



Die Ministerin

MHKBG Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf

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



**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur
Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-
Westfalen (WFNG NRW)**

Zuleitung nach Maßgabe der Parlamentsinformationsvereinbarung

März 2018

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

gemäß Abschnitt I. Ziffer 1. der „Vereinbarung zwischen Landtag und Landesregierung über die Unterrichtung des Landtags durch die Landesregierung“ übersende ich den Entwurf eines „Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW)“.

Entsprechend der bestehenden Absprachen sind 60 Kopien beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Ina Scharrenbach

Jürgensplatz 1
40219 Düsseldorf

Telefon +49 211 8618-4300
Telefax +49 211 8618-4550
ina.scharrenbach@mhkgb.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Rheinbahn Linien 706, 708
und 709 bis Haltestelle
Landtag/Kniebrücke

**Gesetzentwurf
der Landesregierung**

**Drittes Gesetz zur Änderung
des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum
für das Land Nordrhein-Westfalen**

A Problem

Über § 10 Absatz 3 WFNG NRW kann unter Bezug auf den in der einschlägigen Förderzusage festgelegten Zeitpunkt des Bindungsendes bei Förderfällen nach dem WFNG NRW von der insoweit grundsätzlichen Regelung in § 22 Absatz 2 WFNG NRW abgewichen werden.

Nach Auffassung des Gesetzgebers und der Landesregierung sollte - wie die Gesetzesbegründung des WFNG NRW belegt - das WFNG NRW unter Bezugnahme auf die jeweiligen Förderzusagen und -bescheide jedoch nicht nur für „neue“ nach dem WFNG NRW geförderte Sachverhalte, sondern auch für vor dem Inkrafttreten des WFNG NRW auf Grundlage vorhergehenden Rechtes beruhende Bewilligungsbescheide gelten, § 10 Absatz 3 WFNG NRW somit auch hier anwendbar sein.

Die aktuelle Rechtsprechung hat in einem Einzelfall in den Übergangsregelungen des Gesetzes eine Regelungslücke ausgemacht, die eine Anwendbarkeit des § 10 Absatz 3 WFNG NRW für nach früherem Recht erteilte Bewilligungsbescheide mit einer vom Grundsatz des § 22 Absatz 2 WFNG NRW abweichenden Regelung zum Bindungsende nicht erlaube.

Wegen der abweichenden Betrachtung durch die Rechtsprechung ist in § 22 Abs. 2 Satz 1 WFNG NRW eine redaktionelle Klarstellung erforderlich, weil sonst - bei konsequenter Anwendung der Rechtsprechung - in den „Altfällen“ eine Verlängerung oder der vorzeitige Wegfall von in Förderbescheiden festgelegten Zweckbindungen droht. Diese Klarstellung ist in § 22 Absatz 4 WFNG entsprechend zu ergänzen.

Weiterhin hat die Anwendung von zwei Regelungen in der Praxis (§§ 15 Absatz 4 und 21 Absatz 5 WFNG NRW) Anpassungserfordernisse aufgezeigt, die zur rechtssicheren und landesweit einheitlichen Anwendung der Vorschriften einer redaktionellen Klarstellung bedürfen.

Zudem ist die Überwachung von gefördertem Wohnraum durch die zuständigen Stellen (§ 25 Absatz 1 WFNG NRW) an die aktuelle Fördersystematik anzupassen.

B Lösung

Mit dem Änderungsgesetz wird in § 22 Absatz 2 WFNG NRW und in § 22 Absatz 4 WFNG NRW ein klarstellender Hinweis auf alle Förderzusagen und -bescheide im Sinne des § 10 Absatz 3 WFNG eingefügt.

Daneben wird bei § 15 Absatz 4 und § 21 Absatz 5 WFNG NRW jeweils eine redaktionelle Klarstellung vorgenommen und § 25 Absatz 1 Satz 2 WFNG NRW gestrichen.

C Alternativen

Keine.

D Kosten

Es entstehen keine neuen Kosten.

E Zuständigkeit

Zuständig ist das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung; beteiligt sind alle Ressorts.

F Auswirkungen auf die Selbstverwaltung und die Finanzlage der Gemeinden und Gemeindeverbände

Keine neuen Aufgaben.

G Finanzielle Auswirkungen auf die Unternehmen und die privaten Haushalte

Keine.

H Geschlechterdifferenzierte Betrachtung der Auswirkungen des Gesetzes

Im Rahmen der Wohnungsbauförderung wird grundsätzlich auf eine geschlechterneutrale Betrachtung von Investoren und antragstellenden Haushalte abgestellt.

I Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung (im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie NRW)

Das WFNG NRW berücksichtigt die NRW-Nachhaltigkeitsstrategie und unterstützt diese beispielsweise durch die Regelung der §§ 3, 5 und 7 im Zusammenwirken mit den zugehörigen Verwaltungsvorschriften dabei, (Energie-) Ressourcen sparsam und Effizient zu nutzen sowie zukunftsfähige Quartiere in den Städten und im ländlichen Raum zu sichern.

J Befristung

Wie schon bisher nicht erforderlich, da die soziale Wohnraumförderung auf Dauer angelegt ist.

**Drittes Gesetz zur Änderung
des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum
für das Land Nordrhein-Westfalen**

Vom XX. Monat 2018

Artikel 1

Das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 772), das zuletzt durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 970) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 15 Absatz 4 werden die Wörter „Nummern 6 bis 8“ durch die Wörter „Nummern 8 bis 10“ ersetzt.
2. In § 21 Absatz 5 Satz 1 werden die Wörter „vor dem Umbau“ durch die Wörter „vor dem Aus- oder Umbau“ ersetzt.
3. § 22 wird wie folgt geändert:
 - a) Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Werden die für eine Wohnung bewilligten Mittel ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so unterliegt die Wohnung der bisherigen Zweckbindung noch bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung (Nachwirkungsfrist), soweit sich aus einer Förderzusage oder einem Bescheid im Sinne des § 10 Absatz 3 nichts Abweichendes ergibt, längstens jedoch bis zu dem dort ausdrücklich geregelten, andernfalls dem nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen bestimmten Bindungsende.“
 - b) Absatz 4 wird wie folgt gefasst:

„Werden wegen Verstoßes gegen die Bestimmungen der Förderzusage, des Bewilligungsbescheids oder des Darlehensvertrages die Darlehen gekündigt oder Zuschüsse zurückgefordert und die Mittel vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so bleibt die Zweckbindung bis zu dem dort ausdrücklich geregelten Bindungsende bestehen, soweit sich aus einer Förderzusage oder einem Bescheid im Sinne des § 10 Absatz 3, andernfalls dem nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen bestimmten Bindungsende nichts abweichendes ergibt, längstens jedoch zwei Jahre über die Nachwirkungsfrist nach Absatz 2 hinaus.“
4. § 25 Absatz 1 Satz 2 WFNG NRW wird gestrichen.

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Düsseldorf, den xx. Monat 2018

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen

Der Ministerpräsident
Armin L a s c h e t

Der Finanzminister
Lutz L i e n e n k ä m p e r

Der Innenminister
Herbert R e u l

Die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
Ina S c h a r r e n b a c h

Begründung

A Allgemeine Begründung

Der Gesetzesbegründung des WFNG NRW entsprechend sollte das WFNG NRW unter Bezugnahme auf die jeweiligen Förderzusagen und –bescheide nicht nur für „neue“ nach dem WFNG NRW geförderte Sachverhalte, sondern auch für vor dem Inkrafttreten des WFNG NRW auf Grundlage vorhergehenden Rechtes beruhende „alte“ Fördersachverhalte als rechtliche Grundlage dienen. Insoweit war nach Auffassung des Gesetzgebers und der Landesregierung der jetzt in einem Einzelfall von der Rechtsprechung zu beurteilende § 22 Absatz 2 Satz 1 WFNG NRW mit seinen Regelungen zum Bindungsende grundsätzlich in Verbindung mit § 10 Absatz 3 WFNG NRW zu betrachten, der vom Grundsatz des § 22 Absatz 2 WFNG NRW abweichende Regelungen ermöglicht hätte.

Die aktuelle Rechtsprechung hat jedoch in den Übergangsregelungen des Gesetzes eine Regelungslücke ausgemacht, die eine Anwendbarkeit von auf Basis des § 10 Absatz 3 WFNG NRW beruhenden Regelungen zum Bindungsende auf „alte“ Förderbescheide verhindere.

Wegen dieser abweichenden Betrachtung durch die Rechtsprechung ist in § 22 Abs. 2 Satz 1 WFNG eine redaktionelle Klarstellung erforderlich, weil sonst - bei konsequenter Anwendung der Rechtsprechung - in den „Altfällen“ eine zum Nachteil der Investoren wirkende Verlängerung von in Bewilligungs- oder Förderbescheiden geregelten Zeitpunkten des Bindungsendes oder der vorzeitige Wegfall von dort festgelegten Zweckbindungen zum Nachteil des Landes droht. Diese Folge muss zur Vermeidung von ungewollten Bindungsverlängerungen oder vorzeitigen Bindungsverlusten mit einem klarstellenden Einschub in dem Sinne beseitigt werden, dass eine sich aus einer objektbezogenen Förderzusage bzw. aus einem entsprechenden Förderbescheid im Sinne des § 10 Absatz 3 WFNG NRW ergebende Regelung dem Grundsatz in § 22 Absatz 2 WFNG NRW vorgeht.

Deshalb erfolgt die dem Schutz bestehender Zweckbindungen notwendige redaktionelle Klarstellung hinsichtlich der festgestellten Regelungslücke in § 22 Absatz 2 und entsprechend in § 22 Absatz 4 WFNG NRW.

Aus den Erfahrungen mit der praktischen Anwendung weiterer Vorschriften des WFNG NRW ergibt sich redaktioneller Änderungsbedarf, um eine rechtssichere und landeseinheitliche Anwendung zu ermöglichen.

§ 25 Absatz 1 Satz 2 WFNG NRW enthält bisher eine Sonderregelung für modernisierten Wohnraum, nach der insoweit die modernisierten Wohnungen von den zuständigen Stellen nicht zu erfassen und zu kontrollieren waren, da die bisherigen Förderbausteine in den bis zum 30.01.2018 geltenden RL BestandsInvest nicht in allen Fördersachverhalten eine Zweckbindung vorsahen. Um die zuständigen Stellen nicht mit der daraus für eine Überwachung des Wohnraums notwendigen Differenzierung dieser unterschiedlichen Fallgestaltungen der geförderten Objekte zu belasten, wurde im Rahmen der bisherigen Förderbausteine generell von der eigentlich gebotenen Kontrolle von gefördertem modernisiertem Wohnraum abgesehen.

Da die neue RL Mod (ab 2018) nunmehr grundsätzlich Mietpreis- und Belegungsbindungen bei einer 20 bis 25 jährigen Bindungsdauer vorsieht, besteht für die bisher geltende Ausnahme von der Überwachung der Zweckbindung keine Notwendigkeit mehr. Die zuständigen Stellen sollen daher zukünftig auch den geförderten modernisierten Wohnraum über die Dauer der Zweckbindung erfassen und kontrollieren.

B Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1 Nummer 1:

Zu § 15 Absatz 4

Mit dem Zweiten Änderungsgesetz zum WFNG NRW wurden in § 15 Absatz 3 neue Gliederungsziffern eingefügt, auf die Absatz 4 Bezug nimmt. Daher sind dort die Verweise redaktionell anzupassen.

Zu Artikel 1 Nummer 2:

Zu § 21 Absatz 5 Satz 1

In § 21 Absatz 5 Satz 1 WFNG NRW sind Regelungen zur Auswirkung von Aus- oder Umbaumaßnahmen an geförderten Wohnungen auf die Zweckbindung enthalten, während der zweite Satzteil nur auf Umbaumaßnahmen abstellt. Für diese inhaltliche Abweichung besteht keine rechtliche Notwendigkeit. Daher wird zur Klarstellung und Vereinheitlichung auch im zweiten Satzteil auf Aus- oder Umbaumaßnahmen abgestellt.

Zu Artikel 1 Nummer 3:

Zu § 22 Absatz 2 Satz 1 und Absatz 4:

In § 22 Absatz 1 und Absatz 4 WFNG wird durch die Ergänzung der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen.

Der Gesetzesbegründung des WFNG NRW entsprechend sollte das WFNG NRW als rechtliche Grundlage unter Bezugnahme auf die jeweiligen Förderzusagen und –bescheide nicht nur für neue, sondern auch für alte Fördersachverhalte dienen. Weiterhin werden die Regelungen mit Bezug auf das Bindungs- und das Tilgungsende vereinheitlicht.

Zu Artikel 1 Nummer 4:

Zu § 25 Absatz 1 Satz 2

§ 25 Absatz 1 Satz 2 WFNG NRW schließt geförderten modernisierten Wohnraum bisher von der Überprüfungspflicht aus, weil bisher nicht alle Förderbausteine der Bestandsförderung mit Mietpreis- und Belegungsbindungen verknüpft waren.

Mit der neuen RL Mod entfallen diese bindungsfreien Förderangebote und die Bestandsförderung ist stets mit Sozialbindungen für die Dauer von 20 oder 25 Jahren verbunden, so dass die geförderten Wohnungen in die übliche Kontrolle der Zweckbestimmung einbezogen werden müssen, für die die kommunalen Stellen einen Verwaltungsbeitrag von der NRW.BANK erhalten.

Die Ausnahmeregelung des § 25 Absatz 1 Satz 2 WFNG NRW ist daher zu streichen.

Zu Artikel 2:

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.