



zu Drs. Nr. 334/13

**Zur  
Veröffentlichung  
freigegebener Prüfbericht**

Der Kreistag des Kreises Düren hat mit Beschluss vom 24.06.2015 (Drs. Nr. 241/15, TOP 29) festgelegt, dass die Einzelprüfberichte des Rechnungsprüfungsamtes *nach* ihrer Beratung im Rechnungsprüfungsausschuss der Öffentlichkeit (unter Wahrung personen- oder unternehmensbezogener Daten) zugänglich gemacht werden können.

Beratung im Rechnungsprüfungsausschuss des Kreises Düren: 27.11.2013

Nachdruck oder Verwendung dieses Prüfberichts oder einzelner Teile hieraus  
nur mit Genehmigung des Kreises Düren.

Allgemeine Verwaltungsprüfung  
**Prüfdokumentation**

**Wohnungsbauförderung**

---

Allgemeine Verwaltungsprüfung  
Prüfdokumentation

## Wohnungsbauförderung

**Kreis Düren**  
**Rechnungsprüfungsamt**

Bismarckstraße 16  
52351 Düren

Haus A, Zimmer 192

Tel. 02421 – 22 2260  
Fax. 02421 - 22 182258

[www.kreis-dueren.de](http://www.kreis-dueren.de)  
E-Mail: [amt14@kreis-dueren.de](mailto:amt14@kreis-dueren.de)

## Allgemeines

Die Vorschriften für die Beantragung und Bewilligung von Mitteln im Rahmen der Wohnungsbauförderung sind überwiegend im Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) sowie den Wohnraumförderbestimmungen (WFB) verankert. Die Förderung wird unterschieden nach Mietwohnungsbau- und Eigenheimförderung.

Die Prüfung wurde durchgeführt von Verwaltungsprüfer

### Mietwohnungsbauförderung

Das Land NRW stellt für Investoren im Bereich des Mietwohnungsbaus zinslose Darlehen zur Verfügung. Gefördert wird die Neuschaffung von Mietwohnungen durch Neubau und bauliche Maßnahmen im Bestand. Zielgruppen für die Mietwohnungen sind z. B. Familien und Alleinerziehende, Senioren, Studenten, Menschen mit Betreuungsbedarf oder mit Behinderung. Vereinbarungen zur eigenverantwortlichen Auswahl von Mietern sind möglich.

Für die durch das Land gewährten Darlehen gelten folgende Konditionen:

- Darlehen sind 10 Jahre zinslos, danach 0,5 Prozent Zinsen pro Jahr,
- Förderung im Neubau je m<sup>2</sup> 1.050 € bei Einkommensgruppe A bzw. 520 € bei Einkommensgruppe B,
- Bei der Förderung im Bestand werden geringere Darlehen gewährt,
- Miete je m<sup>2</sup>: 4,45 € bei Einkommensgruppe A bzw. 5,55 € bei Einkommensgruppe B,
- kombinierbar mit KfW-Förderungen,
- 0,5 Prozent p.a. Verwaltungskostenbeitrag,
- 1 Prozent Tilgung,
- 20 Prozent Eigenleistung,
- Miet-/Belegungsbindung: 20 oder 25 Jahre,
- Zusatzdarlehen möglich für:  
Aufzug, Passivhausbauweise, Ausstattungen für Menschen mit Behinderungen.

### Eigenheimförderung

Im Rahmen der Eigenheimförderung fördert das Land NRW folgende Maßnahmen:

- den Neubau von selbstgenutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen,
- den Ersterwerb schlüsselfertiger selbstgenutzter Eigenheime oder Eigentumswohnungen von Bauträgern,
- den Erwerb gebrauchter Eigenheime oder Eigentumswohnungen,
- Baumaßnahmen für Schwerbehinderte bei der Neuschaffung von Wohnraum sowie bei vorhandenem Wohnraum,
- den Ausbau oder die Erweiterung von vorhandenem Wohnraum.

Anspruch haben alle Haushalte (auch Lebensgemeinschaften), die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten und:

- mindestens ein Kind haben, oder

- zu denen ein schwerbehinderter Angehöriger (Grad der Behinderung mindestens 50 %) gehört. Hierbei kann es sich auch um einen Einpersonenhaushalt handeln.

Die Förderung erfolgt durch zinsgünstige bzw. zinslose Darlehen wie folgt:

- bei Neubau in den ersten fünf Jahren zinsfrei, aber 0,5 % Verwaltungskosten jährlich,
- bei Altbau in den ersten fünf Jahren 0,5 % Zinsen zzgl. 0,5 % Verwaltungskosten jährlich
- ab dem sechsten Jahr Anpassung des Zinssatzes auf 3,5 % möglich.

Die Höhe der Förderung ist abhängig von der Lage der Immobilie und der Größe der Familie. Sie kann beispielsweise bei einer Familie mit zwei Kindern bis zu 100.000 € betragen. Besonders zu beachten ist, dass die Anträge vor Kauf oder Baubeginn gestellt werden und die Fördermittel unter Umständen zwischenfinanziert werden müssen. Ferner sind die Einkommensgrenzen gem. den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW) einzuhalten.

Die Sachbearbeitung für den Bereich der Wohnungsbauförderung obliegt dem Amt 63. Die Aufgaben sind auf drei Mitarbeiter verteilt.

## Aufwendungen und Erträge 2010 - 2012

Die Ausgaben für die Wohnungsbauförderung wurden bis 2011 bei Produkt 100.003.001, ab 2012 bei 10.522.01, Wohnungsbauförderung, nachgewiesen. Ausweislich der zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden in den Jahren 2010 – 2012 folgende Beträge verausgabt bzw. vereinnahmt:

HJ	Ordentliche Aufwendungen	Ordentliche Erträge	Jahresergebnisse lfd. Verwaltungstätigkeit
2010	307.126,97 €	55.027,72 €	./ 252.098,25 €
2011	342.635,76 €	36.775,62 €	./ 305.860,14 €
2012	457.791,52 €	44.271,11 €	./ 412.260,47 €

Die ordentlichen Aufwendungen haben im Zeitraum von 2010 bis 2012 einen Anstieg um **150.664,55 € bzw. 49,05 %** erfahren. Ferner überstiegen die ordentlichen Aufwendungen des Hj. 2011 den Ansatz um 43.145,76 €, während diese den Ansatz für das Hj. 2012 um 52.632,48 € unterschritten.

Die Abweichungen bei den ordentlichen Aufwendungen beruhen fast ausschließlich auf einer Unter- bzw. Überschreitung der Personal- und Versorgungsaufwendungen. Nach Auskunft des Amtes 10 haben diese folgende Ursachen:

Die Überschreitung der Aufwendungen im Jahre 2011 ist darauf zurückzuführen, dass ein Bediensteter für den Zeitraum vom 31.10.2010 – 31.12.2012 befristet mit einem 0,49 Stellenanteil dem Bereich Wohnungsbauförderung zugewiesen wurde und diese Aufwendungen bei den Planungen des Doppelhaushaltes 2010/2011 nicht berücksichtigt werden konnten.

Die Unterschreitung im Jahre 2012 beruht auf dem vorzeitigen Ausscheiden eines anderen Mitarbeiters zum 31.07.2012. Diese Einsparung konnte im Haushaltsplan des Jahres 2012 ebenfalls nicht berücksichtigt werden.

Der Anstieg der Personalaufwendungen um ca. 150.000 € von 2010 bis 2012 wird durch die Personalverwaltung damit begründet, dass zum 01.10.2010 das Bauordnungsamt organisatorisch zum Amt für Recht, Bauordnung und Wohnungswesen wurde und die anteiligen Personalkosten der Amtsleiterin sowie einer weiteren Bediensteten seither zusätzlich bei den Personalkosten angesetzt werden. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass eine exakte Schätzung der Versorgungsaufwendungen nicht möglich sei, so dass sich für diesen Bereich stets gewisse Ungenauigkeiten ergäben.

## Einzelfallprüfung

Nach Auskunft des Amtes 63 wurden in den Jahren 2011 und 2012 folgende Objekte gefördert:

Im Bereich des **Mietwohnungsbaus** wurden 2011 keine und 2012 ein Objekt gefördert.

Im Bereich der Förderung von **neuerrichteten Eigenheimen** wurden im Jahre 2011 neun und in 2012 elf Eigenheime mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Im Bereich der Förderung von **Eigenheimen aus dem Bestand** wurden im Jahre 2011 ein und in 2012 acht Eigenheime mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Im Zuge der Prüfung wurden folgende Einzelfälle geprüft:

- Förderung eines Mietobjekts aus dem Jahre 2012,
- Förderung von je fünf Neubauten von Eigenheimen aus den Jahren 2011 und 2012,
- Förderung des Erwerbs von vier Eigenheimen aus dem Bestand.

Die Feststellungen der Einzelfälle wurden durch die Rechnungsprüfung detailliert festgehalten und befinden sich in den internen Amtsunterlagen.

### Anmerkung

Die Prüfung der Einzelfälle ergab, dass die gesetzlichen Bestimmungen beachtet wurden. Alle erforderlichen Unterlagen lagen vor. Die Voraussetzungen für die Bewilligung der öffentlichen Mittel war in den geprüften Fällen nachgewiesen. Prüfungsfeststellungen ergaben sich nicht.