

Gesetzentwurf

Hannover, den 01.10.2024

Niedersächsischer Ministerpräsident

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes

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 Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes

nebst Begründung mit der Bitte, die Beschlussfassung des Landtages herbeizuführen.

Federführend ist das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung.

Mit freundlichen Grüßen
Stephan Weil

^{*)} Die Drucksache 19/5462 - verteilt am 02.10.2024 - ist durch diese Fassung zu ersetzen.
Es wurde ein redaktioneller Fehler korrigiert.

Entwurf
Gesetz
zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes

Artikel 1

Das Niedersächsische Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz vom 29. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 403), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. April 2021 (Nds. GVBl. S. 240), wird wie folgt geändert:

1. § 3 Abs. 2 wird wie folgt geändert:
 - a) Satz 1 wird wie folgt geändert:
 - aa) In Nummer 1 wird die Angabe „17 000“ durch die Angabe „21 250“ ersetzt.
 - bb) In Nummer 2 wird die Angabe „23 000“ durch die Angabe „28 750“ ersetzt.
 - b) In den Sätzen 2 und 3 wird jeweils die Angabe „3 000“ durch die Angabe „3 750“ ersetzt.
2. In § 6 Abs. 3 Sätze 1 und 3 wird jeweils die Angabe „§ 8 Abs. 1 Satz 1“ durch die Angabe „§ 8 Abs. 1“ ersetzt.
3. In § 11 Abs. 1 Satz 1 werden im einleitenden Satzteil die Worte „oder der Verfügungsberechtigte“ durch die Worte „Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten“ ersetzt.
4. In § 18 Nr. 4 wird die Angabe „§ 10 Abs. 3 Satz 2, § 11 Abs. 2 Satz 1 und § 17 Abs. 3“ durch die Angabe „§ 10 Abs. 3 Satz 4, § 11 Abs. 2 Satz 1 und § 14 Abs. 3“ ersetzt.

Artikel 2

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

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Anlass, Ziele und Schwerpunkte des Gesetzes

§ 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes (NWofG) legt die für den Bezug von gefördertem Wohnraum maßgeblichen Einkommensgrenzen gestaffelt nach Haushaltgrößen fest und konkretisiert damit die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung. Den Einkommensgrenzen kommt mithin eine zentrale Bedeutung für Zielrichtung und Zweck der Subvention zu.

Die Einkommensgrenzen sind seit Inkrafttreten des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes am 1. Januar 2010 unverändert. Die Gesetzesänderung zielt darauf ab, die festgelegten Einkommensgrenzen an die allgemeine Einkommens- und Preisentwicklung anzupassen. Dies ist notwendig, um sicherzustellen, dass bedürftige Haushalte auch weiterhin erfasst werden. Auf diese Weise können zudem einseitige Belegungsstrukturen vermieden werden, die durch eine zu niedrige Festlegung der Einkommensgrenzen begünstigt werden können.

Die Anpassung soll auf der Grundlage von Daten über das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte vorgenommen werden, die regelmäßig im Rahmen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen aus verschiedenen Datenquellen ermittelt werden und deren Erhebung auf EU-Recht beruhen. Die Angaben werden jährlich berechnet und stellen das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohnerin und Einwohner dar. Zum verfügbaren Einkommen zählen alle Einkommen aus Erwerbstätigkeit, Vermögen und Sozialsystemen abzüglich der geleisteten Transfers wie Steuern und Sozialabgaben. Es zeigt, welche Beträge den privaten Haushalten für Konsum oder zum Sparen zur Verfügung stehen. Nach den jüngsten vorliegenden Daten sind die verfügba-

ren Einkommen seit dem Jahr 2011 um rund 24,4 % gestiegen. Die im Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz festgelegten Einkommensgrenzen nebst Zuschlagsbeträgen sollen daher im Ergebnis um 25 % steigen. Damit läge Niedersachsen im Ländervergleich im oberen Bereich.

Im Übrigen werden mit dem Gesetzentwurf Korrekturen im Gesetz vorgenommen und Unstimmigkeiten des Wortlauts beseitigt.

II. Wesentliche Ergebnisse der Gesetzesfolgenabschätzung

Die Ziele des Gesetzentwurfs sind auf andere Weise als durch Gesetzesänderung nicht zu erreichen, sodass eine Alternative nicht besteht. Mehrkosten oder Mindereinnahmen für das Land, die Gemeinden, die Gemeindeverbände oder andere Träger der öffentlichen Verwaltung sind mit dem Vorhaben nicht verbunden. Die geplanten Änderungen dienen in erster Linie der Aktualisierung von gesetzlichen Bestimmungen mit eingeschränkter Wirkungsbreite. Die Durchführung einer Gesetzesfolgenabschätzung ist aus diesen Gründen nicht erforderlich.

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 Menschen mit Behinderungen und auf Familien

Unmittelbare Auswirkungen auf die vorgenannten Bereiche sind nicht erkennbar.

V. Auswirkungen auf die Digitalisierung (Digitalcheck)

Unmittelbare Auswirkungen auf den vorgenannten Bereich sind nicht erkennbar.

VI. Voraussichtliche Kosten und haushaltsmäßige Auswirkungen

1. Land

Die mit dem Gesetzesvorhaben beabsichtigten Änderungen sind weder mit Kosten verbunden noch haben die Änderungen Auswirkungen auf den Landeshaushalt.

2. Kommunen

Mit der Gesetzesänderung sind für die zuständigen Kommunen keine neuen Aufgaben verbunden, durch die ein zusätzlicher Vollzugaufwand entstehen würde.

Durch die Anhebung der Einkommensgrenzen kann es zu einer nicht unwesentlichen mengenmäßigen Änderung der Fallzahlen kommen, insbesondere bei den Anträgen auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines nach § 8 NWoFG, da die absolute Anzahl der wohnberechtigten Haushalte in der Folge zunimmt. Extrapoliert wird mit der Anpassung jedoch wieder der Stand des Jahres 2010 hergestellt. Konnexitätsrechtliche Folgen nach Artikel 57 Abs. 4 der Niedersächsischen Verfassung werden durch die vorgesehenen Regelungen mithin nicht ausgelöst.

VII. Verbandsbeteiligung

Die Landesregierung hat den Gesetzentwurf mit Beschluss vom 10. April 2024 zur Verbandsbeteiligung freigegeben. Im Beteiligungsverfahren hatten die folgenden Verbände und Stellen Gelegenheit, sich zu dem Gesetzentwurf zu äußern:

- Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens (AGKSV),
- BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Niedersachsen/Bremen e. V.,
- DGB-Bezirk Niedersachsen - Bremen - Sachsen-Anhalt (DGB),
- Deutscher Mieterbund Niedersachsen-Bremen 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 Nds.),
- Landesseniorenrat Niedersachsen e. V.,
- Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw),
- Verband Wohneigentum Niedersachsen e. V.

Die Verbandsbeteiligung hat im Wesentlichen Folgendes ergeben:

Seitens der AGKSV, des DGB und des vdw wird der Gesetzentwurf im Grundsatz begrüßt. Der vdw vertritt die Ansicht, dass die Anpassung der Einkommensgrenzen einen gerechteren Zugang zu gefördertem Wohnraum ermöglicht und zur sozialen Gerechtigkeit beiträgt. Der Verband schlägt vor, die Einkommensgrenzen regelmäßiger zu überprüfen und an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Der DGB weist darauf hin, dass mit der Ausweitung der Zielgruppe keine Ausweitung des Angebotes an gefördertem Wohnraum einhergeht. Die Gewerkschaft fordert vor diesem Hintergrund weitere Aktivitäten und Maßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem und gefördertem Wohnraum.

Die AGKSV regt eine Prüfung an, ob eine Indexregelung zur Dynamisierung der maßgeblichen Einkommensgrenzen in § 3 NWoFG sinnvoll wäre. Die AGKSV widerspricht zudem der von der Landesregierung geäußerten Auffassung zu den konnexitätsrechtlichen Folgen des Gesetzentwurfs. Sie führt aus, dass die Zahl der Anträge auf einen Wohnberechtigungsschein seit 2010 aufgrund äußerer Umstände bereits stark gestiegen sei mit den entsprechenden Personal- und Sachkosten. Die AGKSV erachtet dies als konnexitätsrelevant im Sinne des Artikels 57 Abs. 4 Satz 3 der Niedersächsischen Verfassung. Die AGKSV wünscht zudem eine Klarstellung im Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierförderungsgesetz bezüglich Kindern, die anteilig bei beiden getrennt lebenden Elternteilen wohnen. Darüber hinaus wird eine Öffnung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierförderungsgesetzes für die Förderung der Kommunen mit eigenen Mitteln angeregt.

Die Landesregierung hat sich bewusst gegen eine Dynamisierung der Einkommensgrenzen im Gesetz entschieden. Sie weist darauf hin, dass der Bestand an Mietwohnraum mit Belegungs- und Mietbindungen in den vergangenen Jahren in Niedersachsen deutlich gesunken ist. Wenngleich sich diese Entwicklung verlangsamt, sind das Angebot und die Verfügbarkeit von Sozialwohnungen begrenzt. Vor diesem Hintergrund sollte es weiterhin dem Gesetzgeber überlassen bleiben, in zeitlicher Hinsicht und der Höhe nach über die Einkommensgrenzen im Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierförderungsgesetz zu entscheiden. Die Landesregierung sieht es ebenfalls als erforderlich an, die Einkommensgrenzen künftig in regelmäßigen Abständen zu überprüfen.

Die Landesregierung hatte der AGKSV bereits im Zusammenhang mit der letzten Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierförderungsgesetzes vom 28. April 2021 (Nds. GVBl. S. 240) zugesagt, in den zuständigen Kommunen entsprechende Erhebungen durchzuführen und auf dieser Grundlage den finanziellen Ausgleich für die Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierförderungsgesetz zu überprüfen und erforderlichenfalls neu zu regeln. Die Erhebung ist im Einvernehmen mit der AGKSV bislang nicht durchgeführt worden. Die Landesregierung nimmt in Aussicht, diese Erhebung in Abstimmung mit der AGKSV nunmehr zeitnah zu beginnen, um auf diese Weise den in § 4 Abs. 3 Nr. 1 des Niedersächsischen Finanzverteilungsgesetzes festgelegten Ausgleichsbetrag (aktuell 6 440 000 Euro) neu zu bestimmen.

Eine klarstellende Regelung bezüglich der Betreuung von Kindern durch nicht nur vorübergehend getrennt lebende Eltern hält die Landesregierung nicht für zwingend erforderlich. Entsprechende Festlegungen, die sich an den entsprechenden Bestimmungen des Wohngeldrechts orientieren, können ohne Weiteres durch untergesetzliche Regelungen von dem zuständigen Fachministerium getroffen werden. Ebenso sieht die Landesregierung keine Notwendigkeit, das Niedersächsische Wohnraum- und Wohnquartierförderungsgesetz für kommunale Förderung durch eine entsprechende Regelung im Gesetz zu öffnen. Es steht den Kommunen frei, in ihren eigenen Förderbestimmungen

auf das Niedersächsische Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz zu verweisen und die Regelungen für Förderungen im eigenen Wirkungskreis für verbindlich zu erklären oder zugrunde zu legen.

Außer der AGKSV, dem DGB und dem vdw haben sich keine weiteren Verbände und Stellen zu dem Gesetzentwurf geäußert.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1:

Zu Nummer 1:

Zu Buchstabe a:

Zu Doppelbuchstabe aa:

Mit der Regelung wird die Einkommensgrenze für den Einpersonenhaushalt von bisher 17 000 Euro auf 21 250 Euro erhöht.

Zu Doppelbuchstabe bb:

Mit der Regelung wird die Einkommensgrenze für den Zweipersonenhaushalt von bisher 23 000 Euro auf 28 750 Euro erhöht.

Zu Buchstabe b:

Aufgrund der Regelung werden künftig für jede weitere zum Haushalt rechnende Person 3 750 Euro addiert, statt bisher 3 000 Euro. Der zur besonderen Förderung von Haushalten mit Kindern vorgesehene Zuschlag zur Einkommensgrenze in Höhe von 3 000 Euro je Kind wird auf 3 750 Euro erhöht.

Zu den Nummern 2 bis 4:

Es handelt sich um Korrekturen im Gesetzestext. Unstimmigkeiten im Wortlaut werden beseitigt, Änderungen inhaltlicher Natur sind damit nicht verbunden.

Zu Artikel 2:

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.