

Prüfung – Beratung – Revision

**RECHNUNGSPRÜFUNGSAMT**

*Dieser Prüfbericht wird gem. § 6 Abs. 3 der Rechnungsprüfungsordnung des Kreises Düren nach der Sitzung des Rechnungsprüfungsausschusses am 18.12.2023 veröffentlicht. Personen- oder unternehmensbezogene Daten wurden hierbei, soweit vorhanden, anonymisiert.*

**PRÜFBERICHT**  
DER  
ÖRTLICHEN RECHNUNGSPRÜFUNG

**Prüfung der Wohnungsbauförderung**

**Drs. Nr. 485/23**

## 1. Prüfungsauftrag

Die örtliche Rechnungsprüfung ist u.a. für die Prüfung des Jahresabschlusses, der Finanzbuchhaltung und Zahlungsabwicklung, der Allgemeinen Verwaltungsprüfung, der Innenrevision oder der Prüfung interner Kontrollen im Rahmen des internen Kontrollsystems zuständig (§§ 102, 104 GO, RPO). Im Rahmen der Allgemeinen Verwaltungsprüfung werden regelmäßig unterschiedliche Verwaltungsbereiche aus sämtlichen Organisationseinheiten der Verwaltung auf Rechtmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit überprüft. Auch im Rahmen der Korruptionsprävention erfolgen prüfungsseitige Betrachtungen einzelner Aufgabenbereiche.

Die Prüfung wurde durchgeführt von Verwaltungsprüfer Christoph Kreutz.

## 2. Einleitung

Im Rahmen der allgemeinen Verwaltungsprüfung wurde bei Amt 63, Amt für Bauordnung und Wohnungsbauförderung, das Sachgebiet 63/2, Wohnungsbauförderung, für den Zeitraum 2020 bis 2022 prüfungsseitig betrachtet. Zwischenzeitlich wurde das Sachgebiet zum 01.09.2023 mit all seinen Aufgaben im Rahmen einer Neuorganisation Amt 65 zugeordnet.

Die Prüfung begann mit dem Auftaktschreiben vom 12.06.2023 an Amt 63. Mit Schreiben vom 11.07.2023 ging bereits das Antwortschreiben ein. Im Anschluss an den Schriftwechsel erfolgte ein mehrstündiges Gespräch zwischen dem Prüfer und dem Sachgebietsleiter des Sachgebietes 63/2.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen fördert durch das zuständige Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD) den öffentlichen Wohnungsbau und stellt hierfür entsprechende Finanzmittel zur Verfügung. Sie bedient sich zur Durchführung der Aufgaben der kreisfreien Städte, der Kreise sowie der kreisangehörigen Gemeinden und der NRW.Bank.

Gesetzliche Grundlage der Förderung sind im Wesentlichen das Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW), das Wohnraumförderungsprogramm (WoFP) und die Wohnraumförderbestimmungen in den jeweils geltenden Fassungen.

Gefördert wird u.a. der Kauf oder Bau von selbst genutztem Eigentum (Eigenheim oder Eigentumswohnung), der Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen, die Neuschaffung von Wohnraum durch Nutzungsänderungen und Erweiterungen von Gebäuden sowie die Modernisierung von Wohnraum zur Verbesserung des Wohnungsbestandes.

Förderzielgruppe im Rahmen der Eigenheimförderung sind Haushalte (Alleinstehend, Paare, Familien mit Kindern), deren Haushaltseinkommen innerhalb einer festgelegten Einkommensgrenze liegen muss. Gefördert wird mit zinsgünstigen Darlehen mit Tilgungsnachlässen.

Förderungen im Mietwohnungsbau werden im Rahmen verfügbarer Mittel an kreditwürdige Bauherinnen und Bauherren vergeben (natürliche und juristische Personen wie private Investorinnen und Investoren, Wohnungsunternehmen, gemeinnützige Organisationen und Genossenschaften). Die Förderung erfolgt mit zinslosen bzw. zinsgünstigen Darlehen mit Tilgungsnachlässen. Die Förderempfänger-/innen räumen den Kommunen für einen bestimmten Zeitraum Mietpreis- und Bele-

gungsbindung für Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen ein. Berechtigt zur Anmietung geförderten Mietwohnraums sind solche Haushalte, die auf Grund ihres Haushaltseinkommens einen Wohnberechtigungsschein erhalten haben.

Förderung zur Modernisierung können alle Eigentümer von Wohnimmobilien beantragen, selbstnutzende Eigentümer müssen bestimmte Einkommensgrenzen einhalten. Gefördert wird mit zinsgünstigen Darlehen mit Tilgungsnachlässen.

### 3. Zahlen – Daten – Fakten

Die verwaltungsseitig mitgeteilten Aufgaben des Sachgebietes und die entsprechenden Fallzahlen gliedern sich wie folgt:

Aufgabe	2020	2021	2022
Beratung Wohnungsbauförderung	55	26	57
Prüfung und Entscheidung Wohnungsbauförderung	9	15	21
Widerspruchsverfahren Wohngeld	9	8	17
Wohnberechtigungsscheine, Zinsbescheinigungen und Freistellungen	424	395	404
Schornsteinfegerwesen	97	93	114
Örtliche Kontrollen im Rahmen der Besetzungs- und Belegungskontrolle	162	139	184

Die Fallzahlen zur Prüfung und Entscheidung Wohnungsbauförderung enthalten sowohl bewilligte und abgelehnte Anträge als auch solche, die während des Antragsverfahrens zurückgezogen worden sind. Bewilligt wurden in 2020 fünf, in 2021 acht und in 2022 sechs Förderanträge, in 2021 wurde ein Antrag abgelehnt. Die übrigen Anträge wurden von den Antragstellern zurückgenommen.

Die Aufgabenverteilung im Sachgebiet gliedert sich wie folgt:

Stelle	Bewertung	Zuständigkeiten
Sachgebietsleitung	EG11	Leitung, Haushaltssachbearbeitung und Sachbearbeitung Wohnungsbauförderung
Sachbearbeiter/in	EG9c	Sachbearbeitung Wohnungsbauförderung, Widerspruchsverfahren Wohngeld und Schornsteinfegerwesen
Sachbearbeiter/in	EG9a	Bestands- und Besatzungskontrolle, Wohnberechtigungsscheine und Zinsbescheinigungen
Technischer Sachbearbeiter/in	EG11	Technische Prüfung Wohnungsbauförderung

Die Aufgaben im Sachgebiet werden von 4 Mitarbeitenden im Rahmen von 3,5 Vollzeitstellen wahrgenommen, wobei die Aufgabenwahrnehmung im Bereich der Wohnungsbauförderung auf 2,4 Vollzeitstellen entfällt. Bis zum Jahr 2021 waren für die Aufgabenwahrnehmung 4 Vollzeitstellen vorgesehen. Gemäß Erläuterung der Sachgebietsleitung wurde die Stelle EG 9a im Anschluss an ein PWC-Gutachten ab dem Jahr 2022 auf einen halben Stellenanteil reduziert. Amtsintern wird die Reduzierung des Stellenumfangs kritisch gesehen.

Die Aufgabenwahrnehmung bzgl. der Wohnungsbauförderung untergliedert sich dabei wie folgt:

Die Sachgebietsleitung übernimmt die Beratung und Prüfung der Anträge im Bereich des Mietwohnungsbaus und der Modernisierungsförderung.

Der Sachbearbeiter EG9c ist für die Beratung und Prüfung im Bereich der Eigenheimförderung und der Modernisierungsförderung zuständig.

Die technische Prüfung umfasst die im WFNG vorgegebenen technischen Daten. Der Umfang der technischen Prüfung im Bereich der Wohnungsbauförderung wird dabei seitens der Sachgebietsleitung mit einem Stellenanteil von 40% beziffert, 60 % entfallen auf die bautechnische Beratung in der Wohnberatungsstelle.

Zur Erfüllung der Aufgaben werden die Programme WohnWeb, InCoSy.web und WWPlus eingesetzt. Die Programme werden vom MHKBD zur Verfügung gestellt. Die Aktenführung erfolgt (noch) in Papierform.

#### 4. Haushalt

Der Aufgabenbereich des Sachgebietes umfasst das Produktsachkonto 10.522.01 Wohnungsbauförderung, Wohnraumsicherung und Versorgung.

Seitens der Organisationseinheit wurden folgende Erträge und Aufwendungen mitgeteilt:

Haushaltsjahr	Erträge	Aufwendungen	Ergebnis
2020	12.927,80 €	900,28 €	12.027,52 €
2021	46.381,95 €	1.201,57 €	45.180,38 €
2022	5.413,50 €	1.198,86 €	4.214,64 €

Die Erträge setzen sich überwiegend aus Verwaltungsgebühren zusammen. Die Verwaltungsgebühren für die für die Wohnungsbauförderung richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung NRW – AVwGebO NRW).

Der auf die Gebühren für Wohnungsbauförderung entfallende Anteil an den Erträgen beläuft sich im Jahr 2020 auf 3.915,00 Euro, im Jahr 2021 auf 38.652,50 Euro und im Jahr 2022 auf 2.193,50 Euro.

#### 5. Internes Kontrollsystem und Korruptionsprävention

Ein Internes Kontrollsystem (IKS) ist bislang nicht erstellt worden. Seitens des Sachgebietsleiters wurde diesbezüglich darauf hingewiesen, dass die gemäß der Dienstanweisung über ein IKS in der Kreisverwaltung Düren unter Punkt V. zum Einstieg in die Erarbeitung eines IKS vorgesehenen Workshops mit der Kämmerei noch nicht stattgefunden haben.

Die Förderanträge werden ausschließlich im 4-Augenprinzip freigegeben. Dies ist bereits aus programmtechnischen Gründen erforderlich, da die für die Wohnungsbauförderung eingesetzte Software WohnWeb eine Freigabe erfordert. Die Bearbeitung der Anträge auf Modernisierungsförderung ist noch nicht im Programm implementiert, dennoch wird auch hier das 4-Augenprinzip ausnahmslos eingehalten.

Im Antragsverfahren erfolgt die Bonitätsprüfung der Fördernehmer im Mietwohnungsbau nicht durch den Kreis Düren als Bewilligungsbehörde, sondern unmittelbar durch die NRW.Bank.

Nach erfolgter Bewilligung werden im Übrigen stichprobenhafte Kontrollen der Akten durch die NRW.Bank vorgenommen.

Eine Personalrotation findet im Rahmen der normalen Fluktuation statt. Eine Aufgabenrotation findet nicht statt. Als Begründung wird angeführt, dass dies auf Grund der spezifischen Aufgabenverteilung im Sachgebiet bei 3,5 Stellen nicht darstellbar sei.

In der Vergangenheit wurde seitens der örtlichen Rechnungsprüfung bereits mehrfach auf die Problematik der Rotation hingewiesen.<sup>1</sup>

## **6. Einzelfallprüfung**

Es wurden 7 Einzelfallakten aus den Bereichen Mietwohnungsbau, Neubau/ Ersterwerb Eigenheim und Modernisierung geprüft. Bei Prüfung der Einzelfälle ergaben sich keine Beanstandungen. Die Akten waren strukturiert und nachvollziehbar geführt. Alle erforderlichen Unterlagen lagen vor. Die Entscheidungen zur Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden plausibel nachvollziehbar begründet.

## **7. Prüfungsergebnis**

Die Prüfungshandlung hat nicht zu Beanstandungen geführt.

## **8. Veröffentlichung des Berichts**

Dieser Prüfbericht kann nach seiner *nichtöffentlichen* Beratung im Rechnungsprüfungsausschuss vom Rechnungsprüfungsamt unter Anonymisierung evtl. personen- oder unternehmensbezogenen Daten auf der Internetseite des Kreises Düren veröffentlicht werden (§ 6 Abs. 3 RPO).

---

<sup>1</sup> Siehe Prüfberichte Drs.Nrn. 267/09, 238/16 und 306/21