der Darlehensnehmer stets und vollumfänglich die Grundsätze des Kreditwesens (MaRisk, KWG) zu berücksichtigen. Neben der Bonität der Adressaten gehört hierzu die Ermittlung der Werthaltigkeit des zu beleihenden Objekts.

Bei vermieteten Objekten erfolgt die Beleihungswertermittlung nach der Beleihungswertermittlungsverordnung im Ertragswertverfahren.

Auch bei der Bonitätsprüfung erfolgt keine Differenzierung entlang von Rechtsformen. Besonderheiten einer Stiftung werden in dem Bewertungsprozess berücksichtigt (so ist – zum Beispiel – ein Verlust aus Förderung für Kultur o. ä. anders zu bewerten als der operative Verlust eines Unternehmens).

Bei manchen Stiftungen ist die Spezifikation bzw. mehrheitliche Ausrichtung auch dafür maßgeblich, ob das „Wohnungsbau“-Rating oder ein „Unternehmens“-Rating heranzuziehen ist.

6. Gibt es Pläne der Landesregierung, die Wohnraumschaffung durch Stiftungen gezielt zu unterstützen?

Zu 6.:

Eine allein auf Stiftungen abzielende besondere Unterstützung ist im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung nicht geplant.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen