

# Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW

**Städtetag**  
Nordrhein-Westfalen

 **LANDKREISTAG**  
NORDRHEIN-WESTFALEN

 Städte- und Gemeindebund  
Nordrhein-Westfalen

Frau Ministerialdirigentin  
Sigrid Koepplinghoff  
Ministerium für Heimat, Kommunales,  
Bau und Gleichstellung des Landes  
Nordrhein-Westfalen  
Jürgensplatz 1

40219 Düsseldorf

Per Mail: [sigrid.koepplinghoff@mhkbw.nrw.de](mailto:sigrid.koepplinghoff@mhkbw.nrw.de)

Ansprechpartner für den Städtetag:  
Referent Sebastian Klöppel  
Tel.-Durchwahl: - 0221/3771-206  
Fax-Durchwahl: - 0221/3771-509  
E-Mail: [sebastian.kloepfel@staedtetag.de](mailto:sebastian.kloepfel@staedtetag.de)

Aktenzeichen: 64.20.11 N

Ansprechpartner für den Landkreistag  
Nordrhein-Westfalen  
Referentin Dorothee Heimann  
Tel-Durchwahl.: 0211/300491-220  
Fax-Durchwahl: 0211/300491-221  
E-Mail: [d.heimann@kt-nrw.de](mailto:d.heimann@kt-nrw.de)

Aktenzeichen: 64.10.10

Ansprechpartner für den Städte- und  
Gemeindebund:  
Referent Dr. Johannes Osing  
Tel.-Durchwahl: - 0211/4587-244  
Fax-Durchwahl: - 0211/4587-291  
E-Mail:  
[johannes.osing@kommunen.nrw](mailto:johannes.osing@kommunen.nrw)

Datum: 23.01.2019

## Soziale Wohnraumförderung im Programmjahr 2019 Anhörung der Verbände am 11.01.2019

Sehr geehrte Frau Koepplinghoff,

die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen bedankt sich für die Einladung zur Verbändeanhörung am 11.01.2019 zur sozialen Wohnraumförderung im Programmjahr 2019. Im Rahmen des Anhörungstermins hatten Sie den Teilnehmenden die Möglichkeit eingeräumt, die vorgetragenen Anregungen und Hinweise in einer schriftlichen Stellungnahme zusammenzufassen. Hiervon machen wir nachfolgend gerne Gebrauch:

### Gebietskulissen:

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände hatte bereits im vergangenen Jahr das Verfahren zur Aktualisierung der Gebietskulissen kritisiert. Zwar war deren Überprüfung dringend erforderlich, das gewählte Verfahren aber nicht transparent und dadurch nicht nachvollziehbar. Von Seiten des MHKBG NRW wurde ein Methodenbericht des beauftragten Gutachters vorgelegt, dieser liefert aber nicht ausreichend Informationen im Bereich der auf Gemeindeebene verwendeten und ermittelten Daten. Die seit 2018 geltenden Gebietskulissen führen förderpolitisch zu Schieflagen, die es zu verhindern gilt. Betroffen sind besonders stark der gesamte Ballungsraum des Ruhrgebiets sowie der Bereich Ostwestfalen. So weisen bspw. unmittelbar angrenzende Städte bis zu zwei Mietenstufen Unterschied auf. Dieser Umstand ist

in einem solchen Ballungsraum mit einem faktisch gemeinsamen Wohn- und Wirtschaftsraum nicht vermittelbar. Schließlich haben unterschiedliche Mietstufen bei der Akquise von nicht ortsgebundenen Investoren ganz konkrete Konsequenzen. Deren Projekte der Neubauförderung sind bei nahezu identischen Bedingungen immer dort attraktiver, wo es höhere Förderdarlehen mit größeren Tilgungsnachlässen gibt.

Sowohl die vorab zur Anhörung am 11.01.2019 gelieferten Eckpunkte zur Anpassung des Förderprogramms als auch die während der Anhörung mündlich vorgetragenen Erläuterungen haben nicht zu mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit bei der Ermittlung der Gebietskulissen beigetragen. Insofern ist auch die aktuelle Argumentation zur Beibehaltung der Gebietskulissen nicht hinreichend nachvollziehbar.

Nach Einschätzung der kommunalen Spitzenverbände ist schnellstmöglich eine grundsätzlich neue Ermittlung der Gebietskulissen erforderlich – nicht erst zur „nächsten regulären“ Anpassung zum Jahr 2021. Wir begrüßen jedoch ausdrücklich Ihre Zusage aus der Verbändeanhörung am 11.01.2019, den nächsten Prozess zur Überarbeitung der Gebietskulissen deutlich transparenter gestalten zu wollen, unter anderem durch eine frühzeitige Einbindung der Verbände in das Verfahren. Darüber hinaus ist es wichtig, dass das Moratorium aus 2018 verlängert wird und den herabgestuften Kommunen zumindest die Bewilligungsmiete aus ihrer Einstufung im Jahr 2017 zugebilligt wird.

### **Mietwohnraumförderung:**

Die geplante Anhebung der Förderpauschalen und der Bewilligungsmieten in der Mietwohnraumförderung in den unteren Mietstufen begrüßen wir grundsätzlich; sie wird sicherlich zur Attraktivität der Fördermittel – insbesondere im Hinblick auf die Konkurrenzfähigkeit zum freifinanzierten Mietwohnungsbau – beitragen. Andererseits kann die Erhöhung der Bewilligungsmieten zur Folge haben, dass (noch) weniger Transferleistungsempfänger eine neu gebaute Sozialwohnung bewohnen können, da die vom Sozialhilfeträger bzw. dem Jobcenter übernommenen Kosten der Unterkunft zum Teil unterhalb der jeweiligen Bewilligungsmiete liegen. Die Kommunen sind durch die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts in der Erarbeitung ihrer schlüssigen Konzepte, die wiederum die Grundlage für die Bemessung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft im Bereich der Transferleistungen bilden, stark eingeschränkt und können hier nur bedingt Einfluss nehmen.

Um die öffentliche Wohnraumförderung insbesondere in Gemeinden des Mietniveaus M 1 und M 2 attraktiver zu gestalten, wäre über die bereits vorgesehenen Anpassungen hinaus eine Anhebung des Tilgungsnachlasses von 10 auf 15 Prozent wünschenswert. Nach unserer Kenntnis wurde im vergangenen Jahr kein einziger Antrag auf Wohnraumförderung in Gemeinden mit der Mietstufe 1 gestellt - offensichtlich wegen der fehlenden Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen unter den geltenden Förderbedingungen.

Es wird angeregt, zwecks Steigerung der Attraktivität der Förderkonditionen die Grundpauschale für die Einkommensgruppe A bei Vorhaben der Neuschaffung im Bestand mindestens entsprechend der vorgesehenen Anpassung bei Neuvorhaben zu erhöhen, um zukünftig eine realistische Möglichkeit der Entstehung von öffentlichem Wohnraum aus Bestandgebäuden zu generieren.

### **Eigentumsförderung:**

Das geplante Ergänzungsdarlehen zur Finanzierung des Restfinanzierungsbedarfs ist nach unserer Einschätzung eine sinnvolle Ergänzung des Förderangebots im Bereich der Förderung des Erwerbs bestehenden Wohnraums. In der Praxis hat sich im vergangenen Jahr tatsächlich gezeigt, dass in einigen Fällen Förderanträge zurückgezogen wurden oder Eigentumserwerbe scheiterten, weil für den geringen noch zu deckenden Restbetrag keine Finanzierung gefunden wurde. Um die in den vielen Fällen kurzfristig anstehende Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung zu ermöglichen, sollte das Auszahlungsverfahren der NRW.BANK möglichst einfach gestaltet werden. Es wird darum gebeten, möglichst frühzeitig die konkreten Voraussetzungen transparent zu machen. Als hilfreich wird in diesem Zusammenhang eingeschätzt, wenn die NRW.BANK im Rahmen eines Rundschreibens und/oder eines Workshops den Bewilligungsbehörden das Verfahren zur Auszahlung der Darlehen – auch mit Blick auf § 12 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) – erläutern würde. So können Darlehensnehmer bereits im Antragsverfahren über die anstehenden Schritte beraten werden, was den Auszahlungsprozess beschleunigen könnte.

Die hälftige Anrechnung des Baukindergeldes bei der Tragbarkeitsprüfung in der Eigenheimförderung könnte insoweit problematisch sein, als dass zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Fördermittel nicht klar ist, ob das Baukindergeld tatsächlich gewährt wird, da grundsätzlich kein Anspruch auf Gewährung besteht sowie die Mittel in einem Jahresbudget gedeckelt und befristet sind.

### **Modernisierungsförderung:**

Bereits in den vergangenen Jahren haben wir im Rahmen der Verbändeanhörung eine Änderung der Auszahlungskonditionen im Bereich der Modernisierungsförderung angeregt. In Anbetracht der stetig gestiegenen Darlehensbeträge (bis zu 100.000 Euro pro Wohnung) ist der derzeitige Auszahlungsmodus (bei Darlehen über 15.000 Euro 30 Prozent bei Baubeginn, 70 Prozent bei Fertigstellung) gerade im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums sehr unattraktiv.

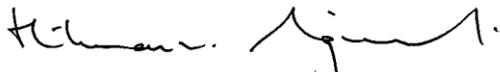
Die Darlehensnehmer (die die Einkommensgrenzen des WFNG einhalten müssen, um die Förderung zu erhalten) sind so bei umfangreicheren Modernisierungsmaßnahmen gezwungen, für einen großen Teil der Kosten in Vorleistung zu treten, wozu sie in der Regel finanziell nicht in der Lage sind. Eine hierfür erforderliche Zwischenfinanzierung bieten die Banken in der Regel nicht an, sodass viele Interessenten auf andere Finanzierungsmöglichkeiten ausweichen müssen. Um diese Folge zu vermeiden, sollte das eigentlich attraktive Förderangebot der Richtlinie zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (Modernisierungsrichtlinie - RL Mod) hinsichtlich der Auszahlung der Mittel flexibler und kundenfreundlicher gestaltet werden. So wäre bei Darlehen über 15.000 Euro ein Teilabruf der Mittel bei Fertigstellung eines Gewerkes oder bei Nachweis bereits geleisteter Zahlungen denkbar und für die Darlehensnehmer praktikabler.

### **Konsequenzen aus dem Baurechtsmodernisierungsgesetz:**

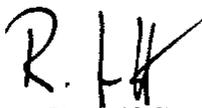
Das vorliegende Eckpunktepapier enthält die Feststellung, dass mit der Festsetzung der technischen Baubestimmungen zur Landesbauordnung der in der Wohnraumförderung entwickelte Standard der Barrierefreiheit im Wesentlichen zum bauordnungsrechtlich verbindlich vorgegebenen Standard für den Wohnungsbau werden sollte und dies zu Folge habe, dass für die Bauvorhaben, deren Baugenehmigung bereits nach neuer Landesbauordnung erteilt wurde, auf

gesonderte Vorgaben in den Wohnraumförderbestimmungen zur Barrierefreiheit verzichtet werden könne. Wir bitten darum, eindeutig und klar zu regeln, in welchen Fällen die Vorgaben der Barrierefreiheit nicht durch die Bewilligungsbehörde zu prüfen sind. Dies ist auch mit Blick auf Bauvorhaben erforderlich, zu denen Förderanträge gestellt werden, die aber baurechtlich im Rahmen eines Freistellungsverfahrens umgesetzt werden bzw. aufgrund der referenziellen Baugenehmigung als genehmigt gelten.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

  
Hilmar von Lojewski  
Beigeordneter  
des Städtetages Nordrhein-Westfalen

  
Martin Schenkelberg  
Beigeordneter  
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen

  
Rudolf Graaff  
Beigeordneter  
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen