

Stellungnahme

**des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
(VdW südwest)
und des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland
Westfalen e.V. (VdW Rheinland Westfalen)**

**zu den Entwürfen von Verwaltungsvorschriften (Änderungsvorschriften) im
Bereich der sozialen Wohnraumförderung**

Vorbemerkung

Der VdW Rheinland Westfalen und der VdW südwest vertreten die sozial orientierte Wohnungswirtschaft in Rheinland-Pfalz. Ihr Mitgliedsunternehmen und -genossenschaften stehen für das bezahlbare Wohnen im Land und sind seit vielen Jahren ein verlässlicher Partner des Landes bei der Schaffung von geförderten Wohnungen. Die Konditionen der sozialen Wohnraumförderung sind von entscheidender Bedeutung zur Verfolgung des gemeinsamen Ziels von Landesregierung und sozial orientierter Wohnungswirtschaft: der Schaffung von mehr geförderten Wohnungen in Rheinland-Pfalz.

Die Verbände bringen sich seit Jahren aktiv und konstruktiv in die Entwicklung der Förderpolitik ein – sowohl auf gesetzlicher Ebene als auch bei der Ausgestaltung der Richtlinien. Grundlage unserer Positionen ist stets die Frage: Welche Maßnahmen tragen dazu bei, das Angebot an bezahlbarem, qualitativ hochwertigem Wohnraum zu erhöhen? Diese Stellungnahme folgt diesem Leitgedanken. Ziel ist eine langfristig verlässliche Grundlage für die Schaffung geförderter Wohnungen

Im Folgenden nehmen wir Stellung zu den geplanten Änderungen sowie zur allgemeinen Situation in der Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz.

Modernisierung von Mietwohnungen

Im Zuge der Anpassung der Förderkonditionen im vergangenen Jahr wurde nach Abschluss des Anhörungsverfahrens auf Intervention des Landesrechnungshofes die Pflicht eingeführt, für die Inanspruchnahme der Förderung zur Modernisierung von Mietwohnungen aktuelle Wohnberechtigungsscheine (WBS) vorzulegen.

VdW südwest und VdW Rheinland Westfalen machten schnell und nachdrücklich deutlich, dass diese Regelung in der Praxis – wenn überhaupt – nur unter großen Belastungen für Wohnungsunternehmen und Mieter in bewohnten Beständen umzusetzen ist. Wir befürchteten, dass die Mittel des Modernisierungsprogramms in vielen Fällen nicht mehr in Anspruch genommen würden. Besonders kritisch sahen wir die Vorgabe, dass weitere Wohnungen nur dann in die Förderung einbezogen werden können, wenn für mindestens die Hälfte der Wohnungen eines Gebäudes aktuelle WBS vorliegen. Diese Regelung stellte eine erhebliche Hürde dar.

Das Finanzministerium nahm die Rückmeldungen aus der Wohnungswirtschaft ernst, zeigte Verständnis für die Bedenken und versuchte gemeinsam mit beiden Verbänden sowie der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen eine Kompromisslösung zu erarbeiten. Die intensiven Gespräche, die konstruktive Zusammenarbeit und die vertrauensvolle Kommunikation begrüßen VdW südwest und VdW Rheinland Westfalen ausdrücklich.

Die nun gefundene Lösung – die Verlängerung der Bindung um zehn Jahre für vermietete Wohnungen, die von Personen ohne WBS bewohnt werden – und ihre Umsetzung in den Verwaltungsvorschriften begrüßen beide Verbände ebenfalls.

Übergangsrecht für bisher gestellte Anträge in der Modernisierungsförderung

Seit Inkrafttreten der jüngsten Änderungen haben es einige Unternehmen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft mit erheblichem Aufwand versucht, die strengen Vorgaben zur Vorlage von WBS in der Modernisierungsförderung zu erfüllen. Nach aktueller Verwaltungsvorschrift würde in diesen Fällen eine Bindungsverlängerung von fünf Jahren gelten, wenn kein WBS vorgelegt werden kann. Ein Übergangsrecht ist bislang jedoch nicht vorgesehen. Damit würde auch für diese Fälle die neue Regelung greifen, die eine Bindungsverlängerung um zehn Jahre vorsieht.

Angesichts des hohen Aufwands, den die betreffenden Mitgliedsunternehmen, die es geschafft haben, die Vorgaben zu erfüllen, bereits betrieben haben, bitten VdW südwest und VdW Rheinland Westfalen das Finanzministerium, ein Übergangsrecht einzuführen. Dadurch sollten die betreffenden Unternehmen lediglich die ursprünglich vorgesehene Bindungsverlängerung von fünf Jahren erhalten.

Bearbeitungszeit von Anträgen in der sozialen Wohnraumförderung

Derzeit beeinträchtigen die langen Bearbeitungszeiten für Anträge in der sozialen Wohnraumförderung die Arbeit der sozial orientierten Wohnungswirtschaft erheblich. Bearbeitungszeiten von zwölf Monaten oder mehr sind eher die Regel als die Ausnahme. Hinzu kommen in manchen Fällen von außen schwer nachvollziehbare Priorisierungen von einzelnen Anträgen sowie eine generelle Unsicherheit darüber, wann mit der Bearbeitung eigener Anträge zu rechnen ist.

Diese langen und kaum planbaren Verfahren erschweren die Arbeit der Mitgliedsunternehmen von VdW südwest und VdW Rheinland Westfalen massiv. Eine verlässliche Planung wird erheblich beeinträchtigt oder sogar unmöglich gemacht. Dies betrifft nicht nur Vertragsabschlüsse mit Lieferanten und ausführenden Unternehmen, sondern auch die Kombination mit anderen Förderprogrammen. Insgesamt führt die derzeitige Situation bei unseren Mitgliedsunternehmen – allesamt langjährige und verlässliche Partner der Wohnraumförderung des Landes – zu wachsender Frustration.

Uns ist bewusst, dass die gegenwärtige Lage nicht einfach aufzulösen ist. Dennoch sehen wir Ansatzpunkte zur Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung. Dazu zählen insbesondere die Vereinfachung von Verwaltungsvorschriften sowie die stärkere Digitalisierung der Abläufe bei der Bearbeitung von Förderanträgen. VdW südwest, VdW Rheinland Westfalen und die Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft rheinland-pfälzischer Wohnungsunternehmen bringen hierzu gerne ihre Expertise und Erfahrung ein.