



Kurzinformation

Vergabe von Fördermitteln im Rahmen sozialer Wohnraumförderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes

Als **soziale Wohnraumförderung** wird die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum bezeichnet, vgl. § 1 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz des Bundes (WoFG). Mit dem Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. März 2019 wurde mit Artikel 104d des Grundgesetzes (GG) ein neuer Finanzhilfetatbestand geschaffen. Auf dieser Grundlage kann der Bund den Ländern Finanzhilfen für gesamtstaatlich bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gewähren.

Empfänger der Finanzhilfen des Bundes sind hierbei ausschließlich die Länder, in deren Händen die Weitergabe der Bundesmittel an die Kommunen liegt. Im Rahmen der Föderalismusreform im Jahr 2006 wurde die Zuständigkeit für die Gesetzgebung zur sozialen Wohnraumförderung vom Bund **auf die Länder übertragen**. Den Ländern obliegen insofern das Recht zur Gesetzgebung in diesem Bereich und die Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung. Nur soweit das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes und das Wohnungsbindungsgesetz des Bundes nicht durch landesrechtliche Regelungen ersetzt worden sind, bleiben die bundesgesetzlichen Regelungen weiterhin gültig. Inzwischen haben allerdings die meisten Länder eigene Wohnraumförderungsbeziehungsweise Wohnungsbindungsgesetze erlassen. In den Ländern, in denen solche Gesetze nicht existieren, sind die Voraussetzungen zur sozialen Wohnraumförderung dann insbesondere durch Verwaltungsvorschriften geregelt. Eine entsprechende Analyse der gesetzlichen Grundlagen sowie der jeweiligen Vergabe- und Förderkriterien kann daher nur unter Einzelfallbetrachtung der konkret einschlägigen landesrechtlichen Regelungen vorgenommen werden

Nach § 3 Abs. 2 WoFG führen die Länder die soziale Wohnraumförderung nämlich als eigene Aufgabe durch; sie legen dasungsverfahren fest. So treffen die Länder insbesondere eigene Bestimmungen über die Voraussetzungen der Förderung und deren Durchführung, vgl. § 5 Abs. 2 WoFG. Allerdings sind die in den **§§ 6 bis 8 und 10 bezeichneten Grundsätze des WoFG des Bundes** bei ebendiesen Bestimmungen sowie bei Entscheidungen, die zur Förderung ergehen, in der Abwägung und bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

Insbesondere in § 6 WoFG sind allgemeine Fördergrundsätze normiert. Hinsichtlich der Frage der **Vergabe der Fördermittel** bestimmt § 6 Nr. 7 c WoFG, dass bei der Förderung die Anforderungen des Kosten sparenden Bauens zu berücksichtigen sind, insbesondere durch die Vergabe

von Fördermitteln im Rahmen von **Wettbewerbsverfahren**. In der Gesetzesbegründung heißt es dazu, dass Aufgabe solcher Wettbewerbe die Ermittlung solcher Investoren sei, „die bei geringstem Förderaufwand und unter Einhaltung der Belegungs- und Mietbindungen sowie sonstiger Vorgaben zum Bau der erforderlichen Wohnungen bereit“ seien. Gesetzliche Regelungen dazu, wie ein etwaiges Wettbewerbsverfahren durchzuführen ist beziehungsweise nach welchen Kriterien die Auswahl eines konkreten Investors zu erfolgen hat, lassen sich dem WoFG hingegen nicht entnehmen.

§ 11 WoFG legt lediglich allgemein fest, wer **Förderempfänger** sein kann. Bei Maßnahmen des Wohnungsbaus und der Modernisierung ist dies gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 WoFG derjenige, der das Bauvorhaben für eigene oder fremde Rechnung im eigenem Namen durchführt oder durch Dritte durchführen lässt (Bauherr). Weitere Bestimmungen, z.B. dazu welche Wohnungsbauunternehmen als Bauherr im Sinne dieses Gesetzes auftreten können, enthält das WoFG nicht. So kommen sowohl private als auch kommunale Wohnungsbauunternehmen als Förderempfänger in Betracht. Im Gesetzesentwurf zum WoFG ist demgegenüber gerade auch die Stärkung der Rolle der Kommunen als Zielbestimmung festgelegt. So heißt es darin, dass dem „hohen Engagement der kommunalen Ebene bei der Wohnraumversorgung“ im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung Rechnung getragen werden soll. Dazu gehöre „insbesondere die Berücksichtigung kommunaler Belange wie auch die Möglichkeit, kommunale Wohnraumversorgungskonzepte dem Einsatz der Fördermittel zu Grunde zu legen, sowie die Möglichkeit der Gemeinden, das Wohnraumförderungsgesetz für eine eigene Förderung anzuwenden“. Dementsprechend wird teilweise vertreten, dass die Grundkonstruktion der Wohnungsbauförderung nach dem WoFG vor allem auf die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen zugeschnitten sei. Explizite bundesgesetzliche Regelungen, wonach den Bundesländern die Vergabe der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau ausschließlich an landeseigene Wohnungsbauunternehmen untersagt werden könnte, sind aus dem WoFG des Bundes indes nicht ersichtlich.

Quellen:

- Wohnraumförderungsgesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 42 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626) geändert worden ist; abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/wofg/WoFG.pdf> (Stand dieser und sämtlicher nachfolgender Internetquellen: 30. November 2022).
- Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juni 2022 (BGBl. I S. 968) geändert worden ist; abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/gg/GG.pdf>.
- Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist; abrufbar unter: <https://www.gesetze-im-internet.de/wobindg/WoBindG.pdf>.
- Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts, BT-Drs. 14/5538; abrufbar unter: <https://dserver.bundestag.de/btd/14/055/1405538.pdf>.
- Wissenschaftliche Dienste, Einzelfragen zum Stand des sozialen Wohnungsbaus, WD 7-3000-019/20; abrufbar unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/690214/639c2007c3d841bcd8df9ae426d073e3/WD-7-019-20-pdf-data.pdf>; Wohnungsbau und Wohnungsbauförderung durch den Bund – Einzelfragen, WD 4 - 3000-029/20; abrufbar unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/694138/a884e61899751fd89cb92a138f0dd1a9/WD-7-029-20-pdf-data.pdf>; Soziale Wohnraumförderung in den Bundesländern, Überblick über die Rechtsgrundlagen in den Bundesländern, WD 7-3000-067/22; abrufbar unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/918340/0e5e2f35001611cb1ecd62b818b3bcf/WD-7-067-22-pdf-data.pdf>.
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Artikel: Soziale Wohnraumförderung; abrufbar unter: <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html>.