Stadt Landau in der Pfalz
Stadtverwaltung
- Rechnungsprüfungsamt -

Landau, 14. Februar 2020

Bericht über die Prüfung der Wohnraumförderung

Inhaltsverzeichnis

1. PRÜFUNGSAUFTRAG 3

2. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG 3

3. PRÜFUNGSERGEBNISSE UND –FESTSTELLUNGEN 4

3.1 ERTEILUNG VON WOHNBERECHTIGUNGSSCHEINEN IM JAHR 2013 4

3.2 ERTEILUNG VON WOHNBERECHTIGUNGSSCHEINEN IN DEN JAHREN 2014 BIS 2018 5

3.3 SICHERUNG DER ZWECKBESTIMMUNG 18
3.3.1 BESTÄTIGUNG ÜBER DIE BEZUGSFERTIGKEIT UND DIE ORDNUNGSGEMÄßE BELEGUNG VON (KONVERSIONS)WOHNUNGEN IM ZUGE DES FÖRDERVERFAHRENS 19
3.3.2 FÜHREN EINER WOHNUNGSDATEI / ÜBERWACHUNGSDATEI 21
3.3.3 KONTROLLE DER MELDUNGEN DER VERFÜGUNGSBERECHTIGTEN ZUM FREIWERDEN SOWIE ZUM BEZUG DER WOHNUNGEN 24
3.3.4 STICHPROBENHAFTE ÜBERWACHUNG DER ORDNUNGSGEMÄßEN BELEGUNG DES GEFÖRDERTEN WOHNRAUMS 24
3.3.5 MAßNAHMEN BEI GESETZESVERSTÖßEN 26

3.4 FREISTELLUNG VON BELEGUNGSRECHTEN / BELEGUNGS- UND MIETBINDUNGEN 28

3.5 ÜBERTRAGUNG VON BELEGUNGS- UND MIETBINDUNGEN 28

3.6 AUFGABENWAHRNEHMUNG DES STADTBAUAMTES IM RAHMEN DER WOHNRAUMFÖRDERUNG DES LANDES 29
3.6.1 FÖRDERUNG DER MODERNISIERUNG VON BESTEHENDEN MIETWOHNUNGEN DURCH INVESTITIONSZUSCHÜSSE 29
3.6.2 FÖRDERUNG DER BILDUNG UND MODERNISIERUNG VON SELBST GENUTZTEM WOHNRAUM DURCH EIN DARLEHEN DER ISB IN DEN JAHREN 2013 BIS 2015 30
3.6.3 FÖRDERUNG DER BILDUNG UND MODERNISIERUNG VON SELBST GENUTZTEM WOHNRAUM DURCH EIN DARLEHEN DER ISB IN DEN JAHREN 2016 BIS 2018 31
3.6.4 FÖRDERPROGRAMM WOHNEN IN ORTS- UND STADTKERNEN 36
3.6.5 SOZIALE MIETWOHNRAUMFÖRDERUNG DURCH EIN DARLEHEN DER ISB 36

4. FOLGERUNGEN / MAßNAHMEN 37

1. PRÜFUNGSAUFTRAG

Der Oberbürgermeister hat mit Schreiben vom 22. Februar sowie 07. März 2019 das Rechnungsprüfungsamt beauftragt zu prüfen, inwieweit sich aufgrund der Prüfungsergebnisse aus dem Jahresbericht des Rechnungshofs Rheinland-Pfalz vom 19. Februar 2019 zur Wohnraumförderung in der Cité Dagobert Versäumnisse der Stadtverwaltung bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung ergeben. Darüber hinaus soll das Rechnungsprüfungsamt Aussagen treffen, wie zukünftig zur Gewährleistung einer rechtmäßigen Aufgabenerfüllung zu verfahren ist. Bisher getroffene Maßnahmen des Stadtbauamtes sollen hierbei Berücksichtigung finden.

2. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

Zuständige Stelle der Stadtverwaltung im Bereich der sozialen Wohnraumförderung ist gemäß den geltenden Organisationsplänen das Stadtbauamt. Gegenstand der Prüfung war dessen Wahrnehmung der Aufgaben

- Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen,
- Sicherung der Zweckbestimmung,
- Freistellung von Belegungsrechten / Belegungs- und Mietbindungen,
- Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen und
- Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz

in den Jahren 2013 bis 2018.

Neben den vorhandenen Akten stellte das Stadtbauamt dem Rechnungsprüfungsamt u. a. die relevanten Rechtsgrundlagen, wie z. B. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), das Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) oder das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) sowie die vom Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz als oberste Fachaufsichtsbehörde erlassenen Verwaltungsvorschriften und Rundschreiben zur Verfügung.

Je nach Umfang der vorgelegten Unterlagen der einzelnen Aufgabenbereiche erfolgte die Prüfung vollumfänglich bzw. anhand belastbarer Stichproben.

Auskünfte wurden vom Stadtbauamt unverzüglich, umfassend und zufriedenstellend im Dialog erteilt.

Die Ausführungen des Stadtbauamtes in der Stellungnahme vom 4. Februar 2020 zu den Prüfungsfeststellungen des Rechnungsprüfungsamtes fanden in diesem Bericht Berücksichtigung.

3. PRÜFUNGSERGEBNISSE UND –FESTSTELLUNGEN

3.1 ERTEILUNG VON WOHNBERECHTIGUNGSSCHEINEN IM JAHR 2013

Gemäß den §§ 27 Abs. 1 Satz 1 WoFG und 4 Abs. 2 Satz 1 WoBindG darf eine geförderte Wohnung nur berechtigten Wohnungssuchenden überlassen werden. Die Berechtigung wird durch Übergabe eines Wohnberechtigungsscheins an den Verfügungsberechtigten der geförderten Wohnung nachgewiesen. Was maßgeblich für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins ist, ist in § 27 Abs. 2 bis 5 WoFG geregelt.

Im Rahmen der Prüfung der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen durch das Stadtbauamt wurde besonderes Augenmerk darauf gerichtet, ob

- sich die Wohnungssuchenden nicht nur vorübergehend im Geltungsbereich des WoFG aufhielten und rechtlich sowie tatsächlich in Lage waren, für sich und ihre Haushaltsangehörigen (i. S. d. § 18 WoFG) auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbstständigen Haushalt zu führen,
- die maßgeblichen Einkommensgrenzen nach § 9 Abs. 2 WoFG oder die Grenzen der nach § 9 Abs. 3 WoFG i. V. m. der Landesverordnung über die Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung festgelegten Abweichungen eingehalten wurden und
- die Wohnberechtigungsscheine die für die Wohnungssuchenden und deren Haushaltsangehörigen nach den Bestimmungen des Landes maßgeblichen Wohnungsgrößen nach den Raumzahlen oder Wohnflächen enthielten.
  Anmerkung: Mit Schreiben vom 13. Juli 2004 wurde von der Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz mitgeteilt, dass bei der Förderung im Rahmen des Konversionsprogramms die vorgegebenen Wohnflächenobergrenzen zum Teil erheblich überschritten wurden. Im Hinblick darauf, dass es sich um Umbau/Ausbaumaßnahmen handelte, wurde dies jedoch in Abstimmung mit dem Ministerium der Finanzen akzeptiert. Die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen konnte nach Rücksprache der Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz mit dem Ministerium der Finanzen auch erfolgen, wenn die geförderte Wohnfläche in Bezug auf Raumzahl und/oder Raumgröße (Wohnungsgröße) nur von einem Haushalt mit einer geringeren Personenzahl, als nach der Regelung vorgesehen, belegt werden konnte. Für diesen Prüfungsaspekt blieben entsprechende Überschreitungen daher unberücksichtigt.

Zur Bewertung einzelner Sachverhalte wurde u. a. das Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen vom 17. Juni 2002 herangezogen.

Aus der Prüfung hat sich folgende Feststellung ergeben:

Laut Verzeichnis des Stadtbauamtes gingen im Jahr 2013 insgesamt 138 Anträge (fortlaufend nummeriert) auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins ein. Im Jahr 2017 wurden die Anträge samt begründender Unterlagen der Jahre 2013 bis 2016 in den Fällen aussortiert und vernichtet, in denen entweder keine Wohnberechtigungsscheine erteilt oder erteilte Wohnberechtigungsscheine nicht als Nachweis der Berechtigung zum Bezug einer geförderten Wohnung genutzt wurden. Dabei wurde die empfohlene Aufbewahrungsfrist von fünf Jahren ab dem 1. Januar des nach der Schlussverfügung „z. d. A. (zu den Akten)" folgenden Jahres (sh. Ziffer 10.5.2 Allgemeine Geschäftsanweisung der Stadtverwaltung Landau i. V. m. Ziffer 3.3.4 Abs. 4 des Berichts-Nr. 4/2006 der KGSt zu Aufbewahrungsfristen für Kommunalverwaltungen sowie der Anlage 1 zu diesem Bericht) nicht beachtet. Zwar hätten die Vorgänge des Jahres 2013 mit Ablauf des Jahres 2018 aussortiert werden können, jedoch hätte dies bei konsequenter Beachtung der Aufbewahrungsfrist für sämtliche Fälle gegolten.

Für das Jahr 2013 wurden dem Rechnungsprüfungsamt in 17 Fällen Unterlagen zur Prüfung vorgelegt. Wesentliche Feststellungen, dass Wohnberechtigungsscheine zu Unrecht oder fehlerhaft erteilt oder versagt wurden, ergaben sich nicht.

3.2 ERTEILUNG VON WOHNBERECHTIGUNGSSCHEINEN IN DEN JAHREN 2014 BIS 2018

Am 1. Januar 2014 trat das LWoFG vom 22. November 2013 in Kraft (§ 32 LWoFG). Gemäß § 31 LWoFG wurde durch dieses Gesetz das WoFG vom 13. September 2001 ersetzt.

Die für die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen anzuwendende Norm ist seit dem 1. Januar 2014 § 17 LWoFG. Die Voraussetzungen für den Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins haben sich in den Grundzügen jedoch nicht wesentlich geändert.

Der Prüfung der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen in den Jahren 2014 bis 2018 wurden insbesondere die Fragen zugrunde gelegt, ob

- die wohnungssuchenden Personen und deren Haushaltsangehörige zu den begünstigten Haushalten i. S. d. § 13 Abs. 1 LWoFG zählten (d. h. ob die Einkommensgrenzen nach § 13 Abs. 2 LWoFG oder die gemäß § 13 Abs. 4 LWoFG i. V. m. der Landesverordnung über die Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung festgelegten Abweichung der Einkommensgrenzen eingehalten wurden),
- sich die wohnungssuchenden Personen gemäß § 17 Abs. 2 LWoFG nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhielten und rechtlich und tatsächlich in der Lage waren, für sich und ihre Angehörigen Personen nach § 12 LWoFG einen Haushalt zu bilden und
- die Wohnberechtigungsscheine die Personenzahl der jeweiligen Haushalte, die maßgeblichen Einkommensgrenzen nach § 13 LWoFG und die für die Haushalte angemessenen Wohnungsgrößen enthielten.

Anmerkung: Aufgrund der Ausführungen im o. g. Schreiben der Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz vom 13. Juli 2004 wurden Überschreitungen der angemessenen Wohnungsgrößen bei der Belegung von Konversionswohnungen bei der Prüfung nicht aufgegriffen.

Zur Bewertung einzelner Sachverhalte wurde u. a. das Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen zum Vollzug der Bindungen von gefördertem Wohnraum vom 23. März 2016 herangezogen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Vordrucke der Anträge auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins bis März 2017 Bezug auf seit dem 1. Januar 2014 nicht mehr anzuwendende Regelungen des WoFG genommen haben. Auch wurde bis zum Ende des Prüfungszeitraums der zum 1. Januar 2015 aufgehobene § 7k Einkommensteuergesetz (EStG) zitiert.

Auch wenn die Anträge auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins fehlerhafte Rechtsgrundlagen enthielten, ist darauf hinzuweisen, dass § 14 Abs. 2 LWoFG zur Ermittlung des Jahreseinkommens die Anwendung der §§ 14 bis 16 Wohngeldgesetz (WoGG) vorsieht. Die dort enthaltenen Regelungen verweisen wie die des WoFG auf das EStG, so dass die bisherige Systematik der Einkommensermittlung beibehalten blieb (sh. auch Ziffer 2.2 des Schreibens des Ministeriums der Finanzen zur Einkommensermittlung nach den §§ 14 bis 16 LWoFG vom 18. Dezember 2014). Die falsch normierten Anträge auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins haben aufgrund der dort vorgesehenen Angaben zu den Einnahmen insoweit nicht zu falschen Einkommensermittlungen geführt. In diesem Zusammenhang wurde dem Stadtbauamt im Dialog empfohlen, die im Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins vorgesehenen Angaben zur Einkommensermittlung an die dem o. g. Schreiben des Ministeriums der Finanzen vom 18. Dezember 2014 beigefügten Anlagen zur Arbeitserleichterung anzupassen. Entsprechende Schritte wurden daraufhin eingeleitet.

Die erteilten Wohnberechtigungsscheine nannten bis Mai 2016 ebenso das nicht mehr anzuwendende WoFG als Rechtsgrundlage.

<u>Feststellung aus 2014:</u>

Laut Verzeichnis des Stadtbauamtes gingen im Jahr 2014 insgesamt 124 Anträge auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins ein. Aus den bereits genannten Gründen lagen lediglich in 26 Fällen prüfbare Unterlagen vor.

- Vorgang Nr. 37:

  Es wurde für einen Vierpersonenhaushalt ein Wohnberechtigungsschein beantragt. Dem Haushalt gehörten die Antragstellerin, der Lebensgefährte der Antragstellerin, der gemeinsame Sohn und die Tochter der Antragstellerin an.

  Als Einnahmen wurde bei der Antragstellerin Einkünfte aus einer geringfügigen Beschäftigung (monatlich max. 400 €) und Kindesunterhalt (monat-

lich 180 €) angegeben, bei ihrem Lebensgefährten Einnahmen aus nichtselbständiger Arbeit (monatlich 1670 €). Der Lebensgefährte leistete laut Angaben für seine nicht im selben Haushalt lebenden Kinder monatlich Unterhalt von insgesamt 180 €.

Aus den dem Antrag beigefügten Unterlagen geht hervor, dass die Antragstellerin neben der geringfügigen Beschäftigung einer weiteren Beschäftigung nachgegangen war (Beschäftigungsbeginn 01. Februar 2009). Die Einnahmen aus dieser Beschäftigung wurden aber weder im Antrag noch bei der Einkommensermittlung nach § 14 LWoFG berücksichtigt. Das Einkommen hätte folglich entsprechend höher angesetzt werden müssen.

Die Unterhaltsleistungen des Lebensgefährten der Antragstellerin wurden bei der Einkommensermittlung in voller Höhe von den Einnahmen abgesetzt. Nach § 16 Satz 1 LWoFG erfolgt eine Absetzung für Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen bis zu dem in einer notariell beurkundeten Unterhaltsvereinbarung festgelegten oder in einem Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid festgestellten Betrag. Ein solches Dokument ist in den vorgelegten Unterlagen nicht enthalten.

Ob ein Abzugsbetrag für Unterhaltsleistungen i. S. d. in § 16 Satz 2 LWoFG genannten Fälle auch ohne Vorliegen der vorgenannten Dokumente in Frage kommt, konnte anhand der Aktenlage nicht bestätigt werden.

Aufgrund der unaufgeklärten Einkommenssituation lässt sich die rechtmäßige Erteilung des Wohnberechtigungsscheins nicht bestätigen.

- Vorgang Nr. 117:

Unter diesem Vorgang hat eine alleinerziehende und dauernd getrenntlebende Antragstellerin einen speziellen Wohnberechtigungsschein für eine Konversionswohnung begehrt. Der Antrag hierfür wurde sehr lückenhaft ausgefüllt. Darin sind u. a. die Angaben zu einer bejahten gesetzlichen Unterhaltsverpflichtung unterblieben (für wen in welcher Höhe aus welchem Grund Unterhaltsleitungen erbracht werden).

Dem Antrag waren für drei vorangegangene Monate Kontoauszüge beigefügt, aus denen ein Name, Betrag und der Verwendungszweck „Unterhalt" zu entnehmen war.

Bei der Einkommensermittlung wurden die anhand der Kontoauszügen dargelegten Unterhaltszahlungen berücksichtigt. Für die Absetzung der Aufwendungen von den Einnahmen fehlten jedoch die hierfür nach § 16 Satz 1 LWoFG erforderlichen Dokumente (notariell beurkundete Unterhaltsvereinbarung, Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid). Ebenso war es anhand der vorgelegten Unterlagen nicht möglich, das Vorliegen der Voraussetzungen einer Absetzung der Aufwendungen von den Einnahmen nach § 16 Satz 2 LWoFG (insbesondere Nr. 2, wonach Aufwendungen an ein Kind als Haushaltsmitglied bei dem anderen Elternteil geleistet werden) zu bestätigen.

Festzustellen ist weiter, dass anhand der Einwohnermeldedaten kein familiärer Bezug zwischen der Antragstellerin und der „Unterhalt" erhaltenden Person hergestellt werden konnte.

Feststellung aus 2015:

Im Jahr 2015 wurden beim Stadtbauamt laut Verzeichnis 70 Wohnberechtigungsscheine beantragt. Aus den o. g. Gründen lagen nur in 21 Fällen prüfbare Unterlagen vor.

- Vorgang Nr. 4:

  Eine Staatsangehörige eines Nicht-EU-Staates hatte einen Wohnberechtigungsschein beantragt. Zum Zeitpunkt der Beantragung war sie im Besitz einer Aufenthaltsgestattung zur Durchführung eines Asylverfahrens. Angaben zum Einkommen waren in ihrem Antrag nicht enthalten. Auch sind Unterlagen, die eine Begünstigung des Haushalts i. S. d. § 13 LWoFG (Einhaltung der Einkommensgrenze) begründen, nicht Gegenstand der Akte.

  Es ist diesem Zusammenhang festzustellen, dass zur Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines gemäß § 17 LWoFG nur wohnungssuchende Personen berechtigt sind, die sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten und rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für sich und ihre Angehörigen einen Haushalt zu bilden. Wie das Stadtbauamt mit Aktenvermerk vom 14. Januar 2015 unter Bezugnahme auf Ziffer 7.1.4 des Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen vom 9. Februar 2009 zum Vollzug der Bindung geförderter Wohnungen zutreffend festgestellt hat, ist in aller Regel für Asylbewerber (Inhaber einer Gestattung zur Durchführung eines Asylverfahrens) kein Wohnberechtigungsschein auszustellen (sh. auch Ziffer 7.1.4.2 des Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen vom 23. März 2016 zum Vollzug der Bindungen von gefördertem Wohnraum). Zu begründen ist das damit, dass die Frage ob und wie lange Asylbewerber im Bundesgebiet verbleiben, bei noch nicht positiv abgeschlossenen Asylverfahren nicht abzusehen ist. Ein Wohnberechtigungsschein hätte der Antragstellerin, wie erstmals am 14. Januar 2015 geschehen, nicht erteilt werden dürfen.

  Weiter ist festzustellen, dass, auch unter Berücksichtigung der besonderen persönlichen Situation der Antragstellerin, die Unterbringung von Asylbewerber im Rahmen des AsylbLG durch das Sozialamt sicherzustellen ist.

  Ungeachtet dessen ist darauf hinzuweisen, dass der Antragstellerin im Wohnberechtigungsschein vom 14. Januar 2015 bescheinigt wurde, dass ihr Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze liegt. Eine Dokumentation hierzu liegt nicht vor, obwohl eine solche auch aufgrund der Nebenbestimmung zur Aufenthaltsgestattung, wonach eine Beschäftigung (nur) mit Genehmigung der Ausländerbehörde gestattet war, erforderlich gewesen wäre.

Feststellungen aus 2016:

Insgesamt wurde in 90 Fällen ein Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins gestellt. Aus zuvor genannten Gründen lagen lediglich in 33 Fällen prüfbare Unterlagen vor.

- Vorgang Nr. 7:

  Der Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins vom 14. Januar 2016 beinhaltete u. a. die Angabe, dass der Lebensgefährte der Antragstellerin Einnahmen aus nichtselbstständiger Arbeit in Höhe von 300 € erhält. Im Antrag wurde angegeben, dass sich die Einnahmen der Antragstellerin oder einer anderen zu ihrem Haushalt gehörenden Person in den nächsten 12 Monaten nicht verringern oder erhöhen wird.

  Aus den dem Antrag beigefügten Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Einnahmen des Lebensgefährten der Antragstellerin in Höhe von 300 € für eine Praktikantentätigkeit, die sich auf den Zeitraum Januar 2016 beschränkte, geleistet wurden. Insoweit waren die Angaben im Antrag falsch, da eine Änderung bereits im Folgemonat eintrat. Sie wurden laut Aktenlage nicht aufgeklärt.

  Trotz der unklaren Einkommensentwicklung wurde noch am Tag der Antragstellung ein Wohnberechtigungsschein erteilt.

- Vorgang Nr. 35:

  Einer alleinerziehenden Mutter wurde aufgrund der Schwerbehinderung ihres volljährigen Sohnes ein Wohnberechtigungsschein erteilt, der zum Bezug einer Wohnung von 80 m² oder von drei Wohnräumen berechtigte.

  Der Schwerbehindertenausweis des Sohnes wies das Merkzeichen B (Berechtigung zur Mitnahme einer Begleitperson) aus.

  Gemäß Ziffer 7.4.2.1 des Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen zum Vollzug der Bindungen von gefördertem Wohnraum vom 23. März 2016 ist für einen Haushalt mit zwei Personen in der Regel eine Wohnungsgröße bis zu 60 m² oder zwei Wohnräumen i. S. d. § 11 Satz 1 LWoFG angemessen. Darüber hinaus kann nach Ziffer 7.4.6.1 desselben Rundschreibens schwerbehinderten Menschen eine zusätzliche Wohnfläche von bis zu 15 m² oder ein Wohnraum zugebilligt werden, wenn durch die Art der Behinderung ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf besteht. Von einem zusätzlichen Wohnflächenbedarf ist insbesondere bei Rollstuhlfahrern auszugehen.

  Alleine ein Schwerbehindertenausweis mit dem Merkzeichen B rechtfertigt keinen zusätzlichen Wohnflächenbedarf. Gründe, die einen solchen zusätzlichen Wohnflächenbedarf rechtfertigen, sind aus der Akte nicht ersichtlich.

- Vorgang Nr. 40:

  Im Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins wurden von der Antragstellerin keine Angabe zu den Einnahmen gemacht. Dem Antrag wurde als Anlage der Arbeitsvertrag beigefügt, aus dem die monatlichen Einnahmen aus nichtselbständiger Arbeit ersichtlich waren. Ob weitere Einkünfte erzielt wurden ist unklar.

  Laut den Angaben im Antrag gehörten dem Haushalt der Antragstellerin drei Kinder an. Die Antragstellerin lebte vom Vater der Kinder getrennt. Angaben zu Unterhaltsleistungen sind unterblieben. Die Frage, ob sich die Einnahmen der Antragstellerin oder einer ihrem Haushalt angehörenden Person in den nächsten 12 Monaten verringern oder erhöhen, wurde mit nein beantwortet. Fraglich ist diese Angabe insbesondere hinsichtlich zu realisierender Unterhalts(Vorschuss)leistungen.

  Bei der Einkommensermittlung wurden als Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 und 3 LWoFG ein Betrag in Höhe von 18.000 € angesetzt. Diese betrug jedoch für einen Haushalt mit vier Personen, darunter drei Kinder, insgesamt 34.500 €. Demzufolge wurde im Wohnberechtigungsschein, ausgehend von den zugrunde gelegten Einnahmen, fehlerhaft eine Überschreitung der Einkommensgrenze angegeben.

- Vorgang Nr. 71:

  Der Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins wurde sehr lückenhaft ausgefüllt. Er enthält lediglich Angaben zum Namen, Vornamen, Geburtsdatum, Anschrift und Telefonnummer des Antragstellers. Angaben zu den Einnahmen wurden nicht gemacht. In den Akten befinden sich lediglich Gehaltsabrechnungen des Antragstellers und seiner Ehefrau. Eine Einkommensermittlung liegt nicht vor. Dem Antragsteller wurde dennoch ein spezieller Wohnberechtigungsschein für den Bezug einer Wohnung mit einer Wohnfläche von 100 m² und vier Wohnräumen unter Bescheinigung der Einhaltung der Einkommensgrenze gemäß § 13 Abs. 2 LWoFG erteilt.

  Wie sich aus der Prüfung des Vorgangs ergab, hat das Ehepaar ein Kind, das in die im speziellen Wohnberechtigungsschein bestimmte Wohnung mit eingezogen ist. Dies ist aus den Akten nicht ersichtlich und findet in dem erteilten Wohnberechtigungsschein keine Berücksichtigung.

  Unabhängig zu obigen Feststellungen ist zu beachten, dass für einen Haushalt mit drei Haushaltsangehörigen in der Regel eine Wohnungsgröße von 80 m² oder drei Wohnräumen als angemessen i. S. d. § 11 Satz 1 LWoFG gilt (sh. Ziffer 7.4.2.1 des Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen zum Vollzug der Bindungen von gefördertem Wohnraum vom 23. März 2016). Eine geringfügige Überschreitung der Wohnfläche (bis 10 m²) kann in einem speziellen Wohnberechtigungsschein zugelassen werden, wenn dies nach den wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen vertretbar oder bei Erweiterungsmaßnahmen i. S. d. § 9 Abs. 1 LWoFG durch die örtlichen Verhältnisse bedingt ist (vgl. Ziffer 7.4.3 des Rundschreibens des Ministeriums

der Finanzen zum Vollzug der Bindungen von gefördertem Wohnraum vom 23. März 2016).

Ob die Voraussetzungen für eine geringfügige Überschreitung vorlagen kann dahingestellt bleiben, da die im Wohnberechtigungsschein festgelegte Wohnungsgröße ohnehin für einen Haushalt mit drei Personen unangemessen war.

- Vorgang Nr. 77:

  Im Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins wurde u. a. angegeben, dass der Antragsteller geschieden ist und sein Sohn in die künftige Wohnung aufgenommen werden soll.

  Wie aus dem Antrag weiter hervorgeht, leistet der Antragssteller für seinen Sohn monatlich Unterhaltszahlungen. Eine entsprechende Urkunde über die Verpflichtung zu Unterhaltsleistungen wurde dem Antrag beigefügt.

  Die Prüfung des Sachverhalts hat ergeben, dass der Sohn des Antragsstellers bereits im Jahr 2012 aus Landau verzogen ist und seitdem nicht mehr unter der Anschrift seines Vaters gemeldet war.

  Dem Antragsteller wurde für sich und seinen Sohn ein Wohnberechtigungsschein für den Bezug einer Wohnung mit einer Gesamtwohnfläche von 60 m² oder von zwei Wohnräumen erteilt.

  Ob der Wohnberechtigungsschein hinsichtlich der Wohnungsgröße ordnungsgemäß erteilt wurde, hängt davon ab, ob der Sohn als haushaltsangehörig i. S. d. § 12 Abs. 2 Satz 1 LWoFG galt. Die Voraussetzungen hierfür sind, dass für ihn zusätzlicher Wohnraum bereitgehalten wird, ein gemeinsames Sorgerecht besteht und eine Betreuung erfolgt. Ob diese Voraussetzungen vorliegen ist in der Akte nicht dokumentiert.

- Vorgang Nr. 78:

  Dem Vorgang liegt ein Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins einer aus einem Nicht-EU-Land stammenden Studentin zugrunde. Angaben zum den Einnahmen wurde in ihm nicht gemacht.

  Dem Antrag sind eine Kundeninformation einer Bank des Herkunftslandes der Antragstellerin sowie eine Erklärung des Vaters der Antragstellerin, aus der hervorgeht, dass er für den Lebensunterhalt seiner Tochter aufkommt, enthalten. Die Höhe der Unterhaltszahlungen ist nicht ersichtlich.

  Des Weiteren liegt keine Einkommensermittlung nach §§ 14 bis 16 LWoFG vor.

  Ungeachtet der unvollständigen und unkonkreten Angaben, wurde der Antragstellerin ein Wohnberechtigungsschein erteilt, aus dem hervorgeht, dass die maßgebende Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG eingehalten wurde.

Feststellungen aus 2017:

Im Jahr 2017 wurden laut Verzeichnis des Stadtbauamtes 141 Anträge auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins gestellt. Aufgrund des Umfangs wurden die Anträge stichprobenweise geprüft. Der Stichprobenumfang betrug ein Drittel der Fälle.

- Vorgang Nr. 13:

  Von einem nicht EU-Bürger wurde am 7. März 2017 ein Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins gestellt. Seinem Haushalt gehörten noch seine Frau und seine Tochter an. Alle waren im Besitz einer Aufenthaltserlaubnis nach § 25 Abs. 2 AufenthG (subsidiär schutzbedürftig). Zum Zeitpunkt der Antragstellung hatten die Aufenthaltserlaubnisse eine Gültigkeit bis zum 7. November 2017.

  Ob die wohnungssuchenden Personen i. S. d. § 17 Abs. 2 LWoFG antragsberechtigt sind, hängt u. a. davon ab, ob sie in der Lage sind, auf längere Dauer im Bundesgebiet einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen. Dies ist bei Ausländern von deren ausländerrechtlichen Stati abhängig. Ausländer, die nicht EU-Bürger sind, sind nur dann rechtlich und tatsächlich in der Lage auf längere Dauer einen solchen Wohnsitz zu begründen, wenn ein berechtigter Aufenthalt im Bundesgebiet gegeben ist, der zumindest voraussichtlich noch längere Zeit (mindestens ein Jahr ab Antragstellung) beibehalten werden kann. Anhaltspunkt ist die Dauer der Befristung (vgl. Ziffer 7.1.4. und 7.1.4.2 des Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen zum Vollzug der Bindungen von gefördertem Wohnraum vom 23. März 2016).

  Da die Aufenthaltserlaubnisse des Antragstellers und seiner Haushaltsangehörigen zum Zeitpunkt der Antragstellung am 7. März 2017 eine Gültigkeit bis zum 7. November 2017 hatten, lag keine Berechtigung zur Beantragung eines Wohnberechtigungsscheins nach § 17 Abs. 2 LWoFG vor. Dennoch wurde am 7. März 2017 ein Wohnberechtigungsschein erteilt.

- Vorgang Nr. 25:

  Auf Antrag wurde ein spezieller Wohnberechtigungsschein für den Bezug einer Konversionswohnung erteilt. Wie aus den vorgelegten Unterlagen hervorgeht, lag das Einkommen des Antragstellers und seiner zum Haushalt gehörenden Lebensgefährtin über der für den Bezug einer Konversionswohnung maßgeblichen Einkommensgrenze (bis zu 40 % über der Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG, sh. Landeskonversionsprogramm). Der Wohnberechtigungsschein hätte wegen dieser Überschreitung nicht erteilt werden dürfen.

- Vorgang Nr. 52:

  Am 7. August 2017 beantragte ein nicht EU-Bürger die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins. Seinem Haushalt gehörten noch seine Ehefrau sowie zwei Töchter an. Der Antragsteller und seine Ehefrau waren im Besitz einer Aufenthaltsgenehmigung nach § 16 Abs. 1 AufenthG (Aufenthalt zum Zweck des Vollzeitstudiums, die Studienbescheinigung war auf den Zeitraum des Wintersemesters 2017 vom 1. Oktober 2017 bis 31. März 2018 beschränkt), die Kinder hatten Aufenthaltserlaubnisse nach § 32 Abs. 1 AufenthG (Kindernachzug). Alle Aufenthaltserlaubnisse waren zum Zeitpunkt der Antragstellung bis zum 30. September 2017 gültig.

  Da die Gültigkeit der Aufenthaltserlaubnisse auf einen Zeitraum von deutlich weniger als einem Jahr befristet war, hätte der Wohnberechtigungsschein nicht erteilt werden dürfen. Auf die Ausführungen zu Vorgang Nr. 13 hierzu wird verwiesen. Selbst die Berücksichtigung des Zeitraums des Wintersemesters hätte ebenfalls nicht ausgereicht, um einen nicht nur vorübergehenden Aufenthalt im Bundesgebiet i. S. d. § 17 Abs. 2 LWoFG zu begründen.

- Vorgang Nr. 87:

  Im Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins war das Verhältnis des Antragstellers zu den zwei weiteren als Haushaltsangehörige benannten Personen nicht ersichtlich. Angaben hierzu wurden nicht gemacht. Die dem Vorgang zugrundeliegenden Unterlagen lassen jedoch den Schluss zu, dass die betreffenden Personen eine Wohngemeinschaft (zwei studierende Personen und einer am freiwilligen Ökologischen Jahr teilnehmenden Person) bildeten.

  Antragsberechtigt sind gemäß § 17 Abs. 2 LWoFG wohnungssuchende Personen, die u. a. rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, für sich und ihr Angehörigen nach § 12 LWoFG einen Haushalt zu bilden. Ob eine Lebensgemeinschaft eine Wohnungs- und Wirtschaftsgemeinschaft i. S. d. § 12 LWoFG darstellt und auf Dauer angelegt ist, beurteilt sich nach den Umständen des Einzelfalls. Vorausgesetzt werden innere Bindungen, die ein gegenseitiges Einstehen für einander begründen. Dies trifft regelmäßig bei Personen, die lediglich aus wirtschaftlichen Gründen eine gemeinsame Wohnung beziehen, z. B. eine Studierendenwohngemeinschaft, nicht zu (vgl. Ziffer 7.1.3 des Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen zum Vollzug der Bindungen von gefördertem Wohnraum vom 23. März 2016). Der Wohnberechtigungsschein für den Antragsteller und die beiden weiteren Personen hätte somit mangels Antragsberechtigung nicht erteilt werden dürfen.

- Vorgang Nr. 102:

  Ein nicht EU-Bürger hat am 13. Oktober 2017 einen Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins gestellt. Zu seinem Haushalt gehörten seine Frau und seine drei Töchter. Alle waren im Besitz einer bis zum 2. Dezember

2017 gültigen Aufenthaltserlaubnis nach § 25 Abs. 2 AufenthG (subsidiäre Schutzbedürftigkeit).

Mangels Antragsberechtigung hätte die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nicht erfolgen dürfen (sh. hierzu die Ausführungen zu Vorgang Nr. 13).

Feststellungen aus 2018:

Beim Stadtbauamt gingen im 2018 insgesamt 263 Anträge auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins ein. Aufgrund des Umfangs wurden in Form einer Stichprobe ein Drittel aller Anträge geprüft.

- Vorgang Nr. 112:

  Diesem Vorgang liegen mehrere Anträge auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins zugrunde. Wie aus den Unterlagen hervorgeht, handelte es sich bei dem Antragsteller und den in den Anträgen benannten Haushaltsangehörige um eine Studierendenwohngemeinschaft. Die wiederholte Antragstellung ist auf die wechselnden Bewohner der Studierendenwohngemeinschaft zurückzuführen.

  Da die Bewohner einer Studierendenwohngemeinschaft regelmäßig keine Haushaltsangehörige i. S. d. § 12 LWoFG sind, können Sie keinen Haushalt i. S. d. § 17 Abs. 2 LWoFG bilden. Der Wohnberechtigungsschein hätte nicht erteilt werden dürfen (sh. hierzu Ausführungen zu Vorgang Nr. 87 aus 2017).

- Vorgang Nr. 115:

  Eine Antragstellerin hat für sich und die zu ihrem Haushalt gehörenden Kinder die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach § 17 LWoFG beantragt. Aus dem Antrag geht hervor, dass sie Bezieherin von Arbeitslosengeld II ist. Gemäß § 14 Abs. 4 Nr. 2 LWoFG würde die für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins maßgebliche Einkommensgrenze als erfüllt gelten. Unterlagen, die den Bezug dieser Einnahmen belegen, sind in den Akten nicht enthalten.

- Vorgang Nr. 118:

  Es wurde die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins für einen Haushalt beantragt, der aus der Antragstellerin, ihrem Lebensgefährten sowie ihrem Sohn besteht. Die Antragstellerin und ihr Lebensgefährte bezogen Leistungen nach dem SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung). Angaben zu den Einnahmen des Sohnes wurden im Antrag nicht gemacht. Entsprechende Unterlagen zu seinem Einkommen sind aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Der Sachverhalt ist diesbezüglich nach Aktenlage unklar. Eine Einkommensberechnung für den Haushalt liegt nicht vor.

Es wurde jedoch ein Wohnberechtigungsschein nach § 17 LWoFG erteilt, in dem die Einhaltung der maßgeblichen Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG bestätigt wird.

- Vorgang Nr. 155:

  Im Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins wurde angegeben, dass neben dem Antragsteller auch sein Sohn und seine Tochter dem Haushalt angehören. Der Antragsteller ist von der Mutter der Kinder geschieden.

  Aus dem Antrag geht weiter hervor, dass der Antragsteller für seine Tochter monatlich Unterhaltszahlungen in Höhe von 300 € leistet.

  Zum Zeitpunkt der Antragstellung war keines der beiden Kinder an der Wohnanschrift des Antragsstellers gemeldet. Gemäß § 12 Abs. 2 LWoFG gelten zwar auch Kinder getrenntlebender Eltern als haushaltsangehörig, soweit für diese zusätzlicher Wohnraum bereitgehalten wird, ein gemeinsames Sorgerecht besteht und eine Betreuung erfolgt. Ob diese Voraussetzungen erfüllt wurden, geht aus den vorgelegten Unterlagen nicht hervor.

  Die im Antrag angegebenen Unterhaltsleistungen wurden von den Einnahmen des Antragstellers gemäß § 16 LWoFG abgesetzt. Ein Dokument i. S. d. § 16 Satz 1 LWoFG (notariell beurkundete Unterhaltsvereinbarung, Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid), welches die gesetzliche Unterhaltsverpflichtung und deren Höhe belegt, befindet sich nicht in den Akten. Ob die Voraussetzungen des § 16 Satz 2 LWoFG vorliegen, wonach auch Leistungen ohne entsprechendes Dokument anerkannt werden können, lässt sich anhand der Aktenlage nicht bestätigen.

  Trotz unklarer Aktenlage wurde dem Antragsteller ein Wohnberechtigungsschein nach § 17 LWoFG erteilt, der zum einen die Einhaltung der maßgebenden Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG bestätigt und zum Bezug einer Wohnung berechtigt, die für drei Personen als angemessen gilt.

- Vorgang Nr. 189:

  Es wurde die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach § 17 LWoFG beantragt. Bei der Antragstellerin und den als Haushaltsangehörigen benannten handelte es sich um Personen, die eine Wohngemeinschaft bilden. Wie bereits zu Vorgang Nr. 87 aus 2017 ausgeführt, liegt bei einer aus lediglich wirtschaftlichen Gründen gebildete Wohngemeinschaft kein Haushalt i. S. d. § 12 Abs. 1 LWoFG vor. Die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins hätte nicht erfolgen dürfen (zur Begründung sh. Vorgang Nr. 87 aus 2017).

Fazit:

- Anträge auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins einschließlich der begründenden Unterlagen der Jahre 2013 bis 2016 wurden entgegen der empfohlenen Aufbewahrungsfrist aussortiert und vernichtet.
- Von Januar 2014 bis März 2017 benannte der ausgegebene Vordruck des Antrags auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins Regelungen des seit dem 1. Januar 2014 nicht mehr anzuwendenden WoFG.
- Die erteilten Wohnberechtigungsscheine enthielten von Januar 2014 bis Mai 2016 fälschlicher Weise das WoFG als Rechtsgrundlage.
- Einzelne Vorgänge waren, unzureichend dokumentiert. Hervorzuheben ist,
  - dass trotz der per Unterschrift getätigten Erklärung der Antragsteller, dass die Angaben in den Anträgen auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins richtig und vollständig sind, teilweise relevante Angaben zu den Einnahmen unterblieben und entsprechende Aufklärungen nicht ersichtlich sind,
  - dass in wenigen Fällen Abzugsbeträge für Unterhaltsleistungen nicht wie nach § 16 LWoFG gefordert aktenkundig nachgewiesen wurden,
  - dass zusätzlicher Wohnraum für eine schwerbehinderte Person nicht hinreichend begründet bzw. aufgeklärt wurde.

  Ob in diesen Fällen die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen rechtmäßig war, lässt sich anhand der Aktenlage nicht bestätigen.
- Nichtantragsberechtigten Personen wurden vereinzelt Wohnberechtigungsscheine erteilt.
- Bei der Prüfung zweier Fällen haben sich Unklarheiten bei der Haushaltszugehörigkeit von Personen ergeben. Bei der Erteilung der Wohnberechtigungsscheine wurden diese Personen als Haushaltszugehörige i. S. d. § 12 LWoFG berücksichtigt. Eine Sachverhaltsaufklärung ist in den Akten nicht ersichtlich. Die Rechtmäßigkeit der erteilten Wohnberechtigungsscheine kann nicht bestätigt werden.
- Es wurde ein spezieller Wohnberechtigungsschein ausgestellt, der eine Überschreitung der maßgebenden Einkommensgrenze von 50 % und die Berechtigung zum Bezug einer Konversionswohnung bestätigt. Eine Überschreitung der Einkommensgrenze wäre lediglich bis 40 % zulässig gewesen.
- Bei einer Einkommensberechnung wurde die Einkommensgrenze fehlerhaft ermittelt. Im erteilten Wohnberechtigungsschein wurde eine unzutreffende Überschreitung der Einkommensgrenze bestätigt.

Hierzu führte das Stadtbauamt in seiner Stellungnahme vom 4. Februar 2020 folgendes aus:

- ***Aufbewahrungsfristen:***
  Die Unterlagen von 2013 bis 2016 wurden leider, wie im Prüfbericht dargestellt, überwiegend aus Platzgründen aussortiert und vernichtet, was nicht hätte vorkommen dürfen und auch nicht empfohlen war. Die aussortierten Sachverhalte bezogen sich jedoch nur auf Antragsunterlagen von Personen,

die den Wohnberechtigungsschein nicht zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung im Stadtgebiet Landau nutzten. Die Sachbearbeiterin versichert, dass für die folgenden Jahre keine Antragsunterlagen mehr vor Ablauf der Aufbewahrungsfrist entsorgt werden. Sofern die Wohnberechtigungsscheine zum Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung genutzt wurden, werden diese auch länger aufbewahrt, längstens jedoch für die Dauer des Mietverhältnisses oder 6 Jahre nach Beendung der Belegungsbindung der entsprechenden geförderten Mietwohneinheit.

- ***Antragsformular „Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins":***
  Im März 2017 wurde das Antragsformular auf das seit 01.01.2014 in Kraft getretene Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) angepasst. Seitdem wurde das Formular des Öfteren optimiert. Auch die Anregungen des Rechnungsprüfungsamtes wurden aufgegriffen. So wurden mitunter Anpassungen hinsichtlich der Haushaltseinkommen und deren Nachweisungen vorgenommen. Auch in Absprache mit der Datenschutzbeauftragten wurden in der Zwischenzeit die Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung in den Antrag mit aufgenommen und ein Datenschutzhinweisblatt zur Aushändigung an die Antragstellerinnen und Antragsteller vorbereitet. Die Sachbearbeiterin ist spätestens seit den hohen Fallzahlen sensibilisiert und wird die aktuellen Gesetzgebungen im Blick behalten, so dass diese schnell in das Antragsformular integriert werden können.

- ***Vordruck Wohnberechtigungsscheine:***
  Vom Ministerium der Finanzen wurde ein Vordruck zur Verfügung gestellt, der in der jeweils aktuellen Fassung seit Mai 2016 verwendet wird.

  Es ist darauf hinzuweisen, dass der Fehler möglicherweise nicht gleich erkannt wurde, da viele Kommunen regelmäßig mit falschen Gesetzesgrundlagen, hier: WoFG anstatt LWoFG, Wohnberechtigungsscheine ausstellen.

- ***Aufenthalt Nicht-EU-Bürger:***
  Sofern die Aufenthaltsdauer in der Bundesrepublik Deutschland einer Antragstellerin oder eines Antragstellers eines Nicht-EU-Landes < 1 Jahr ist, wird telefonische Rücksprache mit der Ausländerbehörde gehalten. Die Empfehlung des Rechnungsprüfungsamtes die Abstimmungsergebnisse sich schriftlich (z.B. in Form einer E-Mail) bestätigen zu lassen, wurde dankend aufgenommen und entsprechend umgesetzt.

- ***Einkommensgrenze Konversionswohnungen:***
  Dass das Haushaltseinkommen zum Bezug einer Konversionswohnung 40 % über der Einkommensgrenze nach LWoFG liegt und nicht bis zu 60 %, wurde erst im Zuge der Prüfung durch den Landesrechnungshof (Frühjahr 2017) aufgeklärt und betrifft nur wenige Fälle.

- *Unterhalt:*
  Oftmals befinden sich die Antragstellerinnen oder Antragssteller in der Trennungsphase bzw. haben sich erst kürzlich getrennt, so dass keine vom Notar beurkundeten Unterhaltstitel oder vergleichbare Dokumente für haushalts-angehörige Kinder vorgelegt werden können. Die Antragstellerinnen und Antragsteller werden stets auf Unterlagen in Bezug auf Unterhaltsleistungen von der Sachbearbeiterin angesprochen. Kontoauszüge bei (außergerichtlichen) Einigungen der Elternteile über die Höhe der Unterhaltszahlungen wurden daher von der Sachbearbeiterin als Nachweis akzeptiert.
  Sofern die Antragstellerin oder der Antragsteller selbst Unterhalt an andere Personen zu leisten hat, werden verwendbare Unterlagen gefordert. Kontoauszüge, um die sogenannten Absetzungsbeträge vom Nettoeinkommen abzuziehen, sind hierfür nicht ausreichend bzw. dienen nicht als verlässliche Nachweise. Der Empfehlung des Rechnungsprüfungsamtes, unbedingt auf notarielle Urkunden o.ä. zu bestehen und zu warten bis diese vorgelegt werden können, geht die Sachbearbeiterin ab sofort nach.

- *Schwerbehinderung Merkzeichen B:*
  Die Mitnahme einer Begleitperson (Merkzeichen B) stellt noch keinen Anspruch auf eine 15 qm-größere Wohnfläche dar. Diese Aufklärung erfolgte im Dialog mit dem Rechnungsprüfungsamt.

- *Wohngemeinschaften:*
  Fälschlicherweise wurden bis Sommer 2019 vereinzelt Wohnberechtigungsscheine an Wohngemeinschaften ausgestellt. Dies wurde aufgrund des entsprechenden Hinweises des Rechnungsprüfungsamtes sofort unterlassen. Einkommensgrenzen wurden in keinem Fall überschritten. Ein monetärer Schaden ist durch den Fehler nicht entstanden, da im schlimmsten Fall Wohnungen für Familien durch (Studierenden)Wohngemeinschaften belegt wurden.
  Lediglich zwei geförderte Wohneinheiten im Stadtgebiet Landau (Haardtstraße 5) sind für Wohngemeinschaften Studierender oder Auszubildender vorenthalten bzw. zweckbestimmt.

Das Rechnungsprüfungsamt geht auch aufgrund der mit der geprüften Stelle geführten Gespräche davon aus, dass die den Beanstandungen zugrundeliegenden Sachverhalte so zukünftig nicht mehr eintreten werden.

3.3 SICHERUNG DER ZWECKBESTIMMUNG

In die Prüfung der Wohnraumförderung nach dem Landeskonversionsprogramm am Beispiel der Cité Dagobert in Landau durch den Rechnungshof

Rheinland-Pfalz wurde die Sicherung der Zweckbindung durch die Stadt Landau mit einbezogen (sh. Prüfbericht des Rechnungshofs Rheinland-Pfalz vom 17. Dezember 2018). Dabei wurden die Aufgaben

- Bestätigung über die Bezugsfertigkeit und die ordnungsgemäße Belegung von Konversionswohnungen im Zuge des Förderverfahrens,
- Führen einer Wohnungsdatei / Überwachungsdatei,
- Kontrolle der Meldungen der Vermieter zum Freiwerden sowie zum Bezug der Wohnungen und
- stichprobenhafte Überwachung der ordnungsgemäßen Belegung des geförderten Wohnraums

aufgegriffen.

Im Folgenden werden an Feststellungen des Rechnungshofs Rheinland-Pfalz angeknüpft und die daraus resultierenden Entwicklungen dargestellt.

3.3.1 BESTÄTIGUNG ÜBER DIE BEZUGSFERTIGKEIT UND DIE ORDNUNGSGEMÄßE BELEGUNG VON (KONVERSIONS)WOHNUNGEN IM ZUGE DES FÖRDERVERFAHRENS

Der Rechnungshof Rheinland-Pfalz stellte fest, dass seitens der Stadt Landau mithilfe eines ausgefüllten Formblatts bestätigt wurde, dass die Bezugsfertigkeit und die bestimmungsgemäße Belegung von gefördertem Wohnraum nachgewiesen worden sei und überwacht wird. Die erklärte ordnungsgemäße Belegung und deren Überwachung fand jedoch nicht statt.

Im Prüfzeitraum 2013 bis 2018 wurden nach Auskunft des Stadtbauamtes keine Konversionswohnungen gefördert. Folglich sind entsprechende Bestätigungen über die Bezugsfertigkeit und die ordnungsgemäße Belegung unterblieben.

Neuer geförderter sozialer Wohnraum entstand im Betrachtungszeitraum im Jahr 2017 in einem Objekt und im Jahr 2018 in vier Objekten. Die Bezugsfertigkeit und die ordnungsgemäße Belegung der sich darin befindenden Wohnungen wurde vom Stadtbauamt anhand von der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz zur Verfügung gestellter Formulare bestätigt. Anders als noch vom Rechnungshof Rheinland-Pfalz festgestellt, wurde die ordnungsgemäße Belegung der Wohnungen vom Stadtbauamt u. a. mittels vorgelegter Überlassungsanzeigen geprüft. Das Ergebnis der Prüfung, d. h. ob die Mieter über die erforderlichen Wohnberechtigungsscheine verfügten, wurde in der Wohnungsdatei / Überwachungsdatei vermerkt und kann als Grundlage für eine spätere Überwachung dienen.

Im Rahmen der Prüfung der ordnungsgemäßen Belegung der Wohnungen wurde vom Stadtbauamt festgestellt, dass eine Wohnung von einem Haushalt bezogen wurde, der die für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins relevante Einkommensgrenze nach § 13 LWoFG überschritten hat. Dies wurde auf dem Formular der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB),

dass an sie weitergeleitet wurde, festgehalten, so dass auch diese die Möglichkeit zur Prüfung und Ergreifung von Maßnahmen in eigener Zuständigkeit hatte.

Um der Vermietung von Wohnraum an nichtwohnberechtigte Haushalte vorzubeugen, nimmt das Stadtbauamt seit Februar 2018 Kontakt zu Bauherren auf, die im Bereich des geförderten sozialen Mietwohnungsbaus tätig werden. Mit entsprechenden Schreiben informiert es frühzeitig über die für die künftigen Mieter maßgeblichen Einkommensgrenzen nach § 13 LWoFG, die zum Zeitpunkt des Einzugs erforderlichen Wohnberechtigungsscheine i. S. d. § 17 LWoFG i. V. m. § 18 Abs. 3 LWoFG sowie über die Verpflichtung gemäß § 24 LWoFG die Überlassung geförderter Wohnungen an wohnungssuchende Personen mitzuteilen und die entsprechenden Wohnberechtigungsscheine vorzulegen.

Des Weiteren wurde seitens des Stadtbauamtes mitgeteilt, dass die Bestätigung der Bezugsfertigkeit bei den in den Jahren 2017 und 2018 fertiggestellten Objekten erfolgte. Eine entsprechende Überprüfung fand jedoch lediglich für die im Jahr 2018 fertiggestellten Objekte durch nachträgliche Inaugenscheinnahme, d. h. ob die geförderten Wohneinheiten hinsichtlich Lage, Zahl der Wohnräume und Wohnfläche tatsächlich errichtet wurden, statt. Künftig werde die Bezugsfertigkeit erst nach einer entsprechenden Inaugenscheinnahme bestätigt.

Wie sich im Rahmen der Prüfung des Rechnungsprüfungsamtes herausstellte, wurden bei den Bestätigungen der Bezugsfertigkeit bauordnungsrechtliche Aspekte nicht mitberücksichtigt. Dies birgt die Gefahr, dass unter Umständen einer bestätigten Bezugsfertigkeit eine bauordnungsrechtliche Nutzungsuntersagung entgegenstehen könnte. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass mit den bestätigten Bezugsfertigkeiten Anträge der Bauherren auf Auszahlung von Fördermittel verknüpft sind, sollte die bauordnungsrechtlichen Aspekte aus Sicht der Rechnungsprüfung in das Bestätigungsverfahren miteinbezogen werden.

Das Stadtbauamt führte zu diesem Punkt am 4. Februar 2020 u. a. Folgendes aus:

Bestätigung Bezugsfertigkeit:

Da die oder der Verfügungsberechtigte für die Auszahlung der letzten Darlehensrate eine Bestätigung hinsichtlich der Bezugsfertigkeit von der Bauortgemeinde benötigt, müssen sich diese entsprechend an die Bauverwaltungsabteilung wenden und einen Besichtigungstermin vereinbaren. Zwischen 2013-2018 wurden nur wenige geförderte Mietwohneinheiten bezugsfertig und leider von der Bauverwaltung (z.T. nachträglich) besichtigt. Die Sachbearbeiterin ist aufgrund der hohen Fallzahlen seit 2019 sensibilisiert und nimmt die Ortsbesichtigungen rechtzeitig wahr.

Weiterhin wurde während eines Vororttermins im Oktober 2019 in Mainz mit Vertreterinnen und Vertretern des Ministeriums der Finanzen und der Investitions- u. Strukturbank RLP von der Sachbearbeiterin die Bedeutung der Bezugsfertigkeits-bestätigungen angesprochen. Ihr wurde versichert, dass keine Aspekte des Brandschutzes oder gar der Fluchtwege in Augenschein genommen werden müssen, sondern lediglich im förderrechtlichen Sinne eine Bezugsfertigkeit bestätigt werden sollte. So sei entscheidend, dass eine geförderte Dreizimmerwohnung auch tatsächlich mit drei Wohnräumen zzgl. Küche und Bad errichtet wurde.

Da nach Auskunft des Stadtbauamtes für eine bauordnungsrechtliche Abnahme keine Verpflichtung mehr besteht, diese vielmehr als freiwillige Aufgabe bezeichnet wurde, die mit dem vorhandenen Personal nicht zu leisten wäre, besteht das Rechnungsprüfungsamt nicht auf eine solche Abnahme. Es wird jedoch nochmals auf die mit dieser Thematik verbundene Problematik hingewiesen.

3.3.2 FÜHREN EINER WOHNUNGSDATEI / ÜBERWACHUNGSDATEI

In seinem Prüfbericht vom 17. Dezember 2018 führte der Rechnungshof Rheinland-Pfalz aus, dass die ihm vorgelegte Wohnungsdatei / Überwachungsdatei (Excel-Tabelle) wesentlich weniger Angaben enthielt, als im Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen über den Vollzug der Bindung von gefördertem Wohnraum vom 23. März 2016 unter Ziffer 5.2.1.1 aufgeführt sind. Demnach fehlten Angaben zur Zahl der Wohnräume, zur Wohnfläche, zur Art und Lage der Wohnung im Gebäude, zu Mittelungen über das Freiwerden sowie zur Belegung der geförderten Wohnungen oder zur Freistellung von Belegungsbindungen.

Bereits vor Erstellung des o. g. Prüfberichts fand am 10. Mai 2017 ein Gespräch zwischen Vertretern des Rechnungshofs Rheinland-Pfalz und der Stadtverwaltung Landau statt. In Folge dieses Gespräches wurde die Wohnungsdatei / Überwachungsdatei beginnend im Mai 2017 wie folgt kontinuierlich durch das Stadtbauamt erweitert und ergänzt:

Zunächst wurden Felder zur Erfassung der im o. g. Rundschreiben enthaltenen Angaben in die Wohnungsdatei / Überwachungsdatei aufgenommen:

- Bezeichnung der Wohnung (Stockwerk und Lage bzw. Nummer der Wohnung),
- Zahl der Wohnräume und Wohnfläche der Wohnung,
- Datum und Aktenzeichen des Bewilligungsbescheides bzw. der Förderzusage, Art und Dauer der besonderen Belegungsvorbehalte,
- aktuelle Bewohner der Wohnung
- Genehmigung der Nichtvermietung oder Selbstnutzung nach § 20 Abs. 1 und 2 LWoFG,

- Genehmigung der Zweckentfremdung nach § 20 Abs. 3 LWoFG i. V. m. § 30 Abs. 2 Nr. 4 LWoFG,
- Freistellung nach § 22 LWoFG i. V. m. § 30 Abs. 2 Nr. 5 LWoFG und
- Ausgleichszahlung nach § 22 LWoFG i. V. m. § 30 Abs. 2 Nr. 5 LWoFG.

Um die Informationen zur Ergänzung der Wohnungsdatei / Überwachungsdatei zu erhalten, wurden die vorhandenen Akten herangezogen. Dabei wurde u. a. wie folgt vorgegangen:

- Es wurden Mitteilungen der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz bei Rückzahlungen oder Bewilligungen von Fördermitteln in Eigentums- und Mietwohnungsprogrammen gesichtet, aus denen sich Informationen zu Stockwerk, Lage bzw. Nummer der Wohnungen sowie Zweckbestimmungen oder Belegungsbindungen ergaben.
- Zur Feststellung der Belegung der Wohnungen wurden die Meldedaten mit den erteilten bzw. vorgelegten Wohnberechtigungsscheinen abgeglichen. Es fanden Recherchen statt, ob Familien aus Personen mit unterschiedlichen Namen bestanden.
- Anhand vorliegender Mitteilungen der Verfügungsberechtigten über das Freiwerden oder die Überlassung von Wohnungen konnten auch Erkenntnisse über die Belegung der Wohnungen, deren Lage bzw. Nummern sowie deren Raumzahlen und Flächen gewonnen werden.
- Weitere Informationen zu Stockwerk und Lage bzw. Nummer der Wohnungen sowie der Anzahl der Wohnräume und Wohnflächen konnten anhand der sich im Archiv des Stadtbauamtes befindenden Hausakten ermittelt werden.
  Festzustellen ist in diesem Zusammenhang, dass für insgesamt 118 von 483 Mietwohnungen keine Akten vorlagen. Für diese Wohnungen konnten zunächst keine Informationen gewonnen werden.

Aufgrund der weiterhin bestehenden Unklarheiten wurden daher die Verfügungsberechtigten von 182 Mietwohnungen mit Schreiben vom 11. Mai 2018, 23. Mai 2018 und 23. Juli 2018 vom Stadtbauamt kontaktiert. Unter Hinweis auf Ihre Mitteilungs- und Auskunftspflichten gemäß § 24 LWoFG wurden sie zur Angabe

- der Art der Wohnung,
- der Bezeichnung der Wohnung (Stockwerk und Lage bzw. Nummer),
- des Bezugsfertigkeitsdatums,
- der Zahl der Wohnräume und Wohnfläche der Wohnung,
- des Förderwegs bzw. Förderprogramms,
- des Datums und Aktenzeichens des Bewilligungsbescheides,
- des Beginns und des Endes der Belegungsbindungen,
- des Inhalts der Belegungsbindungen,
- der Belegung der Wohnung (aktuelle Wohnungsnutzer, Größe des Haushalts, Wohnberechtigungsschein) und
- der Nettokaltmiete

aufgefordert.

Bis zum Zeitpunkt der Prüfung des Rechnungsprüfungsamtes lagen für 127 der oben genannten 182 Mietwohnungen die geforderten Informationen vor. Die Informationen für die verbleibenden 55 Wohnungen werden nach Auskunft des Stadtbauamtes noch beschafft.

Mit Stand 19. Januar 2018 wurde vom Stadtbauamt festgestellt, dass sich in der Wohnungsdatei / Überwachungsdatei 253 geförderte Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung befanden. Bei 24 Wohnungen bestand Klärungsbedarf, da die Eigentümer zwischenzeitlich verzogen oder verstorben waren. Eine Bearbeitung dieser Fälle wurde wegen geringer Unklarheiten zurückgestellt. Die Bearbeitung dieser Fälle sollte aus Sicht des Rechnungsprüfungsamtes bei entsprechendem Fortschritt der Aufarbeitung im Bereich der geförderten Mietwohnungen schnellstmöglich fortgeführt werden.

Trotz der umfangreichen Erweiterung der Wohnungsdatei / Überwachungsdatei blieben folgende in Ziffer 5.2.1.1 des Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen über den Vollzug der Bindung von gefördertem Wohnraum vom 23. März 2016 aufgeführten Angaben außen vor:

- Beginn und Ende der Belegungs- und Mietbindung,
- Einräumung eines Belegungsrechts an einer Ersatzwohnung nach § 22 Abs. 2 LWoFG i. V. m. § 30 Abs. 2 Nr. 5 LWoFG,
- Übertragung der Belegungs- und Mietbindungen nach § 23 LWoFG i. V. m. § 30 Abs. 2 Nr. 5 LWoFG,
- Mitteilung nach § 24 Abs. 1 und 2 LWoFG (Bezugsfertigkeit oder Freiwerden von Wohnraum, Überlassung von Wohnraum an wohnungssuchende Personen, Übersendung des Wohnberechtigungsscheines und Veräußerung von belegungs- und mietgebundenen Wohnraum) und
- Geldleistungen nach § 26 LWoFG.

Nach Hinweis des Rechnungsprüfungsamtes wurde eine umgehende Ergänzung der Wohnungsdatei / Überwachungsdatei durch das Stadtbauamt in Aussicht gestellt.

Aus Gründen des Datenschutzes und der Datensicherheit ist weiterhin sicherzustellen, dass nur die mit den Aufgaben der sozialen Wohnraumförderung betraute Personen Zugriff auf die Wohnungsdatei / Überwachungsdatei haben.

Das Stadtbauamt nahm am 4. Februar 2020 zu diesem Punkt wie folgt Stellung:

Die empfohlenen Ergänzungen wurden vorgenommen und zum Teil wegen der fehlenden Relevanz zusammengefasst in die Überwachungsdatei eingetragen. Darüber hinaus wurden von der Sachbearbeiterin eigene Anmerkungen auch hinsichtlich der Ordnungswidrigkeiten erfasst.

Die Zugriffsrechte auf die Überwachungsdatei werden derzeit geprüft. Die Datei selbst wird in verschiedenen Dateiordnern abgespeichert bzw. hinterlegt. Achtung und Klärungsbedarf sind insbesondere aufgrund der Datenschutzbestimmungen geboten.

Über das Ergebnis der Prüfung hinsichtlich der Aspekte des Datenschutzes, der Datensicherheit sowie der Zugriffsrechte ist dem Rechnungsprüfungsamt zu berichten.

3.3.3 KONTROLLE DER MELDUNGEN DER VERFÜGUNGSBERECHTIGTEN ZUM FREIWERDEN SOWIE ZUM BEZUG DER WOHNUNGEN

Gemäß § 24 Abs. 1 LWoFG hat die oder der Verfügungsberechtigte einer belegungs- oder mietgebundenen Wohnung in Fällen eines bestehenden Benennungs- und Besetzungsrechts mitzuteilen, wenn diese Wohnung bezugsfertig oder frei wird. Ebenso hat er mitzuteilen, wenn sie oder er diese Wohnung an eine wohnungssuchende Person überlässt. Wie aus der Gesetzesbegründung zu § 24 Abs. 1 LWoFG hervorgeht, soll diese Regelung in Fällen eines bestehenden Benennungs- oder Besetzungsrechts die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum beschleunigen und eine zweckentsprechende Wohnungsbelegung sichern.

Wie das Stadtbauamt mitgeteilt hat, besteht an keinem belegungs- und mietgebundenen Objekt im Stadtgebiet ein Benennungs- oder Besetzungsrecht. Somit besteht in keinem Fall eine Mitteilungspflicht i. S. d. § 24 Abs. 1 LWoFG. Entsprechende Kontrollen durch das Stadtbauamt sind somit derzeit obsolet.

Unabhängig davon kann festgestellt werden, dass nach Auskunft des Stadtbauamtes das Freiwerden von sozial gefördertem Wohnraum in der Regel von den Verfügungsberechtigten schriftlich, elektronisch oder telefonisch mitgeteilt wird. Der Bezug wird insbesondere mit der Übermittlung des für den Bezug erforderlichen Wohnberechtigungsscheines oder anhand der den Verfügungsberechtigten zur Verfügung gestellten Vordrucken gemeldet.

3.3.4 STICHPROBENHAFTE ÜBERWACHUNG DER ORDNUNGSGEMÄßEN BELEGUNG DES GEFÖRDERTEN WOHNRAUMS

Gemäß Ziffer 5.3 des Rundschreibens des Ministeriums der Finanzen über den Vollzug der Bindung von gefördertem Wohnraum vom 23. März 2016 ist in regelmäßigen Abständen (mindestens alles drei Jahre) durch Stichproben die ordnungsgemäße Belegung des geförderten Wohnraums zu überprüfen und zu dokumentieren. Durch die Kontrolle soll insbesondere festgestellt werden, ob die Wohnungen zu Wohnzwecken und von Wohnberechtigten genutzt werden oder ob sie zu mehr als der Hälfte der Wohnfläche untervermietet sind.

Als Grundlage für die stichprobenhafte Überwachung dient u. a. die Wohnungsdatei / Überwachungsdatei. Zum Zeitpunkt der Prüfung des Rechnungshofs Rheinland-Pfalz war die Ausgestaltung der Datei für eine wirksame Überwachung nicht geeignet, da sie wesentliche Angaben (s. o.) nicht enthielt. Es wurden insbesondere die Angaben zur Zahl der Wohnräume, zur Wohnfläche, zur Art und Lage der Wohnung im Gebäude, zu Mitteilungen über das Freiwerden sowie zur Belegung der geförderten Wohnungen oder zur Freistellung von Belegungsbindungen genannt.

Wie bereits dargestellt, wurde die Wohnungsdatei / Überwachungsdatei durch das Stadtbauamt seit Mai 2017 kontinuierlich erweitert und ergänzt, so dass sie nunmehr aus Sicht des Rechnungsprüfungsamtes für die stichprobenweise Überwachung der ordnungsgemäßen Belegung des geförderten Wohnraums herangezogen werden kann. In diesem Zusammenhang fanden umfangreiche Handlungen statt, die einer umfassenden Überwachung der ordnungsgemäßen Belegung des geförderten Wohnraums gleichkommen.

Darüber hinaus kontrolliert das Stadtbauamt monatlich stichprobeweise, ob die in sozial gefördertem Wohnraum gemeldeten Personen bei ihrem Einzug über einen Wohnberechtigungsschein verfügt haben und eine ordnungsgemäße Belegung vorlag. Hierfür bedient sich das Stadtbauamt einer Hilfsdatei, in der die Empfänger erteilter Wohnberechtigungsscheine tabellarisch festgehalten sind. Es wird insbesondere kontrolliert, ob die Personen, denen Wohnberechtigungsscheine erteilt wurden, in geförderten Wohnraum eingezogen sind und ob dabei die maßgeblichen Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen entsprechend der Anzahl der Haushaltsangehörigen eingehalten wurden. Aus Sicht der Rechnungsprüfung birgt diese Vorgehensweise das Risiko, dass nicht sämtliche geförderte Wohnungen in die stichprobenweise Überwachung einfließen. So können z. B. Leerstände oder zweckentfremdete Nutzungen nicht identifiziert werden, da in der Regel keine Personen, denen Wohnberechtigungsscheine erteilt wurden, in diesen Objekten gemeldet sind. Es liegt somit kein Anknüpfungspunkt für die Kontrolle der betroffenen Wohneinheiten vor. Die Überwachung sollte daher in erster Linie an der Wohnungsdatei / Überwachungsdatei ausgerichtet werden um den gesamten Bestand des geförderten Wohnraums zu erfassen.

Eine revisionssichere Dokumentation, dass die Kontrollen durchgeführt wurden, lag im Zeitpunkt der Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt nicht vor. Auch vor dem Hintergrund, dass sich die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion von der ordnungsgemäßen Überwachung des geförderten Wohnraums zu überzeugen hat, ist eine entsprechende Dokumentation unerlässlich.

Das Stadtbauamt nahm hierzu am 4. Februar 2020 wie folgt Stellung:

Der nützliche Hinweis des Rechnungsprüfungsamtes, die Ergebnisse bzw. die Zeitpunkte der Stichproben anstatt in einer Hilfsdatei direkt in die Überwachungsdatei zu übernehmen, wurde von der Sachbearbeiterin umgesetzt. Schrittweise werden die Ergebnisse in die Datei übertragen. Somit sind alle wichtigen Informationen in der Überwachungsdatei enthalten und auch bei

einer möglichen Prüfung durch die ADD (Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion) vorzeigbar.

Die Befürchtung des Rechnungsprüfungsamtes, dass Wohnungen ohne Beachtung bleiben könnten (sofern keine Mieterwechsel vorkommen), kann in Bezug auf die bisher recht geringe Anzahl geförderter Wohnungen und der seit 2017 erfolgten Aufarbeitung der Überwachungsdatei entkräftet werden. Zukünftig wird jedoch die Sachbearbeiterin die Hilfsdatei vernachlässigen und direkt die Überwachungsdatei mit Daten füllen sowie Dokumentationen vornehmen.

3.3.5 MAßNAHMEN BEI GESETZESVERSTÖßEN

Im Rahmen der o. g. Erweiterung und Ergänzung der Wohnungsdatei / Überwachungsdatei wurden nach Angaben des Stadtbauamtes in 22 Fällen Verstöße gegen Vorschriften, die der Sicherung der Zweckbestimmung dienen festgestellt und Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet. In elf Fällen wurden bereits Bußgelder festgesetzt.

Neben der Festsetzung von Bußgeldern können bei schuldhaften Verstößen der Verfügungsberechtigten gegen die Vorschriften, die der Sicherung der Zweckbindung dienen, auch Geldleistungen nach § 26 LWoFG, § 33 WoFG oder § 25 WoBindG erhoben werden. Wie das Ministerium der Finanzen im Rundschreiben vom 23. März 2016 zum Vollzug der Bindung von gefördertem Wohnraum ausgeführt hat, werden die Geldleistungen an Stelle eines individuellen zivilrechtlichen Schadensersatzes zum Ausgleich des Schadens der öffentlichen Hand, der dieser durch einen Gesetzesverstoß entsteht, erhoben. Der Schaden besteht dabei in dem Aufwand an öffentlichen Mitteln zur Förderung einer neuen Wohnung an Stelle der bestimmungswidrig verwendeten geförderten Wohnung.

Schadenskriterien sind der Wohnwert der Wohnung (Größe, Ausstattung, Baujahr) und die Schwere des Verstoßes (Dauer und Intensität, in der die Wohnung dem sozialen Wohnungsmarkt entzogen wird). Für die Dauer des Verstoßes können bis zu monatlich 5,00 € je Quadratmeter Wohnfläche des Wohnraums, auf den sich der Verstoß bezieht, erhoben werden.

Die eingezogenen Geldleistungen sind für Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung einzusetzen.

Das Stadtbauamt hat von der Erhebung von Geldleistungen nach § 26 LWoFG, § 33 WoFG oder § 25 WoBindG bislang keinen Gebrauch gemacht. Aus Sicht des Rechnungsprüfungsamtes sollte dies – auch aus Gründen der Signalwirkung – geschehen.

Fazit:

- Bei der Bestätigung der Bezugsfertigkeit sozial geförderten Wohnraums werden bauordnungsrechtliche Aspekte nicht mitberücksichtigt. Einer bestätigten Bezugsfertigkeit könnten unter Umständen bauordnungsrechtliche Nutzungsuntersagungen entgegenstehen.
- Aus Gründen des Datenschutzes und der Datensicherheit ist sicherzustellen, dass nur die mit den Aufgaben der sozialen Wohnraumförderung betrauten Personen Zugriff auf die Wohnungsdatei / Überwachungsdatei haben.
- Die Überwachung der ordnungsgemäßen Belegung des geförderten Wohnraums sollte in erster Linie an der Wohnungsdatei / Überwachungsdatei ausgerichtet und revisionssicher dokumentiert werden.
- Neben der Einleitung von Ordnungswidrigkeitenverfahren sollten auch im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten Geldleistungen bei Gesetzesverstößen, insbesondere auch aus Gründen der Signalwirkung, erhoben werden.

Die Stellungnahme des Stadtbauamtes vom 4. Februar 2020 zu diesem Punkt lautete:

Die Empfehlung des Rechnungsprüfungsamtes, Geldleistungen für die andauernde Fehlbelegung zu erheben, kann nachvollzogen werden und hätte sicherlich eine Signalwirkung. Jedoch steht die Umsetzung nicht im Aufwand/Nutzen-Verhältnis. Die Bestimmung des Wohnwertes sowie die Ausstattung der Wohnung des älteren Wohnungsbestandes - bei einer tatsächlichen Fehlbelegung von ca. 3-5 % - müsste in einem aufwendigen Verfahren ermittelt werden.
Mit Blick auf die zahlreichen Neubauprojekte, in die im Vorfeld der ordnungsgemäßen Vermietung viel Aufklärungsarbeit gesteckt wird, könnte der Erlass einer Satzung zur „Erhebung von Ausgleichszahlungen bei Fehlbelegung von öffentlich gefördertem Wohnraum" angestrebt werden, soweit Kapazitäten zur Verfügung stehen. Hinweis: Die Stadt Landau ist hierzu gemäß dem Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AGAFWoG) vom 07.12.1990 nicht verpflichtet (keine Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung). Aktuell wird nur in den Städten Frankenthal, Ludwigshafen, Mainz und Neustadt von der Erhebung von Ausgleichsleistungen Gebrauch gemacht.

Angesichts der prognostizierten Zunahme sozial geförderten Wohnraums sollten baldmöglichst Maßnahmen bei Gesetzesverstößen ergriffen werden. Da insbesondere bei Neubauprojekten die Bestimmung des Wohnwertes mit relativ geringem Aufwand verbunden sein dürfte, kann hier nicht ohne Weiteres von einem ungünstigen Aufwand/Nutzen-Verhältnis ausgegangen werden.

3.4 FREISTELLUNG VON BELEGUNGSRECHTEN / BELEGUNGS- UND MIETBINDUNGEN

Das Belegungsrecht bzw. die Belegungsbindung sind in § 26 WoFG (bis 31. Dezember 2013 anzuwenden) bzw. in § 18 LWoFG (ab 01. Januar 2014 anzuwenden) geregelt. Beide Regelungen sind weitgehend deckungsgleich.

Nach den vorgenannten Rechtsnormen können Belegungsrechte bzw. Belegungsbindungen in der Förderzusage für Wohnraum als allgemeine Belegungsrechte, Benennungsrechte und Besetzungsrechte festgelegt werden. Dabei ist das allgemeine Belegungsrecht das Recht, von der oder dem Verfügungsberechtigten zu fordern, eine bestimmte Wohnung einer wohnungssuchenden Person zu überlassen, deren Wohnberechtigung sich aus einem Wohnberechtigungsschein ergibt. Das Benennungsrecht ist das Recht, der oder dem Verfügungsberechtigten mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen. Bei dem Besetzungsrecht handelt es um das Recht, eine wohnungssuchende Person zu bestimmen, der die oder der Verfügungsberechtigte eine Wohnung zu überlassen hat.

Die Mietbindung ist in § 28 WoFG bzw. § 19 LWoFG geregelt. Mietbindung bedeutet, dass die oder der Verfügungsberechtigte Wohnraum nicht gegen eine höhere als in der Förderzusage festgelegte höchstzulässige (Kalt-)Miete überlassen darf.

Die §§ 30 WoFG und 22 LWoFG regeln die Voraussetzungen, unter denen eine Freistellung von Belegungs- und Mietbindungen möglich ist. So kann eine Freistellung u. a. erfolgen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an den Belegungs- und Mietbindungen nicht mehr besteht, ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Freistellung besteht oder ein überwiegendes berechtigtes Interesse der oder des Verfügungsberechtigten oder Dritter besteht. Das Verfahren zur Freistellung von Belegungsrechten / Belegungs- und Mietbindungen wird in der Regel auf Antrag eingeleitet. Nach Angaben des Stadtbauamtes wurden im Prüfungszeitraum keine entsprechenden Anträge zur Freistellung gestellt, weshalb eine Prüfung unterblieben ist.

Hierzu führte das Stadtbauamt in seiner Stellungnahme vom 4. Februar 2020 aus:

Den Ausführungen des Rechnungsprüfungsamtes wird zugestimmt. Ergänzend zu erwähnen ist die hohe Nachfrage an gefördertem Wohnraum in Landau, weshalb keiner Freistellung in absehbarer Zeit stattgegeben werden sollte.

3.5 ÜBERTRAGUNG VON BELEGUNGS- UND MIETBINDUNGEN

Die §§ 31 WoFG bzw. 23 LWoFG regeln die Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen. Eine Übertragung liegt vor, wenn die Belegungs- und Mietbindungen von geförderten Wohnungen (Förderwohnungen) auf andere unter Berücksichtigung des Förderzwecks gleichwertige Wohnungen (Ersatzwohnungen) der oder des Verfügungsberechtigten übergehen. Die Übertra-

gung erfolgt aufgrund Vereinbarung zwischen der zuständigen Stelle und der oder dem Verfügungsberechtigten.

Da im Prüfungszeitraum keine Vereinbarungen zur Übertragung von Belegungs- und Mietbindungen getroffen wurde, hat sich eine Prüfung dieses Themenkomplexes erübrigt.

3.6 AUFGABENWAHRNEHMUNG DES STADTBAUAMTES IM RAHMEN DER WOHNRAUMFÖRDERUNG DES LANDES

Das Land Rheinland-Pfalz bietet im Rahmen der Wohnraumförderung verschiedene Programme an. So gab es im Prüfungszeitraum 2013 bis 2018 beispielsweise solche zur

- Förderung der Bildung und Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum durch Darlehen der ISB,
- Förderung von Wohngruppen und Wohngemeinschaften durch Darlehen der ISB,
- sozialen Mietwohnraumförderung durch Darlehen der ISB,
- Förderung der Modernisierung von bestehenden Mietwohnungen durch Investitionszuschüsse,
- sozialen Mietwohnraumförderung durch Gewährung von Tilgungszuschüssen bei Inanspruchnahme von ISB-Darlehen,
- Förderung der Modernisierung von bestehenden Mietwohnungen, insbesondere zur Förderung der Energieeinsparung und zur Barrierefreiheit, durch ein Darlehen der ISB,
- Förderung von Wohnraum für Studierende (Studierendenwohnheime) durch Darlehen der ISB und
- Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende durch Darlehen der ISB.

Laut Auskunft des Stadtbauamtes wurde jedoch nicht aus sämtlichen Programmen eine Förderung in Anspruch genommen. Eine Betrachtung der Aufgabenwahrnehmung durch das Stadtbauamt als zuständige Stelle der Stadtverwaltung erfolgte daher nur im Rahmen der Programme, innerhalb derer eingehende Förderanträge entsprechende Bearbeitungen erforderlich gemacht haben.

3.6.1 FÖRDERUNG DER MODERNISIERUNG VON BESTEHENDEN MIETWOHNUNGEN DURCH INVESTITIONSZUSCHÜSSE

Die der Förderung durch Investitionszuschüsse zugrundeliegende Verwaltungsvorschrift vom 26. Januar 2009 wurde mit Inkrafttreten der Verwaltungsvorschrift zur Förderung der Modernisierung von bestehenden Mietwohnungen durch ISB-Darlehen vom 24. Juni 2013 zum 1. Juli 2013 aufgehoben. Da eine Beantragung der Förderung durch Investitionszuschüsse nur bis zum 30.

Juni 2013 möglich war und in dem Prüfungszeitraum lediglich fünf Anträge vorlagen, ist aufgrund der geringen Bedeutung eine eingehende Prüfung unterblieben.

3.6.2 FÖRDERUNG DER BILDUNG UND MODERNISIERUNG VON SELBST GENUTZTEM WOHNRAUM DURCH EIN DARLEHEN DER ISB IN DEN JAHREN 2013 BIS 2015

Die Verfahren zur Gewährung der Darlehen durch die ISB sind in den Verwaltungsvorschriften des Ministeriums der Finanzen zur Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohnraum durch ein Darlehen der ISB und zur Förderung der Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum, insbesondere zur Förderung der Energieeinsparung und zur Barrierefreiheit durch ein Darlehen der ISB vom 25. März 2013 geregelt. Demnach sind die Darlehen auf einem Formblatt bei der zuständigen Stadt-/Kreisverwaltung zu beantragen. Diese prüft, ob die Antragstellerinnen oder Antragsteller zum berechtigten Personenkreis gehören, die Gegenstände der Förderung, die Förderquoten und die maximalen Höhen der jeweiligen Darlehen. Liegen die Fördervoraussetzungen vor, erteilt die zuständige Stelle der Antragstellerin oder dem Antragsteller eine Förderbestätigung und leitet den Förderantrag an die ISB weiter. Die ISB erteilt der Antragstellerin oder dem Antragsteller nach positiver Prüfung des Förderantrags eine Förderzusage und schließt den Vertrag über das entsprechende ISB-Darlehen.

Durch das Rechnungsprüfungsamt wurde die Erledigung der Aufgaben anhand der vom Stadtbaumt vorgelegten und fortlaufend nummerierten Vorgänge geprüft. Hieraus ergaben sich folgende Feststellungen:

- Vorgang Nr. 9 aus 2013:

  Bei der Bestimmung, ob die Antragsteller zum berechtigten Personenkreis gehören war zu prüfen, ob sie die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als 60 % übersteigen. Wie bei der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen hat eine Einkommensermittlung unter Zugrundelegung von Einkommensnachweisen zu erfolgen. Im Antrag der Eheleute und in der Einkommensermittlung wurden Einnahmen des Ehemanns berücksichtigt, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht nachvollzogen werden konnten. Entsprechende Nachweise fehlten. Die Bescheinigung des Stadtbauamtes, dass die Antragsteller zum berechtigten Personenkreis gehören, kann, auch wenn das im Antrag genannte Gesamteinkommen deutlich unter der maßgeblichen Einkommensgrenze lag, nicht bestätigt werden.

  Gleiches gilt für die Bescheinigung der Voraussetzungen für ein Zusatzdarlehen von 5 % der Gesamtkosten aufgrund einer vorliegenden maximalen

Überschreitung der Einkommensgrenze um nicht mehr als 10 %. Dieser Bescheinigung liegt die o. g. Einkommensermittlung zugrunde.

- Vorgang Nr. 14 aus 2013:

  Im Förderantrag für ein Darlehen zur Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum wurde von den Antragstellern, einem Ehepaar, angegeben, dass die Ehefrau Vollzeit als Arbeitnehmerin und der Ehemann als Arbeitnehmer in Teilzeit/Minijob tätig ist. In der Anlage 1 zum Förderantrag wurden keine Angaben zu den Einnahmen aus nichtselbständiger Arbeit gemacht. In den vorgelegten Unterlagen sind lediglich Einkommensnachweise der Ehefrau enthalten, die des Ehemanns liegen nicht vor.

  Die in der Einkommensermittlung zugrunde gelegten Einnahmen des Ehemanns lassen sich betragsmäßig weder aus den Angaben im Antrag noch aus Nachweisen herleiten. Eine Bestätigung der Angaben in der Förderbestätigung, war daher nicht möglich.

- Vorgang Nr. 6 aus 2015:

  Einem antragstellenden Ehepaar wurde eine Förderbestätigung für ein ISB-Darlehen zur Bildung von selbstgenutztem Wohnraum erteilt aus dem hervorgeht, dass es zum berechtigten Personenkreis gehört. Grundlage hierfür war die vom Stadtbauamt ermittelte Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenze um 52,47 %. Wie sich im Rahmen der Prüfung gezeigt hat, wurde bei der Einkommensermittlung eine Sonderzahlung des Ehemanns fälschlicherweise in Abzug gebracht. Bei Beachtung der Sonderzahlung hätte sich eine Überschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenze um 60,02 % ergeben. Die Antragsteller gehörten, auch wenn die Überschreitung sehr geringfügig ist, die Grenze liegt bei 60 %, nicht zum berechtigten Personenkreis. Die Förderbestätigung hätte nicht ausgestellt werden dürfen.

  Infolge der ausgestellten Förderbestätigung wurde den Antragstellern mit Datum vom 22. Dezember 2015 ein ISB-Darlehen bewilligt.

3.6.3 FÖRDERUNG DER BILDUNG UND MODERNISIERUNG VON SELBST GENUTZTEM WOHNRAUM DURCH EIN DARLEHEN DER ISB IN DEN JAHREN 2016 BIS 2018

Die Verwaltungsvorschriften des Ministeriums der Finanzen zur Förderung der Bildung von selbst genutztem Wohnraum durch ein Darlehen der ISB und zur Förderung der Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum, insbesondere zur Förderung der Energieeinsparung und zur Barrierefreiheit durch ein Darlehen der ISB vom 25. März 2013 wurden durch Verwaltungsvorschriften vom 8. Dezember 2015, die am 1. Januar 2016 in Kraft getreten sind, ersetzt. Die Aufgaben der Stadt-/Kreisverwaltungen in den Verfahren zur Gewährung

der Darlehen durch die ISB haben sich dabei in den Grundzügen nicht verändert.

Bei der Prüfung der Aufgabenwahrnehmung des Stadtbauamtes ergaben sich folgende Feststellungen:

- Vorgang Nr. 2 aus 2017:

  Es wurde ein ISB-Darlehen zur Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum in Höhe von 45.000 € beantragt. Die Kostenaufstellung für die Modernisierung belief sich jedoch auf insgesamt rund 43.300 €. Entsprechend der Nr. 5.1.2 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 8. Dezember 2015 zur Modernisierung von selbst genutztem Wohnraum werden die Darlehen in Höhe der nachgewiesenen förderfähigen Investitionskosten gewährt.

  In der erlassenen Förderbestätigung führte das Stadtbaumt aus, dass aufgrund der im Antrag durch fachkundig erstellte Kostenvoranschläge nachgewiesene förderfähige Investitionskosten für die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahme ein ISB-Darlehen von 45.000 € (kaufmännisch gerundet auf volle Tausend €) zur Verfügung gestellt werden kann. Da sich die nachgewiesenen Kosten kaufmännisch auf volle Tausend € gerundet lediglich auf 43.000 € beliefen, wurde die Förderbestätigung dahingehend fehlerhaft erteilt.

- Vorgang Nr. 3 aus 2017:

  In der Förderbestätigung wurde unter Berücksichtigung der Gesamtkosten für den Immobilienerwerb, der Modernisierungskosten sowie der maßgeblichen Fördermietstufe ein ISB-Darlehen in Höhe von 103.000 € (kaufmännisch gerundet auf volle Tausend €) in Aussicht gestellt.

  Unter Zugrundelegung der im Antrag angegebenen Gesamtkosten i. H. v. 256.084,09 € und der anzusetzenden Förderquote von 40 % ergäbe sich eine mögliches ISB-Darlehen nach kaufmännischer Rundung auf volle Tausend € i. H. v. 102.000 €.

  Ungeachtet dessen wurden die in den Gesamtkosten enthaltenen Modernisierungskosten von geschätzt 62.000 € nicht nachgewiesen. Die voraussichtlichen Modernisierungskosten hätten durch fachkundig erstellte Kostenvoranschläge belegt werden müssen. Da die entsprechenden Nachweise nicht vorlagen bzw. aus dem Vorgang nicht ersichtlich sind, hätte die Förderbestätigung in obiger Höhe unterbleiben müssen.

- Vorgang Nr. 5 aus 2017:

  Im Förderantrag wurde angegeben, dass für den Erwerb einer Immobile Gesamtkosten i. H. v. 185.404 € und für deren Modernisierung 20.596 € anfallen werden. Ausgehend von einer Förderquote von 45 % wurde in der Förderbestätigung unter Berücksichtigung der Gesamtkosten, den

Modernisierungskosten sowie der maßgeblichen Förderstufe ein ISB-Darlehen i. H. v. 93.000 € in Aussicht gestellt.

Aus den Unterlagen zum Vorgang waren die für die Förderung der Modernisierungsmaßnahme notwendigen Nachweise nicht ersichtlich. Soweit diese nicht vorlagen, hätte das ISB-Darlehen nicht in der genannten Höhe in Aussicht gestellt werden dürfen.

- Vorgang Nr. 6 aus 2017:

  Dem Förderantrag lag neben dem Erwerb einer Immobilie auch deren Modernisierung zugrunde. Die Gesamtkosten der Modernisierung wurden mit 20.000 € beziffert, aber nicht durch entsprechende Nachweise belegt.

  In der erteilten Förderbestätigung wurde dennoch ein ISB-Darlehen für die Modernisierung i. H. v. 20.000 € in Aussicht gestellt.

- Vorgang Nr. 1 aus 2018:

  Die in der Förderbescheinigung genannten Darlehenshöhen für den Erwerb und die Modernisierung eines Wohngebäudes wurden fehlerhaft ermittelt. Anstatt die beiden mittels der Förderquote errechneten Beträge kaufmännisch auf volle Tausend € abzurunden, wurden sie aufgerundet. So wurden die tatsächlichen Darlehenshöhen um 2.000 € überschritten.

- Vorgang Nr. 2 aus 2018:

  Neben der Darlehenshöhe für den Erwerb einer Immobilie enthielt die Förderbestätigung ein Darlehen in Höhe von 27.000 € für die Modernisierung unter Berücksichtigung der förderfähigen Kosten. Dem Vorgang waren keine hierfür notwendigen Nachweise beigefügt. Die Förderbestätigung für das ISB-Darlehen für die Modernisierung i. H. v. 27.000 € hätte nicht ergehen dürfen.

- Vorgang Nr. 5 aus 2018:

  Es wurde ein ISB-Darlehen zum Erwerb und Modernisierung beantragt. Die Kosten der Modernisierung in Höhe von 10.000 € wurden nicht wie erforderlich nachgewiesen. Dennoch wurde für diese Modernisierung eine Förderbestätigung erteilt.

- Vorgang Nr. 6 aus 2018:

  Der in der Förderbestätigung angegebene Darlehenshöchstbetrag für den Erwerb einer Immobilie wurde mit 120.000 € um 1.000 € zu hoch angesetzt. Unter Zugrundelegung der Gesamtkosten in Höhe von 340.000 € für den Immobilienerwerb und der ermittelten Förderquote von 35 % ergibt sich ein mögliches ISB-Darlehen in Höhe von 119.000 €.

Darüber hinaus wurde für die Modernisierung der Immobilie ein Darlehensbetrag in Höhe von 20.000 € beantragt. Dieser Betrag fand in der Förderbestätigung Niederschlag. Die notwendigen Nachweise hierfür lagen jedoch nicht vor.

- Vorgang Nr. 7 aus 2018:

  Im Förderantrag hat die Antragstellerin angegeben, dass sie sowohl Arbeitnehmerin als auch selbständig Tätige ist. Nachweise für ihr Einkommen lagen nur für ihre Beschäftigung als Arbeitnehmerin vor. Das Einkommen aus ihrer selbständigen Tätigkeit wurde im Antrag als Gesamtvorjahressumme genannt und in der Einkommensermittlung ohne die erforderlichen Nachweise berücksichtigt.

  In der Einkommensermittlung waren darüber hinaus Unterhaltsleistungen für die Tochter der Antragstellerin enthalten. Diese wurden weder im Förderantrag genannt noch durch begründende Unterlagen erklärt.

  Aufgrund der nicht belegten Einnahmen lässt sich das Ergebnis der Einkommensermittlung und damit die Angabe in der Förderbestätigung, dass die Antragstellerin zum berechtigten Personenkreis für die Förderung durch ein ISB-Darlehen zählt, nicht bestätigen.

  Des Weiteren wurde in der Förderbestätigung die Höhe des möglichen Darlehens zum Erwerb der Immobilie fehlerhaft ermittelt. Anstatt das ermittelte maximale Darlehen i. H. v. 70.400 € kaufmännisch auf volle Tausend € abzurunden wurde es auf 71.000 € aufgerundet.

- Vorgang Nr. 8 aus 2018:

  Das maximale Darlehen für den Erwerb der Immobilie hätte bei einer Förderquote von 45 % und Gesamtkosten von 241.000 € nicht gerundet 108.450 € betragen. In der Förderbestätigung wurde die Darlehenshöhe nicht wie angegeben kaufmännisch auf volle Tausend € gerundet. Anstatt den auf volle Tausend € abgerundeten Betrag von 108.000 € enthielt die Förderbestätigung einen Betrag i. H. v. 109.000 €.

- Vorgang Nr. 9 aus 2018:

  Die in der Förderbestätigung genannte Darlehenshöhe für den Erwerb einer Wohnung wurde aufgrund eines Rundungsfehlers mit 65.000 € um 1.000 € zu hoch angesetzt.

- Vorgang Nr. 10 aus 2018:

  Bei der dem Vorgang zugrundeliegenden Einkommensermittlung wurde das Einkommen eines Haushaltsmitgliedes nicht berücksichtigt. Dieser Fehler hatte zur Folge, dass eine Einkommensüberschreitung der maßgeblichen Einkommensgrenze von weniger als 10 % berechnet wurde was wiederum dazu führte, dass eine um 5 % zu hohe Förderquote für die Ermitt-

lung der möglichen Darlehnshöhe für den Erwerb einer Immobilie angesetzt wurde. Anstatt einen kaufmännisch auf volle Tausend € gerundeten Darlehenshöchstbetrag von 59.000 € enthielt die Förderbestätigung einen Betrag i. H. v. von 69.000 €.

- Vorgang Nr. 14 aus 2018:

  Unter Zugrundelegung der Gesamtkosten für den Erwerb einer Immobilie i. H. v. 198.000 € und einer Förderquote von 45 % wurde in der Förderbestätigung eine mögliche Darlehenshöhe von 90.000 € genannt. kaufmännisch auf volle Tausend € gerundet hätte der Betrag 89.000 € lauten müssen.

- Vorgang Nr. 16 aus 2018:

  Die erteilte Förderbestätigung zu diesem Vorgang beinhaltete neben der Feststellung eines Darlehenshöchstbetrags zum Erwerb einer Wohnimmobilie i. H. v. 142.000 € ein mögliches Darlehen zur Modernisierung i. H. v. 33.000 €. Die für die Bestätigung notwendigen Belege zu den Kosten der Modernisierung lagen dem Vorgang nicht bei.

- Vorgang Nr. 17 aus 2018:

  Inhalt der erteilten Förderbestätigung war unter anderem, dass ein ISB-Darlehen zur Modernisierung i. H. v. 60.000 € zur Verfügung gestellt werden kann. Kostenvoranschläge oder andere Belege die für diese Feststellung erforderlich gewesen wären, waren dem Vorgang nicht beigefügt.

- Vorgang Nr. 18 aus 2018:

  Dem in der Förderbestätigung in Aussicht gestellten Modernisierungsdarlehen i. H. v. maximal 44.000 € lagen die hierfür notwendigen Nachweise nicht vollumfänglich vor.

Hierzu führte das Stadtbauamt in seiner Stellungnahme vom 4. Februar 2020 aus:

- ***Rundungsfehler:***
  Aufgrund eines Hinweises der ISB wurde die Sachbearbeiterin auf die Rundungsfehler aufmerksam. Leider sind aufgrund dessen die meisten Förderbestätigungen in den Jahren 2017 und 2018 fehlerhaft ausgestellt.

- ***Fehlende Kostenvoranschläge:***
  Geschätzte Kosten für die Modernisierungsarbeiten in Eigenleistung wurden seitens der Sachbearbeiterin akzeptiert. Aufgrund der langen Bearbeitungszeit bei der ISB von bis zu 12 Wochen wurde zum Teil der ISB mitgeteilt, dass Kostenvoranschläge nachgereicht werden würden. Diese Vorgehensweise wird seit 2019 nicht mehr von der Sachbearbeiterin verfolgt

und Förderbestätigungen unterbleiben bei fehlenden Kostenvoranschlägen.

3.6.4 FÖRDERPROGRAMM WOHNEN IN ORTS- UND STADTKERNEN

Das Verfahren zum Förderprogramm ist in der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 16. Mai 2017 geregelt. Förderziele sind bedarfsgerechten, barrierefreien Wohnraum herzustellen, neue Formen für gemeinschaftliches Wohnen zu fördern und städtebauliche Missstände zu beseitigen, insbesondere Brachflächen zu reaktivieren und die baukulturelle Identität zu stärken. Die Zuständigkeit für das Antrags- und Bewilligungsverfahren liegt bei der ISB.

Durch das Stadtbauamt wird in den einzelnen Verfahren anhand eines Vordrucks der ISB die Befürwortung des Bauvorhabens, bei selbst genutztem Wohneigentum die Einhaltung der geltenden Einkommensgrenze und nach Realisierung des Vorhabens die Bezugsfertigkeit der Immobilie bestätigt.
Aufgrund der geringen Resonanz, die das Förderprogramm im Bereich der Stadt erfahren hat, ist eine eingehende Prüfung unterblieben.

Es ist jedoch festzustellen, dass bei den gesichteten Bestätigungen der Bezugsfertigkeiten bauordnungsrechtliche Aspekte nicht berücksichtigt wurden. Wie bereits unter der Ziffer 3.3 zur Bestätigung über die Bezugsfertigkeit und die ordnungsgemäße Belegung von (Konversions)wohnungen ausgeführt wurde, wird dies vom Rechnungsprüfungsamt dringend empfohlen.

Zu diesem Punkt führte das Stadtbauamt am 4. Februar 2020 folgendes aus:

Insgesamt wurden im Prüfungszeitraum 2013-2018 sieben Anträge gestellt. Die Vorortbesichtigung der letzten bezugsfertigen Wohnungen in der Heinrich-Diehl-Straße (Baugruppe Unterm Dach) fanden im Winter 2019 statt. Auch hier wurden nur die förderrechtlichen Bestimmungen geprüft. Einen Vororttermin für die älteren vier Wohneinheiten aus 2013-2015 gab es sehr wahrscheinlich nicht. Eine Überprüfung der Einwohnermeldedaten ergab, dass die Wohneinheiten alle selbst genutzt werden, was letztlich auch Voraussetzung der Fördergeldbewilligung war.

3.6.5 SOZIALE MIETWOHNRAUMFÖRDERUNG DURCH EIN DARLEHEN DER ISB

Das Stadtbaumt teilte mit, dass im Prüfungszeitraum 2013 bis 2018 in insgesamt fünf Objekten durch Darlehen der ISB geförderter sozialer Mietwohnraum entstanden ist. Akten, die die Aufgabenwahrnehmung des Stadtbauamtes hinsichtlich der notwendigen Bestätigung, dass örtlicher Bedarf für belegungsgebundene Wohnungen besteht, die ortsübliche Vergleichsmiete höher als die jeweils maßgebliche Mietobergrenze ist und Baurecht am betreffenden Grundstück besteht oder innerhalb von sechs Monaten nach Gewährung der Förderung entstehen wird dokumentieren, konnten nicht vorgelegt werden.

Eine Prüfung der Vorgänge durch das Rechnungsprüfungsamt war daher nicht möglich.

Fazit:

- Bei einzelnen Vorgängen zur Erteilung von Förderbestätigungen war die Dokumentation unzureichend. So fehlten stellenweise Nachweise der den Einkommensermittlungen zugrunde gelegten Einnahmen. Des Weiteren waren Modernisierungskosten nicht vollumfänglich wie erforderlich belegt.
- Eine Dokumentation der o. g. Aufgabenwahrnehmung im Bereich der sozialen Mietwohnraumförderung durch ein Darlehen der ISB fehlte gänzlich.

4. FOLGERUNGEN / MAßNAHMEN

Gemäß des Prüfauftrags soll eine Aussage getroffen werden, wie bei der Wohnraumförderung zukünftig zu verfahren ist, um eine rechtmäßige Aufgabenerfüllung zu gewährleisten.

Im Rahmen der vorherigen Ausführungen wurden hierzu, auch unter Berücksichtigung vom Stadtbauamt bereits getroffener Maßnahmen, Ausführungen gemacht.

Ohne dass konkrete Verdachtsmomente vorlagen, handelt es sich nach Auffassung der Rechnungsprüfung bei der Wohnraumförderung um ein korruptionsgefährdetes Aufgabengebiet i. S. d. Verwaltungsvorschrift des Landes zur Korruptionsprävention in der öffentlichen Verwaltung. Zum Schutz der Sachbearbeiterin, die ihre Aufgaben weitestgehend selbständig ohne Gegenprüfung wahrnimmt, empfehlen wir die Installation von internen Kontrollsystemen wie z. B. einem Vier-Augen-Prinzip.

Im Gespräch sicherte das Stadtbauamt zu, dass im Rahmen der aktuellen Stellenneubesetzungen die Installation eines Vier-Augen-Prinzips geprüft wird, welches im Dienstverteilungsplan Niederschlag finden sollte. Über das Ergebnis bittet das Rechnungsprüfungsamt zur gegebenen Zeit unterrichtet zu werden.

Im Zuge der Prüfung fiel weiterhin auf, dass die aktuellen Organisationspläne nicht ganz schlüssig sind. So sind im Aufgabengliederungsplan bei der „Wohnungsförderung" und somit bei der Abteilung 680 Aufgaben (64.00 – 64.02) enthalten, die im Geschäftsverteilung nicht zugewiesen sind. Des Weiteren sind im Geschäftsverteilungsplan der Bauverwaltungsabteilung eine Vielzahl von Aufgaben enthalten, die im Dienstverteilungsplan jedoch keiner Stelle zugewiesen sind.

Die Aufgabe 64.3 (Steuerliche und sonstige Vergünstigungen für den Wohnungsbau) ist im Dienstverteilungsplan der Stelle Wohnraumförderung zugewiesen, obwohl diese Aufgabe, nach Aussage des Leiters der Bauverwaltungsabteilung seit vielen Jahren nicht mehr existiert.

Weiterhin fällt auf, dass die Aufgabe 64.10 Bearbeiten von Grundsatzfragen der Bauförderung sowie der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen sowohl dem Abteilungsleiter als auch der Sachbearbeiterin zugewiesen ist. Dies ist bei Grundsatzfragen eher unüblich.

Im Auftaktgespräch zur Prüfung hat die Sachbearbeiterin auf Nachfrage erklärt, dass es Prozessbeschreibungen für die zu bearbeiteten Vorgänge in diesem Bereich nicht gibt.

Landau in der Pfalz, 14. Februar 2020
Rechnungsprüfungsamt
Im Auftrag

Horst Pede

Stadt 47 Landau in der Pfalz

Hans Schlösser