

Gesetzentwurf

Hannover, den 06.10.2020

Der Niedersächsische Ministerpräsident

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes und anderer Rechtsvorschriften

Frau
Präsidentin des Niedersächsischen Landtages
Hannover

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

anliegend übersende ich den von der Landesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes und anderer Rechtsvorschriften

nebst Begründung mit der Bitte, die Beschlussfassung des Landtages herbeizuführen. Gleichzeitig beantrage ich, den Gesetzentwurf gemäß § 24 Abs. 2 Satz 1 der Geschäftsordnung des Niedersächsischen Landtages sogleich an einen Ausschuss zu überweisen. Eine Gesetzesfolgenabschätzung hat stattgefunden.

Federführend ist das Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz.

Mit freundlichen Grüßen

Stephan Weil

Entwurf
Gesetz
zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes und anderer
Rechtsvorschriften

Artikel 1

Änderung des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes

Das Niedersächsische Wohnraumförderungsgesetz vom 29. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 403), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 19. Dezember 2019 (Nds. GVBl. S. 451), wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift erhält folgende Fassung:

„Niedersächsisches Gesetz
über die soziale Wohnraumförderung und
die Förderung von Wohnquartieren
(Niedersächsisches Wohnraum- und Wohnquartierförderungsgesetz – NWoFG)“.

2. Der bisherige Erste Abschnitt wird Erster Teil und erhält folgende Überschrift:

„Regelungsgegenstand“.

3. § 1 erhält folgende Fassung:

„§ 1

Regelungsgegenstand

Dieses Gesetz enthält die Regelungen, nach denen das Land

1. den Wohnungsbau und andere Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum (soziale Wohnraumförderung) und
2. Maßnahmen der Entwicklung von Wohnquartieren und Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes, die zur Schaffung oder Erhaltung stabiler Strukturen von Wohnquartieren und sozial stabiler Bewohnerstrukturen beitragen (Förderung von Wohnquartieren),

fördert.“

4. Nach § 1 werden die folgenden Überschriften eingefügt:

„Zweiter Teil

Soziale Wohnraumförderung

Erstes Kapitel

Ziel, Gegenstand und Verfahren der Förderung“.

5. In § 2 Abs. 4 wird das Wort „Wohnviertel“ durch das Wort „Wohnquartiere“ ersetzt.

6. § 6 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 Satz 3 wird das Wort „Bescheid“ durch das Wort „Verwaltungsakt“ ersetzt.
- b) Es wird der folgende neue Absatz 3 eingefügt:

„(3) ¹In der Förderentscheidung für Wohnraum, der besonderen Wohnformen oder besonderen Zielgruppen vorbehalten sein soll, kann die Bewilligungsstelle zur Erreichung des Förderzwecks von § 5 Abs. 1, § 7 Abs. 1 und 2, § 8 Abs. 1 Satz 1 und § 10 Abs. 1 abweichende Regelungen treffen. ²Wohnraum im Sinne des Satzes 1 ist insbesondere Wohnraum für Studierende, für ältere Menschen, für Menschen mit Behinderungen, für Wohngemeinschaften, in denen Alleinerziehende, ältere Menschen oder hil-

febedürftige Menschen einander unterstützen, und für betreute Wohnformen. ³Für Wohnraum im Sinne der Sätze 1 und 2, für den eine Förderentscheidung vor dem [Datum einsetzen wie Artikel 8] getroffen worden ist, kann die Bewilligungsstelle zur Erreichung des Förderzwecks auf Antrag von § 5 Abs. 1, § 7 Abs. 1 und 2, § 8 Abs. 1 Satz 1 und § 10 Abs. 1 abweichende Regelungen treffen.“

c) Der bisherige Absatz 3 wird Absatz 4.

7. Der bisherige Zweite Abschnitt wird Zweites Kapitel und erhält folgende Überschrift:

„Bindungen bei gefördertem Mietwohnraum“.

8. Die §§ 7 und 8 erhalten folgende Fassung:

„§ 7

Belegungsbindung

(1) ¹Die oder der Verfügungsberechtigte darf geförderten Mietwohnraum nur einer Person zum Gebrauch überlassen, die einen allgemeinen Wohnberechtigungsschein (§ 8 Abs. 2) oder einen wohnungsbezogenen Wohnberechtigungsschein (§ 8 Abs. 3) vorlegt. ²Wird ein allgemeiner Wohnberechtigungsschein vorgelegt, so darf die Wohnung nur zum Gebrauch überlassen werden, wenn

1. der Haushalt die für den Wohnraum in der Förderentscheidung bestimmte Einkommensgrenze nicht überschreitet,
2. der Wohnraum die im Wohnberechtigungsschein genannte Wohnungsgröße nicht überschreitet und
3. die zum Haushalt rechnenden Personen zu dem Personenkreis gehören, dem der Wohnraum nach der Förderentscheidung vorbehalten ist.

(2) ¹In einem Gebiet, für das die Gemeinde eine Verordnung nach Absatz 3 erlassen hat, darf die oder der Verfügungsberechtigte auf Verlangen der zuständigen Stelle nach diesem Gesetz geförderten Mietwohnraum abweichend von Absatz 1 nur einer Person zum Gebrauch überlassen, die von der zuständigen Stelle benannt worden ist. ²Die zuständige Stelle hat der oder dem Verfügungsberechtigten mindestens drei wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen.

(3) ¹Gemeinden können für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Verordnung bestimmen, dass nach diesem Gesetz geförderter Mietwohnraum auf Verlangen der zuständigen Stelle nur Personen zum Gebrauch überlassen werden darf, die von der zuständigen Stelle benannt worden sind. ²In der Verordnung kann auch bestimmt werden, dass das Verlangen für bestimmten Wohnraum ausgeschlossen ist.

(4) ¹Ist eine Wohnung entgegen Absatz 1 oder 2 zum Gebrauch überlassen worden, so hat die oder der Verfügungsberechtigte auf Anordnung der zuständigen Stelle das Mietverhältnis unverzüglich zu kündigen. ²Kann die oder der Verfügungsberechtigte die Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung nicht innerhalb von sechs Monaten nach Zugang der Anordnung nach Satz 1 erreichen, so kann die zuständige Stelle anordnen, dass die Personen, denen die Wohnung entgegen Absatz 1 oder 2 überlassen worden ist, die Wohnung räumen.

§ 8

Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins

(1) Einen Wohnberechtigungsschein erhalten nur Wohnungssuchende, die sich nicht nur vorübergehend im Bundesgebiet aufhalten oder aufhalten wollen und rechtlich und tatsächlich in der Lage sind, auf längere Dauer einen Wohnsitz als Mittelpunkt der Lebensbeziehungen zu begründen und dabei einen selbständigen Haushalt zu führen.

(2) ¹Die zuständige Stelle erteilt auf Antrag einen für ein Jahr geltenden allgemeinen Wohnberechtigungsschein, wenn die Einkommensgrenze nach § 3 nicht überschritten wird. ²Der Wohnberechtigungsschein muss bestimmen, welche Größe des Wohnraums für den Haushalt angemessen ist und ob die in § 3 Abs. 2 bezeichnete oder nach § 3 Abs. 4 abweichend festgelegte Einkommensgrenze nicht überschritten ist. ³Gehören die zum Haushalt rechnenden Personen einem Personenkreis an, dem geförderter Wohnraum vorbehalten ist, so sind auch Angaben hierüber erforderlich.

(3) Die Erteilung eines wohnungsbezogenen Wohnberechtigungsscheins für bestimmten Wohnraum setzt neben der Einhaltung der Einkommensgrenze nach § 3 voraus, dass die Größe dieses Wohnraums für den Haushalt angemessen ist und dass die zum Haushalt rechnenden Personen zu dem Personenkreis gehören, dem der Wohnraum nach der Förderentscheidung vorbehalten ist.

(4) Die Einkommensgrenze nach § 3 gilt als nicht überschritten, wenn alle zum Haushalt rechnenden Personen eine der folgenden Leistungen erhalten:

1. Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten Buch des Sozialgesetzbuchs oder nach dem Zwölften Buch des Sozialgesetzbuchs,
2. Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz oder
3. Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz.

(5) Wird die Einkommensgrenze nach § 3 überschritten, so kann die zuständige Stelle einen Wohnberechtigungsschein auch erteilen und Personen auch benennen, wenn die Personen anderen geförderten Wohnraum freimachen oder dies zur Vermeidung einer besonderen Härte für eine zum Haushalt rechnende Person erforderlich ist.

(6) Die zuständige Behörde kann einen Wohnberechtigungsschein für größeren Wohnraum als angemessen erteilen und Personen für größeren Wohnraum als angemessen benennen, wenn dies wegen besonderer persönlicher oder besonderer beruflicher Bedürfnisse einer zum Haushalt rechnenden Person oder zur Vermeidung einer besonderen Härte für eine zum Haushalt rechnenden Person erforderlich ist.

(7) Die zuständige Stelle kann einen wohnungsbezogenen Wohnberechtigungsschein auch Personen erteilen und auch Personen benennen, die nicht zu dem Personenkreis gehören, dem der Wohnraum nach der Förderentscheidung vorbehalten ist, wenn dies erforderlich ist, um eine besondere Härte für eine zum Haushalt rechnende Person zu vermeiden.

(8) ¹Der Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines ist abzulehnen, wenn die Erteilung offensichtlich nicht gerechtfertigt ist. ²Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Einkommensgrenze nach § 3 nur vorübergehend nicht überschritten wird oder die Anmietung nicht geförderten Wohnraums wegen vorhandenen Vermögens zumutbar ist.“

9. § 9 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

a) Es wird der folgende neue Satz 2 eingefügt:

„²Nur bei gefördertem Mietwohnraum, der besonderen Wohnformen oder besonderen Zielgruppen im Sinne des § 6 Abs. 3 Sätze 1 und 2 vorbehalten sein soll, können Betriebskosten als Pauschale ausgewiesen werden.“

b) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3 und wie folgt geändert:

Die Worte „Sie oder er“ werden durch die Worte „Die oder der Vermietende“ und das Wort „Förderbestimmungen“ durch das Wort „Förderentscheidung“ ersetzt.

10. § 10 Abs. 3 wird wie folgt geändert:

a) Es werden die folgenden neuen Sätze 2 und 3 eingefügt:

„²Ein überwiegendes öffentliches Interesse liegt insbesondere vor, wenn eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege Wohnraum vorübergehend anmieten möchte, um ihn Personen mit dringendem Un-

terbringungsbedarf zu überlassen. ³Die Genehmigung kann befristet sowie mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden.“

b) Der bisherige Satz 2 wird Satz 4 und wie folgt geändert:

Das Wort „Sie“ wird durch die Worte „Die zuständige Stelle“ ersetzt.

11. In § 11 Abs. 1 Satz 1 wird die Angabe „den §§ 7 und 9“ durch die Angabe „§ 7 Abs. 1 und 2“ ersetzt.

12. Im Zweiten Kapitel werden die folgenden neuen §§ 12 bis 14 eingefügt:

„§ 12

Ende der Bindungen im Fall der Zwangsversteigerung

Wird ein Grundstück mit einem Gebäude, in dem geförderter Mietwohnraum besteht, zwangsversteigert, so enden die Bindungen nach den §§ 7 und 9

1. im Fall der Förderung in Form von Darlehen in dem in der Förderentscheidung bestimmten Zeitpunkt, spätestens jedoch nach Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist und die aufgrund der Darlehensförderung begründeten Grundpfandrechte mit dem Zuschlag erloschen sind, und
2. im Fall der Förderung in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen mit dem Zuschlag.

§ 13

Datenverarbeitung

(1) Die zuständige Stelle darf Daten über geförderten Wohnraum, seine Nutzung und die Bindungen im Rahmen der Förderung, die Parteien eines Mietvertrages und die Eigentümer oder sonstigen Verfügungsberechtigten verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich ist.

(2) Soweit dies für die Förderung von Wohnraum oder die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins erforderlich ist, haben Finanzbehörden und Arbeitgeber der zuständigen Stelle Auskunft über die Einkommensverhältnisse derjenigen Personen zu erteilen, von deren Einkommen die Förderung oder die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins abhängt; vor einem Auskunftersuchen soll der betroffenen Person Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Gründen für das Auskunftersuchen gegeben werden.

(3) Wenn aufgrund der Förderentscheidung Fördermittel in Abhängigkeit vom jeweiligen Haushaltseinkommen gewährt werden, dürfen die Fördermittel auch dann an die Vermieterin oder den Vermieter ausgezahlt werden, wenn sie oder er aus den geleisteten Zahlungen Rückschlüsse auf die Einkommensverhältnisse der zum Haushalt rechnenden Personen ziehen kann.

§ 14

Ordnungswidrigkeiten und Geldleistungen

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 7 Abs. 1 oder 2 eine Wohnung einer nicht berechtigten Person zum Gebrauch überlässt,
2. entgegen § 9 Abs. 1, auch in Verbindung mit Abs. 3, eine höhere als die zulässige Miete vereinbart,
3. eine Mietwohnung entgegen § 10 Abs. 1 nutzt oder leer stehen lässt, ohne dass dafür eine Ausnahmegenehmigung vorliegt, oder
4. selbst genutztes Wohneigentum entgegen § 10 Abs. 6 Satz 1 nutzt oder leer stehen lässt, ohne dass dafür eine Ausnahmegenehmigung vorliegt.

(2) ¹Die Ordnungswidrigkeit kann

1. in den Fällen des Absatzes 1 Nrn. 1 und 2,
2. in den Fällen der Selbstnutzung nach Absatz 1 Nr. 3 und
3. in den Fällen des Leerstehenlassens nach Absatz 1 Nr. 3 oder 4

mit einer Geldbuße bis 10 000 Euro sowie in den übrigen Fällen des Absatzes 1 Nrn. 3 und 4 mit einer Geldbuße bis 50 000 Euro geahndet werden. ²Die Verfolgung und Ahndung der Ordnungswidrigkeiten obliegt der zuständigen Stelle.

(3) ¹Für die Zeit des schuldhaften Verstoßes gegen die in Absatz 1 genannten Vorschriften kann die zuständige Stelle von der oder dem Verfügungsberechtigten, der vermietenden Person oder deren Beauftragten für die Dauer des Verstoßes Geldleistungen bis zu monatlich 5 Euro je Quadratmeter Wohnfläche des Wohnraums, auf die sich der Verstoß bezieht, erheben. ²Die Bemessung der Geldleistung erfolgt im Übrigen nach dem Wohnwert und der Schwere des Verstoßes.“

13. Nach dem neuen § 14 wird der folgende Dritte Teil mit den neuen §§ 15 und 16 eingefügt:

„Dritter Teil

Förderung von Wohnquartieren

§ 15

Förderziel

(1) Ziel der Förderung von Wohnquartieren ist es, stabile Quartiersstrukturen und sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten und dadurch sowie durch Gemeinwesenarbeit das Zusammenleben in den Wohnquartieren zu unterstützen und zu verbessern.

(2) Die Förderung soll vorwiegend die Wohnverhältnisse der Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung verbessern.

§ 16

Verfahren und Förderentscheidung

(1) ¹Der Antrag auf Förderung ist bei der Bewilligungsstelle zu stellen. ²Die Förderung wird durch Verwaltungsakt oder durch öffentlich-rechtlichen Vertrag gewährt.

(2) Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.“

14. Der bisherige Dritte Abschnitt wird Vierter Teil und erhält folgende Überschrift:

„Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds“.

15. Der bisherige § 12 wird § 17 und erhält folgende Fassung:

„§ 17

Allgemeines

¹Das nicht rechtsfähige Sondervermögen ‚Wohnraumförderfonds Niedersachsen‘ wird als nicht rechtsfähiges Sondervermögen ‚Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds Niedersachsen‘ (Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds) fortgeführt. ²Der Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds ist von dem übrigen Vermögen des Landes getrennt zu halten.“

16. Der bisherige § 13 wird § 18 und wie folgt geändert:

- a) Im einleitenden Satzteil und in Nummer 5 wird jeweils das Wort „Wohnraumförderfonds“ durch die Worte „Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds“ ersetzt.
- b) In Nummer 11 werden die Worte „Förderziele nach § 2 Abs. 2 bis 4“ durch die Worte „soziale Wohnraumförderung und die Förderung von Wohnquartieren“ ersetzt.

17. Der bisherige § 14 wird § 19 und wie folgt geändert:
- Im einleitenden Satzteil wird das Wort „Wohnraumförderfonds“ durch die Worte „Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds“ ersetzt.
 - Es wird die folgende neue Nummer 2 eingefügt:
„2. auf der Grundlage von Bewilligungen zur Förderung von Wohnquartieren vorgenommen werden,“.
 - Die bisherigen Nummern 2 bis 5 werden Nummern 3 bis 6.
18. Der bisherige § 15 wird § 20 und wie folgt geändert:
- In den Sätzen 1 und 2 wird jeweils das Wort „Wohnraumförderfonds“ durch die Worte „Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds“ ersetzt.
19. Der bisherige Vierte Abschnitt wird Fünfter Teil.
20. Die bisherigen §§ 16 und 17 werden gestrichen.
21. Der bisherige § 18 wird § 21.
22. Der bisherige § 19 wird § 22 und wie folgt geändert:
- Der bisherige Wortlaut wird Absatz 1 und darin erhält Satz 2 folgende Fassung:
„²Abweichend von Satz 1 richten sich die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen, die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung, die Freistellung und Änderung von Belegungs- und Mietbindungen sowie die Zuständigkeit für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten und die Erhebung von Geldleistungen nach diesem Gesetz.“
 - Es wird der folgende Absatz 2 angefügt:
„(2) ¹Vor dem 31. Dezember 2021 darf die oder der Verfügungsberechtigte auf Verlangen der zuständigen Stelle nach diesem Gesetz geförderten Mietwohnraum in der Landeshauptstadt Hannover, den Städten Burgdorf, Hildesheim, Laatzen, Langenhagen, Lehrte und Seelze sowie der Gemeinde Isernhagen nur Personen zum Gebrauch überlassen werden, die der oder dem Verfügungsberechtigten von der zuständigen Stelle benannt worden sind. ²Satz 1 ist nicht mehr anzuwenden, wenn für das Gemeindegebiet oder Teile des Gemeindegebiets eine Verordnung nach § 7 Abs. 3 in Kraft getreten ist.“

Artikel 2

Änderung des Gesetzes über die Investitions- und Förderbank Niedersachsen

In § 5 Abs. 2 Nr. 1 Buchst. a des Gesetzes über die Investitions- und Förderbank Niedersachsen vom 13. Dezember 2007 (Nds. GVBl. S. 712), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 18. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 477), werden nach dem Wort „Siedlungswesen“ ein Komma und die Worte „Entwicklung von Wohnquartieren“ eingefügt.

Artikel 3

Änderung des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

In § 7 des Niedersächsischen Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 72) wird das Wort „Wohnraumfördergesetzes“ durch die Worte „Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes“ ersetzt.

Artikel 4

Änderung des Niedersächsischen
Kommunalverfassungsgesetzes

In § 164 Abs. 1 Nr. 3 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244), wird das Wort „Wohnraumfördergesetz“ durch die Worte „Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz“ ersetzt.

Artikel 5

Änderung des Niedersächsischen
Finanzverteilungsgesetzes

In § 4 Abs. 3 Nr. 1 des Niedersächsischen Finanzverteilungsgesetzes in der Fassung vom 13. September 2007 (Nds. GVBl. S. 461), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 300), wird das Wort „Wohnraumfördergesetz“ durch die Worte „Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz“ ersetzt.

Artikel 6

Änderung der Verordnung zur Durchführung
des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes

Die Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraumfördergesetzes vom 21. Januar 2011 (Nds. GVBl. S. 16) wird wie folgt geändert:

1. Die Überschrift erhält folgende Fassung:

**„Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen
Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes (DVO-NWoFG)“.**

2. In § 1 wird die Angabe „NWoFG“ durch die Worte „des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes (NWoFG)“ ersetzt.
3. In § 2 Abs. 1 Satz 1 wird das Wort „Wohnraumfördergesetzes“ durch die Worte „Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes“ ersetzt.

Artikel 7

Neubekanntmachung

Das Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz wird ermächtigt, das Niedersächsische Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz in der ab dem *[einsetzen: Datum wie in Artikel 8]* geltenden Fassung mit neuem Datum bekannt zu machen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen.

Artikel 8

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am *[Datum einsetzen]* in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil**I. Anlass, Ziele und Schwerpunkte des Gesetzes**

Das Niedersächsische Wohnraumfördergesetz (NWofG), das am 1. Januar 2010 in Kraft getreten ist, hat sich als gesetzlicher Rahmen für die soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen grundsätzlich bewährt. Mit dem Gesetz und den dazu erlassenen untergesetzlichen Vorschriften wirkt das Land darauf hin, dass die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt ist. Es nimmt auf diese Weise auch seinen Auftrag aus Artikel 6 a der Niedersächsischen Verfassung wahr.

Bei der Anwendung des Gesetzes hat sich mittlerweile verschiedener Anpassungsbedarf gezeigt. So hat sich zum einen gezeigt, dass es zur Sicherstellung der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen eines verbesserten Instrumentariums bedarf. Zum anderen sind in der Gesellschaft Veränderungen in den Formen des Zusammenlebens und des gemeinschaftlichen Wohnens festzustellen. Die bisherigen Regelungen des Gesetzes sind zu starr, um auf diese veränderten Gegebenheiten reagieren und die Förderung zielgerichtet ausgestalten zu können. Weiterer Anlass zum Handeln bietet der Bedarf an studentischem Wohnraum. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums für Studierende wird bereits mit der sozialen Wohnraumförderung unterstützt. Auch in diesem Bereich haben sich Schwächen in den Bestimmungen des Gesetzes gezeigt, die eine zielgerichtete Förderung erschweren. Diese sollen beseitigt und flexible Instrumente für die Wohnraumförderung geschaffen werden. Darüber hinaus berücksichtigt der Gesetzentwurf Korrekturbedarf, welcher bei der Anwendung des Gesetzes festgestellt wurde.

Durch Zuwanderung und die Auswirkungen des demografischen Wandels stehen die niedersächsischen Kommunen in den Wohngebieten vor besonderen sozialen, demografischen sowie integrativen Herausforderungen. In Groß- und Mittelstädten sind dies vor allem die sogenannten „benachteiligten Wohngebiete“ mit ihren unterschiedlichen Problemlagen. Gerade diese Gebiete erfüllen eine wichtige Funktion als „Ankunftsorte“ sowohl für Geflüchtete als auch für Deutsche und Menschen aus unterschiedlichen Zuwanderungsgenerationen. In kleinstädtischen und ländlichen Kommunen zeigen sich zusätzlich die Veränderungen durch den demografischen Wandel: Abwanderung und Alterung der Bevölkerung beeinflussen und beeinträchtigen die Versorgungslage der Gemeinden und gefährden den Zusammenhalt des Gemeinwesens.

Beide Themen - Integration und demografischer Wandel - berühren nicht nur Teilaspekte des gesellschaftlichen Lebens, sondern alle Bereiche des Gemeinwesens in den jeweiligen Dörfern und Städten, Quartieren und Ortsteilen. Einerseits kann dies zu Engpässen bei der sozialen Infrastruktur, zu Konflikten in Wohnanlagen und im öffentlichen Raum führen, andererseits droht eine Schwächung der Daseinsvorsorge. Verschieben sich dann die sozialen Gefüge durch eine steigende Migrationssituation, so ist eine erfolgreiche Integration sowohl in Ballungsgebieten als auch im ländlichen Raum oft schwer umsetzbar. Es kann zur Ausbildung sozialer Brennpunkte führen. Diese umfassenden Herausforderungen brauchen eine fachübergreifende und integrierte Vorgehensweise unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Aufgrund dieser Herausforderungen und um die Entwicklung von innovativen Lösungsansätzen zu unterstützen, hat das Land die Modellförderung „Gemeinwesenarbeit und Quartiersmanagement“ geschaffen. Mit der Förderung werden seit 2017 zahlreiche Maßnahmen und Projekte in Wohnquartieren unterstützt. Die bisher geförderten Projekte zeigen landesweit, dass sie mit großer Dynamik bereits nach kurzer Zeit positive Veränderungen und Beteiligungsprozesse in den Quartieren und Ortsteilen bewirken. Künftig sollen Maßnahmen der Entwicklung von Wohnquartieren und zur Verbesserung des Wohnumfeldes auf der Grundlage des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes gefördert werden. Auf diese Weise soll die bestehende Landesförderung verstetigt und idealerweise mit der sozialen Wohnraumförderung verzahnt werden. Dazu werden entsprechende Regelungen eingefügt und das Gesetz als soziales Instrument im Bereich Wohnen ausgebaut.

II. Wesentliche Ergebnisse der Gesetzesfolgenabschätzung

Die angestrebten Änderungen im Gesetz zielen im Wesentlichen darauf ab, die Wohnraumversorgung von Haushalten, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, wei-

ter zu verbessern, zu erleichtern und zudem punktuell für die Verwaltungsbehörden zu vereinfachen. Darüber hinaus soll durch einen rechtlichen Rahmen im Gesetz die Finanzierung der Förderung von Wohnquartieren langfristig sichergestellt und auf diese Weise der große Bedarf an Unterstützung nachhaltig gedeckt werden.

Die mit dem Gesetzentwurf verfolgten Ziele können nicht auf andere Weise erreicht werden, insbesondere nicht durch den Erlass von Verwaltungsvorschriften. Entsprechende Regelungen auf untergesetzlicher Ebene scheiden in der sozialen Wohnraumförderung bereits deshalb aus, weil diese gegen derzeit geltenden gesetzlichen Bestimmungen verstoßen würden. Um die Ziele zu erreichen, ist eine normative Regelung zwingend erforderlich. Ohne die angestrebte Anpassung des Gesetzes könnte zudem die Förderung von Wohnquartieren aus den Mitteln des Sondervermögens „Wohnraumförderfonds“ nicht geleistet werden. Im Ergebnis bestehen keine Regelungsalternativen.

Zu den Kosten des Vorhabens wird auf die Ausführungen in Abschnitt V verwiesen.

III. Auswirkungen auf die Umwelt, den ländlichen Raum und die Landesentwicklung

Unmittelbare Auswirkungen auf die vorgenannten Bereiche sind nicht erkennbar.

IV. Auswirkungen auf die Verwirklichung der Gleichstellung von Frauen und Männern, auf die Belange von Menschen mit Behinderungen und auf Familien

Mit den beabsichtigten Regelungen können Erleichterungen und Verbesserungen bei der Förderung von Wohnraum für Menschen mit Behinderungen und für Familien verbunden sein. Da der Frauenanteil unter den Alleinerziehenden hoch ist, können diesbezügliche Regelungen für Frauen in erhöhtem Maße von Vorteil sein.

Durch die Förderung der Wohnquartiere profitieren Kinder und Jugendliche mit ihren Familien durch Instrumente der Wohnquartiersarbeit in besonderer Weise. Ihre jeweiligen spezifischen Belange werden (oftmals erstmalig) gehört, können eingebracht werden und im Beteiligungsprozess Berücksichtigung finden. Dies gilt auch für die Bedarfslagen von besonderen Bewohnergruppen, wie Familien mit Migrationsgeschichte, Familien mit Kindern mit Behinderungen oder sogenannte sozial benachteiligte Familien und führt zu einer familienfreundlicheren Infrastruktur vor Ort.

V. Voraussichtliche Kosten und haushaltsmäßige Auswirkungen

1. Land

Soweit mit dem Gesetzesvorhaben Änderungen im Bereich der sozialen Wohnraumförderung vorgenommen werden, haben diese keine Auswirkungen auf den Landeshaushalt. Insbesondere entsteht in den Behörden des Landes kein personeller Mehrbedarf. Die Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) nimmt die Aufgaben als Bewilligungsstelle wie bisher wahr. Die dort entstehenden Kosten werden unverändert insbesondere durch die von den Darlehensnehmerinnen und Darlehensnehmern zu entrichtenden Bearbeitungsentgelte gedeckt.

Dem Land entstehen für den Vollzug der Förderung von Wohnquartieren Kosten. Die Aufgaben der Bewilligungsstelle soll die NBank übernehmen mit den entsprechenden Kostenfolgen. Die notwendigen Ausgaben sind im Rahmen der Trägerleistung im Einzelplan 15 (Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) aufzubringen. Mit der NBank wird jährlich für die Ermittlung der Trägerleistung mit dem jeweils zuständigen Ressort ein Wirtschaftsplan aufgestellt und abgestimmt. Die voraussichtlichen Kosten für das Förderjahr 2020 sind im bereits abgestimmten Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 in Höhe von rund 58 000 Euro eingestellt.

Die Zweckausgaben für die Förderung von Wohnquartieren werden künftig aus dem Sondervermögen „Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds“ des Landes geleistet. Im Haushaltsplan für das Jahr 2020 sind im Einzelplan 15 in Kapitel 1511 Titel 686 61 Barmittel in Höhe von 2 Millionen Euro und Verpflichtungsermächtigungen in Höhe von jeweils 1 Million Euro für die Haushaltsjahre 2021 und 2022 mit der Zweckbestimmung „Zuschüsse für Maßnahmen des Quartiersmanagements“ veranschlagt. Über die Höhe der ab dem Jahr 2021 zur Verfügung stehenden Mittel für Neubewilligungen hat der Niedersächsische Landtag im Rahmen der Beratungen über den Haushaltsplan 2021 zu entscheiden.

2. Kommunen

Durch die Änderung des Gesetzes erhalten die Kommunen ein neues Instrumentarium, um die Zweckbestimmung des geförderten Wohnraums zu sichern und die Belegungsbindung durchzusetzen. Darüber hinaus erhalten die Gemeinden die Ermächtigung, durch den Erlass einer Verordnung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf zu bestimmen mit der Folge, dass dort die Belegung von gefördertem Mietwohnraum mit von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden verlangt werden kann. Insoweit sind für die zuständigen Kommunen mit der Gesetzesänderung neue Aufgaben verbunden, durch die ein zusätzlicher Vollzugsaufwand entstehen kann. Konnexitätsrechtliche Folgen nach Artikel 57 Abs. 4 der Niedersächsischen Verfassung werden durch die vorgesehenen Regelungen gleichwohl nicht ausgelöst. So erhalten die Kommunen derzeit nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 des Niedersächsischen Finanzverteilungsgesetzes jährlich vom Land für den Ausgleich der Verwaltungskosten für die Erfüllung der Aufgaben nach dem Gesetz 6,44 Millionen Euro. Der Betrag ist vor dem Hintergrund, dass der Sozialwohnungsbestand in Niedersachsen seit 2012 um etwa ein Viertel gesunken ist und im Übrigen im Gegenzug der Verwaltungsaufwand durch Erleichterungen bei der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen für bestimmte Personengruppen erheblich reduziert wird, weiterhin auskömmlich.

Von der Förderung von Wohnquartieren sind die kommunalen Gebietskörperschaften nicht betroffen. Konnexitätsrechtliche Folgen nach Artikel 57 Abs. 4 der Niedersächsischen Verfassung kommen daher nicht in Betracht.

VI. Verbandsbeteiligung

Die Landesregierung hat den Gesetzentwurf mit Beschluss vom 23. Juni 2020 zur Verbandsbeteiligung freigegeben. Im Beteiligungsverfahren hatten die nachfolgenden Verbände und Stellen Gelegenheit, sich zu dem Gesetzentwurf zu äußern:

- Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens (AG-KSV),
- Arbeitsgemeinschaft Niedersächsischer Studentenwerke (ARGE),
- BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Niedersachsen/Bremen e. V. (BFW),
- Deutscher Mieterbund Niedersachsen - Bremen e. V. (DMB),
- Flüchtlingsrat Niedersachsen e. V.,
- Haus & Grund Niedersachsen Landesverband Niedersächsischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Vereine e. V.,
- Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank),
- Landesarbeitsgemeinschaft der Freien Wohlfahrtspflege in Niedersachsen e. V. (LAG FW),
- Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Brennpunkte e. V. (LAG SB),
- Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw),
- Verband Wohneigentum Niedersachsen e. V.

Mit der Stellungnahme der AG-KSV wurde außerdem eine Stellungnahme der Region Hannover übersandt.

Im Wesentlichen hat die Verbandsanhörung folgende Ergebnisse erbracht:

Übereinstimmend wird die Zielrichtung des Gesetzentwurfs begrüßt, dass die Förderung von Wohnquartieren in das Gesetz überführt und auf diese Weise verstetigt wird. Die AG-KSV und der vdw haben in diesem Zusammenhang gefordert, dass die Förderung von Wohnquartieren nicht zu Lasten der für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung stehenden Fördermittel vorgenommen wird. Der vdw ist insoweit der Ansicht, dass das Sondervermögen des Landes mit weiteren Fördermitteln aufzustocken ist. Aus Sicht der Landesregierung obliegt die Entscheidung hierüber dem Niedersächsischen Landtag im Rahmen der jährlichen Haushaltsberatungen.

Auch die ARGE hat den Gesetzentwurf begrüßt und sieht insbesondere seine Forderungen in Bezug auf das studentische Wohnen im Wesentlichen umgesetzt.

Die NBank hält die angestrebten Änderungen insgesamt für sinnvoll, hat jedoch die Aufnahme einer Regelung über das Ende der Belegungs- und Mietbindungen im Fall der Zwangsversteigerung von gefördertem Mietwohnraum angeregt. Sie hält eine Klarstellung im Gesetz für erforderlich. Die Landesregierung teilt die Auffassung der NBank und schlägt daher eine entsprechende transparente Regelung in einem neuen § 12 vor.

Während der vdw die vorgesehenen Regelungen begrüßt, mit denen die Möglichkeit eröffnet wird, für besondere Förderzwecke bereits im Rahmen der Förderentscheidung Abweichungen von bestimmten Vorschriften des Gesetzes zuzulassen, hat die AG-KSV hiergegen Bedenken erhoben. Sie sieht darin in gewisser Weise eine Abkehr vom bisherigen System, das allein auf den Wohnberechtigungsschein abstellt. Die AG-KSV befürchtet, dass letztlich die Zielgenauigkeit der Förderung leidet, wenn die bisher strenge Verknüpfung von Wohnberechtigung und Höhe des Einkommens aufgegeben wird. Sie sieht daher die Gefahr negativer Verteilungseffekte. Die Landesregierung teilt die Einschätzung der AG-KSV nicht und sieht in der Regelung vielmehr eine maßvolle Erweiterung des Systems auf Personen, die zwar keinen Wohnberechtigungsschein vorweisen müssen, aber gleichwohl zur Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung gehören.

Die AG-KSV hat darüber hinaus Fragen zur praktischen Umsetzung der Regelungen aufgeworfen und um Konkretisierung einzelner Vorschriften gebeten, insbesondere zur Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines. Diesbezüglich beabsichtigt die Landesregierung, weitere Hinweise zur Durchführung der neuen Regelungen in die zum Gesetz erlassenen Verwaltungsvorschriften aufzunehmen.

Die Vorschläge der Landesregierung zur Neuregelung des Benennungsrechts werden seitens des vdw äußerst kritisch gesehen. Der Verband sieht in dem Benennungsrecht einen erheblichen Eingriff in das Kerngeschäft der Verfügungsberechtigten und befürchtet, dass der geförderte Wohnungsbau aufgrund der Regelung stark zurückgehen könnte. Der vdw regt im Ergebnis eine Streichung der Regelung an. Die Landesregierung hat Verständnis für die Sorge des vdw, möchte jedoch an der Regelung festhalten. Aufgrund des engen rechtlichen Korsetts ist nach Ansicht der Landesregierung nicht davon auszugehen, dass Benennungsrechte in nennenswertem Umfang über das aktuelle Maß hinaus entstehen werden. Die Landesregierung wird die weitere Entwicklung und die Auswirkungen der Regelungen jedoch sorgfältig beobachten und erforderlichenfalls reagieren.

Die LAG FW und die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen haben zu einzelnen Vorschriften Ergänzungs- und Änderungsvorschläge vorgelegt, die jedoch aus Sicht der Landesregierung überwiegend nicht berücksichtigt werden können.

Der Flüchtlingsrat Niedersachsen e. V. hat sich kritisch zu den Bestimmungen des Gesetzes geäußert, die die Antragsberechtigung von ausländischen Wohnungssuchenden regeln und gegenüber der geltenden Fassung unverändert bleiben sollen. Das Anliegen des Flüchtlingsrates geht in erster Linie dahin, dass auch ausländische Wohnungssuchende einen Wohnberechtigungsschein erhalten können, bei denen unklar ist, wie lange die Dauer des Aufenthaltes im Bundesgebiet fortauern wird. Gefordert wird insoweit, die bisherige Differenzierung nach dem Aufenthaltsstatus aufzugeben. Die Landesregierung beabsichtigt, an der gesetzlichen Regelung festzuhalten und hält eine Anpassung des Gesetzes nicht für erforderlich. Das Anliegen des Flüchtlingsrates kann durch entsprechende Bestimmungen in den Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des Gesetzes aufgegriffen werden.

Seitens der AG-KSV werden schließlich die Ausführungen der Landesregierung zu den Konnexitätsrechtlichen Folgen in Zweifel gezogen. Die AG-KSV hat die Erwartung geäußert, dass eine nochmalige Prüfung der entsprechenden finanziellen Ausstattung vorgenommen wird und eine angemessene Erstattung der entstehenden Kosten erfolgt. Die AG-KSV verweist zur Begründung etwa auf erheblich gestiegene Personalkosten sowie strengere Vorgaben des Landes zur Prüfung von Belegungs- und Mietbindungen, die zu einem erhöhten Aufwand in den Kommunen geführt hätten. Die Landesregierung hat der AG-KSV zugesagt, zeitnah in den zuständigen Kommunen entsprechende Erhebungen durchzuführen und auf dieser Grundlage den finanziellen Ausgleich für

die Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Gesetz zu überprüfen und erforderlichenfalls neu zu regeln.

Der BFW Landesverband, der Deutsche Mieterbund sowie Haus & Grund Niedersachsen haben keine Bedenken gegen den Gesetzentwurf erhoben.

Die Einzelheiten sowie weitere Anregungen und Bedenken werden im Zusammenhang mit den einzelnen Vorschriften im Besonderen Teil dargestellt.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1:

Zu Nummer 1:

Da in dem Gesetz mit der Förderung von Wohnquartieren neue Sachverhalte geregelt werden, erhält das Gesetz eine neue, ausführlichere Bezeichnung. Die Abkürzung „NWofG“ soll jedoch erhalten bleiben.

Zu Nummer 2:

Die Gliederung des Gesetzes wird angepasst. Statt in vier Abschnitte wird das Gesetz künftig in fünf Teile gegliedert. Die neue Gliederung dient der Übersichtlichkeit und der systematischen Zuordnung der einzelnen Vorschriften zu den beiden Förderbereichen. Der Erste Teil erhält entsprechend seinem Inhalt die Überschrift „Regelungsgegenstand“.

Zu Nummer 3:

§ 1 wird neu gefasst und nennt nunmehr in einer Aufzählung die beiden Förderbereiche „soziale Wohnraumförderung“ und „Förderung von Wohnquartieren“. Der bisherige § 1 mit den Bestimmungen zur sozialen Wohnraumförderung wird unverändert in § 1 Nr. 1 überführt. In der neuen Nummer 2 wird die Förderung von Wohnquartieren in das Gesetz eingeführt. Maßnahmen, die die Entwicklung von Wohnquartieren und die Verbesserung des Wohnumfeldes unterstützen, können insbesondere sein:

- Aufbau und Weiterentwicklung einer Anlaufstelle vor Ort mit „Kümmerer“- , Vernetzungs-, Beratungs- und Vermittlungsfunktionen,
- Aktivierung und Unterstützung von Selbstorganisation und Beteiligung, Förderung von Selbsthilfe und Partizipation,
- Förderung von Kommunikation, Vernetzung und Kooperation durch den Auf- und Ausbau geeigneter Kooperationsstrukturen mit Wohlfahrtsverbänden, Kirchen, Sportvereinen, anderen zivilgesellschaftlichen Akteuren und der Gemeinde,
- Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens, Stärkung der Integration der verschiedenen Bevölkerungs- und Interessengruppen im Wohnquartier,
- Lokale Anlaufstelle mit bedarfsgerechter Beratung zu unterschiedlichen Fragestellungen, Vermittlung zu Diensten und Angeboten,
- Schaffung und Einrichtung von Räumen der Begegnung zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts,
- Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen zur Aufwertung der Wohnqualität, des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums einschließlich kriminalpräventiver Maßnahmen,
- Maßnahmen zur Verbesserung des Ansehens des Wohnquartiers und zur Öffentlichkeitsarbeit,
- Unterstützung von Freiwilligeninitiativen,
- Maßnahmen zur Verbesserung der quartiersbezogenen Zusammenarbeit der Gemeinwesenarbeit mit weiteren Akteuren vor Ort und in der Gesamtkommune.

Zu Nummer 4:

Die §§ 3 bis 14 bilden künftig den Zweiten Teil „Soziale Wohnraumförderung“ und werden insoweit von den Regelungen über die Förderung von Wohnquartieren im Dritten Teil (§§ 15 und 16) abgegrenzt. Der Zweite Teil gliedert sich wiederum in zwei Kapitel. Das Erste Kapitel (§§ 2 bis 6) erhält die Überschrift „Ziel, Gegenstand und Verfahren der Förderung“.

Zu Nummer 5:

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung durch die Einführung des Begriffs „Wohnquartier“ in das Gesetz. Der Begriff wird damit einheitlich verwendet.

Zu Nummer 6:

Zu Buchstabe a:

Es handelt sich um eine sprachliche Anpassung.

Zu Buchstabe b:

In § 6 wird ein neuer Absatz 3 eingefügt. Die Vorschrift ermöglicht es der Bewilligungsstelle, für besondere Förderzwecke bereits im Rahmen der Förderentscheidung Regelungen abweichend von bestimmten Vorschriften des Gesetzes zu treffen. Niedersachsen folgt damit dem Beispiel anderer Länder, die entsprechende Vorschriften bereits eingeführt haben (etwa Bayern, Hessen oder Schleswig-Holstein).

Die Regelung zielt insbesondere darauf ab, von § 7 Abs. 1 NWoFG abweichende Regelungen zu treffen, wonach die Belegung nur gegen Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins erfolgen darf. Künftig kann ausnahmsweise auf die Vorlage von Wohnberechtigungsscheinen verzichtet werden und bereits die Zugehörigkeit zu einer Zielgruppe als wesentliches Merkmal der Unterstützungsbedürftigkeit genügen. Voraussetzung ist, dass der Förderzweck entsprechend ausgerichtet ist und durch die inhaltlich am Zweck der Förderung vorgenommene Auswahl der Wohnungssuchenden besser erreicht werden kann. Dies wird insbesondere für die Förderung von Wohnraum für die in der Vorschrift genannten Personengruppen gelten. Abweichende Regelungen können außerdem in Bezug auf den Haushaltsbegriff, die erforderliche Dauer des Aufenthaltes im Bundesgebiet sowie die Zweckbestimmung des Wohnraums getroffen werden. Die Bewilligungsstelle erhält mit der Regelung ein Instrumentarium, um den Anforderungen besonderer Wohnformen für bestimmte Personengruppen gerecht zu werden. Sie kann damit auf die stetigen Entwicklungen flexibel reagieren. Die Rechtssicherheit im Verfahren wird dadurch gewährleistet, dass die Förderentscheidung die Voraussetzungen für die Zulässigkeit und Reichweite der Ausnahmen konkretisieren muss.

Die Regelung in Satz 2 ermöglicht es der Bewilligungsstelle, unter denselben Voraussetzungen des Satzes 1 auf Antrag der oder des Verfügungsberechtigten auch abweichende Regelungen für bestehende geförderte Objekte zu treffen.

Soweit die AG-KSV Bedenken gegen die Regelungen erhoben hat, wird auf die Ausführungen im Allgemeinen Teil dieser Begründung verwiesen.

Die LAG FW hat angeregt, die Regelung in § 6 Abs. 3 Satz 1 als „Soll-Vorschrift“ auszugestalten. Aus Sicht der Landesregierung ist an einer Ermächtigung in Form einer „Kann-Vorschrift“ festzuhalten. Sie hält die Regelungen für ausreichend, um den gewünschten Effekt zu erzielen. Das Anliegen der LAG FW kann im Rahmen von ermessenslenkenden Verwaltungsvorschriften aufgegriffen werden.

Die LAG FW hat außerdem eine Ergänzung des § 6 Abs. 3 dahin gehend vorgeschlagen, dass die Förderentscheidung für Wohnraum für Menschen mit Behinderungen auch Wohnanpassungsmaßnahmen für mobilitätseingeschränkte Menschen umfasst. Diesem Vorschlag soll aus systematischen Gründen jedoch nicht gefolgt werden. Gegenstände der Förderung werden im Einzelnen in den untergesetzlichen Förderrichtlinien getroffen.

Zu Buchstabe c:

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Einfügung des neuen Absatzes 3.

Zu Nummer 7:

Das Zweite Kapitel (§§ 7 bis 14) erhält die Überschrift „Bindungen bei gefördertem Mietwohnraum“ und wird gegenüber der bestehenden Überschrift des bisherigen Zweiten Abschnitts geringfügig modifiziert.

Zu Nummer 8:

Die §§ 7 und 8 werden insgesamt neu gefasst. Ein Ziel ist die bessere Verständlichkeit und Anwendbarkeit der Bestimmungen über den Wohnberechtigungsschein in § 7. So wird gegenüber der geltenden Fassung deutlicher, dass sich die Regelungen an die Verfügungsberechtigten richten. Das geltende Recht zum allgemeinen und zum wohnungsbezogenen Wohnberechtigungsschein wird im Wesentlichen beibehalten (Absatz 1). Eine veränderte Gestaltung erhalten die Regelungen zur Benennung in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf. So richtet sich Absatz 2 nunmehr an die Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten und stellt klar, dass sie oder er in solchen Gebieten, die durch Verordnung der Gemeinde bestimmt werden, auf Verlangen der zuständigen Stelle geförderten Mietwohnraum nur einer Person zum Gebrauch überlassen darf, die von der zuständigen Stelle benannt worden ist. Es bleibt unverändert dabei, dass die zuständige Stelle mindestens drei wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl zu benennen hat (Satz 2).

Der neue Absatz 3 enthält die entsprechende Verordnungsermächtigung für die Gemeinden. Die bisherige Regelung in § 7 Abs. 2 NWoFG verweist diesbezüglich auf eine Verordnung aus dem Jahr 1991 (Verordnung über die Überlassung von Sozialwohnungen), die auf einer bundesgesetzlichen Verordnungsermächtigung aus dem Jahr 1980 beruht. Die letzte Änderung der Verordnung erfolgte 2006. Mit der Neuregelung sollen der kommunale Handlungsspielraum zur Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Verhältnisse erweitert und damit auch die kommunale Eigenverantwortung gestärkt werden. Deshalb erhalten die Kommunen mit der Regelung die Möglichkeit, entsprechende Verordnungen selbst zu erlassen. Die Kommunen entscheiden selbst über den Erlass der Verordnung und können zudem zielgerichtet und zeitnah auf die Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes reagieren. Verordnungen werden im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass eine Fachaufsicht des Landes besteht mit den entsprechenden Eingriffsmöglichkeiten.

Voraussetzung für den Erlass einer solchen Verordnung ist, dass ein erhöhter Wohnungsbedarf besteht. Damit wird die bewährte und in höchstrichterlicher Rechtsprechung (BVerwG, BBauBl. 1989, S. 205) gefestigte Voraussetzung der Verordnung über die Überlassung von Sozialwohnungen übernommen. Ein „erhöhter Wohnungsbedarf“ ist gegeben, wenn die Nachfrage nicht oder nicht angemessen mit Wohnraum versorgter Wohnberechtigter innerhalb angemessener Frist weder aus dem Bestand oder der Neubaurate an öffentlich geförderten Mietwohnungen noch mit erschwinglichen Mietwohnungen aus dem Altbestand oder dem frei finanzierten Wohnungsbau gedeckt werden kann. Die Feststellung des erhöhten Wohnungsbedarfs kann auf verschiedene Weise erfolgen. Da die Instrumentarien zur Verhinderung von Wohnungsnot zu Beeinträchtigungen der Verfügungsgewalt von Vermietenden sozial geförderten Wohnraums führen können, kann ein erhöhter Wohnungsbedarf seitens der Kommune nicht einfach behauptet werden. Ein qualifiziertes Wohnraumversorgungskonzept, in dem der erhöhte Wohnungsbedarf als Ergebnis einer Untersuchung der Wohnraumsituation festgestellt wird, bietet hingegen eine belastbare Grundlage für die Entscheidung.

Andere Kriterien zur Feststellung des erhöhten Wohnungsbedarfs lassen sich aus den zu § 5 a des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) entwickelten Theorien entnehmen. Hiernach war beispielsweise ein erheblicher Mietpreisunterschied zwischen öffentlich geförderten und sonstigen Wohnungen als Indiz für einen besonders hohen Wohnungsbedarf gesehen worden.

Der vdw lehnt die neuen Regelungen zum Benennungsrecht ab. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Allgemeinen Teil dieser Begründung wird verwiesen.

Eine neue Regelung wird in § 7 Abs. 4 eingefügt. Diese räumt den zuständigen Stellen zusätzliche Befugnisse für den Fall ein, dass geförderter Wohnraum nicht bestimmungsgemäß belegt ist. Es handelt sich um die sogenannte Kündigungs- und die Räumungsanordnung. Während gegen Verfügungsberechtigte ordnungsrechtlich vorgegangen werden kann, bleiben Verstöße der Mieterinnen und Mieter bislang folgenlos. Die eingefügte Regelung ist dem § 27 Abs. 6 des Wohnraumför-

derungsgesetzes des Bundes (WoFG) entnommen, der seinerseits auf § 4 Abs. 8 WoBindG basiert. Damit wird der Rechtsstand vor 2010 wiederhergestellt und an die Rechtslage der anderen Bundesländer angepasst. So haben nahezu alle Länder entsprechende Vorschriften in ihren Landesgesetzen normiert oder wenden weiterhin das Bundesrecht an.

Mietverhältnisse mit nicht wohnberechtigten Personen hat die oder der Verfügungsberechtigte auf Anordnung der zuständigen Stelle durch Kündigung zu beenden. Die Kündigungsanordnung kommt nur bei materiellen Verstößen gegen die Vorschriften des § 7 Abs. 1 und 2 in Betracht. Das Mietverhältnis ist nach den gesetzlichen Vorschriften zu kündigen. Kann die oder der Verfügungsberechtigte das Mietverhältnis nicht kündigen und die Räumung der Wohnung nicht verlangen, kann die zuständige Stelle in solchen Fällen unmittelbar gegenüber den darin wohnenden Personen die Räumung der Wohnung anordnen. Die unmittelbare Inanspruchnahme der ohne Wohnberechtigung wohnenden Personen durch die zuständige Stelle ist jedoch nur in zweiter Linie zulässig, nämlich wenn die oder der Verfügungsberechtigte die Beendigung des Mietverhältnisses nicht innerhalb einer Frist von sechs Monaten erreichen kann.

Ob und inwieweit von den Ermächtigungen Gebrauch gemacht wird, liegt im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Stelle. Dabei ist eine sorgfältige und sachgerechte Abwägung vorzunehmen zwischen dem öffentlichen Interesse an der möglichst baldigen zweckentsprechenden Wiederverwendung der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung einerseits und den Interessen von Verfügungsberechtigten u. a. an der Einhaltung der privatrechtlichen Kündigungsfristen (vgl. BayVGH, Beschluss vom 30. Juli 1987, NVwZ-RR 1988, 974). Der das Verwaltungsrecht beherrschende Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist in besonderem Maße zu beachten.

Der vdw hat empfohlen, in der Gesetzesbegründung klarzustellen, dass sich die Regelungen nur auf solche Fälle beziehen, in denen bei Begründung des Mietverhältnisses eine Wohnberechtigung nicht vorlag. Die Landesregierung hält die Regelung selbst sowie die Begründung diesbezüglich jedoch für hinreichend klar.

Die bisherigen Regelungen in § 8 Abs. 1 bis 3 werden im Wesentlichen übernommen. Es werden punktuell redaktionelle Änderungen und Korrekturen vorgenommen.

Der Flüchtlingsrat Niedersachsen e. V. hat in seiner Stellungnahme geltend gemacht, dass die Regelungen des § 8 Abs. 1 zur Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen an ausländische Wohnungssuchende gegen den Gleichheitsgrundsatz des Grundgesetzes verstoßen und Flüchtlinge mit unklarem Aufenthaltsstatus diskriminieren, indem sie gestattete und geduldete Personen grundsätzlich ausschließen. Gefordert wird insoweit eine diskriminierungsfreie Regelung, die nicht an den Aufenthaltsstatus von Wohnungssuchenden anknüpft.

Die Landesregierung gibt zu bedenken, dass sich die Regelung des § 8 Abs. 1 an dem gerichtlich definierten Begriff des Wohnens orientiert, der durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet ist (BVerwG, Beschluss vom 25. März 1996, NVwZ 1996, 893). Sowohl bei Personen mit einer Aufenthaltsgestattung für die Dauer des Asylverfahrens (§ 55 Abs. 1 AsylG) als auch bei Personen mit einer Duldung nach § 60 des Aufenthaltsgesetzes bei Aussetzung der Abschiebung ist unklar, wie lange ihr Aufenthalt noch fortauern wird. Gerade deshalb ist ein auf Dauer angelegtes Wohnen im obigen Sinne bei diesem Personenkreis nicht möglich. Hierin unterscheiden sich diese Fälle von anderen Aufenthaltsstatus. Eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung liegt nach Ansicht der Landesregierung daher nicht vor. Auf Anregung des Flüchtlingsrates werden die maßgeblichen Verwaltungsvorschriften gleichwohl überprüft und gegebenenfalls modifiziert. Eine Anpassung der Regelung des § 8 Abs. 1 NWoFG hält die Landesregierung hingegen aus den oben genannten Gründen nicht für erforderlich.

Die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen hat vorgeschlagen, § 8 Abs. 1 dahin gehend zu ergänzen, dass als selbständige Haushaltsführung auch gilt, wenn Menschen mit Unterstützungsbedarf durch Assistentin in die Lage versetzt werden, den eigenen Haushalt zu begründen und zu führen. Die Ergänzung ist nach Ansicht der Landesregierung nicht erforderlich, weil die Vorschrift in erster Linie die Antragsberechtigung ausländischer Wohnungssuchender regelt (vgl. LT-Drs. 16/630, S. 20). Die von der Landesbeauftragten angenommene Einschränkung für Menschen mit Behinderungen oder mit Unterstützungsbedarf liegt insoweit nicht vor. Nach Ansicht der

Landesregierung sind die gesetzlichen Voraussetzungen zudem auch dann erfüllt, wenn Personen erst durch Assistenz in die Lage versetzt werden, die Anforderungen zu erfüllen. Ein Ausschlussgrund ist darin nicht zu sehen.

Neu eingefügt wird die Bestimmung des § 8 Abs. 4. Sie erfolgt vor dem Hintergrund, dass für einen großen Teil der Personen, die einen Antrag auf einen Wohnberechtigungsschein stellen, behördliche Überprüfungen der Einkommensverhältnisse bereits durchgeführt worden sind. Dies betrifft insbesondere Bezieherinnen und Bezieher von Transferleistungen nach den Sozialgesetzbüchern oder dem Wohngeldgesetz. Die Einkommens- und Vermögensgrenzen für diese Leistungen liegen deutlich unter denen nach § 3 Abs. 2 NWoFG. Gleiches gilt für Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz. In diesen Fällen ist es daher gerechtfertigt, von einer weiteren Prüfung der Einkommen abzusehen. Dies stellt eine erhebliche Arbeiterleichterung für die Kommunen bei der Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen dar. Der einleitende Satz stellt klar, dass alle Haushaltsangehörigen (§ 5 NWoFG) entsprechende Leistungen erhalten müssen, damit eine Prüfung der Einkommensverhältnisse entfallen kann.

Die LAG FW hat in Bezug auf § 8 Abs. 4 vorgeschlagen, für jede im Haushalt lebende mobilitäts eingeschränkte Person die Einkommensgrenze um einen Festbetrag zu erhöhen, um die Durchführung von Maßnahmen, die der Mobilitätseinschränkung entgegenwirken, zu erleichtern. Die Landesregierung weist darauf hin, dass Belastungen von Menschen mit Behinderungen bereits dadurch berücksichtigt werden, dass nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 DVO-NWoFG für jeden Menschen mit einem Grad der Behinderung von wenigstens 50 bei der Ermittlung des Gesamtjahreseinkommens 4 000 Euro als jährlicher Freibetrag abgesetzt werden. Das Anliegen der LAG FW ist auf diese Weise bereits umgesetzt.

Mit dem Gesetz zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes, das am 30. Juli 2014 in Kraft getreten ist (Nds. GVBl. S. 208), sind in § 8 Abs. 5 Nrn. 1 bis 3 Änderungen vorgenommen worden, um die zuständigen Stellen in die Lage zu versetzen, Wohnungen, die für bestimmte Personenkreise gefördert worden sind, flexibel auch an andere Personengruppen entsprechend der Situation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt zu vermitteln. Seitens der Kommunen ist wiederholt vorgetragen worden, dass die Regelungen praktisch nicht angewendet werden können, weil tatbestandlich auf jeweils (mindestens) zwei Merkmale für eine Abweichung abgestellt wird, die kumulativ erfüllt sein müssen. Mit der nun vorgesehenen Änderung soll diese - vom Gesetzgeber nicht beabsichtigte - Rechtslage beseitigt und eine praxisgerechte Regelung eingeführt werden, die eine flexible Handhabung ermöglicht. Die entsprechenden Bestimmungen des bisherigen § 8 Abs. 5 sind klarer gefasst worden und finden sich nunmehr übersichtlich in den Absätzen 5 bis 7.

Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung des Wohnberechtigungsscheins. Mit dem neuen § 8 Abs. 8 wird eine Regelung eingefügt, wonach die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins dennoch abzulehnen ist, wenn trotz vorliegender Wohnberechtigung dessen Erteilung offensichtlich nicht gerechtfertigt ist. Solche Fälle liegen z. B. dann vor, wenn das festgestellte Gesamteinkommen die maßgebende Einkommensgrenze zwar nicht übersteigt, jedoch absehbar ist, dass die Wohnberechtigung entweder nur vorübergehend besteht oder der wohnungssuchende Haushalt wegen vorhandenen Vermögens nicht auf eine geförderte Wohnung angewiesen ist. Die Regelung entspricht im Wesentlichen dem § 27 Abs. 3 S. 5 WoFG. Sie war seinerzeit nicht in das Niedersächsische Wohnraumförderungsgesetz übernommen worden. Zwar ergibt sich bereits aus dem Gesetzeszweck, dass nur Haushalte unterstützt werden dürfen, die sich nicht aus eigener Kraft mit Wohnraum versorgen können. Die gesetzliche Regelung ist jedoch erforderlich, um für die zuständigen Stellen eine klare Rechtsgrundlage zur Verhinderung von offensichtlichen Fehlbelegungen zu schaffen. So reichen Regelungen in Verwaltungsvorschriften als Ermächtigungsgrundlage für die Ablehnung eines Antrages auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nicht aus.

Zu Nummer 9:

Zu Buchstabe a:

Nach § 556 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs können Betriebskosten entweder als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Ein Verstoß gegen diese Anforderung würde eine Ord-

nungswidrigkeit nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 NWoFG darstellen. Eine entsprechende Beschränkung gilt nicht für die Abgeltung der Betriebskosten als Pauschale. Es sind Fälle bekanntgeworden, in denen Vermieterinnen und Vermieter Betriebskosten als Pauschale abgerechnet hatten, die höher waren als die Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Dies ist nicht angemessen, jedoch nach den mietrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs formalrechtlich zulässig.

Die Änderung des § 9 Abs. 1 bewirkt, dass zur Abgeltung der Betriebskosten Pauschalen nicht mehr zulässig sind, sondern nur noch eine Vorauszahlung in Betracht kommt, die nach den mietrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs jährlich abzurechnen ist. Die ARGE, die NBank und der vdw haben übereinstimmend geltend gemacht, dass die Beschränkung der Abrechnung von Betriebskosten auf Vorauszahlungen etwa bei Wohnraum für Studierende nicht umsetzbar ist. Die ARGE hat dazu ausgeführt, dass in den vergangenen Jahren auf Pauschalmietmodelle mit einer klaren, für die Studierenden verlässlichen und vorhersehbaren Kostenregelung umgestellt worden sei, um Verwaltungskosten niedrig zu halten. Vor diesem Hintergrund sieht der neue Satz 2 eine Regelung vor, wonach nur noch in besonderen Fällen die Abgeltung von Betriebskosten in Form einer Pauschale möglich sein soll. Abgestellt wird dabei auf die in § 6 Abs. 3 genannten besonderen Wohnformen und Zielgruppen.

Die Beschränkung der Abrechnung von Betriebskosten auf Vorauszahlungen soll einem potenziellen Missbrauch der Abrechnung und damit einem Zuwiderlaufen der Zwecke des sozialen Wohnungsbaus vorbeugen. Ein solcher Missbrauch ist allerdings bei Trägerinnen und Trägern besonderer Wohnformen grundsätzlich nicht zu befürchten. Auch aus diesem Gedanken erscheint für diesen Bereich eine Ausnahme gerechtfertigt.

Zu Buchstabe b:

Es handelt sich um eine sprachliche Anpassung und eine redaktionelle Änderung, die der Klarstellung dient.

Zu Nummer 10:

Zu Buchstabe a:

Um in besonderen Situationen die schnelle Unterbringung von Flüchtlingen oder anderen Bedarfsgruppen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung unterstützen zu können, konkretisieren die neuen Sätze 2 und 3 die Regelung des Satzes 1 dahin gehend, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse für eine Ausnahmegenehmigung insbesondere dann vorliegt, wenn etwa Kommunen geförderten Mietwohnraum vorübergehend anmieten möchten, um ihn Personen mit dringendem Unterbringungsbedarf zu überlassen. Im Zuge der starken Flüchtlingszuwanderung sind auch Dritte mit der Unterbringung beauftragt worden. Anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege werden aus diesem Grund in die Regelung einbezogen. Ohne eine entsprechende gesetzliche Regelung könnte geförderter Wohnraum wegen der engen gesetzlichen Zweckbindung nicht für eine vorübergehende Unterbringung genutzt werden.

Zu Buchstabe b:

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

Zu Nummer 11:

Mit der Änderung wird erreicht, dass die Möglichkeit der Freistellung nur die Belegungsbindung erfasst; Mietbindungen sollen hingegen unverändert bleiben. Die Freistellungsmöglichkeit von der Mietbindung wurde 2010 neu und ausschließlich in Niedersachsen eingeführt. Angesichts des dramatischen Verlustes an bezahlbarem Wohnraum liegt es nicht im öffentlichen Interesse, geförderten Wohnraum von der Mietbindung freizustellen. Die Möglichkeit der Freistellung wird daher wieder auf die Belegungsbindung beschränkt.

Der vdw lehnt den Vorschlag der Landesregierung ab und fordert, die alte Regelung beizubehalten, um aufgrund lokaler Gegebenheiten flexibel Entscheidungen treffen zu können. Die Landesregierung weist diesbezüglich darauf hin, dass mit der Änderung lediglich eine Anpassung an das im übrigen Bundesgebiet geltende Recht vorgenommen wird. In Anbetracht der Entwicklung der Wohnungsmärkte in den letzten Jahren kann die Landesregierung nicht nachvollziehen, aus welchen

Gründen ausschließlich in Niedersachsen Ausnahmen von der Mietbindung zulässig sein sollten. Sie hält daher an der vorgesehenen Regelung fest.

Zu Nummer 12:

Der neu eingefügte § 12 regelt den Fall der Zwangsversteigerung von gefördertem Mietwohnraum. Als Grundsatz gilt das Fortbestehen der Bindungen nach den §§ 7 und 9 bis zum Ende der festgelegten Laufzeit. Die maximale Nachwirkungsfrist läuft bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Jahr des Zuschlags, wenn mit dem Zuschlag die wegen der Darlehensförderung begründeten Grundpfandrechte erloschen sind. Die Regelung erfolgt in Anlehnung an das Bundesrecht, § 29 Abs. 1 WoFG, das nicht in das niedersächsische Recht übernommen worden war. Die Regelung im Gesetz erscheint unter rechtsstaatlichen Gesichtspunkten erforderlich und stellt für alle Beteiligten die gebotene Transparenz her.

Die bisherigen §§ 16 und 17 (Regelungen über den Datenschutz sowie Ordnungswidrigkeiten und Geldleistungen) werden aus systematischen Gründen am Ende des Zweiten Teils als neue §§ 13 und 14 eingefügt. § 13 erhält in Anlehnung an das Niedersächsische Datenschutzgesetz und in Anpassung an die Datenschutz-Grundverordnung die neue Überschrift „Datenverarbeitung“. In § 13 Abs. 2 und 3 werden darüber hinaus redaktionelle Veränderungen vorgenommen, um das Gewollte besser zum Ausdruck zu bringen. In § 14 Abs. 2 Satz 2 wird nunmehr die Zuständigkeit für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten eindeutig geregelt, um diesbezügliche Rechtsunsicherheiten zu beseitigen.

Zu Nummer 13:

Mit den Regelungen wird ein neuer Dritter Teil „Förderung von Wohnquartieren“ in das Gesetz eingefügt.

§ 15 Abs. 1 regelt die Ziele der Förderung. Mit der Förderung sollen Quartiere erreicht werden, in denen sich soziale Problemlagen anbahnen oder schon häufen. Konflikte durch kulturelle Unterschiede, soziale und ökonomische Probleme oder durch Unterversorgung an sozialer Infrastruktur soll vorgebeugt werden. Die Einrichtung von Räumen für die soziale Begegnung, Beratung und Unterstützung soll gefördert werden.

Durch den Auf- oder Ausbau von Gemeinwesenarbeit kann eine positive Entwicklung von Wohnquartieren eingeleitet werden. Die Schaffung integrativer Handlungsansätze sichert eine fachübergreifende und integrierte Vorgehensweise unter nachhaltiger Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnquartiers.

Die Förderung einer Quartiersentwicklung hängt im Wesentlichen von der Bewohnerstruktur und der Gebietsprägung eines Wohnquartiers ab, z. B. hoher Anteil an älteren Menschen, Menschen mit Zuwanderungsgeschichte, hohe Zahl von Bewohnerinnen und Bewohnern mit Transferereinkommen, Lage des Wohnquartiers, geringe Wohnumfeldqualität.

Der in § 15 Abs. 2 verlangte Zusammenhang mit dem geförderten Wohnungsbau ist in der Regel durch die unterstützende Wohnquartiersarbeit gegeben, die passgenaue Angebote der sozialen Infrastruktur in Stadt und Land bewirkt. Die Einbindung der Quartiersbewohnerinnen und Quartiersbewohner führt zu einer Identifizierung mit ihrem Wohnquartier und vermeidet so Abwanderungen. Dies entlastet gleichzeitig den Wohnungsmarkt. Wertvoller Wohnraum auf dem Land wird weiter genutzt. Eine Flankierung der Schaffung von gefördertem Wohnraum mit einer Förderung von Wohnquartieren ist ebenfalls möglich. Die Zielgruppen der Förderung von Wohnquartieren und der sozialen Wohnraumförderung sind überwiegend identisch.

In § 16 werden Regelungen zum Verfahren und über die Förderentscheidung getroffen.

Die NBank hat sich in den Förderjahren 2017 bis 2019 als Bewilligungsstelle bewährt. Ihr soll daher diese Aufgabe auch zukünftig übertragen werden.

Förderempfänger sind Gemeinden, Samtgemeinden, Landkreise, juristische Personen des privaten Rechts, deren Zweck vorrangig nicht auf eine wirtschaftliche Tätigkeit gerichtet ist (z. B. gGmbH, gUG) sowie Verbände der Wohlfahrtspflege, kirchliche Organisationen und Kammern.

Die LAG FW, die Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen und auch der vdW haben vorgeschlagen, die gesetzlichen Ziele der Förderung von Wohnquartieren zu erweitern. Nach Ansicht der LAG FW soll die Förderung etwa mittels stadt- und sozialraumbezogener Wohnungsver-sorgungskonzepte einen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten. Bei der Förderung sollen insbesondere die Vielfalt von Wohnformen, die Anbindung an den Personennahverkehr, das selbständige Wohnen mobilitäts eingeschränkter Menschen und das barrierefreie Wohnen für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen beachtet werden. Bei Förderentscheidungen sollen u. a. besondere bauliche Maßnahmen, die den Belangen von Menschen mit Behinderungen oder älteren Menschen Rechnung tragen sowie bauliche Maßnahmen für kinderreiche Familien besondere Berücksichtigung finden. Der vdW ist der Auffassung, dass sich integrierte Quartiersförderung auch auf Themen wie Klimaschutz, Energieeffizienz und Mobilität beziehen müsse, um auch diesen Themen gerecht zu werden.

Aus Sicht der Landesregierung ist festzuhalten, dass die Erstellung von stadt- und sozialraumbezogenen Wohnungsver-sorgungskonzepten als Beitrag zur Stadtentwicklung nicht Ziel der Förderung ist. In Quartieren mit besonderen Herausforderungen sollen unter Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner Lösungen erarbeitet und umgesetzt werden, um Konflikten vorzubeugen und die Situation im Quartier nachhaltig zu verbessern. Eine aktive Quartiersgemeinschaft soll sich finden. Die den jeweiligen Projektträgerinnen und Projektträgern entstehenden Personal-, Sach- und Investitionskosten sind Schwerpunkt der Förderung. Die direkte Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes ist nicht vorgesehen. Sie können aber im Einzelfall förderfähig sein, wenn sie z. B. als Teil eines Projektes ehrenamtlich durch die Quartiersbewohnerinnen und Quartiersbewohner umgesetzt werden. Aus Sicht der Landesregierung ist eine Ausweitung der Förderziele daher nicht geboten.

Zu Nummer 14:

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der eingefügten Vorschriften zur Förderung von Wohnquartieren und der damit verbundenen Neugliederung des Gesetzes. Zur neuen Bezeichnung des Sondervermögens „Wohnraumförderfonds Niedersachsen“ wird auf die Ausführungen zu Nummer 15 verwiesen.

Zu Nummer 15:

Die Regelung stellt klar, dass das Sondervermögen „Wohnraumförderfonds Niedersachsen“ als Sondervermögen „Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds Niedersachsen“ fortgeführt wird und künftig neben der Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung auch der Finanzierung der Förderung von Wohnquartieren dient.

Zu Nummer 16:

Zu Buchstabe a:

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

Zu Buchstabe b:

Durch die Anpassung des § 18 Nr. 11 wird erreicht, dass dem Sondervermögen künftig die bereitgestellten sonstigen Haushaltsmittel des Landes sowohl für die soziale Wohnraumförderung als auch für die Förderung von Wohnquartieren als Einnahmen zufließen und darin bewirtschaftet werden können.

Zu Nummer 17:

Zu Buchstabe a:

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

Zu Buchstabe b:

Um zu gewährleisten, dass künftig Auszahlungen auf der Grundlage von Bewilligungen zur Förderung von Wohnquartieren vorgenommen werden dürfen, wird eine neue Nummer 2 eingefügt. Durch die Regelung wird die Bewilligungsstelle ermächtigt, entsprechende Auszahlungen aus dem Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds vorzunehmen.

Zu Buchstabe c:

Die Neunummerierung ist eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der Einfügung der neuen Nummer 2.

Zu Nummer 18:

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung.

Zu Nummer 19:

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der Neugliederung des Gesetzes.

Zu Nummer 20:

Es handelt sich um eine Folgeänderung. Die bisherigen §§ 16 und 17 (Regelungen über den Datenschutz sowie Ordnungswidrigkeiten und Geldleistungen) werden aus systematischen Gründen am Ende des Zweiten Teils als neue §§ 13 und 14 eingefügt.

Zu Nummer 21:

Es handelt sich um eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der Neugliederung des Gesetzes.

Zu Nummer 22:

Zu Buchstabe a:

In der Vorschrift wird zu der verständlicheren Regelung zurückgekehrt, die vor der Änderung durch Gesetz vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 208) bestanden hat. Damit wird auch eine redaktionelle Klarstellung und Korrektur bezüglich der Zuständigkeit für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach den in § 22 Abs. 1 Satz 1 genannten Vorschriften vorgenommen. Der bisherige Verweis auf § 17 war insoweit missverständlich.

Zu Buchstabe b:

Dem § 22 wird ein Absatz 2 angefügt mit einer Übergangsregelung, um zu erreichen, dass das bisherige Benennungsrecht in denjenigen Kommunen nicht ohne Übergangsfrist entfällt, in denen es bisher nach der Verordnung über die Überlassung von Sozialwohnungen gilt. Die betroffenen Gemeinden erhalten bis 31. Dezember 2021 Gelegenheit, entsprechende Verordnungen nach § 7 Abs. 3 in Kraft zu setzen, um weiterhin von den Verfügungsberechtigten verlangen zu können, dass geförderter Wohnraum nur von benannten Wohnungssuchenden überlassen wird.

Zu Artikel 2:

Um der NBank Aufgaben im Zusammenhang mit der Förderung von Wohnquartieren übertragen zu können, ist eine entsprechende Änderung im Gesetz über die Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBankG) erforderlich. § 5 Abs. 2 Nr. 1 Buchst. a NBankG wird daher um einen weiteren Tatbestand ergänzt.

Zu den Artikeln 3 bis 6:

Es handelt sich um redaktionelle Folgeänderungen aufgrund der geänderten Bezeichnung des Gesetzes in Artikel 1.

Zu Artikel 7:

Das Niedersächsische Wohnraumförderungsgesetz ist seit dem Inkrafttreten am 1. Januar 2010 bereits mehrfach geändert worden. Das Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz wird daher ermächtigt, das Gesetz neu bekannt zu machen und dabei eventuell bestehende Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen.

Zu Artikel 8:

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.