Städtetag Nordrhein-Westfalen

LANDKREISTAG NordRhein-Westfalen

Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen

Landtag Nordrhein-Westfalen
Herrn
Präsidenten André Kuper MdL
Platz des Landtags 1
40221 Düsseldorf

Per Mail: anhoerung@landtag.nrw.de

Ansprechpartner für den Städtetag:
Referent Sebastian Klöppel
Tel.-Durchwahl: - 0221/3771-2 06
Fax-Durchwahl: - 0221/3771-509
E-Mail: sebastian.kloeppel@staedtetag.de

Ansprechpartnerin für den Landkreistag:
Referentin Dorothée Heimann
Tel.-Durchwahl: - 0211/300491-220
Fax-Durchwahl: - 0211/300491-660
E-Mail: d.heimann@lkt-nrw.de

Städte- und Gemeindebund NRW
Referent Dr. Johannes Osing
Tel-Durchwahl.: 0211/4587-244
Fax-Durchwahl: 0211/4587-291
E-Mail: johannes.osing@kommunen-in-nrw.de

LANDTAG
NORDRHEIN-WESTFALEN
17. WAHLPERIODE

STELLUNGNAHME
17/423

A02, A01

Aktenzeichen: 64.10.00

Datum: 07.03.2018

Keine Kürzungen bei der Sozialen Wohnraumförderung: NRW braucht mehr mietpreisgebundenen Wohnungsbau und nicht weniger!
Antrag der Fraktion der SPD, Drucksache 17/1438
Anhörung des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen am 16. März 2018

Sehr geehrter Herr Kuper,
sehr geehrte Damen und Herren,

gerne nehmen wir zu dem im Betreff genannten Antrage der Fraktion der SPD Stellung.

Vorbemerkungen

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bleibt aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände eine der dringendsten Herausforderungen der nächsten Jahre. Auch wenn es in der vergangenen Legislaturperiode gelungen ist, durch die novellierten Richtlinien zur Wohnraumförderung – insbesondere durch die Einführung von Tilgungsnachlässen – den öffentlich geförderten Wohnungsbau wieder anzukurbeln, sind dennoch größere Anstrengungen erforderlich, um dem Bedarf an preisgünstigen Wohnungen effektiv begegnen zu können. Der geförderte Wohnungsbau muss seinen hohen Stellenwert unbedingt behalten. Hierzu gehören unter anderem weiterhin attraktive Förderkonditionen, ein mehrjähriges Förderprogramm zur Erreichung von Planungssicherheit und selbstverständlich auch die weitere Deckung des finanziellen Bedarfs nach Wegfall der Entflechtungsmittel des Bundes im Jahr 2019.

Der Koalitionsvertrag von CDU, CSU und SPD auf Bundesebene sieht erfreulicherweise als ein Ziel die Verstetigung des sozialen Wohnungsbaus auf „mindestens heutigem Niveau und langfristig“. Der Bund werde „in den Jahren 2020/2021 mindestens zwei Milliarden Euro (…) zweckgebunden bereitstellen“. Insoweit gehen wir davon aus, dass die in Aussicht gestellten Bundesmittel in NRW dazu genutzt werden, das Fördervolumen zu erhöhen, und somit die bisher landesseitig eingeplante Absenkung nicht eintritt.

Wir weisen darauf hin, dass neben der Förderung des Mietwohnungsbaus auch die Förderung der Eigentumsbildung einen wichtigen Baustein darstellt, um die Wohnungsmarktsituation zu entspannen. Wohneigentum schützt vor Mietpreissteigerungen, beugt der Verdrängung bestimmter Bevölkerungskreise vor und stellt immer noch einen wichtigen Bestandteil der Altersvorsorge dar. Dennoch ist die Eigentumsquote in NRW im bundesweiten Vergleich relativ gering. Die Niedrigzinsphase ermöglicht zwar günstigere Darlehen, vielerorts sind dafür jedoch die Grundstückspreise gestiegen. Die Schaffung zusätzlicher Anreize erscheint daher sinnvoll. Eine landesweit einheitliche Förderung wäre außerdem dazu geeignet, den Nachfragedruck in angespannten Wohnungsmärkten zu reduzieren. Den Ausbau der Eigenheimförderung zugunsten der reinen Mietförderung zurückzustellen, wäre folglich nicht zielführend.

Etliche der nunmehr durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung NRW (MHKBG) vorgesehenen Neuerungen des mehrjährigen Wohnraumförderungsprogramms 2018 bis 2022 begrüßen wir, wenngleich bei bestimmten Punkten noch Verbesserungsbedarf besteht. Im Einzelnen möchten wir hierzu auf die folgenden Anregungen verweisen, welche die Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände in NRW im Rahmen der Verbändeanhörung des MHKBG zur Wohnraumförderung 2018 abgegeben hatte:

Mehrjähriges Wohnraumförderungsprogramm 2018 bis 2022

Dass die Landesregierung erneut das Wohnraumförderungsprogramm (WoFP) für die gesamte Dauer der Legislaturperiode aufstellt, ist zu begrüßen. Damit erhalten die Kommunen und kommunalen Wohnungsbauunternehmen verlässliche Planungsgrundlagen für die Umsetzung von Wohnungsbauvorhaben.

Im Zeitraum von 2018 bis 2022 stehen jährlich jeweils Förderdarlehen in Höhe von 800 Mio. Euro für die soziale Wohnraumförderung bereit. Damit wird das langjährige finanzielle Grundniveau der Förderung beibehalten. Dies ist ebenso zu begrüßen wie die Beibehaltung der günstigen Förderkonditionen und einiger Tilgungsnachlässe, mit denen es gelungen ist, den öffentlich geförderten Wohnungsbau wieder deutlich attraktiver zu gestalten.

Der Bedarf an preiswerten Wohnungen ist in NRW nach wie vor hoch. Auch wenn im Jahr 2016 11.150 Wohneinheiten geschaffen werden konnten und im Jahr 2016 Fördermittel für den Neubau von 9.300 Mietwohnungen und Wohnheimplätze bewilligt wurden, reicht diese Steigerung nicht aus, um die zurzeit jährlich aus der Mietpreisbindung entlassenen Sozialwohnungen zu kompensieren. Daher wäre aus kommunaler Sicht eine Erhöhung der Landesmittel für den sozialen Wohnungsbau wünschenswert.

Aktualisierung der Gebietskulissen von 2015

Während im Bereich des Bedarfsniveaus weiterhin ein Einheitswert für die Wohnungsmarktregionen gebildet wird, soll es beim Kostenniveau ab 2018 erstmals keine Regionalisierung mehr geben, sondern ein individuelles Niveau pro Kommune. Dies ist neben der Aktualisierung der

Datengrundlage die hauptsächliche Neuerung gegenüber den bisherigen Kosten-Gebietskulissen, die für die Förderkonditionen ausschlaggebend sind. Im Rahmen der Kostenniveaus werden nun außerdem die Angebotsmieten mit einem Anteil von 60 % stärker gewichtet. Durch die Aufgabe der einheitlichen Werte pro Wohnungsmarktregion soll eine realitätsnähere Differenzierung ermöglicht werden.

Die Überprüfung der Gebietskulissen war aus Sicht der kommunalen Spitzenverbände dringend erforderlich. Problematisch ist jedoch, dass den betroffenen Verbänden die gutachterliche Untersuchung der F+B GmbH nur in ihren Grundzügen präsentiert, aber nicht im Detail vorgelegt wurde. So kann diesseits nicht nachvollzogen werden, wie es zu Herauf- und Herabstufungen im Einzelnen gekommen ist. In einigen Fällen führt dies zu deutlichen Abweichungen gegenüber empirischen Befunden aktueller lokaler Erhebungen oder sogar eigener Auswertungen der NRW.BANK. Ohne Vorlage des Gutachtens zur Erarbeitung der Gebietskulissen ist einer substantiierten Auseinandersetzung mit den vorgestellten Ergebnissen die Grundlage entzogen.

Im Ergebnis ist darüber hinaus festzustellen, dass durch die neuen Gebietskulissen förderpolitisch nicht erstrebenswerte Schieflagen im gesamten Ballungsraum des Ruhrgebietes und Ostwestfalens (Bielefeld/Paderborn) entstehen können. Im Fall des Ruhrgebietes kommt es beispielsweise zu einem Bruch, da unmittelbar aneinandergrenzende Städte bis zu zwei Mietenstufen Unterschied aufweisen. Dieser Umstand ist in einem solchen Ballungsraum mit einem faktisch gemeinsamen Wohn- und Wirtschaftsraum nicht vermittelbar. Schließlich haben unterschiedliche Mietenstufen 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.

Vergleichbares droht in den Kreisen Minden-Lübbecke, Lippe, Paderborn und Siegen-Wittgenstein. Die gleichzeitige Heraufstufung von Zentren und Abstufung von Gemeinden führt dazu, dass Kommunen in direkter Nachbarschaft die höchste und niedrigste Kostenstufe aufweisen. Dabei finden sich in den Kreisen Paderborn und Siegen-Wittgenstein die landesweit einzigen Kommunen, die gleich um zwei Kategorien absteigen sollen.

In den letzten Programmjahren war zudem festzustellen, dass in Kommunen mit niedrigem Mietniveau nahezu keine Förderanträge gestellt wurden. Ob die beabsichtigte Erhöhung der Förderpauschalen daran etwas ändern wird, bleibt abzuwarten (siehe dazu unsere Anmerkungen im nachfolgenden Abschnitt „Änderung der Förderbedingungen im Mietwohnungsbau“). Da die Überarbeitung der Gebietskulissen nun zur Folge hat, dass in einigen Regionen eine Steigerung des Bedarfs an sozial gefördertem Wohnungsbau festgestellt wird, gleichzeitig ein Großteil der Gemeinden in der Region betreffend das Kostenniveau deutlich herabgestuft worden ist (z. B. Kreis Siegen-Wittgenstein), besteht aus unserer Sicht die Sorge, dass Fördermittel „fehlgesteuert“ werden, das heißt von Investoren wegen fehlender Rentabilität in den Gemeinden mit unterdurchschnittlichem Mietniveau trotz Bedarf nicht abgerufen werden.

Zwar hat die Landesregierung auf diese Kritik hin in Ziffer 1.5 des WoFP für die Kommunen, die nach dem neuen Gebietskulissengutachten beim Mietkostenniveau herabgestuft werden, nun immerhin eine Übergangsregelung vorgesehen: Danach können bis zum Bewilligungsschlusstermin im Jahr 2019 die zulässigen Bewilligungshöchstmieten bis zur Höhe der in 2017 für Kommunen geltenden Mietniveaustufen festgesetzt werden. Damit wird aber die zuvor genannte, grundsätzliche Problematik nicht behoben, es werden nur die unmittelbaren, durch die Umstellung entstehenden Folgen für die Förderanträge etwas abgemildert. Inwieweit es in diesem Jahr gleichwohl zu spürbaren Veränderungen bei der Investorennachfrage kommt, bleibt abzuwarten. Aus Sicht der

kommunalen Spitzenverbände müsste hierauf nötigenfalls bei der Fortschreibung der Wohnraumförderung im kommenden Programmjahr reagiert werden.

Schon allein wegen dieser Risiken und der gravierenden Verschlechterungen der Fördergrundlagen ist aus unserer Sicht eine Überprüfung und Neubewertung der gutachterlichen Einschätzung unbedingt erforderlich. Insbesondere die Definition der „Standardwohnung“ sowie die Berücksichtigung der Vergleichsmieten („Mietspiegel-Mieten“) bei der Erarbeitung der Gebietskulissen mit einem Gewicht von 20 % bedürfen unseres Erachtens einer Überprüfung.

In Erwägung gezogen werden sollte zudem, ob Kommunen mit einer umfassenden kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung mit standardisierten Verfahren (wie bspw. Dortmund oder Bielefeld) die Möglichkeit erhalten, aktuelle Daten bei der Erarbeitung der Gebietskulissen vorzulegen, so dass auch auf diese Daten im Vorfeld Bezug genommen und sie in die Untersuchung eingestellt werden können.

Änderung der Förderbedingungen im Mietwohnungsbau

Die Erhöhung der Förderpauschalen sowie die zum Teil deutliche Anhebung der Bewilligungsmieten werden begrüßt und dürften nach unserer Einschätzung die Attraktivität der Förderung verbessern. Eine angemessene Erhöhung der Bewilligungsmieten und der Grundpauschalen der Baudarlehen ist notwendig, um eine auskömmliche Wirtschaftlichkeit der Wohnungsbauvorhaben als grundlegende Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Fördermitteln zu gewährleisten. Denn alle Bestrebungen zur Senkung der Baukosten sind bisher ohne Erfolg geblieben. Insbesondere die aktuell noch geltenden Höchstbeträge für Bewilligungsmieten in den Mietniveaus M 1 und M 2 sind nicht mehr auskömmlich. Bei einer Miete von 4,25 Euro ist trotz günstiger Darlehensbedingungen eine vollständige Refinanzierung der Baukosten kaum möglich. Für potentielle Investoren ist die Höhe der Bewilligungsmiete in der Regel jedoch ausschlaggebend für die Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums. In Gemeinden mit dem Mietniveau M 1 und teilweise auch in Kommunen mit dem Mietniveau M 2 hatte dies dazu geführt, dass Bauaktivitäten ausgeblieben sind. Ob die jetzt vorgesehene Erhöhung der Bewilligungsmiete im Mietniveau M1 von 4,25 Euro auf 4,60 Euro ausreicht, um den Mietwohnungsneubau anzukurbeln, muss abgewartet werden.

Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die erhöhten Bewilligungsmieten in den M4- und besonders M4+-Städten unterdessen ein Niveau erreicht haben, das für Haushalte mit geringen Erwerbseinkünften kaum noch bezahlbar ist. Überdies gilt es, den Zusammenhang zwischen Bewilligungsmieten und örtlich festgelegten, angemessenen Kosten der Unterkunft zu beachten. Vor diesem Hintergrund sollten die Förderpauschalen gegebenenfalls in der laufenden Förderperiode angehoben werden.

Kritisch zu sehen ist auch die Reduzierung des Tilgungsnachlasses bei einigen Zusatzdarlehen von bisher 50 % auf bis zu 10 %. Dies gilt z.B. für die Reduzierung der Tilgungsnachlässe bei Zusatzdarlehen für kleine Wohnungen, da in vielen Kommunen insbesondere im Segment der kleinen Wohnungen große Nachfrageüberhänge in diesem Bereich zu verzeichnen sind. Gerade wegen der hohen Nachlässe hatten Investoren in den vergangenen Jahren die Errichtung geförderten Mietwohnraums in Erwägung gezogen. Es ist unseres Erachtens auch in Frage zu stellen, ob dieser Nachteil – wie bereits im Rahmen der Verbändeanhörung des MHKBG NRW erläutert – durch die anderen Verbesserungen im Rahmen der Förderung des Mietwohnungsbaus (Anhebung der Pauschalen, Erhöhung der Bewilligungsmieten) kompensiert wird. Denn diese federn unseres Erachtens lediglich die gestiegenen Baukosten ab.

Förderung von rollstuhlgerechtem Wohnraum

Durch ein neues Zusatzdarlehen mit einer Pauschale von 4.000 Euro soll künftig der bauliche Mehraufwand für rollstuhlgerechte Wohnungen nach den Standards der DIN 18040-2 (R) berücksichtigt werden. Dieses Zusatzdarlehen soll für weitere wünschenswerte Ausstattungsmerkmale erhöht werden: Für jede Tür mit Nullschwelle zum Freibereich (Hauseingang, Terrasse, Balkon) pauschal um 1.000 Euro, für jede Tür in Wohnung und Gebäude mit elektrischer Bedienung pauschal um 1.500 Euro und für eine rollstuhlgerechte, unterfahrbare Einbauküche pauschal um 5.000 Euro. Auf dieses Zusatzdarlehen soll ein Tilgungsnachlass von bis zu 50% gewährt werden, um so zu erreichen, dass rollstuhlgerechter Wohnraum bei tatsächlich gegebenem Bedarf entsteht.

Mit diesem neuen Fördertatbestand soll nach dem geplanten Wegfall der verbindlichen Quote für den Neubau rollstuhlgerechter Wohnungen in § 48 Abs. 2 S. 3 BauO 2016 auf eine neue Systematik umgestellt werden. Der Entwurf für ein Baurechtsmodernisierungsgesetz sieht nämlich den Wegfall der sog. R-Quote vor. Mit dieser Neuerung, die eigentlich zum 01.01.2019 in Kraft treten würde, sollte verbindlich vorgegeben werden, dass in Gebäuden mit barrierefreien Wohnungen ab neun Wohnungen eine, ab 16 Wohnungen zwei Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein sollten.

Aus Sicht der Kommunen kommt es darauf an, dass genügend Wohnraum zur Verfügung steht, damit allen Menschen ein selbstbestimmtes Leben möglich ist. Dies schließt den notwendigen Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen ein. Zur Erreichung dieses Ziels kommen verschiedene Instrumente in Frage. Im Unterschied zu einer gesetzlichen Quote kann mit dem hier gewählten Weg nicht verbindlich vorgegeben werden, dass neue rollstuhlgerechte Wohnungen auch tatsächlich entstehen. So wären etwa Fälle denkbar, in denen Investoren auf das Zusatzdarlehen trotz dessen attraktiver Konditionen verzichten, da sie erwarten, eine nicht rollstuhlgerechte Wohnung später besser vermarkten zu können. Das Risiko, dass die angedachte Förderung in einigen Regionen leerlaufen könnte, kann jedenfalls nicht ausgeschlossen werden. Insofern kommt es entscheidend auf die Attraktivität der Förderanreize an. Bislang hat sich in der Praxis gezeigt, dass Investoren aufgrund der umfangreichen Anforderungen und Belegungsbindungen häufig von einer vollumfänglichen Umsetzung der DIN 18040-2 R absehen.

Als Alternative zu der vorgesehenen Förderung einzelner rollstuhlgerechter Wohnungen böte sich z. B. an, im Falle der Berücksichtigung rollstuhlgerechter Wohnungen erhöhte Tilgungsnachlässe nicht nur für das Zusatzdarlehen, sondern für das gesamte Bauvorhaben zu gewähren. Aus Mieterperspektive sind häufig auch schon Teillösungen hilfreich. Insofern wäre ein Förderanreiz für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen der DIN 18040-2 R in Mietwohnraum, der nicht explizit als rollstuhlgerechter Wohnraum gebunden werden muss, eine zielführende Anpassung der Förderbestimmungen. Als Einzelmaßnahme vorstellbar wäre z.B. die Ausführung von verbreiterten Türen in Verbindung mit den aufgeführten weiteren Ausstattungsmerkmalen wie beispielsweise der elektrischen Bedienung von Türen.

Jedenfalls sollte die geplante Sonderförderung im Laufe des Programmzeitraums auf ihre Effizienz und Wirkung im gesamten Fördergebiet überprüft und gegebenenfalls nachgebessert werden. Zusätzlich regen wir an, parallel dazu den tatsächlichen landesweiten Bedarf an rollstuhlgerechten Wohnungen empirisch zu erheben, um auf einer validen Datengrundlage das Förderinstrumentarium gegebenenfalls noch bedarfsgerechter auszurichten.

Neukonzeption der Eigentumsförderung

Ab 2020 wird die Mittelverteilung zwischen Mietwohnungsneubau (bis dahin: 520 Mio. Euro) und Eigentumsförderung (bis dahin: 80 Mio. Euro) zugunsten der Eigentumsförderung verschoben (500 Mio./100 Mio. Euro). Im Jahr 2022 wird die Mittelausstattung für die Eigentumsförderung noch einmal um 20 Mio. Euro angehoben, in diesem Fall dann zulasten des Förderbausteins „Quartiersmaßnahmen/regionale Kooperation“.

Die Stärkung der Eigentumsförderung wird begrüßt. Sie entspricht einer seit langem erhobenen Forderung der kommunalen Spitzenverbände. Allerdings fällt die Aufstockung des Mittelansatzes für die Eigentumsförderung zu moderat und bedauerlicherweise zu Lasten der Förderung des Mietwohnungsbaus aus. NRW liegt beim selbstgenutzten Wohneigentum mit einer Quote von etwa 43 % deutlich hinter anderen Bundesländern wie dem Saarland (63 %) oder Rheinland-Pfalz (58 %) zurück. Gerade weil die private Alterssicherung und Vermögensbildung für die Menschen immer wichtiger werden, muss das Land die Schaffung eigengenutzten Wohneigentums stärker fördern. Insbesondere durch die Eigentumsförderung kann der Bedarf nach sozialverträglichem und preisgedämpftem Wohnraum im kreisangehörigen Raum erfüllt werden.

Dass im Jahr 2015 lediglich 32 Mio. Euro und im Jahr 2016 nur 24 Mio. Euro für die Anschaffung selbstgenutzten Eigentums abgerufen worden sind, hatte seine Ursache darin, dass die Förderkonditionen derart verschärft worden waren, dass viele Kommunen aus der Förderkulisse ausgeschieden sind. Durch den Förderausschluss von Kommunen mit unterdurchschnittlichem und niedrigem Bedarfsniveau konnte in etwa der Hälfte der kreisangehörigen Kommunen in NRW keine Neuanschaffung und kein Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum mehr gefördert werden. Dies war aber nicht nachvollziehbar in Anbetracht der Tatsache, dass gerade der Erwerb von kostengünstigerem Wohneigentum außerhalb von Kommunen mit hohem und überdurchschnittlichem Bedarfsniveau in letzteren die Nachfragesituation entspannen und damit potentiell weitere preisdämpfende Effekte bewirken kann. Insofern ist zu begrüßen, dass durch die Aufhebung der Beschränkung auf bestimmte Bedarfsniveaus die Eigentumsförderung nunmehr in allen Städten und Gemeinden möglich wird.

Positiv ist auch festzustellen, dass die Förderpauschalen erhöht und die Struktur der Förderdarlehen vereinfacht wurde. Durch die Verstärkung der „Familienkomponente“ (Aufstockung des Kinderbonus von 10.000 Euro auf 15.000 Euro), die Gewährung von Tilgungsnachlässen bis zu 50 % und die Anrechnung von 15 % des Gesamtförderbetrages und des Tilgungsnachlasses auf den Eigenkapitalersatz ist ein attraktiver Förderbaustein geschaffen worden, der für Familien die Einstiegshürden zum Eigentumserwerb deutlich reduziert.

Allerdings sehr kompliziert erscheinen die Modalitäten des – ebenfalls als Erleichterung gedachten – Eigenkapitalersatzes (s. Seite 7 Abs. 4 des Diskussionspapiers): sowohl die Erläuterung dieser Regelung als auch die praktische Durchführung scheinen für die Behörden und Bürger schwierig. Es ist schließlich nicht ersichtlich, welches Vorgehen im Falle einer Verringerung der Gesamtkosten nach Erteilung der Förderzusage und einer nachträglichen Nichteinhaltung der Eigenleistungsquote greifen soll. Sollte wie im Mietwohnungsbau dann das Darlehen, welches zur Schließung der Finanzierungslücke aus der Anrechnung des Tilgungsnachlasses erforderlich wurde, zurückgeführt werden sollen, ist dieses praktisch nicht umsetzbar.

Zu begrüßen ist ebenfalls, dass die Fördersätze der Neubauförderung in gleicher Höhe auch auf die Bestandsförderung übertragen werden sollen. Bisher liegen die Fördersätze beim Bestandserwerb bei 80 % des Neubauniveaus. Das neue Modell kann dazu führen, den Kauf von auf dem

Wohnungsmarkt verfügbaren Bestandsgebäuden und –wohnungen für die Generation der jungen Familiengründer erschwinglich zu machen.

Durch die deutlich verbesserten Förderkonditionen ist insoweit mit einem sprunghaften Anstieg der Förderanträge in diesem Bereich zu rechnen. Es bleibt abzuwarten, ob die Kommunen mit den zur Verfügung stehenden personellen Ressourcen in der Lage sind, den zu erwartenden zusätzlichen Verwaltungsaufwand innerhalb der gebotenen zeitlichen Fristen zu bewältigen.

Investive Bestandsförderung

Die Aufgabe der bisherigen Differenzierung nach fünf Förderbausteinen in der investiven Bestandsförderung zugunsten eines einheitlichen und umfassenden Förderangebots für die Modernisierung des Wohnungsbestandes ist als sinnvoller Schritt anzusehen.

Es scheint jedoch fraglich, ob die Beschränkung der Förderung von Maßnahmen im selbstgenutzten Wohneigentum auf Haushalte, die zu der Einkommensgruppe A zählen, letztendlich zu einem höheren Fördervolumen führen wird.

Zudem sollte in Anbetracht der deutlichen Anhebung der Darlehnsobergrenzen über eine Änderung der Auszahlungskonditionen nachgedacht werden. Der bisherige Auszahlungsmodus (30 % bei Beginn der Maßnahmen, 60 % bei Fertigstellung, 10 % nach Prüfung des Kostennachweises) hat sich in der Praxis nicht bewährt, denn gerade bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen verlangen die Handwerker in der Regel vor Beginn der Maßnahmen Abschlagzahlungen, die aus der ersten Rate des Förderdarlehns nicht vollständig bestritten werden können.

Ansonsten begrüßen wir die verbesserten Darlehensbedingungen in diesem Bereich, erwarten allerdings als Resultat viele Einzelmaßnahmen, verbunden mit einem erheblichen Beratungs-, Verwaltungs- und technischem Prüfaufwand.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
des Städtetages Nordrhein-Westfalen

Dr. Marco Kuhn
Erster Beigeordneter
des Landkreistages Nordrhein-Westfalen

Rudolf Graaff
Beigeordneter
des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalen