



**RECHNUNGSHOF
RHEINLAND-PFALZ**

Auszug aus dem Jahresbericht 2019

Nr. 7 Soziale Wohnraumförderung in der Cité Dagobert in Landau - überhöhte Zuschüsse, nicht erreichtes Förderziel und mangelhafte Prüfungen im Förderverfahren -

Impressum:

Rechnungshof Rheinland-Pfalz
Gerhart-Hauptmann-Straße 4
67346 Speyer

Telefon: 06232 617-0
Telefax: 06232 617-100
E-Mail: poststelle@rechnungshof.rlp.de
Internet: <https://rechnungshof.rlp.de>

Nr. 7 Soziale Wohnraumförderung in der Cité Dagobert in Landau
- überhöhte Zuschüsse, nicht erreichtes Förderziel und mangelhafte Prüfungen im Förderverfahren -

Das Land förderte die bauliche und energetische Sanierung von 75 Wohnungen sowie die Wohnumfeldverbesserung in der Cité Dagobert in Landau mit insgesamt 2,1 Mio. € Ein Großteil der Förderung war nicht gerechtfertigt.

Die Zuschüsse wurden bewilligt, ohne dass der Bedarf an Sozialwohnungen und die Eignung der zu fördernden Wohnungen zuvor geprüft worden waren. 42 von 75 geförderten Wohnungen überschritten die zulässigen Höchstflächen für Sozialwohnungen in Konversionsliegenschaften zum Teil erheblich. Für diese wurden Fördermittel von knapp 1,4 Mio. € gewährt. Mieter aus der Zielgruppe der Förderung - Familien und Haushalte mit geringem Einkommen - wurden für die zu großen Wohnungen zumeist nicht gefunden. Daher wurden weitgehende Ausnahmen von den für die Belegung von Sozialwohnungen geltenden Beschränkungen gestattet.

Die ehemalige Landestreuhandstelle prüfte die Förderanträge und Verwendungsnachweise unzureichend:

- Zuschüsse von über 660.000 € für die energetische Sanierung wurden zu Unrecht in Anspruch genommen. Der ausgeführte energetische Standard der Gebäude war erheblich schlechter als in den Förderanträgen angegeben.
- Zuschüsse von 140.000 € wurden für eine nicht nachvollziehbare Steigerung des Wohnwerts gewährt.
- Nicht nachvollziehbare Eigenleistungen der Zuwendungsempfänger und Sanierungskosten wurden nicht hinreichend hinterfragt.
- Obwohl in den meisten Fällen die Mieterträge die Aufwendungen für den Kapitaldienst überschritten, unterblieb die nach den Fördervorgaben gebotene Kürzung von Zuschüssen.

1 Allgemeines

Im August 2002 erwarben sieben Investoren vom Bund für 3,7 Mio. € das Areal der Cité Dagobert in Landau. Es umfasste eine Fläche von 20.600 m² mit elf Gebäuden und 138 Wohnungen¹. Darin waren bis 1999 französische Offiziere und Verwaltungspersonal der angrenzenden Kaserne Estienne et Foch untergebracht.

Der Kaufpreis entsprach ausweislich der von den Investoren in Auftrag gegebenen Wertgutachten 36 % des Sachwerts (10,4 Mio. €) und 56 % des Ertragswerts

¹ Nach der Sanierung erhöhte sich diese Zahl aufgrund von ausgebauten Dachgeschossen auf 154 Wohnungen.

(6,7 Mio. €) der Liegenschaft.² Nach dem Erwerb der Liegenschaft spalteten sich die Käufer in die Investorengruppen 1 und 2 auf.

Der Projektinitiator veräußerte zwischen 2003 und 2006 zwei Gebäude und mehrere Wohnungen mit erheblichen Preisaufschlägen an vier neue Mitglieder der Investorengruppe 1.³ Ohne die Weiterveräußerung der Gebäude und Wohnungen hätten die Mieterträge des Projektinitiators die Aufwendungen aufgrund der geringen Erwerbskosten deutlich überstiegen, sodass eine Förderung ausgeschlossen gewesen wäre (vgl. Ausführungen zu Teilziffer 2.2.4 dieses Beitrags).⁴

Von 2003 bis 2006 förderte das Land die Sanierung von 75 Wohnungen in der Cité Dagobert mit insgesamt 2,1 Mio. € aus dem Landeskonversionsprogramm.⁵ Ziel der Förderung war es, insbesondere Familien mit geringem Einkommen zu kostengünstigem Wohnraum zu verhelfen.

Das Ministerium der Finanzen entschied über die zu fördernden Wohnungen. Die Landestreuhandstelle⁶ (LTH) prüfte die Förderanträge sowie die Verwendungsnachweise und war für die Bewilligung von Zuschüssen zuständig.

Der Rechnungshof hat das Förderverfahren, die Erreichung der Förderziele sowie die Belegung und Vermietung der geförderten Wohnungen geprüft.

2 Wesentliche Prüfungsergebnisse

2.1 Förderhöhe

Die Höhe der Förderung der Wohnungssanierungen richtete sich im Wesentlichen nach der Fläche. So betrug der Zuschuss bis zu 154 € je m² Wohnfläche. Zusätzlich konnte die Förderung um bis zu 100 € je m² Wohnfläche für die energetische Sanierung angehoben werden. Darüber hinaus waren Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung mit bis zu 30 % der zuwendungsfähigen Baukosten förderfähig.

2.2 Unzureichende Prüfung der Förderanträge und der Verwendungsnachweise

2.2.1 Unzutreffende und widersprüchliche Angaben der Investoren

Die Investoren, die ihre Wohnungen nach 2003 von dem Projektinitiator erworben hatten, legten der LTH vor der Förderentscheidung lediglich Kaufvertragsentwürfe vor. Diese stimmten teilweise nicht mit den zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossenen oder nach der Förderentscheidung vorgelegten Kaufverträgen überein. Bei sachgerechter Prüfung hätte die LTH folgende Widersprüche und Unstimmigkeiten erkennen müssen:

- Ein Antragsteller erwarb im Dezember 2004 das Gebäude A ausweislich des notariellen Kaufvertrags für 912.400 € vom Projektinitiator. Dieser Vertrag wurde der LTH nicht vorgelegt. Stattdessen übersandte der Projektinitiator der

² Die Wertgutachten waren Bestandteil der Förderanträge. Für nicht geförderte Gebäude und Grundstücke hat der Rechnungshof in Anlehnung an die Methodik der vorgelegten Wertgutachten eigene Wertermittlungen erstellt, die in die oben genannte Gesamtsumme eingeflossen sind.

³ So wurde z. B. das für 112.390 € erworbene Gebäude A für 912.400 € weiterveräußert.

⁴ Der Initiator des Projekts hatte vor der Veräußerung der Wohnungen seinen Förderantrag zurückgezogen.

⁵ Die Förderung erfolgte auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 5. Dezember 2001 zum Vollzug der Gesetze über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) hier: Landeskonversionsprogramm, Teil 1 - Umwidmung in Sozialwohnungen - (MinBl. 2001 S. 500); im Folgenden als VV-Landeskonversionsprogramm bezeichnet.

⁶ Die Landestreuhandstelle Rheinland-Pfalz (LTH) wurde zum 1. Januar 2009 in die Landestreuhandbank Rheinland-Pfalz überführt. Seit 1. Januar 2012 ist sie Teil der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), vgl. Beitrag Nr. 8 - Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) - dieses Jahresberichts.

LTH im Mai 2005 einen Kaufvertragsentwurf ohne Preisangabe. In einem beigefügten Schreiben bezifferte er den Verkaufspreis mit 438.000 €. Am 18. August 2005 erteilte die LTH dem Investor eine Zuschusszusage über 258.000 €. Die Sanierungsarbeiten waren zu diesem Zeitpunkt ausweislich der Baurechnungen weitgehend abgeschlossen.

- Im Mai 2005 leitete ein anderer Antragsteller der LTH einen Kaufvertragsentwurf für sechs Wohnungen in dem Gebäude D ohne Preisangabe zu. Dieser sah die Veräußerung und die „schlüsselfertige Errichtung des Vertragsobjekts“ vor. Die LTH trug in das leere Feld die Preisangabe 335.000 € ein. Aus dem Förderantrag ging jedoch hervor, dass der Investor neben dem Kaufpreis 473.000 € für die Sanierung der Wohnungen angesetzt hatte. Erst Mitte Dezember 2005 - zwei Wochen nach der Zuschussbewilligung - erhielt die LTH den Kaufvertrag vom Juli 2005. Aus der Bezugsfertigkeitsbestätigung der Stadt Landau ging hervor, dass die letzte geförderte Wohnung in dem Gebäude D bereits am 31. August 2005 fertiggestellt worden war.

Die widersprüchlichen Angaben der Antragsteller hätten spätestens bei der Prüfung der Verwendungsnachweise aufgeklärt werden müssen. Die Bewilligung von Zuschüssen trotz begonnener oder abgeschlossener Bauarbeiten stand nicht im Einklang mit den Vorgaben des allgemeinen Zuwendungsrechts. Ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn ohne Zustimmung des Fördermittelgebers führt in der Regel zum Förderausschluss.

Dem Ministerium und der LTH war die Problematik des vorzeitigen Maßnahmenbeginns bekannt. Dies geht aus einer Anfrage der Investorengruppe 2 vom August 2003 hervor. Darin bat eine Investorin das Ministerium um Zustimmung zu einem vorzeitigen Maßnahmenbeginn. Daraufhin erteilte die LTH diese in Abstimmung mit dem Ministerium. Dabei wies sie ausdrücklich darauf hin, dass mit dieser Entscheidung kein Rechtsanspruch auf eine Bewilligung der Fördermittel verbunden sei.

Gleichwohl verzichtete die LTH - anders als bei wenigen anderen Wohnungen - darauf, auf die Unzulässigkeit des vorzeitigen Maßnahmenbeginns und die förderrechtlichen Konsequenzen in den Zuschussverträgen hinzuweisen.

2.2.2 Eigenanteil

Bei der Bewilligung forderte die LTH, dass sich die Investoren mit einem Eigenanteil von 15 % der Gesamtkosten an der Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen beteiligen. Die Mitglieder der Investorengruppe 1 setzten als Eigenanteil weitgehend Planungsleistungen an, die sie nach ihrer Darstellung Verwandten übertragen oder selbst erbracht hatten.

Ein Beispiel hierfür ist die „experimentelle Tragwerksuntersuchung“, die ein weit entfernt wohnhafter Investor in Eigenleistung ausgeführt haben wollte.

<ul style="list-style-type: none">• Planungsleistungen Tragwerk Decken<ul style="list-style-type: none">○ Prüfen der vorhandenen Decken○ Experimenteller Belastungsversuch aller Geschoßdecken durch Ballastierung, zur Ermittlung der Durchbiegung○ Entwurf und Planung geeigneter Maßnahmen zur Ertüchtigung EUR 9.512,00

Ausweislich eines Gutachtens befand sich das Gebäude in einem guten Zustand. Ein sachlicher Grund, die Tragfähigkeit und Durchbiegung der Decken durch eine „Ballastierung“ zu untersuchen, war nicht erkennbar, da sich die Nutzung und die Lastannahmen weder vor noch nach der Sanierung geändert hatten.

Hinzu kommt, dass die Antragsteller - von einer Ausnahme abgesehen - nicht über die für Planungsleistungen notwendige Ausbildung und berufliche Qualifikation verfügten. Die Angaben der Investoren standen auch nicht im Einklang mit den dem Rechnungshof vorgelegten Unterlagen. Danach hatte das Architekturbüro des Projektinitiators die Planungsleistungen weitgehend übernommen.

Die anstelle eines finanziellen Eigenanteils angegebenen hohen Eigenleistungen hätten für die LTH Anlass sein müssen, die Bewilligung von Zuschüssen kritisch zu hinterfragen und gegebenenfalls zu versagen.

2.2.3 Baunebenkosten

Die in den Förderanträgen aufgeführten Baunebenkosten - u. a. Honorare und Gebühren - hatten einen Anteil von bis zu 44 % an den anrechenbaren Bauwerkskosten⁷. Sie lagen damit bis zu 300 % höher als die durchschnittlich bei der Modernisierung von Wohnbauten anfallenden Baunebenkosten.⁸ Die LTH hinterfragte auch dies nicht.

2.2.4 Aufwendungen und Erträge bei den geförderten Wohnungen

Im Antragsverfahren wies die LTH die Investoren darauf hin, dass Fördermittel grundsätzlich nur gewährt würden, wenn sich bei der Gegenüberstellung der Mieterträge und der Aufwendungen für Zins und Tilgung eine ausgeglichene Kapitaldienstrechnung ergebe. Bei Überdeckungen würden zunächst eine Eigenkapitalverzinsung und die Instandhaltungskosten gegengerechnet. Verbliebe dann noch eine Überdeckung, würde der Zuschuss gekürzt.⁹ Bei der Entscheidung über die Förderung wich die LTH von diesen Vorgaben ab:

- Nach Abzug der Finanzierungsmittel von den Mieterträgen war bei neun von zehn Förderanträgen erkennbar, dass es im ersten Jahr nach der Bezugsfertigkeit der Wohnungen zu Überdeckungen von bis zu 30.700 € pro Gebäude kommen würde. Über den Bindungszeitraum von 15 Jahren¹⁰ gerechnet hätten sich danach unter Einbeziehung der möglichen Mieterhöhungen insgesamt Überdeckungen von mehr als 4 Mio. € ergeben.
- Bei zusätzlicher Berücksichtigung der Eigenkapitalverzinsung und der Instandhaltungskosten verblieben bei sieben Förderanträgen Überdeckungen von bis zu 13.400 € pro Gebäude im ersten Jahr nach der Bezugsfertigkeit der Wohnungen. Das entsprach unter Berücksichtigung möglicher Mieterhöhungen - über den Bindungszeitraum gerechnet - Überdeckungen von insgesamt 2 Mio. €.

Die LTH setzte im Einvernehmen mit dem Ministerium auch noch Abschreibungs- und Verwaltungskosten sowie ein Mietausfallwagnis als Aufwendungen an. Auch danach verblieben zum Teil noch Überdeckungen. Gleichwohl wurden die Förderanträge nicht abgelehnt und Zuschüsse nicht gekürzt.

2.2.5 Unterschiedlich hohe Sanierungskosten

Die in den Förderanträgen der Investorengruppe 1 aufgeführten sowie die abgerechneten Sanierungskosten waren größtenteils nicht nachvollziehbar. Sie wichen bei baugleichen Gebäuden, deren Zustand der Landesbetrieb „Liegenschafts- und Baubetreuung“ in einem Gutachten aus dem Jahr 2000 als gleich gut bewertet hatte, zum Teil erheblich voneinander ab. Beispiele hierfür sind die Gebäude A, B und C, deren spezifische Sanierungskosten nach Angaben der Investoren in den Verwendungsnachweisen zwischen 525 €/m² und 1.037 €/m² lagen.

⁷ Kostengruppen 300 - Bauwerk und Baukonstruktion - und 400 - technische Anlagen - gem. DIN 276.

⁸ Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (BKI), Kostenplanung, Baukosten Altbau, Statistische Kostenkennwerte 2012/2013 für die Modernisierung von Wohnbauten nach 1945, S. 266 (Baunebenkosten 15,2 %) sowie für die Instandsetzung von Wohnbauten, S. 302 (Baunebenkosten 14,4 %).

⁹ Der Hinweis basierte auf der Regelung in Nr. 4.2 VV-Landeskonversionsprogramm.

¹⁰ Gemäß Nr. 5 VV-Landeskonversionsprogramm waren die Wohnungen für die Dauer von 15 Jahren vom Zeitpunkt des Erwerbs an für Berechtigte zu binden.



Gebäude A - 1.037 €/m²



Gebäude B - 638 €/m²



Gebäude C - 525 €/m²

Die Gründe für die erheblich voneinander abweichenden Sanierungskosten klärte die LTH nicht auf. Auf die Vorlage von Baurechnungen verzichtete sie in der Regel.

2.3 Nicht bedarfsgerechte Förderung

- Wohnungsgröße

Zur Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung gehören Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können.¹¹ In der VV-Landeskonversionsprogramm wird dabei insbesondere auf Familien mit geringem Einkommen abgestellt. Eine Bedarfsprüfung fand vor der Förderentscheidung nicht statt. Die Stadt Landau und das Ministerium vereinbarten im Vorfeld der Förderung lediglich, dass 50 % der Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bezuschusst werden sollten.

98 der 154 Wohnungen in der Cité Dagobert entsprachen den für Sozialwohnungen in Konversionsliegenschaften vorgegebenen Größen. Von den 75 geförderten Wohnungen überschritten 42 die Flächenvorgaben für Sozialwohnungen in Konversionsliegenschaften um bis zu 24 m². Dabei handelte es sich überwiegend um Vier- und Fünzimmerwohnungen mit 123 m² bis 130 m². Für diese wurden Fördermittel von knapp 1,4 Mio. € gewährt.

- Wohnberechtigungsscheine

Für den Bezug einer geförderten Sozialwohnung ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Dieser wird von der Kommune ausgestellt und enthält Angaben über die Zahl der Haushaltsangehörigen, die Einkommensverhältnisse sowie die Zahl der zulässigen Wohnräume und die Wohnfläche. Von August 2004 bis Januar 2017 wurden insgesamt 209 Mietverträge geschlossen. In 81 Fällen lagen keine Wohnberechtigungsscheine vor.

Zudem erwies sich eine bestimmungsgemäße Vermietung der zu großen Wohnungen im Hinblick auf die hohen Mieten als schwierig.¹² Kurz vor der Bezugsfertigkeit der ersten Wohnungen ließ das Ministerium in Abstimmung mit der LTH Ausnahmen von den in einem Rundschreiben¹³ festgelegten Beschränkungen hinsichtlich der Wohnflächen sowie der Zahl der Wohnräume und Haushaltsangehörigen zu. Daraufhin stellte die Stadt Landau Wohnberechtigungsscheine wie folgt aus:

¹¹ § 1 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG).

¹² Vgl. dazu auch folgenden Ausschnitt aus einem Schreiben der Stadt Landau an die LTH vom 18. März 2008:

„Frau ... teilte uns mit, dass im Wohngebiet Cité Dagobert fünf ihr gehörende ehemals militärisch genutzte Wohnungen (Konversionswohnungen) leerstünden. Aufgrund der Wohnungsgröße (3 Vierzimmerwohnungen, 2 Fünzimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 120 m² bzw. 130 m²) sind diese an Haushalte, die einen Wohnberechtigungsschein erhalten könnten, nicht vermietbar. Wir können Ihnen keine Mieter benennen, die Interesse an einer solchen Wohnung bekundet hätten. Insbesondere auch deswegen, weil sich nur Besserverdienende diese Wohnungen finanziell leisten können. Dieser in Frage kommende Personenkreis kann in der Regel wegen Einkommensüberschreitung keinen Wohnberechtigungsschein bekommen.“

¹³ Nr. 5.4 Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen vom 23. Mai 2002.

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

auf Grund Ihres Antrages vom 04.08.2005 wird Ihnen ein

Wohnberechtigungsschein (nur gültig in Rheinland-Pfalz)

für Wohnungssuchende, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG um mindestens 20 vom Hundert unterschreitet,

für Wohnungssuchende, deren Einkommen innerhalb der Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG liegt,

für Wohnungssuchende, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 9 Abs. 2 WoFG um nicht mehr als --- vom Hundert überschreitet *)

erteilt.

Sie sind mit folgenden zum Haushalt rechnenden Personen

Name, Vorname	Name, Vorname
---	---
---	---
---	---

zum Bezug einer Wohnung bis zu einer Gesamtwohnfläche von **KONVERSION** m² oder von **KONVERSION** Wohnräumen berechtigt.

Dieser Wohnberechtigungsschein berechtigt zum Bezug einer geförderten Wohnung, die nach den Auflagen im Bewilligungsbescheid dem Personenkreis --- vorbehalten ist.

Beispiel für einen Wohnberechtigungsschein, mit dem eine Einzelperson im September 2005 eine 123 m² große Vierzimmerwohnung bezog.

Dies führte dazu, dass Ein- und Zweipersonenhaushalte Vier- oder Fünfstückwohnungen anmieteten, obwohl sie ohne die Ausnahmen nur zum Bezug von Ein- oder Zweizimmerwohnungen berechtigt gewesen wären.

Bei 99 von 128 Mietverträgen, denen Wohnberechtigungsscheine zugrunde lagen, wurden so die den Mietern an sich zustehenden Höchstflächen für Sozialwohnungen in Konversionsliegenschaften um bis zu 78 m² überschritten.

Die Problematik der nicht bestimmungsgerechten Vermietung von sozialem Wohnraum und die Aufhebung der in dem Rundschreiben¹³ festgelegten Beschränkungen durch das Ministerium wäre durch gezielte Förderung geeigneter Wohnungen vermeidbar gewesen. Dadurch hätten sich die Zuschussleistungen erheblich verringert.

Das Ministerium hat erklärt, die Beurteilung des Wohnungsbedarfs in quantitativer und qualitativer Hinsicht obliege der Kommune und den Investoren. Bei Verstößen gegen die Belegungsbindung der Wohnungen und gegen Nebenbestimmungen zu den Zuschusszusagen würden in Abstimmung mit der ISB¹⁴ die gebotenen Konsequenzen geprüft.

Der Rechnungshof bemerkt dazu, dass es Aufgabe des Ministeriums und der LTH war, auf zweckentsprechende sowie bedarfsgerechte Förderungen hinzuwirken und die Einhaltung der Förderziele zu überwachen.

¹⁴ Siehe auch Fußnote 6.

2.4 Sonstige Einzelfeststellungen

Vorgaben für die Förderung in den Zuschussverträgen wurden nicht immer beachtet. Hierzu wurde Folgendes festgestellt:

- In den Mietverträgen der Investorengruppe 1 wurde regelmäßig ein Mietausfallwagnis von 2 % der Kaltmiete sowie ein Umlageausfallwagnis von 2 % der Betriebskosten für die jeweilige Wohnung vereinbart. Dies war nicht zulässig. Auf diese Weise erzielten die Investoren von April 2004 bis Februar 2016 zusätzliche Mieteinnahmen von mehr als 91.000 €.
- Die Investorengruppe 2 verfügte bei zwölf Wohnungen, die bereits zwischen Juni und August 2004 bezugsfähig waren, nicht mehr über die vollständige Historie der Mietverträge. Teilweise wurden Mietverträge erst für die Jahre 2008 bis 2010 vorgelegt. Eine Prüfung der ordnungsgemäßen Belegung und der Angemessenheit der Mieten war insoweit nicht möglich. In zehn Fällen überstieg die vereinbarte Kaltmiete den zulässigen Betrag.
- Alle Investoren kamen ihren Informationspflichten nicht nach. Sie meldeten gegenüber der Stadt Landau weder das Freiwerden noch die Neubelegung der Wohnungen.

Des Weiteren vergab die Investorengruppe 1 die Wärme- und Warmwasserversorgung einschließlich Wartung und Betrieb der vorhandenen Heizungen sowie späterer Anschlüsse an die Fernwärmeversorgung an einen Contractor. Dieser stellte seine Leistungen vertragsgemäß den Mietern über die Betriebskosten in Rechnung. Hierdurch wurden die Mieter mit zusätzlichen Kosten belastet. Bei einer Dreizimmerwohnung mit 90 m² waren dies beispielsweise bis zu 111 € monatlich. Durch das Contracting-Modell wurden Bau- und Unterhaltungskosten von den Investoren auf die Mieter verlagert. Der Rechnungshof hat angeregt, diese dem Zweck der sozialen Wohnraumförderung zuwiderlaufende Praxis durch die Aufnahme eines Contracting-Verbots in den Nebenbestimmungen der Zuschussverträge zu unterbinden.

Das Ministerium hat erklärt, es werde bei Verstößen gegen förderrechtliche und sonstige Bestimmungen die gebotenen Konsequenzen prüfen. Mit der Anregung zum Thema Contracting-Modelle werde es sich insbesondere unter Einbeziehung der Wohnungswirtschaft befassen.

2.5 Zuschüsse für energetische Sanierung zu Unrecht in Anspruch genommen

Von der Gesamtförderung von 2,1 Mio. € entfielen knapp 692.000 € auf Zuschüsse für die energetische Sanierung.

Voraussetzung für die Förderung war, dass der in der Energieeinsparverordnung 2002¹⁵ vorgegebene Jahres-Primärenergiebedarf der sanierten Gebäude um mindestens 10 % unterschritten wird. Bei einer Unterschreitung um 50 % konnte der Förderung der Höchstsatz von 100 €/m² zugrunde gelegt werden.

Die Gebäude der Investorengruppe 1 unterschritten den Jahres-Primärenergiebedarf um lediglich 7 %, die der Investorengruppe 2 um 7 % bis 12 %. Dass dennoch Zuschüsse bewilligt wurden, war u. a. auf Berechnungsfehler in den Antragsunterlagen zurückzuführen, die von der LTH nicht erkannt worden waren. Außerdem entsprachen ausgeführte energetische Maßnahmen nicht den in den Förderanträgen aufgeführten Vorhaben. Beispielsweise war die Wärmedämmung der Außenwände der Gebäude der Investorengruppe 1 nicht 12 cm, sondern lediglich 6 cm stark. Ferner beließen beide Investorengruppen die vorhandenen Isolierglasfenster in den Ge-

¹⁵ Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) vom 16. November 2001 (BGBl. I Nr. 59 S. 3085).

bäuden und ersetzen sie nicht - wie in den Berechnungen angegeben - durch energetisch hochwertigere Fenster. Insgesamt wurden Fördermittel von mehr als 660.000 € zu Unrecht in Anspruch genommen.

2.6 Förderung der Wohnumfeldverbesserung

Die Investoren beantragten Zuschüsse für Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung. Bei der Prüfung der Rechnungen der Investorengruppe 1 reduzierte die LTH die zunächst unter Vorbehalt bewilligte Förderung um 140.000 €. Von der Kürzung betroffen waren insbesondere Bau- und Planungsleistungen am Gebäude, die nicht der Wohnumfeldverbesserung zuzurechnen waren, sowie ein nicht errichteter Spielplatz.

Auf Intervention der Investorengruppe 1 billigte die LTH dem Wohnumfeld „Modellcharakter“ zu. Das Ministerium wertete die zuvor nicht anerkannten Positionen der Wohnumfeldverbesserung als „besondere Baumaßnahmen“¹⁶, die zu einer erheblichen Steigerung des Wohnwerts geführt hätten. Auf Weisung des Ministeriums hob die LTH die Zuschüsse daraufhin wieder auf die ursprünglich beantragte Höhe an.

Bei den örtlichen Erhebungen konnte der Rechnungshof weder einen Modellcharakter noch eine erhebliche Steigerung des Wohnwerts erkennen. Ein Spielplatz war bis Ende 2018 nicht hergestellt.



Fläche für den vorgesehenen Spielplatz im November 2018

Der Investorengruppe 2 gewährte die LTH einen Zuschuss von 38.000 € für die Wohnumfeldverbesserung. Dieser Zuschuss war um 19.000 € zu hoch. Da nur die Hälfte der Gebäude in die Förderung der Sanierung von Wohnungen einbezogen worden war, hätte in der Folge auch nur die Hälfte der Wohnumfeldverbesserung gefördert werden dürfen.

2.7 Prüftätigkeit der LTH

Die Intensität und Qualität der Prüfungshandlungen der LTH waren, wie bereits beschrieben, unzureichend. Sie

- forderte nicht die Vorlage von Kaufverträgen,
- führte keine Vor-Ort-Kontrollen durch,

¹⁶ Z. B. der Ersatz vorhandener durch neue Balkone, Fassadenanstriche, Gerüstarbeiten, hierfür angefallene Planungsleistungen sowie der nicht errichtete Spielplatz.

- hielt eigene Vorgaben zur Feststellung möglicher Überdeckungen bei der Gegenüberstellung von Erträgen und Aufwendungen nicht ein,
- klärte unschlüssige und voneinander abweichende Angaben in Förderanträgen und den beigefügten Unterlagen nicht abschließend,
- verzichtete bei der Prüfung der Verwendungsnachweise weitgehend auf die Vorlage von Baurechnungen und
- kontrollierte bei eingereichten Baurechnungen pauschale Kostenpositionen und unplausible Kostenansätze nicht.

Zu den festgestellten Mängeln trug bei, dass Personal mit ausreichendem Bausachverstand fehlte.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der im Haushaltsplan für die Haushaltsjahre 2019/2020 für die soziale Wohnraumförderung veranschlagten Kredite, Zinsverbilligungen und Zuschüsse von 300 Mio. €¹⁷ ist eine Optimierung des Förderverfahrens und der Tätigkeiten der mit der Prüfung der Anträge und Verwendungsnachweise betrauten Stelle erforderlich.

Das Ministerium hat erklärt, die Hinweise des Rechnungshofs im Zusammenhang mit weitergehenden Untersuchungen und Verbesserungen im Rahmen des Antragsverfahrens würden in Abstimmung mit der ISB¹⁸ geprüft. Konsequenzen aus den festgestellten Defiziten, die ihre Ursache in der Anwendung der Förderrichtlinien hätten, würden gezogen.

3 Folgerungen

3.1 Zu den nachstehenden Forderungen wurden die gebotenen Folgerungen bereits gezogen oder eingeleitet:

Der Rechnungshof hatte gefordert,

- a) bei Verstößen gegen förderrechtliche und sonstige Bestimmungen die gebotenen Konsequenzen zu prüfen,
- b) in den Nebenbestimmungen zu den Zuschusszusagen festzulegen, dass von Contracting-Modellen zulasten der Mieter abzusehen ist.

3.2 Folgende Forderungen sind nicht erledigt:

Der Rechnungshof hat gefordert,

- a) über die Ergebnisse der eingeleiteten Maßnahmen zu Nr. 3.1 zu berichten,
- b) künftig Sozialwohnungen bedarfsgerecht zu fördern,
- c) die aufgezeigten Möglichkeiten zur Verbesserung der Prüfung der Förderanträge und Verwendungsnachweise zu nutzen und hierbei insbesondere auf eine ordnungsgemäße Untersuchung der Angemessenheit der Eigenleistungen, auf die Vorlage prüfbarer Baurechnungen sowie eine konsequentere Fachaufsicht hinzuwirken.

¹⁷ Zusammenfassung der Förderung unter Einbeziehung des Kreditvolumens des Zinsverbilligungsprogramms, Einzelplan 12, Hochbaumaßnahmen und Wohnbauförderung, Kapitel 12 25 Titelgruppe 71 Soziale Wohnraumförderung.

¹⁸ Siehe auch Fußnote 6.