

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Nordrhein-Westfalen



Landtag Nordrhein-Westfalen
Herrn Hans-Willi Körfges MdL
Vorsitzender des Ausschusses für Heimat,
Kommunales, Bauen und Wohnen
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

Ausschließlich per Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Stichwort: A02 – 4. ÄG FNW – zum 12.11.2021

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

**STELLUNGNAHME
17/4510**

Alle Abg

05.11.2021

Viertes Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen Gesetzentwurf der Landesregierung, Drucksache 17/14908

Sehr geehrter Herr Körfges,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

wir bedanken uns für die Übersendung des Gesetzentwurfs der Landesregierung zum Vierten Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen und die Einladung zur schriftlichen Anhörung. Gerne machen wir von der uns eingeräumten Möglichkeit zur Stellungnahme Gebrauch.

Grundsätzlich wäre es begrüßenswert gewesen, wenn die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände sowie die Kommunen bereits bei der Erarbeitung des Gesetzesentwurfes Anregungen und Hinweise hätten einbringen können, um vorrangig existierende Probleme aus der Praxis sowie damit verbundene Änderungsbedarfe konkret benennen zu können. Insoweit verweisen wir auf unsere weiteren Anregungen am Ende unserer Stellungnahme.

Redaktionelle Anpassungen

Hinsichtlich der geplanten redaktionellen Anpassungen, welche signalisieren sollen, dass es sich bei der Wohnraumförderung um eine umfassende öffentliche Aufgabe handelt, bestehen unsererseits keine Bedenken.

Die Umbenennung der „Sozialen Wohnraumförderung“ in die „Öffentliche Wohnraumförderung“ halten wir für vertretbar. Allerdings sollte eine länderübergreifende Harmonisierung und auch eine begriffliche Abstimmung mit

Städtetag NRW
Sebastian Klöppel
Referent
Telefon 0221 3771-206
sebastian.kloepfel@staedtetag.de
Gereonstraße 18 - 32
50670 Köln
www.staedtetag-nrw.de
AktENZEICHEN: 64.20.11

Landkreistag NRW
Dorothee Heimann
Hauptreferentin
Telefon 0211 300491-220
d.heimann@lkt-nrw.de
Kavalleriestraße 8
40213 Düsseldorf
www.lkt-nrw.de
AktENZEICHEN: 64.10.04

Städte- und Gemeindebund NRW
Milena Magrowski
Referentin
Telefon 0211 4587-270
milena.magrowski@kommunen.nrw
Kaiserswerther Straße 199 - 201
40474 Düsseldorf
www.kommunen.nrw
AktENZEICHEN: 20.4.3-001/001

dem Bund angestrebt werden. Schließlich verweist auch Art. 104d GG im Zusammenhang mit der Finanzhilfekompetenz des Bundes für gesamtstaatlich bedeutende Investitionen der Länder und Kommunen auf den sozialen Wohnungsbau.

Digitalisierung

Die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände begrüßt zudem die Bestrebungen des Landes, mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf auch im Bereich der Wohnraumförderung zur Erleichterung der elektronischen Kommunikation mit der Verwaltung sowie zum weiteren Ausbau elektronischer Verwaltungsdienste und zum Abbau unnötiger Bürokratie beizutragen. In diesem Zusammenhang fordern wir das für das Wohnungswesen zuständige Ministerium auf, von der in § 10 Abs. 2 WFNG NRW-E vorgesehenen Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer Rechtsverordnung zur Regelung der technischen und funktionalen Anforderungen für die Verfahrensabwicklung und die datenschutzrechtlichen Belange der Verfahrensbeteiligten Gebrauch zu machen. Hierfür stehen die kommunalen Spitzenverbände gerne zur Abstimmung zur Verfügung.

Wir begrüßen, dass die Anregung der kommunalen Spitzenverbände aufgenommen wurde, die im Referentenentwurf in § 10 Abs. 2 WFNG NRW-E (Förderzusage) zunächst gewählte Formulierung „Bürgerin oder [...] Bürger“ durch die Formulierung „Antragstellerin oder [...] Antragsteller“ zu ersetzen. Somit wird nun eindeutig klar, dass die Antragstellung nicht auf den Personenkreis der wahlberechtigten Einwohner/innen einer Gemeinde begrenzt ist.

Ebenfalls positiv zu bewerten ist, dass künftig Überlassungen auf elektronischem Wege angezeigt werden können (§ 17 Abs. 1 WFNG NRW-E) und die Selbstnutzungsgenehmigung sowohl schriftlich als auch elektronisch erteilt werden kann (§ 17 Abs. 7 WFNG NRW-E).

Wir begrüßen zwar, dass der WBS bei elektronischer Antragstellung auch elektronisch zu übermitteln ist, da dies die teilweise langen Postlaufzeiten vermeidet und für die WBS-Sachbearbeitung eine Erleichterung bedeutet. Andererseits wird dies in der Bestands- und Besetzungskontrolle zu einer aufwendigeren Bearbeitung führen, da der dann vom Antragsteller ausgedruckte WBS nicht mehr als Original zu erkennen ist. Somit muss anderweitig geprüft werden, ob Mieter direkt von der Adresse, unter der sie den WBS beantragt haben, in die Wohnung eingezogen sind, für die der WBS vorgelegt wird, oder ob sie zwischenzeitlich noch woanders gewohnt haben. Ohne diese Prüfung kann nicht sichergestellt werden, dass der WBS nicht mehrfach verwendet wird. Diese Prüfung ist besonders kompliziert, wenn der Zuzug von außerhalb erfolgt.

Nicht nachzuvollziehen ist, warum im Sinne der Digitalisierung § 35 Abs. 1 S. 3 WFNG NRW-E nicht geändert werden soll und für die Einkommensbescheinigung zur Zinssenkung weiterhin die Schriftform vorgeschrieben ist. Auch dieser Verwaltungsakt sollte bei Bedarf elektronisch übermittelt werden können.

Schutzräume für vulnerable Gruppen

Die in § 2 WFNG NRW-E enthaltene Erweiterung der im Rahmen der Förderung zu unterstützenden Personengruppe um „Studierende und Auszubildende und besonders schutzbedürftige vulnerable Personengruppen, die ihren Wohnraum durch häusliche Gewalt verlieren,“ wird von Seiten der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände NRW im Grundsatz begrüßt. Wir weisen aber ausdrücklich darauf hin, dass der Wohnungsmarkt in einigen Kommunen des Landes so angespannt ist, dass dort Studierende und Auszubildende im Vergleich zu anderen Personengruppen nicht vorrangig als wohnungssuchend angesehen werden können.

Anders sieht es bei den „vulnerablen Personengruppen...“ aus, für die durch die Ergänzung künftig beispielsweise die Errichtung geförderter Frauenhäuser ermöglicht wird, was bislang nicht ohne weiteres der Fall war. Dies unterstützen wir ausdrücklich.

Nach wie vor nicht enthalten ist allerdings die Gruppe der Obdachlosen und ihre Reintegration in den Wohnungsmarkt. Deren Berücksichtigung an dieser Stelle sollte zudem dadurch unterstützt werden, dass geförderter Wohnraum (hier einzelne Wohnungen) temporär zunächst auch durch die Gemeinde angemietet werden kann, um dort im ersten Schritt obdachlose Personen im Wege ordnungsrechtlicher Maßnahmen unterzubringen. Dahinter steht langfristig das Ziel, dass diese an Stelle der Kommune in den Mietvertrag eintreten.

Einkommensermittlung/Definitionen

Die Definition „Junges Ehepaar“ wird aus dem Gesetz gestrichen (bislang § 15 und § 29 WFNG NRW). Die Gewährung des Freibetrages von 4.000 Euro erfolgt nach dem Gesetzentwurf zukünftig bei Zwei-Personen-Haushalten und Ehepaaren (da hier das Wort „junge“ gestrichen werden soll). Die Sinnhaftigkeit dieser Änderung stellen wir in Frage.

Zwar kommen dadurch mehr Antragsteller in den Genuss dieses Freibetrages und die Anzahl der potenziell Berechtigten steigt. Die bisherige Begründung für die Besserstellung der jungen Ehepaare war allerdings, dass in absehbarer Zeit mit Nachwuchs zu rechnen sei. Wird nun allen Ehepaaren dieser Freibetrag gewährt, passt die bisherige Begründung nicht mehr. Warum Mehr-Personen-Haushalte, bei denen keine Ehe oder Lebenspartnerschaft besteht, von diesem Freibetrag nicht profitieren sollen, wäre dann gesondert zu begründen.

In diesem Zusammenhang ebenfalls fraglich ist, ob die Streichung der Definition „Junges Ehepaar“ dazu führen soll, dass die Gewährung des zusätzlichen Raumes für kinderlose Ehepaare und Lebenspartnerschaften, die beide unter 40 und nicht länger als fünf Jahre verheiratet sind, wegfällt. Die WNB wiederum zielen nämlich bei der Gewährung des zusätzlichen Raumes auf die nun zu streichende Legaldefinition ab und ergänzen diese nur um die weitere Voraussetzung „kinderlos“.

Klimaschutz

Der Zielkatalog für die Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen wird mit der neuen Nummer 8 um Vorgaben zum Klimaschutz ergänzt. Dies ist im Hinblick auf den voranschreitenden Klimawandel vollumfänglich zu begrüßen.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Einhaltung der Vorgaben zum Klimaschutz in vielen Fällen auch eine Kostensteigerung zur Folge hat. Diese erhöhten Kosten werden derzeit von den Wohnraumförderbestimmungen nicht vollumfänglich abgedeckt. So existieren bisweilen nur für die Umsetzung des Passivhausstandards entsprechende Zusatzdarlehen, solche für klimagerechtes Bauen fehlen dagegen. Dadurch wird eine wirtschaftliche Investition in nachhaltige Energieträger – unter Berücksichtigung der vorgegebenen Bewilligungsmiete – deutlich erschwert.

Daher wären Darlehen für das Errichten von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie alternativer, klimaschonender Heizmethoden wünschenswert.

Kostenmietprinzip

Im Rahmen des eingangs geäußerten Wunschs einer leider unterbliebenen frühzeitigen Beteiligung hätten wir gerne einen grundsätzlichen Diskurs über die Frage der Aufrechterhaltung des Kostenmietprinzips geführt. Die geplante Gesetzesänderung könnte deutlich stärker modernisierend und entbürokratisierend wirken, wenn sie als Einstieg in den Ausstieg aus der Kostenmiete genutzt würde.

Mit der Umstellung von BestandsInvest auf RL Mod hat das Land einen wichtigen Schritt zur Attraktivierung und Entbürokratisierung des geförderten Wohnungsbaus im Bereich Bestandsimmobilien vollzogen. Gerade die Anlehnung an die Konditionen und Bedingungen des Neubaus einschließlich der Bewilligungsmiete vereinfacht die Kommunikation des geförderten Wohnungsbaus. Die Systementscheidung mit dem WFNG

auf die Bewilligungsmiete umzustellen, ist vollzogen und zeigt gerade in der Kommunikation und dem täglichen Umgang der zuständigen Stellen – aber auch der Bewilligungsbehörden – mit den Betroffenen deutliche Vorteile.

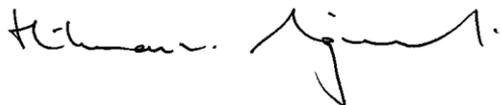
Wird nun in einem bestehenden, alten Förderfall unter Inanspruchnahme der RL Mod modernisiert, sind vom Eigentümer drei Rechtsregime – Kostenmiete, Bewilligungsmiete und Zivilrecht – zu beachten und zu administrieren. Die damit verbundenen Fragen entstehen schon bei der Beratung durch die Bewilligungsbehörde, die regelmäßig nicht personenidentisch mit der Zuständigen Stelle und häufig behördenunterschiedlich zu dieser ist.

Diese Konstellation hat im Falle geförderter Modernisierungsvorhaben in der kommunalen Praxis nicht selten zu großen Problemen bis hin zum Vorhabenverzicht geführt. Regelmäßig steht die Frage im Raum, ob man mit der Modernisierung nicht aus dem System der Kostenmiete „aussteigen“ könne.

Diese Diskussion könnte der Landesgesetzgeber nutzen, um einen weiteren Schub im Bereich der dringend benötigten Investitionen in den Bestand zu erreichen und andererseits in einem überschaubaren Segment real zu überprüfen, ob das Instrument tatsächlich geeignet ist, das Rechtsinstitut der Kostenmiete abzulösen. Überdies ist bei allen an der Wohnraumförderung beteiligten Akteuren ein teilweise schon existenzielles Problem des Wissenstransfers in diesem alten, auslaufenden Rechtsgebiet des Kostenmietprinzips zu konstatieren. Auch dies gilt es zu minimieren.

Über eine Berücksichtigung unserer Anregungen im weiteren Verfahren würden wir uns freuen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
des Städtetages Nordrhein-Westfalen



Dr. Kai Zentara
Beigeordneter
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen



Rudolf Graaff
Beigeordneter
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen