

Gesetz
zur Änderung des Niedersächsischen
Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes

vom 30. Januar 2025
(Nds. GVBl. 2025 Nr. 7)

Inhaltsverzeichnis

A. Drucksachen und Stenografische Berichte

Drs. 19/5462 neu - Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes (Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/5462 neu)	4
Stenografischer Bericht über die erste Beratung am 06.11.2024 (50. Sitzung, Seite 4179)	9
Drs. 19/6294 - Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung zu 19/5462 neu	18
Drs. 19/6358 - Schriftlicher Bericht zu Drs. 19/5462 neu und 19/6294	21
Stenografischer Bericht über die abschließende Beratung am 29.01.2025 (57. Sitzung, Seite 4839)	22

B. Gesetzesfassung

Gesetz zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes vom 30.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 7)	23
---	----

C. Niederschriften über die Beratungen in den Ausschüssen

Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (59. Sitzung am 22.11.2024)	25
Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (60. Sitzung am 29.11.2024)	30
Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (62. Sitzung am 10.01.2025)	40
Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen (45. Sitzung am 22.01.2025) - öffentlicher Teil	47
-	

D. Anlagen - Vorlagen für die Ausschussberatungen

Vorlage 1: Stellungnahme des LV Haus & Grund Nds. e.V. vom 13.12.2024	51
Vorlage 2: Stellungnahme des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB) und der Mitgliedsgewerkschaften eingegangen am 16.12.2024	52
Vorlage 3: Vermerk des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung vom 10.12.2024 (Beantwortung von Fragen zu TOP 8 d. 60. Sitzung des AfWVBuD am 28.11.2024)	54
Vorlage 4: Stellungnahme des Verbands Wohneigentum Niedersachsen, eingegangen am 19.12.2024	55
Vorlage 5: Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens vom 20.12.2024	56

Vorlage 6: Stellungnahme der Landesarmutskonferenz vom 23.12.2024	63
Vorlage 7: Stellungnahme des Verbands der Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) vom 20.12.2024	65
Vorlage 8: Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD vom 03.01.2025	67
Vorlage 9: Ergebnis der Beratung des federführenden Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung vom 10.01.2025	72

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 (NWöFG) legt die für den Bezug von gefördertem Wohnraum maßgeblichen Einkommensgrenzen gestaffelt nach Haushaltsgrößen 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 Vollzugsaufwand 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 Wohnquartierfördergesetz bezüglich Kindern, die anteilig bei beiden getrennt lebenden Elternteilen wohnen. Darüber hinaus wird eine Öffnung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes 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 Wohnquartierfördergesetz 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 Wohnquartierfördergesetzes 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 Wohnquartierfördergesetz 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 Wohnquartierfördergesetz 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.

Wir kommen zu:

Tagesordnungspunkt 11:

Erste Beratung:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes - Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/5462

Ich schaue mal in Richtung der Landesregierung, ob der Gesetzentwurf eingebracht werden soll. - Dann erteile ich das Wort Herrn Minister Lies. Bitte schön!

Olaf Lies, Minister für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung:

Herr Präsident! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Vielen Dank für den kleinen Moment der Unterbrechung.

Ich darf Ihnen den Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes vorstellen.

Der Wohnungsmarkt ist aktuell von verschiedenen Seiten unter Druck. Der Mangel an Mietwohnungen hat sich mittlerweile zu einem gesellschaftlichen

Problem mit weitreichenden Folgen entwickelt. Dabei ist die Situation nicht nur für die Menschen, die ein neues Zuhause suchen, immens schwierig. Die konstant hohe Nachfrage und der prognostiziert wachsende Bedarf an bezahlbaren Wohnungen setzt auch die Wohnungs- und Bauwirtschaft erheblich unter Druck.

Dabei stellt sich für die Politik die Frage: Mit welchen Maßnahmen können wir in diesen herausfordernden Zeiten gegensteuern?

Das Instrument der sozialen Wohnraumförderung ist ohne Zweifel wichtig. Es geht darum, damit langfristig - auch langfristig abgesichert - bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Genau aus diesem Grund bringt die Landesregierung heute einen Entwurf zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes mit dem wesentlichen Ziel ein, die Einkommensgrenzen anzupassen, also den Zugang zu gefördertem Wohnraum und zu Wohnberechtigungsscheinen neu zu regeln. Mit der geplanten Erhöhung stellen wir sicher, dass die soziale Wohnraumförderung wieder breitere Teile unserer Bevölkerung erreicht, und stärken damit gleichzeitig die Voraussetzung für gesunde Quartiere und stabile Mietergemeinschaften.

Fakt ist - das ist die Grundlage, von der wir kommen -: Seit 2010 sind die Einkommensgrenzen unverändert geblieben, obwohl - das haben wir in den letzten 14 Jahren intensiv erlebt - sich die Bedingungen grundlegend verändert haben: Lebenshaltungskosten und Mieten sind stark gestiegen. Insbesondere in Ballungsräumen haben die Mietpreise deutlich angezogen, was vor allem Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen stark belastet. Die Reallöhne konnten mit dieser Entwicklung oftmals nicht Schritt halten.

Das heißt, obwohl die verfügbaren Einkommen in den letzten Jahren ebenfalls gestiegen sind, ist die Einkommensgrenze seit über zehn Jahren nicht angepasst worden. Das führt in der Konsequenz dazu, dass immer mehr Menschen, die nach unserer Vorstellung eigentlich Zugang zum geförderten Wohnraum haben müssten, von diesem ausgeschlossen werden.

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf steuern wir gegen. Er sieht eine Anhebung der Einkommensgrenzen um 25 % vor, um den Zugang zu gefördertem Wohnraum zu sichern. Konkret, um es mit Zahlen zu benennen, sollen die Einkommensgrenzen für Einpersonenhaushalte von 17 000 Euro auf

21 250 Euro und für Zweipersonenhaushalte von 23 000 Euro auf 28 750 Euro erhöht werden. Auch die Zuschläge für weitere Haushaltsmitglieder und Kinder sollen entsprechend angepasst werden, was natürlich insbesondere den Familien helfen soll.

Die Maßnahme ist dringend notwendig und wird auch von der Wohnungswirtschaft seit Langem gefordert. Vor diesem Hintergrund werbe ich hier für die Unterstützung dieses Gesetzesvorhabens. Ich bin überzeugt, dass wir einen wichtigen Schritt zur Stärkung des sozialen Wohnungsbaus machen und damit vor allen Dingen auch die Sicherstellung der sozialen Wohnraumversorgung in Niedersachsen möglich ist.

Ich will beschreiben, warum das an einigen Stellen eine Herausforderung ist:

Natürlich brauchen auch diejenigen, die in den geförderten sozialen Wohnraum investieren, Menschen, die als Mieter auf diesen Wohnraum zurückgreifen. Das ist eine der Rückmeldungen, die wir sehr deutlich von der Wohnungswirtschaft bekommen haben; dort wird ein entsprechender Handlungsbedarf gesehen. Man muss sozusagen die Palette ausweiten.

Aber die neue Regelung setzt uns durchaus weiter unter Druck - das ist völlig klar -, weil die Zahl der insgesamt benötigten Wohnungen dadurch natürlich nicht kleiner wird.

(Sebastian Lechner [CDU]: So ist es!)

- Es ist auch so.

Aber es hilft ja nicht, sich der Realität zu verschließen, sondern wir müssen diesen Weg gehen. Wir alle werden gemeinsam daran arbeiten müssen, dass mehr Wohnraum gebaut wird, dass mehr bezahlbarer Wohnraum gebaut wird. Deshalb - noch einmal - bin ich sehr dankbar, dass wir beim Themenbereich Standards/NBauO schon die ersten Schritte gemeinsam gemacht haben. Damit müssen wir weitermachen. Es geht also nicht nur darum, mit neuen Bedingungen den Zugang weiter zu öffnen, sondern auch bezahlbaren Wohnraum - technisch gesehen - bauen und erstellen zu können.

Vielen Dank, und ich werbe sehr um Ihre Unterstützung. Danke schön.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Vizepräsident Jens Nacke:

Vielen Dank, Herr Minister. - Als Nächstes hat sich zu Wort gemeldet: für die Fraktion der CDU Herr Kollege Frölich. Bitte schön!

(Beifall bei der CDU)

Christian Frölich (CDU):

Herr Präsident! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Normalerweise beginne ich Reden zu wohnungsbaupolitischen Themen mit der Darstellung der Wohnraumknappheit in Niedersachsen. Doch allmählich habe ich das Gefühl, dass dies eigentlich keiner mehr so richtig hören will.

Nur um die Lage noch einmal zu verdeutlichen: Laut aktuellem Wohnungsmarktbericht werden bis 2040 in Niedersachsen rund 237 000 Wohnungen fehlen. Während sich aber die Flaute im deutschen Wohnungsbau fortsetzt, die Zahl der Baugenehmigungen Monat für Monat absinkt und die Menschen einfach keinen Wohnraum mehr finden, beschäftigen wir uns heute in erster Beratung mit der Novellierung des Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes - also eher einem Nebenschauplatz -, als uns den Ursachen der Krise zuzuwenden. Da der Bauminister aber gerne von Maßnahmenpaketen spricht, bei denen die Summe der Maßnahmen am Ende die Kehrtwende bringen soll, beraten wir gerne über diese Anpassung - jedoch mit null Effekt auf den Neubau.

Mit der heutigen Reform erhalten zukünftig deutlich mehr Menschen in unserem Land Zugang zu gefördertem Wohnraum, was durch die höheren Einkommensgrenzen zu einer besseren sozialen Durchmischung der Quartiere führen wird. Insofern gebe ich Bauminister Lies recht; denn die seit 2010 unveränderten Einkommensgrenzen entsprechen nicht mehr den Lohn- und Gehaltsentwicklungen der letzten Jahre im Kontext mit den gestiegenen Mieten und Nebenkosten.

Einer Anpassung dieser Einkommensgrenzen für die Mitte der Gesellschaft wird die CDU-Landtagsfraktion sicherlich nicht im Weg stehen. Solange aber das Wohnraumangebot - jetzt kommt's! - nicht vergrößert wird, schaffen wir nur mehr Konkurrenz um ein knappes Gut und deutlich mehr Aufwand in den Kommunen durch die Bearbeitung größerer Fallzahlen. Hierbei ist somit abzuwarten, ob diese Anpassung am Ende nicht auf den Schultern der Menschen mit niedrigerem Einkommen sowie wieder mal der Kommunen ausgetragen wird.

Meine Damen und Herren, auch wenn das Programm für den geförderten Wohnraum bei der NBank aktuell gut läuft, müssen wir weiterhin einen Nettoverlust von gefördertem Wohnraum beobachten. Aktuell gibt es nur noch rund 51 250 Sozialwohnungen. In den letzten Jahren gingen durch das Auslaufen der Bindung beinahe 10 000 geförderte Wohnungen verloren, während der Neubau von Sozialwohnungen deutlich darunterlag.

Sozialer Wohnungsbau ist damit aktuell nicht einmal ein Nullsummenspiel. Das Ganze gleicht einer Tombola, bei der jetzt mehr Lose in Form von Wohnberechtigungsscheinen verteilt werden, aber die Gewinnaussichten auf eine Wohnung Jahr für Jahr schrumpfen.

Die Landesregierung formuliert selbst die Hoffnung, dass nicht alle Anspruchsberechtigten ihren Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein geltend machen. Auweia! Ich glaube, Hoffnung ist in der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt kein guter Ratgeber.

Statt nach der durchgeführten Novelle der NBauO weitere wichtige Impulse für den Wohnungsbau und die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes folgen zu lassen, beschäftigt sich die Landesregierung auch noch damit, die Mietpreisbremse von 18 auf 57 Kommunen auszuweiten - eine Mietpreisbremse, die nachweislich ihre Steuerungsfunktion spätestens nach anderthalb Jahren verliert, die nachweislich das Mietangebot reduziert und die nachweislich die energetische Sanierung des Gebäudebestandes ausbremst, was somit zu einer noch größeren Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt führen wird.

Sie merken: Dieser Zweiklang - Vergrößerung der Zahl der Anspruchsberechtigten und demnächst Ausweitung der Mietpreisbremse - führt zu keiner einzigen zusätzlichen Wohnung.

Aber da gibt es ja noch die Allzweckwaffe, nämlich die WohnRaum Niedersachsen GmbH. Ein gewisser Frust der Geschäftsführung bei der Vorstellung des Konzepts im Wirtschaftsausschuss war deutlich zu spüren. Kurzfristige pragmatische Entscheidungen zum Aufbau einer digitalen Plattform scheitern am öffentlichen Vergaberecht, sodass nunmehr die Projekte händisch aufgenommen und geprüft werden müssen. Die vertragliche Gestaltung der möglichen Bauprojekte, wo die Übergabe und die Zahlung erst nach vollständiger Fertigstellung erfolgen soll, das Projekt aber während der Ausführung auch von Dritten übernommen werden könnte, ist noch vollkommen ungeklärt.

Dann zeigt auch noch der Rechnungshof mit einem umfänglichen Fragenkatalog Interesse daran, wie genau das Geschäft der Niedersachsen WohnRaum GmbH laufen soll und warum die Projekte nicht durch Dritte viel besser ausgeführt werden könnten - was wir als CDU-Landtagsfraktion übrigens schon vom ersten Tag an gefordert haben.

Fazit: Die einzigen Räume, die bisher geschaffen wurden, liegen in der Spohrstraße 2 in Hannover: die Büroräume der WohnRaum Niedersachsen GmbH. Ich persönlich würde sogar wetten, dass es in dieser Legislatur dabei bleiben und keine einzige durch die WohnRaum Niedersachsen GmbH geschaffene Wohnung entstehen wird.

(Beifall von Sebastian Lechner [CDU])

Wie beim Wohnberechtigungsschein habe ich den Eindruck, die Landesregierung baut auch hier auf das Prinzip Hoffnung. Irgendetwas Zählbares wird schon dabei herauskommen!

Meine Damen und Herren, ein starker Staat ist jetzt in der Verantwortung, den Bauwilligen - ob bei Eigenheim oder Mietwohnungsbau - in diesem Land unterstützend und erleichternd zur Seite zu stehen. Denn die Skaleneffekte eines wiederbelebten Wohnungsbaus lassen sich durch die staatliche Wohnraum GmbH lange nicht erzielen.

Als CDU-Landtagsfraktion reichen wir daher kurzfristig einen Änderungsantrag zu unserem bereits vorhandenen Entschließungsantrag zur Trendumkehr im Wohnungsbau mit einem umfänglichen Maßnahmenkatalog mit vielen, sehr konkreten Vorschlägen ein, um deutlich zu machen, dass es mit einer Novelle der Bauordnung und einer Landeswohnungsgesellschaft eben nicht getan ist.

Da sage ich auch ganz klar in Richtung der regierungstragenden Fraktionen: Nur auf Vorschläge aus dem Fachministerium zu warten, reicht in dieser Krise einfach nicht.

(Beifall von Sebastian Lechner [CDU])

Wir wollen mit Ihnen diskutieren: über Fragen zur Grunderwerbsteuer, über erforderliche Bundesratsinitiativen zur Novelle des Baugesetzbuches, über eine Vereinfachung des Verhältnisses zwischen Statiker und Prüfstatiker, über Regelstandards zum Gebäudetyp E, über eine Dekarbonisierungsstrategie für den Gebäudebestand, über die Frage, wie wir serielles Sanieren gerade auch bei öffentlichen Gebäuden zum Fliegen bringen können und vieles mehr.

Und ja, wir diskutieren auch über die Änderung des Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes. Als CDU-Landtagsfraktion sind wir uns aber sicher: Ein besserer Wohnungsbau in Niedersachsen ist möglich.

Vielen Dank.

(Beifall bei der CDU)

Vizepräsident Jens Nacke:

Vielen Dank, Herr Kollege Frölich. - Auf Ihren Wortbeitrag gibt es eine Kurzintervention des Kollegen Sachtleben. Bitte schön!

Heiko Sachtleben (GRÜNE):

Schönen Dank, Herr Präsident. - Herr Frölich, ich kann das so nicht stehen lassen: die frustriert wirkende Geschäftsführerin der WohnRaum Niedersachsen GmbH. Diesen Eindruck habe ich ganz und gar nicht gehabt. Ich habe eine Frau erlebt, die weiß, wovon sie redet, die weiß, was sie macht, die konkrete Projekte angeht.

Ich sage Ihnen ganz ehrlich: Jede Wohnung, die die WohnRaum Niedersachsen GmbH schafft, ist eine Wohnung, die wir gebaut haben.

(Zurufe von der CDU)

Ich will nicht schon wieder darauf herumreiten, dass nicht wir die 30 000 landeseigenen Wohnungen verkauft haben.

Herr Frölich, die von Ihnen angebotene Wette nehme ich an. Wir können jetzt vereinbaren, um was wir wetten wollen. Die Projekte, die die WohnRaum Niedersachsen GmbH jetzt angeht, werden auch in dieser Legislatur umgesetzt.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Vizepräsident Jens Nacke:

Vielen Dank, Herr Kollege Sachtleben. - Herr Kollege Frölich möchte antworten. Bitte schön!

Christian Frölich (CDU):

Herr Kollege Sachtleben, die Wette können wir gerne eingehen. Über den Einsatz unterhalten wir uns noch. Aber da finden wir bestimmt eine Lösung.

Ich möchte nur auf zwei Punkte hinweisen:

Ich habe mit Frau Viebach vor der Sommerpause ein Gespräch geführt und die Entwicklung von vor der Sommerpause bis nach der Sommerpause im Wirtschaftsausschuss. Da war es mein klares Empfinden, dass schon eine gewisse Frustration da war,

weil sie auf bestimmte Widerstände, die durch das Vergaberecht etc. einfach gegeben sind, stößt. Das war ihr vielleicht in der Form nicht unbedingt klar.

Auf Ihren Hinweis bezüglich der 30 000 verkauften Wohnungen habe ich ja nur gewartet. Wir alle waren in Österreich und haben uns die tollen Wohnungen dort angeguckt.

(Ulrich Watermann [SPD]: Haben Sie sie nun verhökert oder nicht?)

- Bitte? Ich werde das jetzt ausführen. Geben Sie mir die Zeit, Herr Watermann!

Wir haben in Österreich gesehen, was gerade mit dem dortigen Wohnungsbestand passiert. Wir haben auch viele gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen hier in Niedersachsen, die einen großen Wohnungsbestand haben, der Investitionen erfordert, weil sie den energetisch sanieren müssen, die sie aber gerade vor sich herschieben. Sie sagen: Wenn wir diesen Wohnungsbestand jetzt energetisch sanieren, dann können wir überhaupt keine neuen Wohnungen mehr bauen, weil unsere ganze Liquidität und unser gesamtes Vermögen in die Sanierung dieser Gebäudebestände geht.

(Minister Olaf Lies: Dann ist es gut, dass Sie die Wohnungen verkauft haben?)

Die Wohnungen sind weiterhin auf dem Markt. Jetzt haben Sie 100 Millionen Euro in Ihrer Landeswohnungsgesellschaft und können dafür, so Gott will, neue Wohnungen bauen. Ansonsten würden Sie das Geld jetzt ausgeben müssen, um diese 30 000 Wohnungen zu sanieren, und dafür würde es niemals reichen.

(Beifall bei der CDU)

Vizepräsident Jens Nacke:

Vielen Dank, Herr Kollege Frölich. - Als Nächstes hat sich zu Wort gemeldet: für die Fraktion der SPD Herr Kollege Henning. Bitte schön!

(Beifall bei der SPD)

Frank Henning (SPD):

Herr Präsident! Meine lieben Kolleginnen und Kollegen! Unser Wohnungsbauminister hat um Zustimmung zu dem Gesetzentwurf geworben. Diese Werbemaßnahme hat Erfolg gehabt. Wir als SPD-Fraktion werden natürlich diesem Wohnraumgesetz zustimmen. Es geht darum, die Einkommensgrenzen - das ist ausgeführt worden - mit Blick auf die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins nach

über zehn Jahren endlich einmal anzupassen, um den Kreis der Anspruchsberechtigten für eine öffentlich geförderte Wohnung zu erweitern.

Wir haben gehört: Die Einkommensgrenzen werden um 25 % nach oben gesetzt, und zwar von 17 000 auf 21 000 Euro für einen Einpersonenhaushalt von 23 000 auf 28 000 für einen Zweipersonenhaushalt. Und die Zuschläge pro Kind steigen auf 3 750 Euro. Ich will das nicht alles wiederholen; das hat der Minister schon vorgetragen.

Wir hatten eine Anhörung; das hat er noch nicht vorgetragen. Das ist, glaube ich, wichtig zu sagen. Der Verband der Wohnungswirtschaft und der Deutsche Gewerkschaftsbund stehen hinter diesem Gesetz. Sie sagen, dieses Gesetz ermöglicht einen gerechten Zugang zu gefördertem Wohnraum und ist ein Beitrag zur sozialen Gerechtigkeit. Das sollte sich die CDU mal hinter die Ohren schreiben.

Im Übrigen hat die SPD schon im letzten Jahr bei einer Klausurtagung gefordert, dass die Einkommensgrenzen endlich angepasst werden müssen, übrigens auch, um zu einer vernünftigen sozialen Durchmischung, was die Einkommensverhältnisse der Menschen, die in solchen öffentlich geförderten Wohnungen leben, betrifft, zu kommen.

(Beifall bei der SPD)

- Vielen Dank.

Die Kritik, dass wir zu wenig sozialen Wohnraum haben, nehmen wir an. Natürlich sind viele, viele Wohnungen aus der Sozialbindung herausgefallen. 2020 waren es noch 60 000 Sozialwohnungen, jetzt sind es noch 51 000 Sozialwohnungen. Die Kritik ist berechtigt. Aber die Landesregierung steuert ja um.

Lieber Kollege Fröhlich, ich glaube, wir schätzen uns beide sehr, auch im Ausschuss. Aber diese Tiraden gegen die Landeswohnungsgesellschaft!

Wir haben drei Bausteine:

Der erste Baustein ist - um dagegenzusteuern und mehr sozialen Wohnraum zu schaffen - natürlich die Landeswohnungsgesellschaft. Ich habe Ihren Beitrag nicht verstanden, und ich glaube, wir brauchen von euch dazu auch keine Ratschläge. Warum sollten wir uns eure Kritik gefallen lassen, wo ihr die alte Nileg mit 30 000 Wohnungen verkauft habt und wir jetzt wegen euch wieder neu anfangen müssen?

(Lachen bei der CDU - Reinhold Hilbers [CDU]: Das ist doch Unfug!)

Wir haben 100 Millionen Euro in einem ersten Step bereitgestellt. Bei dem wird es nicht bleiben, da bin ich mir ziemlich sicher. Wir werden damit 1 600 Wohnungen bauen, die sonst nicht gebaut worden wären.

Und eines habe ich überhaupt nicht verstanden: Sie haben Frau Viebach kennengelernt. Sie müsste aus Ihrer Sicht eigentlich die ideale Unternehmerin bzw. Managerin sein, die in Ihrem Sinne agiert. Sie macht nämlich das, was Sie uns sonst vorgeworfen hätten, dass wir es nicht tun: Sie führt eine ganz schlanke Wohnungsbaugesellschaft. Sie ist als Geschäftsführerin tätig. Sie hat zwei Sekretärinnen, und das war es. Hätten wir das gemacht, was Sie gerade angedeutet haben - dass die Landeswohnungsgesellschaft selber Grundstücke aufkauft, selber die Ausschreibungen macht, selber die Bauvorhaben durchführt -, hätten wir natürlich viel mehr Personal einstellen müssen.

(Reinhold Hilbers [CDU]: Wir wollen sie auflösen!)

Genau das haben wir nicht getan. Das ist doch genau in Ihrem Sinne. Deswegen verstehe ich nicht, warum Sie Frau Viebach so kritisieren.

(Unruhe bei der CDU)

- Es wäre schön, wenn Sie mal zuhören würden.

Denn sie kauft im Paket bestehende Wohnungsplanungen auf, die andere nicht mehr realisieren können, weil die Rahmenbedingungen gerade so sind, wie sie sind: hohe Zinsen, hohe Bau- und Materialkosten. Diese Wohnungen wären sonst nicht gebaut worden.

Wir werden 1 600 neue Wohnungen bauen. Ein erster Schritt! Es werden weitere folgen, aber in einem ganz, ganz schlanken Prozess. Frau Viebach hat nur dieses kleine Büro und diese beiden Mitarbeiterinnen. Ansonsten kauft sie fertige Bauprojekte auf, für die die Baugenehmigung schon vorliegt, für die die Grundstücke schon angekauft sind, für die die KfW-Förderung schon vorliegt, für die womöglich die Wohnraumförderung schon vorliegt. Alles das macht sie in einem schlanken Prozess, weil andere es nicht mehr tun. Vor dem Hintergrund tun wir genau das, was Sie kritisiert haben, dass wir es nicht tun: Wir schaffen mit einer schlanken Wohnraum Niedersachsen GmbH neuen Wohnraum.

Zweitens zum NBank-Förderprogramm. Sie haben es erwähnt: Das ist eines der besten Projekte bundesweit. Wir haben hier ungefähr 450 Millionen Euro an Fördermitteln pro Jahr, die aus Landes- und

Bundesmitteln gespeist werden. Wir vergeben zinslose Darlehen mit 30-prozentigem Tilgungszuschuss. Der Bund hat seine Mittel in Höhe von 3,15 Milliarden in 2024 noch einmal erhöht, nämlich auf 3,5 Milliarden in 2025. Alles das zusammengekommen ist ein wichtiger Meilenstein, um weiteren, neuen geförderten Wohnraum zu schaffen.

Das dritte Standbein - das haben Sie selbst erwähnt - ist die NBauO-Novelle. Da haben Sie dankenswerterweise sogar mitgestimmt. Mit der neuen NBauO werden wir Ausbauten im Bestand - nicht nur Neubauten sind wichtig -, Aufstockungen, Erweiterungen einfacher, schneller und preiswerter vornehmen.

Von daher werden wir mit diesen drei Maßnahmen - Landeswohnungsgesellschaft, Förderprogramm der NBank und natürlich neue NBauO - in den nächsten Jahren preiswert geförderten öffentlichen Wohnungsbau leisten können. Ich verstehe Ihre Kritik an dieser Stelle überhaupt nicht. Sie hätten mal lieber Ihre Hausaufgaben machen sollen, als Sie noch in der Regierung waren.

Vielen Dank.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Vizepräsident Jens Nacke:

Vielen Dank, Herr Kollege Henning. - Auf Ihren Wortbeitrag gibt es eine Kurzinvention des Kollegen Frölich. Bitte schön!

(Beifall bei der CDU - Frank Henning [SPD]: Er kann es nicht lassen!)

Christian Frölich (CDU):

Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Herr Henning, so kann ich das nicht stehenlassen. So habe ich es auch gar nicht gesagt. Wenn Sie mich kritisieren wollen, wäre es gut, wenn Sie zuhören.

Der erste Punkt, den ich anbringen möchte: Sie haben gerade so getan, als hätten wir schon eine Anhörung zu diesem Gesetzentwurf gehabt. Das hatten wir nicht. Die Landesregierung hat eine Anhörung durchgeführt. Sie haben den Text durchgelesen, den die Landesregierung eingereicht hat. Darin hätten Sie auch lesen können, dass der DGB angemerkt hat: Okay, das ist in Ordnung. Aber wenn das Angebot an sozialen Wohnungen nicht steigt, dann bringt das eigentlich gar nichts. - Das ist der Halbsatz, den Sie auch ruhig hätten erwähnen können.

Der zweite Punkt ist: Ich habe nicht gesagt, dass Frau Viebach irgendwie eine schlechte Besetzung wäre.

(Frank Henning [SPD]: Frustriert!)

Ich habe nur gesagt, sie sei frustriert, weil sie aus der Wirtschaft kommt, weil sie gerne pragmatische Lösungen umsetzen möchte. Sie stellt aber gerade fest, dass sie das in der Funktion wahrscheinlich gar nicht kann. Dass das Ganze schlank aufgestellt ist, das begrüßen wir sehr. Und wir sind jetzt gespannt, ob dieser gordische Knoten, der dafür zu durchschlagen ist, durchschlagen wird oder nicht und ob die Projekte dann tatsächlich ins Laufen kommen.

Das Dritte, was ich zu Ihren Ausführungen sagen möchte, ist: Was hier überhaupt nicht stattfindet, ist ein Mietwohnungsbau für die Mitte der Gesellschaft, die keinen Wohnberechtigungsschein hat. Das findet in Ihren sämtlichen Ausführungen überhaupt nicht statt. Das finde ich sehr bedauerlich.

(Beifall bei der CDU)

Vizepräsident Jens Nacke:

Vielen Dank, Herr Kollege Frölich. - Herr Kollege Henning möchte antworten. Bitte schön!

Frank Henning (SPD):

Herr Kollege Frölich, ich beginne mit dem letzten Argument. Gerade die Anhebung der Einkommensgrenzen macht doch deutlich, dass wir die Mitte der Gesellschaft mitnehmen. Wir haben doch heute schon das Problem, dass der Polizist/die Polizistin, die Krankenschwester oder die Schuhfachverkäuferin diese Mieten nicht mehr bezahlen kann, in der Vergangenheit aber nicht unbedingt in den Genuss eines Wohnberechtigungsscheins gekommen ist. Das regeln wir doch gerade durch die Anhebung der Einkommensgrenzen.

Das zeigt aber gleichzeitig, wie groß das Problem ist. Das Problem der nicht bezahlbaren Mieten ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Die Berufsgruppen, die ich gerade aufgelistet habe - ich will sie nicht wiederholen -, haben die gleichen Probleme wie untere Einkommensgruppen, überhaupt noch bezahlbaren Wohnraum zu finden. Dem steuern wir jetzt entgegen, indem wir die Einkommensgrenzen für die Erteilung des Wohnberechtigungsscheins anheben.

Damit profitiert natürlich auch eine größere Gruppe aus der Mitte der Gesellschaft. Ich habe davon gesprochen, dass das auch zu einer besseren sozialen Verteilung von sozial gefördertem Wohnraum

führt. Dadurch erzielen wir diesen Nebeneffekt. Insofern verstehe ich den kritischen Einwand nicht.

Ich verstehe auch Ihre Einwendungen, was die Anhörung angeht, nicht. Ich habe nur davon gesprochen, dass - natürlich! - die Landesregierung eine Anhörung vorgenommen hat. In dieser Anhörung hat sich der DGB genauso wie der Verband der Wohnungswirtschaft sehr klar für dieses Gesetz ausgesprochen.

(Zuruf von der CDU: Ach ja?)

- Jawohl!

Und der DGB hat auch gesagt - da bin ich ja bei Ihnen -, dass es nicht ausreichend ist, nur die Einkommensgrenzen anzuheben, sondern dass wir jetzt natürlich auch neue Sozialwohnungen bauen müssen. Das wissen wir aber, und wir sind auch schon lange mit dem DBG dabei. Er hat die Landeswohnungsgesellschaft mit eingefordert und die Landesregierung dafür gelobt, dass sie diese Landeswohnungsgesellschaft schafft.

(Glocke des Präsidenten)

Letzte Bemerkung: Sie haben vorhin davon gesprochen, dass viele Bestandswohnungsunternehmen gar nicht zum Wohnungsneubau kommen, weil sie im Grunde genommen die Sanierung ihres Altbaubestandes durchführen müssen.

Sie haben es verstanden! Genau das ist doch die Lücke, in die die Landeswohnungsgesellschaft reinspringen wird: Viele Bestandshalter sind nicht in der Lage, im Neubausegment tätig zu werden, weil sie ihre Altbauwohnungen sanieren müssen. Genau das ist die Aufgabe der Landeswohnungsgesellschaft: in diese Lücke reinzuspringen, um diesen Bestandshaltern diese Projekte abzukaufen, was jetzt ja auch erfolgt, um dann diese neuen Wohnungen zu bauen, die sonst eben nicht gebaut worden wären.

(Beifall bei der SPD und bei den GRÜNEN)

Vizepräsident Jens Nacke:

Vielen Dank, Herr Kollege Henning. - Als Nächstes hat sich zu Wort gemeldet: für die Fraktion der AfD Herr Kollege Najafi. Bitte!

(Beifall bei der AfD)

Omid Najafi (AfD):

Vielen Dank. - Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Das ist ja eher zu einem Gespräch zur Landeswohnungsgesellschaft ausgeartet.

Ich muss hier eine Lanze für den Kollegen Frölich brechen. Es war nie die Rede von einer Kritik gegenüber der Person oder an der Kompetenz von Frau Viebach, sondern es wurde nur gefragt, was für bessere Arbeit eine Landeswohnungsgesellschaft im Vergleich zur privaten Bauwirtschaft leisten könne.

Diese Frage konnte nun einmal nicht beantwortet werden - vor allem vor dem Hintergrund der gestiegenen Baukosten. Herr Henning, Sie können gebetsmühlenartig immer wieder erwähnen, dass Sie 1 600 Wohnungen bauen werden. Diese Wohnungen werden nicht gebaut werden, vor allem deshalb nicht, weil sich die Betonpreise innerhalb der letzten drei Jahre verdoppelt haben, weil sich Zementpreise um 41 % erhöht haben und weil sich der Preis für Bausand gegenüber dem letzten Jahr um 22 % erhöht hat. Diese Kosten werden Sie mit der Landeswohnungsgesellschaft nun mal nicht senken können.

(Vizepräsident Marcus Bosse übernimmt den Vorsitz)

Aber zurück zum Gesetz! Eigentlich wurde schon alles gesagt. Die Anpassung der Einkommensgrenzen beim Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz ist eine Angelegenheit, die man sich infolge der gestiegenen Preise seit 2010 anschauen kann, auch wenn die Fehlpolitik der letzten 14 Jahre für ebendiese Preissteigerungen, vor allem bei Energie, verantwortlich ist.

Auf einen Widerspruch in der Begründung möchte ich jedoch hinweisen. Sie schreiben:

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

Direkt im nächsten Satz heißt es:

„Durch die Anhebung der Einkommensgrenzen kann es zu einer nicht unwesentlichen mengenmäßigen Änderung der Fallzahlen kommen.“

Also doch Mehraufwand bei den Kommunen!

Eine Sache wurde hier oft wiederholt, und ich muss sie noch einmal aussprechen: Sie können so viele Wohnberechtigungsscheine verteilen, wie Sie wollen. Die Anzahl der verfügbaren Sozialwohnungen wird sich dadurch nicht erhöhen!

Dieser Gesetzentwurf ist ohne größeres Konzept für das Baugewerbe einfach nur eine Mogelpackung. Daher sind wir gespannt auf die Beratungen im Ausschuss.

Vielen lieben Dank.

(Beifall bei der AfD)

Vizepräsident Marcus Bosse:

Herr Abgeordneter Najafi, auf Ihren Beitrag gibt es eine Kurzintervention des Abgeordneten Henning. Bitte schön, Herr Henning!

(Beifall bei der SPD)

Frank Henning (SPD):

Herr Najafi, ich versuche es noch einmal, weil ich die Hoffnung nicht aufgebe, dass Sie mir vielleicht irgendwann mal zuhören.

Sie haben eben die Frage gestellt, warum dieses Geld in die Landeswohnungsgesellschaft investiert wird und man es nicht lieber den Privaten gibt. Ich habe das eben ausgeführt: weil die privaten Bestandshalter, die privaten Wohnungsgesellschaften in diesen Markt im Augenblick nicht so eingreifen, wie sie früher eingegriffen hätten. Sie haben früher Wohnungen gebaut. Das tun sie heute nicht mehr, weil die Rahmenbedingungen - Stichwort „gestiegene Zinsen und Baukosten“ - das nicht mehr hergeben und ihre Renditeerwartungen entsprechend höher sind, sodass diese Bestandshalter im Augenblick im Regelfall damit beschäftigt sind, ihre Bestandswohnungen zu sanieren, und gar nicht mehr zum Neubausegment kommen.

In dieser Lücke wird jetzt die neue Landeswohnungsgesellschaft agieren. Genau diese Wohnungen, die die Bestandshalter eben nicht mehr bauen, baut jetzt die Landeswohnungsgesellschaft. Insofern: Alles gut!

Was die kommunale Ebene angeht, nur die Information: Ja, es wird mehr Fallzahlen geben, was den Wohnberechtigungsschein angeht. Aber dazu gibt es Gespräche. Das werden die Kommunen dann entsprechend abgegolten bekommen. Sie wissen, dass mit den kommunalen Spitzenverbänden und

mit dem Ministerium Gespräche über die Finanzierung dieser Verwaltungstätigkeiten laufen. Das ist also nicht das Argument.

(Beifall bei der SPD)

Vizepräsident Marcus Bosse:

Herr Najafi möchte antworten.

Omid Najafi (AfD):

Herr Präsident! Meine Damen und Herren! Herr Henning, Sie sagen mir, dass Sie keine Ahnung von unternehmerischem Wirken haben, ohne mir zu sagen, dass Sie keine Ahnung von unternehmerischem Wirken haben.

Ganz einfach: Wenn Sie als Bauunternehmer eine Wohnung bereitstellen oder eine Wohnung bauen wollen, dann erwarten Sie natürlich eine gewisse Rendite. Wenn Sie diese Rendite nicht erzielen können, dann wissen Sie: Wenn Sie diese Wohnung realisieren, wenn Sie diese Wohnung bauen, dann werden Sie Verluste schreiben. Sie werden Minus machen. Ergo bauen Sie diese Wohnung nicht.

Jetzt ist die Frage: Was kann die Landeswohnungsgesellschaft besser als ein privater Bauunternehmer? Ergo werden Sie mit 100 Millionen Euro Steuergeld Wohnungen bauen, die defizitär arbeiten. Sie werden also Steuergeld verbrennen.

1 600 Wohnungen - ich weiß nicht, woher Sie diese Zahl haben. Das werden Sie immer wieder in den Äther posaunen. Sie werden aber trotzdem scheitern.

Vielen lieben Dank.

(Beifall bei der AfD)

Vizepräsident Marcus Bosse:

Die nächste Wortmeldung: aus der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen der Kollege Heiko Sachtleben. Bitte schön!

Heiko Sachtleben (GRÜNE):

Sehr geehrter Herr Präsident! Liebe Kolleg*innen! Wohnen ist ein Menschenrecht. Denn alle Menschen, die hier leben, haben ein Recht auf eine gute Gesundheit, darauf, dass sie satt werden, und darauf, dass sie wissen, wo sie dauerhaft und in Sicherheit wohnen können.

Wir haben in dieser Legislatur schon viel über Wohnen, über Bauen und auch - eben gerade wieder unendlich lange, obwohl es eigentlich gar nicht Thema dieses Tagesordnungspunktes war - über

die Landeswohnungsgesellschaft gesprochen. Damit sage ich zum einen, dass wir schon einiges auf dem Weg getan haben und auf dem richtigen Weg sind, zum anderen aber auch, dass wir gerade erst angefangen haben, die Verhältnisse zu verbessern. Nach wie vor fehlen Zehntausende Wohnungen im sozialen Wohnungsbau und im Bereich des bezahlbaren Wohnraums für einen Quadratmeterpreis zwischen 7 und 8,50 Euro. Auch die Eigentumsquote stagniert seit den 70ern des letzten Jahrhunderts bei ca. 45 % der Bevölkerung.

Mit der Einbringung dieses Gesetzentwurfs gehen wir jetzt diesen richtigen Weg weiter. Denn damit werden die Einkommensgrenzen angehoben, die regeln, bis zu welcher Einkommenshöhe Menschen einen Zuschuss für den Wohnungsbau bekommen. Die Grenzen liegen dann - als Beispiel seien jetzt nur einmal Alleinstehende genannt - bei 21 250 Euro pro Jahr. Österreich ist hier schon genannt worden. Nur einmal zum Vergleich, wie klein der Schritt ist, den wir jetzt gehen: In Österreich liegt diese Grenze bei 92 000 Euro pro Jahr. Aber wenn wir es ernst meinen, müssen wir diesen kleinen Schritt noch weiter gehen. Denn er alleine reicht nicht. Es wird notwendig sein, dass wir einen Paradigmenwechsel haben. Dazu müssen wir die Bedingung einer nur vom freien Markt geregelten Urbanisierung verändern und staatliche Leitplanken einziehen.

Die Mieten bei Neuvermietungen übersteigen die Zahlungsfähigkeit der meisten Wohnungssuchenden. Es darf nicht sein, dass die Wohnungssuche der Menschen in einem Burn-out endet. Die Wohnungssuche darf kein Schreckgespenst sein. Wir alle, die wir hier sitzen, wohnen, und wir sind finanziell abgesichert. Vielen in diesem Raum mag Wohnungssuche nicht besonders schwerfallen - vielleicht, weil sie Eigentum haben oder schlicht und einfach nicht daran denken umzuziehen.

Ich wiederhole mich aber und sage ganz deutlich: Die Themen Wohnen und auch Umziehen betreffen uns alle. Wir brauchen mehr Wohnraum, mehr bezahlbaren Wohnraum, aber wir brauchen keine Firmen, die Wohnraum als Spekulationsobjekt begreifen. Der Markt regelt es eben nicht, wie wir sehen.

Wir hatten eine starke Inflation und damit im besten Fall auch steigende Löhne, aber keinen höheren Reallohn. Genau deswegen geht die Landesregierung jetzt den Weg mit der Gesetzesvorlage, die Einkommensgrenzen anzupassen. Unsere rot-grüne Landesregierung lässt niemanden allein und erst recht nicht die, die gerade nicht im Wohlstand

leben. Genau aus diesem Grund werden wir die Grenzen anpassen. Es ist wichtig, dass allen Menschen Wohnraum zur Verfügung steht - besonders denen, die ihn nicht so leicht finden können.

Wenn das Geld knapp ist und wenn nicht mehr über den Haushalt gefördert werden kann, dann müssen wir uns einfach mit den Regularien beschäftigen, und wir müssen diese ändern.

(Glocke des Präsidenten)

- Einen Satz noch, Herr Präsident!

Das haben wir mit der Novellierung der NBauO bereits getan. Wir machen weiter. Die nächste Novelle ist bereits in Arbeit. Wir machen es schneller, besser und kostengünstiger. Wir gehen unseren Weg zu bezahlbarem Wohnraum weiter. Noch hängt die Kette von sinnlosen Haushaltsregeln an unseren Füßen, aber wir gehen.

Danke schön.

(Beifall bei den GRÜNEN und bei der SPD)

Vizepräsident Marcus Bosse:

Vielen Dank, Kollege Sachtleben.

Zu dem Tagesordnungspunkt liegen uns keine weiteren Wortmeldungen vor. Wir kommen somit zur Ausschussüberweisung.

Federführend soll der Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung sein, mitberatend der Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen. Wer ist dafür? - Die Gegenprobe! - Somit geht das in diese Ausschüsse.

Beschlussempfehlung

Hannover, den 22.01.2025

Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und
Digitalisierung

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/5462 neu

Berichterstattung: Abg. Omid Najafi (AfD)

(Es ist ein schriftlicher Bericht vorgesehen.)

Der Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung empfiehlt dem Landtag, den Gesetzentwurf der Landesregierung in der Drucksache 19/5462 neu mit den aus der Anlage ersichtlichen Änderungen anzunehmen.

Reinhold Hilbers
Stellvertretender Vorsitzender

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/5462 neu

Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr,
Bauen und Digitalisierung

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.

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 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 werden die Worte „nach Absatz 4 abweichend festgelegt“ durch die Worte „aufgrund der Verordnung nach Absatz 4 in der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 abweichend bestimmt“ ersetzt.

b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) *unverändert*

aaa) *unverändert*

bbb) *unverändert*

bb) *unverändert*

c) Absatz 4 erhält folgende Fassung:

„(4) ¹Das Fachministerium kann durch Verordnung regeln, dass in der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 bestimmt werden darf, dass die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 überschritten werden dürfen, wenn die Überschreitung unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse erforderlich ist, insbesondere

1. zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum,
2. zur Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung oder
3. zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/5462 neu

Empfehlungen des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr,
Bauen und Digitalisierung

²In der Verordnung ist zu regeln, unter welchen Voraussetzungen und bis zu welcher Höhe eine Überschreitung der Einkommensgrenzen in der Förderentscheidung zugelassen werden darf. ³In der Förderentscheidung darf eine Überschreitung der Einkommensgrenzen nur zugelassen werden, soweit dies unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse erforderlich ist, insbesondere um eines der in Satz 1 genannten Ziele zu erreichen.“

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.

2. § 6 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 werden die Worte „Einhaltung von Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen“ durch die Worte „die Höhe der Einkommensgrenzen und die Einhaltung von Wohnungsgrößen“ ersetzt.

b) In Absatz 3 Sätze 1 und 3 wird jeweils die Angabe „§ 8 Abs. 1 Satz 1“ durch die Angabe „§ 8 Abs. 1“ ersetzt.

- 2/1. In § 8 Abs. 2 Satz 2 werden die Worte „nach § 3 Abs. 4 abweichend geregelte“ durch die Worte „aufgrund der Verordnung nach § 3 Abs. 4 in der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 abweichend bestimmte“ 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.

3. *unverändert*

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.

4. *unverändert*

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am [Datum einsetzen] in Kraft.

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am **Ersten des Monats, der auf den Monat folgt, in dem das Gesetz verkündet wurde**, in Kraft.

Schriftlicher Bericht**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/5462 neu

Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
- Drs. 19/6294

Berichterstattung: Abg. Omid Najafi (AfD)

Der Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung empfiehlt dem Landtag in der Drucksache 19/6294, den Gesetzentwurf mit den aus der Anlage zu jener Drucksache ersichtlichen Änderungen anzunehmen. Diese Empfehlung kam im federführenden Ausschuss mit den Stimmen der Ausschussmitglieder aller Fraktionen zustande. Der mitberatende Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen stimmte wie der federführende Ausschuss ab.

Der Ausschuss hat keine Bedenken gegen den Gesetzentwurf als solchen. Mit seinen gleichwohl empfohlenen Änderungen trägt er lediglich einer Bitte des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (MW) Rechnung. Dieses hatte mitgeteilt, im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens sei anlässlich der beabsichtigten Neufassung der Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes aufgefallen, dass einzelne Regelungen der Verordnung, die bereits in der geltenden Fassung enthalten seien und in der Neufassung übernommen werden sollten, wohl nicht von der Verordnungsermächtigung in § 3 des Gesetzes abgedeckt seien. Denn § 3 Abs. 4 ermächtige das MW, die maßgeblichen Einkommensgrenzen durch Verordnung abweichend von § 3 Abs. 2 zu regeln; dementsprechend spreche auch § 3 Abs. 1 von „nach Absatz 4 abweichend festgelegten“ Einkommensgrenzen. In der Verordnung sei hingegen sowohl in der geltenden als auch in der künftig vorgesehenen Fassung an mehreren Stellen vorgesehen, dass die für die Förderung zuständige Behörde ermächtigt sei, in der jeweiligen Förderentscheidung eine von § 3 Abs. 2 des Gesetzes abweichende Einkommensgrenze zuzulassen. Eine solche Abweichung erfolge dann aber nicht mehr abstrakt-generell durch die Verordnung des MW selbst, sondern lediglich aufgrund der Verordnung durch die jeweilige Behörde im Einzelfall. An dieser seit vielen Jahren bewährten Förderpraxis solle aus fachlicher Sicht auch nichts geändert werden. Allerdings sei es erforderlich, das Gesetz so zu fassen, dass entsprechende Regelungen in der Verordnung ermöglicht würden und das Gesetz auch im Übrigen zu der Praxis passe. Zu diesem Zweck hat das MW gebeten, die in der Beschlussempfehlung vorgesehenen Änderungen des Gesetzentwurfs vorzunehmen. Der Ausschuss hat auch insoweit keine Bedenken und folgt der Bitte des MW mit seinen einstimmig beschlossenen Empfehlungen.

Wir kommen zum letzten Tagesordnungspunkt für heute, zu:

Tagesordnungspunkt 19:

Abschließende Beratung:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes - Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/5462 neu - Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung - Drs. 19/6294 - Schriftlicher Bericht - Drs. 19/6358

Der Ausschuss empfiehlt Ihnen, den Gesetzentwurf mit Änderungen anzunehmen.

Im Ältestenrat waren sich die Fraktionen einig, dass über diesen Punkt ohne Besprechung abgestimmt wird. - Ich höre keinen Widerspruch und lasse daher gleich abstimmen.

Wer der Beschlussempfehlung folgen und damit den Gesetzentwurf der Landesregierung in der Schlussabstimmung mit den in der Beschlussempfehlung empfohlenen Änderungen annehmen will, den bitte ich, soweit möglich, aufzustehen. - Ich frage nach Gegenstimmen. - Enthaltungen? - Das ist somit einstimmig. Damit wurde der Beschlussempfehlung gefolgt.



Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt

79. Jahrgang

Hannover, den 3. Februar 2025

Nummer 7

G e s e t z **zur Änderung des Niedersächsischen** **Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes**

Vom 30. Januar 2025

Der Niedersächsische Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

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 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 werden die Worte „nach Absatz 4 abweichend festgelegt“ durch die Worte „aufgrund der Verordnung nach Absatz 4 in der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 abweichend bestimmt“ ersetzt.
- b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:
 - aa) Satz 1 wird wie folgt geändert:
 - aaa) In Nummer 1 wird die Angabe „17 000“ durch die Angabe „21 250“ ersetzt.
 - bbb) In Nummer 2 wird die Angabe „23 000“ durch die Angabe „28 750“ ersetzt.
 - bb) In den Sätzen 2 und 3 wird jeweils die Angabe „3 000“ durch die Angabe „3 750“ ersetzt.
- c) Absatz 4 erhält folgende Fassung:

„(4) ¹Das Fachministerium kann durch Verordnung regeln, dass in der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 bestimmt werden darf, dass die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 überschritten werden dürfen, wenn die Überschreitung unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse erforderlich ist, insbesondere

- 1. zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum,
- 2. zur Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung oder
- 3. zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

²In der Verordnung ist zu regeln, unter welchen Voraussetzungen und bis zu welcher Höhe eine Überschreitung der Einkommensgrenzen in der Förderentscheidung zugelassen werden darf. ³In der Förderentscheidung darf eine Überschreitung der Einkommensgrenzen nur zugelassen werden, soweit dies unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse erforderlich ist, insbesondere um eines der in Satz 1 genannten Ziele zu erreichen.“

2. § 6 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 werden die Worte „Einhaltung von Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen“ durch die Worte „die Höhe der Einkommensgrenzen und die Einhaltung von Wohnungsgrößen“ ersetzt.
 - b) In Absatz 3 Sätze 1 und 3 wird jeweils die Angabe „§ 8 Abs. 1 Satz 1“ durch die Angabe „§ 8 Abs. 1“ ersetzt.
3. In § 8 Abs. 2 Satz 2 werden die Worte „nach § 3 Abs. 4 abweichend geregelte“ durch die Worte „aufgrund der Verordnung nach § 3 Abs. 4 in der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 abweichend bestimmte“ ersetzt.
4. In § 11 Abs. 1 Satz 1 werden im einleitenden Satzteil die Worte „oder der Verfügungsberechtigte“ durch die Worte „Verfügungsberechtigte oder den Verfügungsberechtigten“ ersetzt.
5. 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 Ersten des Monats, der auf den Monat folgt, in dem das Gesetz verkündet wurde, in Kraft.

Hannover, den 30. Januar 2025

Die Präsidentin des Niedersächsischen Landtages

Hanna N a b e r

Das vorstehende Gesetz wird hiermit verkündet.

Der Niedersächsische Ministerpräsident

Stephan W e i l

N i e d e r s c h r i f t

über die 59. - öffentliche - Sitzung

des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen

und Digitalisierung

am 22. November 2024

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung:

Seite:

1. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes**
Gesetzentwurf der Landesregierung - [Drs. 19/5462](#) neu
Beginn der Beratung mit Verfahrensfragen 6
2. **Unterrichtung durch die Landesregierung zum „Masterplan Brücke“**
Unterrichtung 7
Aussprache 8
3. **Ausbildungen attraktiver aufstellen: Mit einer Praktikumsprämie für technische und handwerkliche Berufe in unsere Wirtschaft, Gesellschaft und Zukunft investieren!**
Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/2226](#)
Fortsetzung der Beratung 18
Beschluss 20
4. **Berufsorientierung an allgemeinbildenden Schulen ausbauen**
Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/2711](#)
Mitberatung 21
Beschluss 22
5. **Initiative des Landes zur Magnetschwebbahn und zu entsprechender technologischer**

Forschung und IndustrieansiedlungAntrag der Fraktion der AfD - [Drs. 19/4573](#)*(vertagt)*..... 23**6. Glasindustrie in der Zukunftsregion Weserbergland+ fördern - die energieintensive Industrie auf dem Weg zur Klimaneutralität unterstützen**Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/5320](#)*(vertagt)*..... 24**7. Aktiv die Trendumkehr für mehr Wohnungsbau schaffen, anstatt die Krise mit einer Landeswohnungskaufgesellschaft zu verschärfen**Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/3036](#)*Fortsetzung der Beratung*..... 25*Beschluss*..... 29**8. Freie Märkte wiederherstellen und Wohlstand bewahren - niedersächsische Wirtschaft schützen vor dem Wirtschaftsdirigismus grüner Transformationspolitik**Antrag der Fraktion der AfD - [Drs. 19/5263](#)*Fortsetzung der Beratung*..... 30*Beschluss*..... 32**9. Die deutsche Einheit endlich auch in Niedersachsen vollenden! Räumliche Trennung von Darchau und Neu-Darchau durch einen Brückenbau überwinden.**Antrag der Fraktion der AfD - [Drs. 19/5613](#)*Einbringung des Antrags* 33*Verfahrensfragen*..... 33*Weiteres Verfahren*..... 34**10. Transformation der Wirtschaft durch Innovation aktiv gestalten und Niedersachsen zum Start-up-Land ausbauen**Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/5073](#)*Unterrichtung durch die Landesregierung*..... 35*Aussprache* 38

11. Niedersachsens Wirtschaft zukunftsfähig und klimafreundlich aufstellen - Transformation gemeinsam gestalten

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/5191](#)

Unterrichtung durch die Landesregierung 42

Aussprache 43

12. Terminangelegenheiten

- Terminplanung der Haushaltsberatung im Jahr 2025 45

13. Antrag auf Unterrichtung durch die Landesregierung zum Thema „Lichterfahrten“

Beschluss über den Antrag 46

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Stefan Klein (SPD), Vorsitzender
2. Abg. Nico Bloem (in Vertretung des Abg. Matthias Arends) (SPD)
3. Abg. Christoph Bratmann (SPD)
4. Abg. Oliver Ebken (SPD)
5. Abg. Frank Henning (SPD)
6. Abg. Sabine Tippelt (SPD)
7. Abg. Uwe Dorendorf (CDU)
8. Abg. Christian Frölich (CDU)
9. Abg. Reinhold Hilbers (CDU)
10. Abg. Marcel Scharrelmann (CDU)
11. Abg. Colette Thiemann (CDU)
12. Abg. Stephan Christ (GRÜNE)
13. Abg. Nadja Weippert (in Vertretung des Abg. Heiko Sachtleben) (GRÜNE)
14. Abg. Omid Najafi (AfD)

Zeitweise hat Abg. Reinhold Hilbers (CDU) als stellv. Vorsitzender die Sitzungsleitung inne.

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Parlamentsrat Dr. Oppenborn-Reccius (Mitglied).

Von der Landtagsverwaltung:

Beschäftigte Kahlert-Kirstein

Niederschrift:

Regierungsdirektor Schröder,
Oberregierungsrätin March (Seiten 35 bis 44), Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 10:30 Uhr bis 12:50 Uhr.

Tagesordnungspunkt 1:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes

Gesetzentwurf der Landesregierung - [Drs. 19/5462](#) neu

erste Beratung: 50. Plenarsitzung am 06.11.2024

federführend: AfWVBuD;

mitberatend: AfRuV

Beginn der Beratung mit Verfahrensfragen

Abg. **Frank Henning** (SPD) legt dar, der Gesetzentwurf sei bereits bei seiner Einbringung durch die Landesregierung Gegenstand einer „munteren“ Debatte gewesen, die sich zu einer Grundsatzzdebatte über Wohnungsbau entwickelt habe. Im Nachhinein empfinde er die harte Auseinandersetzung, die die Fraktionen im Plenum geführt hätten, als unnötig, zumal er den Eindruck gehabt habe, dass alle Fraktionen der Änderung der Einkommensgrenzen zustimmten.

Vor diesem Hintergrund, so der Abgeordnete, wollten die Koalitionsfraktionen das Beratungsverfahren möglichst schlank gestalten mit einer kurzen mündlichen Unterrichtung durch die Landesregierung über den Sachstand, insbesondere zu den Beweggründen, aus denen die Einkommensgrenzen angepasst werden sollen, sowie einer schriftlichen Anhörung, für die die Fraktionen mit dem Verteilerschlüssel 2/2/1/1 Anzuhörende benennen können sollten.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) erklärt, seine Fraktion halte die Diskussion um den Wohnungsbau, die die Fraktionen im Plenum geführt hätten, für richtig und wichtig. Bei diesem wichtigen Thema sei es nötig, auch auf bestimmte Grundsätze hinzuweisen. Seiner Fraktion sei an einer zügigen Verabschiedung des Gesetzentwurfs gelegen. Daher stimme sie dem vorgeschlagenen Verfahren zu.

Im Hinblick auf den geäußerten Wunsch nach einer möglichst zügigen Verabschiedung des Gesetzentwurfs weist ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) darauf hin, dass der GBD keine rechtlichen Bedenken gegen den Gesetzentwurf habe und lediglich noch der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bestimmt werden müsse.

Der **Ausschuss** beschließt, eine mündliche Unterrichtung durch die Landesregierung, insbesondere zum Sachstand bei der Wohnraumförderung und zu den konkreten Gründen für die vorgesehene Anhebung der Einkommensgrenzen, entgegenzunehmen und eine schriftliche Anhörung nach dem Verteilerschlüssel 2/2/1/1 durchzuführen. Die Fraktionen werden gebeten, die Anzuhörenden der Landtagsverwaltung bis zum 28. November 2024 zu benennen. Die Unterrichtung soll nach Möglichkeit schon in der Sitzung am 29. November 2024 erfolgen.

N i e d e r s c h r i f t

über die 60. - öffentliche - Sitzung

des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen

und Digitalisierung

am 29. November 2024

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung:

Seite:

1. **Entwurf eines Gesetzes zum Staatsvertrag ElbX und zum Staatsvertrag ElbB**
Gesetzentwurf der Landesregierung - [Drs. 19/5853](#)
Vorstellung der Grundzüge des Gesetzentwurfs 5
Beratung 5
Beschluss 6
2. **Unterrichtung durch die Landesregierung über geförderte Großunternehmen**
Unterrichtung 7
Aussprache 9
3. **ÖPNV stärken - barrierefreie Bushaltestellen schaffen**
Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/5392](#)
Vorstellung der Grundzüge des Antrags und Beginn der Beratung 11
Verfahrensfragen 11
4. **De-Industrialisierung stoppen - Wettbewerbsfähigkeit erhalten und ausbauen**
Gesetzentwurf der Fraktion der CDU - [Drs. 19/5309](#)
Unterrichtung durch die Landesregierung 12
Aussprache 18
Verfahrensfragen 22

5. Unterrichtung durch die Landesregierung zum Thema „Lichterfahrten“	
<i>Zur Erläuterung des Antrags auf Unterrichtung</i>	23
<i>Unterrichtung</i>	23
<i>Aussprache</i>	29
6. Vorreiterrolle für Niedersachsen: Jetzt Grundlagen für „autonome Zukunftsprojekte“ legen!	
Antrag der Fraktion der CDU - Drs. 19/5194	
<i>Fortsetzung der Beratung und Verfahrensfragen.....</i>	33
7. Die deutsche Einheit endlich auch in Niedersachsen vollenden! Räumliche Trennung von Darchau und Neu-Darchau durch einen Brückenbau überwinden	
Antrag der Fraktion der AfD - Drs. 19/5613	
<i>abgesetzt</i>	35
8. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes	
Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/5462	
<i>Unterrichtung</i>	36
<i>Aussprache</i>	40

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Reinhold Hilbers (CDU), stellv. Vorsitzender
2. Abg. Matthias Arends (SPD)
3. Abg. Christoph Bratmann (SPD)
4. Abg. Oliver Ebken (SPD)
5. Abg. Frank Henning (SPD)
6. Abg. Konstantin Grosch (in Vertretung des Abg. Stefan Klein) (SPD)
7. Abg. Sabine Tippelt (SPD)
8. Abg. Uwe Dorendorf (CDU)
9. Abg. Christian Frölich (CDU)
10. Abg. Reinhold Hilbers (CDU)
11. Abg. Marcel Scharrelmann (CDU)
12. Abg. Axel Miesner (in Vertretung der Abg. Colette Thiemann) (CDU)
13. Abg. Stephan Christ (GRÜNE)
14. Abg. Heiko Sachtleben (GRÜNE)
15. Abg. Omid Najafi (AfD)

Als ZuhörerIn oder Zuhörer (§ 94 GO LT):

Abg. Pascal Leddin (GRÜNE)

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Richter am Verwaltungsgericht Barstein.

Von der Landtagsverwaltung:

Beschäftigte Kahlert-Kirstein.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Dr. Bäse,
Regierungsdirektor Schröder, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 10.31 Uhr bis 13.05 Uhr.

Tagesordnungspunkt 8:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes

Gesetzentwurf der Landesregierung - [Drs. 19/5462](#) neu

Erste Beratung: 50. Sitzung am 06.11.2024

federführend: AfWVBuD;

mitberatend: AfRuV

Der Ausschuss hat in seiner 59. Sitzung am 22.11.2024 um eine Unterrichtung unter anderem zum Sachstand bei der Wohnraumförderung und zu den Gründen für die vorgesehene Anhebung der Einkommensgrenzen gebeten.

Unterrichtung durch die Landesregierung

MR **Martin** (MW): Gerne unterrichte ich Sie ergänzend zu den Ausführungen von Herrn Minister Lies in der 50. Plenarsitzung, als er bereits die wesentlichen Ziele und Inhalte des Gesetzentwurfs vorgestellt hat. Mit dem Gesetzentwurf liegt Ihnen zudem die schriftliche Begründung vor. Von daher kann ich mich auf einige Details zu den fachlichen Hintergründen beschränken und das bereits Gesagte und Geschriebene von daher etwas einzuordnen und zu ergänzen.

Die Einkommensgrenzen im Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetz (NWofG) sind seit dessen Inkrafttreten im Jahr 2010 nicht verändert worden. Auf eine Änderung hat die Landesregierung bewusst lange Zeit verzichtet, auch in dem Wissen - das ist in der Plenardebatte angesprochen worden -, dass die Zahl der Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen in den letzten Jahren stetig gesunken ist. Das hängt, wie Sie wissen, damit zusammen, dass in den 90er-Jahren sehr viele Wohnungen gefördert worden sind, und diese Bindungen laufen jetzt sukzessive aus.

Natürlich kennen wir diese Kritik. Sie ist fachlich berechtigt. Aber wir haben uns trotzdem dazu entschlossen, eine Anpassung der Einkommensgrenzen, wie Sie Ihnen jetzt im Gesetzentwurf vorliegt, auf den Weg zu bringen. Der Anlass dafür war insbesondere ein entsprechender Wunsch der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, insbesondere über den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw). Seine Mitgliedsunternehmen haben uns in der Landesregierung wiederholt darauf hingewiesen, dass ihnen die Belegung von gefördertem Wohnraum aufgrund der bislang bestehenden niedrigen Einkommensgrenzen immer schwerer fällt. Mir wurde davon berichtet, dass es teilweise schon an wohnberechtigten Haushalten fehle, weil Haushalte mit ihren Einkommen knapp über den Grenzwerten lägen.

Ich möchte das an einem konkreten Beispiel deutlich machen: Der deutsche Mindestlohn wird im Jahr 2025 auf 12,81 Euro je Stunde angehoben. Eine vollzeitbeschäftigte Person kommt damit auf ein Bruttomonatseinkommen von 2 220 Euro, also 26 640 Euro je Jahr. Für die Bestimmung des wohnraumförderrechtlichen Einkommens müssen davon, grob gerechnet, 30 % abgezogen

werden, also 18 648 Euro. Das bedeutet, dass eine Person, die den deutschen Mindestlohn verdient, liegt bereits über den maßgeblichen Einkommensgrenzen im NWoFG; diese liegt zurzeit bei 17 000 Euro. Diese Person hätte keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein.

Dieses Beispiel verdeutlicht das Dilemma und macht deutlich, welche Schwierigkeiten die Wohnungswirtschaft damit hat. So wird auch verständlich, dass es damit schwierig wird, die gewünschte soziale Durchmischung in den Beständen zu erreichen, weil in erster Linie noch Transferleistungsbezieherinnen und -bezieher einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Das ist letztlich die Kritik, die von der Wohnungswirtschaft geäußert worden ist. Sie weist zu Recht darauf hin, dass eine gute soziale Durchmischung eine wichtige Voraussetzung für stabile und vielfältige Nachbarschaften ist.

Deswegen hat sich bei uns die fachliche Erkenntnis durchgesetzt, dass es nichts nutzt, wenn geförderter Wohnraum nicht ordnungsgemäß belegt werden kann und sich die Bestandshalterinnen und -halter um stabile Mieterstrukturen sorgen müssen. Der Minister hatte in der Plenardebatte bereits das Grundproblem erläutert, das sich im Laufe der Jahre entwickelt hat: Die Einkommen der Haushalte in Deutschland sind nominal gestiegen, denen aber auch gestiegene Wohn- und Lebenshaltungskosten gegenüberstehen. Die tatsächliche Kaufkraft der Haushalte kann also auch zurückgegangen sein, und trotzdem können Haushalte ihren Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein zwischenzeitlich verloren haben. Das heißt, die Menschen haben die - kaufkraftmäßig - gleiche finanzielle Belastung wie früher, aber jetzt ist ihnen der Zugang zum geförderten Wohnraum verwehrt, weil das nominelle Einkommen über den veralteten Einkommensgrenzen unseres Gesetzes liegt.

Nach meinem Dafürhalten hat die Anpassung der Einkommensgrenzen an aktuelle Lebensrealitäten außerdem auch eine rechtliche Dimension: Das Land hat den Verfassungsauftrag zur Wohnraumversorgung; das ist Artikel 6a: „Das Land wirkt darauf hin, dass ... die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt ist.“ Mit der Anpassung der Grenze soll sichergestellt werden, dass der soziale Wohnungsbau seiner Aufgabe gerecht wird und breitere Bevölkerungsschichten erreichen kann.

Der Wunsch, die Einkommensgrenzen anzupassen, ist aber auch aus dem politischen Raum gekommen. Allerdings gehe ich persönlich davon aus, dass dieser Wunsch im Kern auf das Anliegen und die Hinweise der Wohnungswirtschaft zurückgeht.

Ich komme zum nächsten Aspekt. Wir haben überlegt, wie die Einkommensgrenzen fortgeschrieben werden können. Hierzu muss man wissen, dass die Einkommensgrenzen im Jahr 2010 in sehr einfacher Weise aus dem vormaligen Bundesrecht abgeleitet worden sind. Damals lag ein Gutachten des Bundes vor, und man ging auf dieser Grundlage davon aus, dass letztlich etwa 40 % aller Haushalte von dieser Förderung erfasst werden. Das war auch für unsere fachlichen Überlegungen die Leitschnur.

Im weiteren Gang stellte sich allerdings heraus, dass das alles nicht ganz so einfach ist, weil keine präzisen statistischen Daten darüber vorliegen, die es uns ermöglicht hätten, die Einkommensgrenzen im Gesetz so festzulegen, dass wieder etwa 40 % der Haushalte Niedersachsens erreicht werden.

Dazu haben wir uns mit dem Landesamt für Statistik aufgenommen und verschiedene Möglichkeiten geprüft. So haben wir Daten aus dem Mikrozensus und auch aus dem Zensus ausgewertet, inwieweit sie uns behilflich sein könnten. Am Ende wurde deutlich, dass die vorhandenen Daten nicht so miteinander verschnitten werden können, um die Einkommensgrenze nach unseren methodischen Vorstellungen festlegen zu können. Um genaues Zahlenmaterial zu erhalten, hätte das Ministerium ein Gutachten oder eine entsprechende Untersuchung in Auftrag geben müssen. Manche Länder gehen so vor. Aus Zeit- und Kostengründen haben wir uns allerdings bewusst dagegen entschieden und sind anders vorgegangen.

Wir haben uns entschieden, die Einkommensgrenzen auf der Grundlage anderer verfügbarer Daten fortzuschreiben. Damit steht Niedersachsen übrigens nicht allein. Auch in anderen Ländern werden die Einkommensgrenzen in den Fördergesetzen auf der Grundlage verschiedener Indizes fortentwickelt; in manchen Ländern werden die Grenzwerte sogar dynamisch angepasst, ohne dass die Regierung hierzu etwas unternehmen müsste.

Hierfür haben wir uns für Daten über das verfügbare Einkommen der Privathaushalte entschieden. Diese Daten werden im Rahmen der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung ermittelt. Das entspricht - ganz kurz erläutert - den Einkommen, die den privaten Haushalten zufließen und für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung stehen. Auch zum Beispiel in Brandenburg wird auf diese Kenngröße abgestellt.

Daraus haben wir errechnet, dass die verfügbaren Einkommen seit 2011 um gut 25 % gestiegen sind, was wir in Grenzbeträge für die NWoFG-Novelle umgesetzt haben. Mit anderen uns vorliegenden Daten konnten wir lediglich Cluster bilden. Auf dieser Basis haben wir eine Schätzung vorgenommen, sodass wir größenordnungsmäßig wieder auf diesen Anteil von 40 % der wohnscheinberechtigten Haushalte kommen. Genau lässt sich das aber leider nicht beziffern.

Zur Konnexität: Dieses Thema hat in der letzten Zeit immer wieder zu Kontroversen zwischen Land und Kommunen geführt. Die Logik der Landesregierung ist für diesen konkreten Fall im Gesetzentwurf dargestellt. Wir gehen zunächst einmal davon aus, dass die fehlende Anpassung der Einkommensgrenzen zu einer stetigen Reduzierung der Anzahl der Haushalte geführt hat, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben. Mit der Anpassung gleichen wir diesen Effekt im Prinzip aus und stellen den früheren Zustand wieder her. Eine Aufgabenänderung inhaltlicher oder qualitativer Art - Art und/oder Tiefe der Bearbeitung - ist mit dem Gesetz nicht verbunden. Aus diesem Grund gehen wir davon aus, dass die Anpassung der Einkommensgrenze im Ergebnis nicht konnexitätsrelevant ist. Gleichwohl - auch das kommt auch in der Begründung zum Ausdruck - befinden wir uns dazu im Austausch mit den kommunalen Spitzenverbänden, zumal auch der im NLVG festgelegte Ausgleichsbetrag seit 14 Jahren nicht angepasst wurde. Er beträgt zurzeit 6,44 Millionen Euro.

Ich bin der Auffassung, dass der Betrag überprüft werden sollte. Wir hatten das im Zusammenhang mit der letzten Änderung des NWoFG im Jahr 2021 vor. Dieser Aspekt war bereits weitgehend mit der Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände abgestimmt, haben dann aber davon abgesehen, weil wir zunächst prüfen wollten, wie sich die Änderungen im Gesetz auswirken. Dieser Punkt ist also im Einvernehmen mit den kommunalen Spitzenverbänden zurückgestellt worden. Wir stehen weiterhin im Austausch mit der Arbeitsgemeinschaft und werden uns diesbezüglich selbstverständlich auf den Weg machen, sobald zeitliche und personelle

Ressourcen vorhanden sind, um diese Änderung anzugehen und dazu die Abfragen durchzuführen.

Ich möchte mit einigen Worten zur sozialen Wohnraumförderung abschließen; Sie hatten danach gefragt. Ich meine, sagen zu können, dass wir mit der aktuellen Förderung durchaus erfolgreich sind. Selbstverständlich stimmt es, dass die Zahl der gebundenen Wohnungen weiterhin zurückgeht. Es ist aber auch wirklich schwer, gegen diesen Verlust anzukommen. Wir nähern uns aber mittlerweile einer Art Gleichgewicht an: Es fallen dann ebenso viele Wohnungen aus der Bindung heraus, wie wir durch die Förderungen bekommen.

Hierzu möchte ich auf die Landtagsdrucksache 19/3071 verweisen, in der wir im Zusammenhang mit einer Prüfung des Landesrechnungshofs beschrieben, welche Maßnahmen wir hierzu ergreifen. Wir tun das wirklich Mögliche, um den sozialen Wohnungsbau voranzubringen. Dabei darf man meiner Ansicht nach nicht vergessen, dass es sich bei der Förderung um ein Angebot an die Wohnungswirtschaft handelt, das in einem sehr komplexen Marktgeschehen gesehen werden muss und durch die Förderung nur bedingt beeinflusst werden kann. Wir können niemanden dazu verpflichten, die Förderung in Anspruch zu nehmen. Trotzdem sind wir immer bemüht, das Thema bei allen gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen voranzubringen, was aber sehr mühselig sein kann. So schränkt und zum Beispiel das EU-Beihilferecht stark ein. Wir versuchen, immer ein gutes und vielfältiges Förderprogramm anzubieten, das allen Interessen und Stakeholdern gerecht wird. Zuletzt wurde die Förderung im Mai 2024 angepasst.

Diese Förderung wird wirklich gut angenommen. Die Wohnungswirtschaft - insbesondere der vdw, mit dem wir öfter im Austausch stehen - lobt das Programm. Er sagt, dass es daran im Großen und Ganzen nichts auszusetzen gibt. Es wurde im Prinzip ja auch gemeinsam im Bündnis für bezahlbares Wohnen erarbeitet. In der Hinsicht gab es auch schon andere Zeiten. Damals musste die Landesregierung viel Kritik einstecken.

Bisher gelingt es uns, alle erreichbaren Bundesmittel - die Finanzhilfen nach dem Grundgesetz - vollständig zu binden und in Anspruch zu nehmen. Wir haben im Jahr 2023 insgesamt 450 Millionen Euro bewilligt. Dieses Jahr könnte es auf den ungefähr gleich hohen Betrag hinauslaufen. Allerdings ist dabei darauf hinzuweisen, dass inzwischen jede Wohnung immer höher subventioniert werden muss, weil der Wohnungsbau immer teurer wird. Wenn geringe Mieten ermöglicht werden sollen, müssen höhere Subventionen je Wohnung geben. Bei begrenzten Mitteln macht uns natürlich auch das zu schaffen. Wir können höhere Förderzahlen kaum erreichen.

Bislang - bis zum 31. Oktober - hat die NBank im Förderjahr 2024 über 179 Förderanträge entschieden und 215 Millionen Euro für 1 273 Wohneinheiten bewilligt. Es liegen aber noch 103 Anträge zur Entscheidung vor, die 1 656 Wohneinheiten mit einem Fördervolumen von knapp 300 Millionen Euro betreffen. Über viele dieser Anträge wird wahrscheinlich noch im laufenden Jahr entschieden werden.

Im Moment sehen wir einen Shift in der Förderung von den im vdw organisierten Unternehmen - also die ehemals gemeinnützigen Unternehmen - hin zu den privaten Unternehmen, die die Förderung jetzt stärker als früher in Anspruch nehmen. Die Unternehmen des vdw ziehen sich eher zumindest aus dem Neubau zurück. Ich gehe davon aus, dass sie dazu übergehen wer-

den, in ihre Bestände zu investieren, um sie energetisch zu modernisieren. Sie haben sich sozusagen auf den Weg des Klimaschutzes gemacht. Im Gegensatz dazu gehen die privaten Unternehmen mehr dazu über, die Förderung für Projekte in Anspruch zu nehmen, die sie ohne die Förderung vielleicht nicht hätten zu Ende bringen können.

Wir werden im Jahr 2026 ein neues Förderprogramm auflegen müssen, weil das bisherige dann zwangsläufig ausläuft; es kann aufgrund der Vorgaben der Staatskanzlei nicht verlängert werden. Daran arbeiten wir. Wir werden sicherlich auf die geänderten Bedingungen eingehen müssen. An uns werden zahlreiche Wünsche und Themen herangetragen, zum Beispiel Wohnen für Auszubildende und Studierende, die Ostfriesischen Inseln, Menschen mit Behinderungen, Wohnungslose, Housing first, Klimaziele usw. All das findet sich in der sozialen Wohnraumförderung wieder; das alles müssen wir abbilden. Ich bin aber guter Dinge, dass wir dann im Jahr 2026 ein gutes Programm haben werden.

Aussprache

Abg. **Frank Henning** (SPD): Bereits nach der Plenardebatte hatten wir in unserer Fraktion den Eindruck, dass dieser Gesetzentwurf zustimmungsfähig ist. Aus unserer Sicht reicht die heutige Unterrichtung völlig aus, um über eine Beschlussempfehlung abzustimmen.

Vors. Abg. **Reinhold Hilbers** (CDU): In der vorangegangenen Sitzung haben wir eine schriftliche Anhörung vereinbart, und die entsprechenden Anschreiben sind gestern versandt worden. Die Stellungnahmen der Anzuhörenden wären selbstverständlich abzuwarten.

Abg. **Christian Frölich** (CDU): Vielen Dank für die Unterrichtung. Ich habe wenige Nachfragen.

Erstens. Ist seitens der Landesregierung daran gedacht, auch in Niedersachsen eine Dynamisierung einzuführen?

Zweitens. Viele Wohnungen fallen aus der Sozialbindung heraus. Ist seitens der Landesregierung geplant, die aktuellen Bewohner von Sozialwohnungen bezüglich der Berechtigung bzw. der Einkommensgrenzen zu überprüfen? Denn viele Menschen wohnen noch in Sozialwohnungen, obwohl sie dieser Unterstützung eigentlich nicht mehr bedürfen.

Drittens. Ich kann bestätigen, dass die Förderungen zurzeit sehr gut in Anspruch genommen werden. Das sind aber überwiegend Förderungen auf dem ersten Förderweg. Bitte lassen Sie uns eine Aufstellung zur Aufteilung der Förderanträge auf den ersten und den zweiten Förderweg zukommen. Und ist auch zum zweiten Förderweg seitens der Landesregierung geplant, mit verlorenen Zuschüssen oder mit Tilgungsnachlässen zu arbeiten? Dieser Punkt wurde hin und wieder vom vdw, aber auch aus der freien Wohnungswirtschaft immer wieder genannt. Da scheint es noch einen Optimierungsbedarf zu geben.

MR **Martin** (MW): Erstens. Zur Frage der Dynamisierung kann ich auf den Gesetzentwurf und die Begründung verweisen. Wir haben uns mit dieser Frage auseinandergesetzt. Nach ihrer Prüfung sind wir zu der Auffassung gelangt, dass die Entscheidung über eine Anpassung der Einkommensgrenzen beim Gesetzgeber belassen werden soll. Aber es wäre natürlich auch eine Entscheidung des Gesetzgebers, eine Dynamisierung einzuführen.

Aber gerade vor dem Hintergrund, dass die Zahl der infrage kommenden Wohnungen zurückgeht bzw. perspektivisch stagniert, sind wir zu der Auffassung gekommen, dass wir Vorschläge zur Anpassung der Einkommensgrenzen selbst entwickeln und dem Landtag zur Entscheidung vorlegen wollen. Deswegen haben wir erst einmal davon abgesehen. Das heißt aber nicht, dass Sie das nicht machen dürften, wenn Sie bei Ihren Beratungen zu dem Ergebnis kämen, das zu bevorzugen. Da dieses Verfahren in anderen Ländern angewendet wird, könnte ich es fachlich auch gut akzeptieren.

Mit Ihrer zweiten Frage sprechen Sie im Prinzip die Fehlbelegungsabgabe an. Wir haben uns hausintern mit diesem Thema beschäftigt. Wir sind zu dem Ergebnis gekommen, dass eine solche Überprüfung und eine Fehlbelegungsabgabe unter eigentlich keinem Gesichtspunkt tatsächlich gewinnbringend und sinnvoll ist. Man produziert dabei einen riesigen Verwaltungsaufwand. Mit Frau Dr. Schmidt vom vdw habe ich schon einmal darüber diskutiert, die darauf hingewiesen hat, dass die Wohnungsunternehmen als Vermieter dabei nicht im Spiel sein dürfen. Damit liefere es darauf hinaus, dass die kommunale Ebene diese Prüfung durchführt. Dafür müssten ein Regelwerk und die Strukturen geschaffen werden.

Aber auch andere Überlegungen sprechen dagegen: Wenn sich jemand aus seiner vormals eher schwachen Einkommenssituation herausgearbeitet hat, dann soll er oder sie nicht dafür bestraft werden.

Hessen ist das einzige Bundesland, wo es noch eine Art von Fehlbelegungsabgabe gibt. Dort werden darüber größenordnungsmäßig 10 Millionen Euro je Jahr bewegt, der aber einen gigantischen Verwaltungsaufwand erfordert, der diesen Ertrag zu einem guten Teil wieder auffrisst. Mit hier vielleicht erzielbaren 5 Millionen Euro könnten 20 oder 30 Wohnungen gefördert werden, aber mehr lässt sich damit nicht machen - aber dahinter steht der riesige Aufwand.

Von daher raten wir fachlich von einer Fehlbelegungsabgabe ab.

Zu Ihrer dritten Frage: Eine Aufstellung, wie sich der erste und der zweite Förderweg darstellt, können wir gerne zuliefern².

Die zukünftige konkrete Ausgestaltung des zweiten Förderweges hängt von konkreten Investitionsrechnungen ab. Die NBank nimmt immer konkrete Berechnungen auf der Grundlage der bestehenden entsprechenden Parameter vor. Sollte sich dabei herausstellen - das ist ja immer ein Zusammenspiel von Darlehen, Zuschuss und der in diesem Segment erzielbaren Miethöhe -, dass diese Vorhaben nur mit einem Zuschuss oder einem Tilgungsnachlass wirtschaftlich darstellbar sind, dann werden wir diese Fördermöglichkeiten sicherlich auch im zweiten Förderweg einführen.

² Die Information ist als Vorlage 3 zu Drs. 19/5462 an die Ausschussmitglieder verteilt worden

N i e d e r s c h r i f t
über die 62. - öffentliche - Sitzung
des Ausschusses für Wirtschaft, Verkehr, Bauen
und Digitalisierung
am 10. Januar 2025
Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung:

Seite:

1. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes**
Gesetzentwurf der Landesregierung - [Drs. 19/5462](#) neu
Fortsetzung der Beratung 5
Beschluss 7
2. **Glasindustrie in der Zukunftsregion Weserbergland+ fördern - die energieintensive Industrie auf dem Weg zur Klimaneutralität unterstützen**
Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/5320](#)
Fortsetzung der Beratung 8
Beschluss 10
3. **Die deutsche Einheit endlich auch in Niedersachsen vollenden! Räumliche Trennung von Darchau und Neu-Darchau durch einen Brückenbau überwinden.**
Antrag der Fraktion der AfD - [Drs. 19/5613](#)
(vertagt) 11

4. **Initiative des Landes zur Magnetschwebbahn und zu entsprechender technologischer Forschung und Industrieansiedlung**

Antrag der Fraktion der AfD - [Drs. 19/4573](#)

(vertagt)..... 12

5. **Gastronomiebranche stärken - Verbraucherinnen und Verbraucher weiterhin entlasten - Planungssicherheit bieten: 7 % Mehrwertsteuer erhalten!**

Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/2459](#)

Fortsetzung der Beratung..... 13

Beschluss..... 16

6. **Transformation der Wirtschaft durch Innovation aktiv gestalten und Niedersachsen zum Start-up-Land ausbauen**

Antrag der Fraktion der CDU - [Drs. 19/5073](#)

Fortsetzung der Beratung..... 17

7. **Niedersachsens Wirtschaft zukunftsfähig und klimafreundlich aufstellen - Transformation gemeinsam gestalten**

Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/5191](#)

Fortsetzung der Beratung..... 18

Beschluss..... 20

8. **Antrag auf Unterrichtung durch die Landesregierung zum Tarifabschluss bei Volkswagen**

Beschluss..... 21

Anwesend:

Ausschussmitglieder:

1. Abg. Reinhold Hilbers (CDU), stellv. Vorsitzender
2. Abg. Christoph Bratmann (SPD)
3. Abg. Oliver Ebken (SPD)
4. Abg. Frank Henning (SPD)
5. Abg. Markus Brinkmann (in Vertretung des Vors. Abg. Stefan Klein) (SPD)
6. Abg. Sabine Tippelt (SPD)
7. Abg. Uwe Dorendorf (CDU)
8. Abg. Christian Frölich (CDU)
9. Abg. Marcel Scharrelmann (CDU)
10. Abg. Colette Thiemann (CDU)
11. Abg. Stephan Christ (GRÜNE)
12. Abg. Heiko Sachtleben (GRÜNE)
13. Abg. Omid Najafi (AfD)

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Parlamentsrat Dr. Oppenborn-Reccius (Mitglied).

Von der Landtagsverwaltung:

Beschäftigte Kahlert-Kirstein.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Schröder, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 10.32 Uhr bis 11.21 Uhr.

Tagesordnungspunkt 1:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes

Gesetzentwurf der Landesregierung - [Drs. 19/5462](#) neu

erste Beratung: 50. Plenarsitzung am 06.11.2024

federführend: AfWVBuD;

mitberatend: AfRuV

Beratungsgrundlage: Vorlage 8

Fortsetzung der Beratung

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) erläutert die mit dem Wirtschaftsministerium abgestimmten Formulierungsvorschläge zu dem Gesetzentwurf im Sinne der Anmerkungen in der Vorlage 8.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) erklärt, durch die Anhebung der Einkommensgrenzen werde der Kreis derjenigen, die Anspruch auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins hätten, vergrößert. Die Anpassungen seien notwendig, um die Einkommens- und Preisentwicklung der letzten Jahre zu berücksichtigen. Die CDU-Fraktion befürworte diese Anpassung an die realen Verhältnisse und werde somit dem Gesetzentwurf zustimmen. Die Wohnungsnot gleichwohl werde dadurch nicht geringer. Denn einerseits werde der Kreis derjenigen, die künftig Anspruch auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins hätten, größer, und andererseits entfielen immer mehr Sozialbindungen.

Die im Gesetzentwurf angeführten Einkommensgrenzen seien Grundlage beispielsweise für Förderprogramme der NBank zur Schaffung von Eigentum. Im Entwurf sei davon die Rede, dass die soziale Wohnraumförderung nur Haushalte begünstigen dürfe, deren Einkommensgrenzen 17 000 Euro bei Einpersonenhaushalten und 23 000 Euro bei Zweipersonenhaushalten nicht überstiegen. Nach seinem Eindruck seien diese Einkommensgrenzen viel zu gering bemessen und passten somit nicht, es sei denn, dass das Ministerium in der Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes (DVO-NWoFG) abweichende Einkommensgrenzen festlegen dürfe.

MR **Martin** (MW) erläutert, in der DVO-NWoFG seien für die Eigentumsförderung andere Einkommensgrenzen festgelegt. So sei dort beispielsweise derzeit festgelegt, dass die Einkommensgrenzen beim Erwerb von bestehendem Wohnraum, in dessen Zuge Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt würden, um bis zu 20 % überschritten werden dürften. Darüber hinaus seien in der DVO-NWoFG noch weitere Tatbestände geregelt. Abweichend von den bisherigen Regelungen solle zukünftig gelten, dass die Einkommensgrenzen in der Eigentumsförderung generell um bis zu 40 % und zum Beispiel in angespannten Wohnungsmärkten sogar um 60 % überschritten werden dürften. Dadurch werde die von Abg. Frölich angesprochene Problematik, dass die Einkommensgrenzen nicht passten, aufgegriffen.

Der Verband Wohneigentum Niedersachsen (VBE) habe in seiner schriftlichen Stellungnahme (vgl. Vorlage 4) kritisiert, dass die Anpassung der Einkommensgrenzen an die aktuellen Einkommen in Niedersachsen für die Ziele aus § 2 Abs. 3 und 4 NWoFG völlig unzureichend und untauglich für deren Erreichung seien. Wahrscheinlich sei diese Kritik erfolgt in Unkenntnis der beschriebenen Regelungen, die Überschreitungen der Einkommensgrenzen vorsähen und die künftig noch ausgeweitet werden sollten.

Ob ein Antragsteller anspruchsberechtigt sei, ergebe eine Berechnung sozusagen des „Nettoeinkommens eigener Art“ nach dem Regelwerk der DVO-NWoFG. Erfahrungsgemäß könne das Bruttoeinkommen eines Haushaltes, das Ausgangspunkt jeder Berechnung sei, rund 30 % über den Einkommensgrenzen liegen, ohne die Anspruchsberechtigung zu verlieren.

Abg. **Frank Henning** (SPD) erklärt, über die Notwendigkeit der Anpassung der Einkommensgrenzen scheine Einvernehmen zu bestehen. Ausweislich der schriftlichen Stellungnahmen forderten sowohl der Deutsche Gewerkschaftsbund als auch der Verband der Wohnungswirtschaft fordernden die Anpassung ein.

Der VBE habe in der Verbandsanhörung der Landesregierung keine Stellungnahme abgegeben und in der schriftlichen Stellungnahme (vgl. Vorlage 4) gegenüber dem Wirtschaftsausschuss nach seinem Dafürhalten zu Recht vorgetragen, dass unterschiedlich bemessene Einkommensgrenzen für die Ziele aus § 2 Abs. 1 und Abs. 5 NWoFG im Mietbereich und die Ziele aus § 2 Abs. 3 und Abs. 5 für die Schaffung von Wohneigentum geregelt werden sollten.

Die geplante Anhebung der Einkommensgrenzen um generell 40 % und um 60 % in angespannten Wohnungsmärkten werde das von Abg. Frölich angesprochene Problem nicht passender Einkommensgrenzen entschärfen. In dem vom VBE angeführten Beispiel eines Vierpersonenhaushalts seien nach geltender Rechtslage ein Jahresgesamteinkommen von 34 750 Euro maßgeblich. Sofern der Tatbestand des angespannten Wohnungsmarkts geltend gemacht werden könnte, würde sich dieser Betrag um 60 % auf ein mögliches Nettojahreseinkommen von 55 600 Euro erhöhen. Zuzüglich der Steuern, Sozialversicherungsbeiträge und Werbungskosten könne somit ein Vierpersonenhaushalt ein Bruttojahreseinkommen in einem Bereich von 70 000 bis 75 000 Euro erzielen, um immer noch anspruchsberechtigt zu sein. Die Stadt Osnabrück biete ein sehr nützliches Online-Tool an, mit dessen Hilfe Interessierte sowohl ihre Anspruchsberechtigung für Mietraumförderung als auch ihre Anspruchsberechtigung für Eigentumsförderung prüfen könnten.

Abg. **Christian Frölich** (CDU) sieht ungeachtet dieser Erklärungen Aufklärungsbedarf gegenüber potenziell an Eigenheimförderung Interessierten. Interessenten, die bei der Lektüre des Internetauftritts der NBank zum Thema „Förderung der Schaffung von Eigentum“ erführen, dass Einkommensgrenzen von 17 000 Euro für Einpersonenhaushalte und von 23 500 Euro für Zweipersonenhaushalte nicht überschritten werden dürften, dürften erfahrungsgemäß die Idee einer Beantragung von Fördermitteln zur Schaffung von Wohneigentum nicht weiterverfolgen. Insofern bedürfe es eines deutlichen Hinweises, „dass diese Einkommensgrenzen mit den realen Einkommensgrenzen nichts zu tun hätten“.

Beschluss

Vorbehaltlich des Votums des - mitberatenden - Ausschusses für Rechts- und Verfassungsfragen empfiehlt der - federführende - **Ausschuss** dem Landtag, den Gesetzentwurf mit den Änderungen in der Vorlage 8 anzunehmen.

Zustimmung: SPD, GRÜNE, CDU, AfD

Ablehnung: -

Enthaltung: -

Der Ausschuss verständigt sich auf einen schriftlichen Bericht und benennt als Berichterstatter Herrn Abg. Omid Najafi.

N i e d e r s c h r i f t

über den öffentlichen Teil der 45. Sitzung

des Ausschusses für Rechts- und Verfassungsfragen

am 22. Januar 2025

Hannover, Landtagsgebäude

Tagesordnung:

Seite:

1. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Krankenhausgesetzes**
Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/5878](#)
Mitberatung 5
Beschluss..... 5

2. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes**
Gesetzentwurf der Landesregierung - [Drs. 19/5462](#) neu
Mitberatung 6
Beschluss..... 6

3. **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes**
Gesetzentwurf der Fraktion der SPD und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen - [Drs. 19/5763](#)
Mitberatung 7
Beschluss..... 7

4. Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, der Kommunalhaushalts- und -kassenverordnung, des Niedersächsischen Kommunalwahlgesetzes sowie der Niedersächsischen Kommunalwahlordnung, des Niedersächsischen Beamtenversorgungsgesetzes und des Niedersächsischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes	
Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/5303	
<i>Mitberatung</i>	8
<i>Beschluss</i>	10
5. Entwurf eines Gesetzes zu dem Abkommen über die Errichtung und Finanzierung der Akademie für Öffentliches Gesundheitswesen in Düsseldorf	
Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/5141	
<i>Mitberatung</i>	11
<i>Beschluss</i>	11
6. Antrag auf Unterrichtung durch die Landesregierung zum Thema „Zweites Staatsexamen in Niedersachsen - Examensklausuren mit zugelassenen Hilfsmitteln nicht zu lösen“	12
7. Planung einer parlamentarischen Informationsreise	13
8. Unterrichtung durch die Landesregierung zu den Vorwürfen gegen einen Staatsanwalt der Staatsanwaltschaft Hannover wegen etwaiger Kontakte zu Mitgliedern eines Drogenkartells	
<i>Verfahrensfragen</i>	14, 18
<i>Unterrichtung</i>	15
<i>Aussprache</i>	17

Teilnehmerinnen und Teilnehmer:**Ausschussmitglieder:**

1. Abg. Christoph Plett (CDU), Vorsitzender
2. Abg. Stefan Klein (in Vertretung der Abg. Antonia Hillberg) (SPD)
3. Abg. Stefan Politze (in Vertretung des Abg. Brian Baatzsch) (SPD)
(per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
4. Abg. Ulf Prange (SPD)
5. Abg. Julius Schneider (SPD)
6. Abg. Doris Schröder-Köpf (in Vertretung des Abg. Jan Schröder) (SPD)
7. Abg. Sabine Tippelt (in Vertretung des Abg. Constantin Grosch) (SPD)
8. Abg. Christian Calderone (CDU)
9. Abg. Carina Hermann (CDU)
10. Abg. Martina Machulla (CDU) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)
11. Abg. Jens Nacke (CDU)
12. Abg. Volker Bajus (GRÜNE)
13. Abg. Evrim Camuz (GRÜNE)
14. Abg. Thorsten Paul Moriß (AfD) (per Videokonferenztechnik zugeschaltet)

Vom Gesetzgebungs- und Beratungsdienst:

Ministerialdirigent Dr. Wefelmeier (Mitglied),
Parlamentsrätin Brüggeshemke (Mitglied),
Parlamentsrat Dr. Oppenborn-Reccius (Mitglied),
Oberregierungsrätin Dr. Wetz,
Richter am Verwaltungsgericht Barstein.

Von der Landtagsverwaltung:

Ministerialrätin Obst.

Niederschrift:

Regierungsdirektor Weemeyer, Stenografischer Dienst.

Sitzungsdauer: 10:17 Uhr bis 11:07 Uhr und 11:25 Uhr bis 11:29 Uhr.

Tagesordnungspunkt 2:

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes

Gesetzentwurf der Landesregierung - [Drs. 19/5462](#) neu

erste Beratung: 50. Plenarsitzung am 06.11.2024

federführend: AfWVBuD;

mitberatend: AfRuV

Mitberatung

Beratungsgrundlage: Beschlussempfehlung des federführenden Ausschusses (Vorlage 9)

ParlR **Dr. Oppenborn-Reccius** (GBD) berichtet, der - federführende - Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung habe die Beschlussempfehlung in seiner 62. Sitzung am 10. Januar 2025 einstimmig gefasst.

Der Gesetzentwurf sehe vor, die Einkommensgrenzen für die Inanspruchnahme geförderten Wohnraums zu erhöhen.

Im Laufe des Beratungsverfahrens habe das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung festgestellt, dass Teile der Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes nicht von der Verordnungsermächtigung in § 3 des Gesetzes gedeckt seien. Das Ministerium habe vorgeschlagen, die Verordnungsermächtigung entsprechend zu erweitern. Der federführende Ausschuss sei diesem Wunsch gefolgt und habe empfohlen, den Gesetzentwurf entsprechend zu ändern.

Wortmeldungen aus den Reihen des Ausschusses ergeben sich nicht.

Beschluss

Der **Ausschuss** schließt sich der Beschlussempfehlung des federführenden Ausschusses an.

Zustimmung: SPD, CDU, GRÜNE, AfD

Ablehnung: -

Enthaltung: -



LV Haus & Grund Nds. e. V., Schützenstraße 24, 30853 Langenhagen

Nur per E-Mail:
sabine.kahlert-kirstein@lt.niedersachsen.de

Die Präsidentin des Niedersächsischen Landtages
- Landtagsverwaltung -
Hannah-Arendt-Platz 1
30159 Hannover

Haus & Grund Niedersachsen e. V.
Landesverband Niedersächsischer
Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümer-Vereine e.V.
Schützenstraße 24
30853 Langenhagen

Der Verbandsvorsitzende

Ansprechpartner Dr. Hans Reinold Horst
Durchwahl 0511 / 97 32 97 - 31
E-Mail horst@haus-und-grund-nds.de

Datum 13. Dezember 2024
Ho/Ki

**Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen
Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes**

Gesetzesentwurf der Landesregierung - Drs. 19/5462 neu
Bezug: Ihr Schreiben vom 28.11.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Kahlert-Kirstein,

Haus & Grund Niedersachsen e.V. dankt in obiger Angelegenheit für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Der Gesetzesentwurf ist aus hiesiger Sicht zu begrüßen. Er beinhaltet eine Erhöhung der maßgeblichen Einkommensgrenzen nach Haushaltsgrößen zur Konkretisierung der Zielgruppe einer sozialen Wohnraumförderung. Die in der Gesetzesfassung vom 01.01.2010 enthaltenen Werte sind aufgrund der seitdem erfolgten inflationären Entwicklung völlig überholt. Der Gesetzesentwurf bezweckt eine Anpassung und Erhöhung. Sie ist geboten und wird diesseits befürwortet.

Wir bitten höflich um Unterrichtung zum Fortgang der Angelegenheit.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hans Reinold Horst
Verbandsvorsitzender

Vorlage	2
zu Drs. 5462 neu	

Stellungnahme des DGB und der Mitgliedsgewerkschaften

**zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen
Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes (NWoFG)**

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/5462 neu

Stand: Dezember 2024

Herausgeber:
DGB Bezirk Niedersachsen - Bremen - Sachsen-Anhalt
Otto-Brenner-Str. 1
30159 Hannover

verantwortlich:
Johannes Grabbe
Abteilungsleiter Wirtschaft, Umwelt, Europa

Mitgliedsgewerkschaften des Deutschen Gewerkschaftsbundes:

- IG Bauen-Agrar-Umwelt
- IG Bergbau, Chemie, Energie
- EVG - Eisenbahn- und Verkehrsgewerkschaft
- Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft
- IG Metall
- Gewerkschaft Nahrung-Genuss-Gaststätten
- Gewerkschaft der Polizei
- ver.di - Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft

Der Deutsche Gewerkschaftsbund (DGB) in Niedersachsen und seine Mitgliedsgewerkschaften bedanken sich für die Gelegenheit, zu den Entwürfen zur Änderung des NWoFG und der DVO-NWoFG Stellung zu nehmen. Als DGB hatten wir bereits in der Verbandsbeteiligung im April/Mai 2024 Gelegenheit zur Stellungnahme, wie auch in der Begründung unter „VII Verbandsbeteiligung“ ersichtlich ist. Unsere Einschätzung ist unverändert, weshalb wir gerne diese Stellungnahme erneut zur Verfügung stellen:

Als DGB begrüßen wir grundsätzlich das Ansinnen, die im NWoFG festgelegten Einkommensgrenzen angesichts der Einkommens- und Preisentwicklungen anzupassen. Vor dem Hintergrund der mangelnden Verfügbarkeit bezahlbaren Wohnraums auch im mittleren Preissegment macht die Ausweitung der Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung in jedem Fall Sinn. Aus Sicht des DGB wäre es auch sinnvoll, diese Grenzen regelmäßig zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Wir geben allerdings gleichzeitig dabei zu bedenken, dass mit der Ausweitung der Zielgruppe nicht gleichzeitig eine Ausweitung des Angebots einhergeht. In Niedersachsen ist bezahlbarer Wohnraum vielerorts knapp, dies gilt auch für das Angebot an Sozialwohnungen. Ende 2022 wurden landesweit nur noch 52.600 von ihnen gezählt. Innerhalb von etwas mehr als zwanzig Jahren hat sich ihr Bestand um 60 Prozent reduziert (Vgl. NBank 2023). Eine aktuelle Studie des Pestel Instituts ergibt, dass in Niedersachsen 108.000 Sozialwohnungen fehlen (Vgl. Pestel Institut 2024). Bereits jetzt haben wesentlich mehr Haushalte eine Berechtigung als die tatsächliche Möglichkeit, eine Sozialwohnung zu beziehen. Dieses Missverhältnis wird sich durch die Ausweitung der Zielgruppe noch vergrößern und kann nur durch die Vergrößerung des Bestands an Sozialwohnungen aufgelöst werden. Vor diesem Hintergrund spricht sich der DGB für Initiativen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und

Aktivitäten zum Ausbau des Bestands von Sozialwohnungen aus.

60. Sitzung des AfWVBuD am 28. November 2024;**TOP 8: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes (Drs. 19/5462)**Hier: Beantwortung offener Fragestellungen

Frage: Abg. **Christian Frölich** (CDU) zu den Förderergebnissen in der sozialen Wohnraumförderung, Aufteilung der Bewilligungen auf die mit der Förderung adressierten Haushalte aufteilen (sog. „Förderwege“).

Antwort:

Die Aufteilung der Förderwege wird in der Tabelle für die Jahre 2022 bis 2024 dargestellt. Die Werte sind jeweils auf volle Tausend Euro aufgerundet.

Die Daten sind verfügbar mit Stand 31. Oktober 2024. Für den Monat November 2024 liegen noch keine Auswertungen der NBank vor.

Förderergebnisse 1. Januar 2022 bis 31. Oktober 2024 (kumuliert) nach Förderwegen

Fördersegment	„1. Förderweg“ Haushalte mit geringen Einkommen (Anzahl WE und Fördermittel)	„2. Förderweg“ Haushalte mit mittleren Einkommen (Anzahl WE und Fördermittel)	Anzahl WE gesamt	Fördersumme gesamt
Neubau	2.641 WE 553.877 TEUR	1.694 WE 357.736 TEUR	4.335 WE	911.613 TEUR
Modernisierung/energ. Modernisierung	315 WE 32.369 TEUR	72 WE 2.700 TEUR	387 WE	35.069 TEUR
Sonstige Maßnahmen	703 WE 48.822 TEUR	51 WE 11.835 TEUR	754 WE	60.657 TEUR
Gesamtergebnis	3.659 WE 635.068 TEUR	1.817 WE 372.271 TEUR	5.476 WE	1.007.339 TEUR

Der Verband Wohneigentum Niedersachsen regt im Rahmen der Anhörung zu

Drucksache 19/5462 neu

Änderung des Niedersächsischen Wohnraum – und Wohnquartiergesetzes

folgendes an:

Die Anpassung der Einkommensgrenzen an die aktuellen Einkommen in Niedersachsen ist richtig und für die Ziele aus § 2 Abs.1 und Abs.5 NWoFG im Mietbereich auch ausreichend.

Hingegen für die Ziele aus § 2 Abs.3 und Abs.4 NWoFG sind die geplanten Einkommensgrenzen aus dem Entwurf vollkommen unzureichend und damit untauglich für deren Erreichung.

Die Bildung von privatem Wohneigentum, gerade bei Personen mit einem Schwelleneinkommen, kann nicht mit der Zielgruppe der Mieter/-innen verglichen werden. Allein bei der Anschaffung fallen 7 % des Anschaffungswertes an Nebenkosten an, die durch Eigenkapital gedeckt sein müssen. Das haben Mieter/-innen nicht zu leisten. Durch die hohen Baukosten und die gestiegenen Immobilienpreise ist es vielen Menschen ohnehin schwierig geworden Wohneigentum zu erwerben. Dies belegen eindeutig die Zahl der Neubauten und Eigentümerwechsel im Bestand. Deshalb ist sowohl die aktuelle als auch die geplante Einkommensgrenze für die Ziele der Förderung der Eigentumsbildung völlig ungeeignet, weil sich Personen bzw. Familien mit diesen maximalen Einkommen ohnehin kein Eigentum kaufen können.

Die Zielgruppe der privaten Eigentumsförderung würde bei einer geplanten Einkommensgrenze von 28.750 Euro zzgl. - bei einer beispielhaften Familiengröße von 4 Personen (2 Erw. plus 2 Kinder) - von 6.000 Euro bei einem Gesamteinkommen in Höhe von 34.750 Euro im Jahr bei den aktuellen Baupreisen und Finanzierungskosten kein Immobilieneigentum erwerben können. Weiterhin ist es zweifelhaft, dass es private Immobilieneigentümer/-innen mit den geplanten maximalen Haushaltseinkommen gibt, die eine energetische Modernisierung durchführen können. Allein die Kosten der Sanierung würden die finanziellen Rahmen sprengen. Dies kann nach eigenen Einschätzungen meist nur bei der Zielgruppe der Renter/-innen der Fall sein, die schon seit Jahrzehnten eine eigene Immobilie bewohnen und aufgrund des entsprechenden Alters der Immobilie die potenzielle Zielgruppe für eine Sanierung bzw. Modernisierung ist. Familien müssten über ein höheres Einkommen verfügen, um sich überhaupt eine Immobilie leisten zu können, geschweige denn eine Modernisierung durchzuführen. Insofern läuft der Zweck des Gesetzes aus § 2 Abs. 3 NWoFG insbesondere an dieser Zielgruppe vorbei. Gerade Schwellenhaushalte würden aus der Förderung fallen. Diese stellen aber aus Sicht des Verbandes die größte Gruppe dar – monatliches Haushaltsnettoeinkommen von ca. 3.000 Euro.

Wenn durch das Gesetz auch Personen bzw. Familien im „unteren“ Mittelstand die Förderung in Anspruch nehmen sollen bzw. die private Eigentümerquote dadurch auch verbessert und gleichzeitig die Modernisierungsrate im Hinblick auf den Klimaschutz erhöht werden soll, dann regen wir an, dass für die Zielgruppen aus § 2 Abs.2 und Abs.3 NWoFG eigene Einkommensgrenzen geregelt werden, sodass durchaus zwischen Mietern und privaten Eigentümern unterschieden wird und damit auch die gelebte Wirklichkeit im Gesetz abgebildet wird.

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens



Nds. Städte- und Gemeindebund * Arnswaldtstr. 28 * 30159 Hannover

Die Präsidentin
des Niedersächsischen Landtages
- Landtagsverwaltung -
Hannah-Arendt-Platz 1
30159 Hannover

Hannover, 20.12.2024

Ansprechpartner: Ann-Katrin Lehrke

Durchwahl -38

Aktenzeichen 61 14 04-062807-le-ri

per E-Mail an:
Sabine.Kahlert-Kirstein@lt.niedersachsen.de

Vorlage	5
zu Drs.	5462 neu

Stellungnahme; Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes (NWofG)

Ihr Schreiben vom 28.11.2024 / II/719 - 0103 - 01/06

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Kahlert-Kirstein,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, zu den beabsichtigten Änderungen des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes (NWofG) erneut Stellung nehmen zu können.

Im Juni 2024 hatten wir bereits im Rahmen der Verbandsbeteiligung die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben. Unsere Anmerkungen zu dem Gesetzesentwurf bleiben unverändert, sodass wir Ihnen gerne diese Stellungnahme in der **Anlage** zu dem Schreiben ebenfalls zur Verfügung stellen.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Arbeitsgemeinschaft
In Vertretung

Oliver Kamlage
(Geschäftsführer)

ANLAGE

Arbeitsgemeinschaft der kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens



Niedersächsischer Landkreistag — Postfach 890 146 — 30514 Hannover

Niedersächsisches Ministerium für
Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung

Referat 64

Hannover, 05.06.2024

Ansprechpartner: Dr. Lutz Mehlhorn

Durchwahl: (05 11) 8 79 53 - 20

Aktenzeichen: 661-00/01
663-00/00 – LM/gc

- ausschließlich per E-Mail -

Wohnraumfoerderung@mw.niedersachsen.de
poststelle@mw.niedersachsen.de

Änderung des NWoFG und Neufassung der DVO-NWoFG

Ihr Zeichen: 64 – 25100/000-0001

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Martin,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, zu den beabsichtigten Änderungen des NWoFG und der Neufassung der DVO-NWoFG Stellung nehmen zu können.

I. Änderung des NWoFG

Die Anhebung der seit 2010 unveränderten gesetzlichen Einkommensgrenze des § 3 Abs. 2 NWoFG ist überfällig.

a) In Anlehnung an die Gesetzgebung anderer Länder (z.B. § 13 Abs. 4 WFNG-NRW, § 22 Abs. 3 BbgWoFG oder § 5 Abs. 4 HessWoFG) regen wir an zu prüfen, ob auch für Niedersachsen eine Indexregelung zur Dynamisierung der maßgeblichen Einkommensgrenze in § 3 NWoFG sinnvoll wäre. Dadurch könnte für die regelmäßig notwendige Anpassung das Erfordernis der Gesetzesänderung entfallen.

b) Der in der Begründung geäußerten Auffassung, mit der Anhebung der Einkommensgrenze sei für die Kommunen kein zusätzlicher Verwaltungsaufwand verbunden, folgen wir nicht:

Unsere Mitglieder weisen darauf hin, dass die Zahl der Anträge auch ohne Anhebung der Einkommensgrenzen, bspw. durch den Zuzug von Geflüchteten, seit 2010 stark gestiegen sei. Zukünftig sollen ca. 40 Prozent aller Haushalte wohnberechtigt sein; der Kreis der Antragsberechtigten für Wohnberechtigungsscheine und Förderung von selbst genutzten Eigentumsmaßnahmen wird sich somit stark erweitern. Wir erachten dies als konnexitätsrelevant im Sinne des Art. 57 Absatz 4 Satz 3 der Niedersächsischen Verfassung.

Parallel dazu ist der Bestand der Mietwohnungen mit Miet- und Belegungsbindungen im Vergleich zum Bestand im Jahr 2010 spürbar reduziert. Nach der Analyse der vom Land beauftragten RegioKontext GmbH ist zudem die Anzahl der Gemeinden mit angespanntem – frei finanziertem – Wohnungsmarkt 2023 stark angewachsen. Durch diese Faktoren ist mit einer Zunahme der Anträge auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins und in der Folge mit einem Anstieg der Fälle in der Wohnungsvermittlung der Wohnraumförderstelle zu rechnen.

Da parallel zur geplanten Anhebung der Einkommensgrenze auch die Vorschriften zur Ermittlung des anrechenbaren Gesamtjahreseinkommens nach der DVO-NWoFG geändert werden sollen, fallen für die Anpassung der Bearbeitungssoftware ebenso weitere Sach- und Personalkosten an.

c) Im Hinblick auf Kinder, die zu Anteilen bei beiden getrenntlebenden Elternteilen wohnen, sollte eine Klärung für die Wohnraumförderung erfolgen. Die Anzahl der betreffenden Haushalte steigt stetig. Lediglich das WoGG trifft hier eine Regelung in § 5 Absatz 4. Eine vergleichbare Regelung hätte Auswirkungen auf die Einkommensgrenze nach § 3 Absatz 2 NWoFG aber auch auf die angemessenen Wohnungsgrößen.

d) Wir haben in eingedenk der angespannten Lage des Wohnungsmarktes den Wunsch einiger unserer Mitglieder vernommen, auch eigene Wohnraumförderungen aufzulegen. Eine kommunale Förderung mit Mitteln der Kommune auf Grundlage einer eigenen gesetzlichen Grundlage könnte eine nicht unwesentliche Vereinfachung für die kommunalen Verwaltungen bedeuten. Daher bitten wir zu prüfen, ob es nicht besser wäre, wenn sich Niedersachsen dem Vorbild anderer Länder wie Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Bayern, Brandenburg

oder Nordrhein-Westfalen anschlösse und sein Landesgesetz zukünftig (im Wortlaut) ebenfalls für die Förderung der Kommunen mit eigenen Mitteln öffnet.

II. Neufassung der DVO-NWoFG

a) Ermittlung des Gesamtjahreseinkommens

1. Bisher wurden die 12 Monate vor Antragstellung für die **Ermittlung des Jahreseinkommens** zugrunde gelegt und das zukünftige Einkommen der 12 Monate ab Antragstellung nur hochgerechnet, wenn sowohl Beginn als auch Umfang der zu erwartenden Einkommensänderungen bei Antragstellung bereits gesichert feststehen.

Die geplante Umstellung des maßgeblichen Zeitraums für das Jahreseinkommen nach § 2 Abs. 1 des Entwurfs auf die 12 Monate **ab** Antragstellung unter Berücksichtigung des Einkommens in den 12 Monaten vor Antragstellung sehen wir kritisch, insbesondere hinsichtlich der Rechtssicherheit der Prognose im Streitfall. Die Länder Schleswig-Holstein und Brandenburg wenden auch die Vorschriften des WoGG für die Einkommensermittlung an, geben aber anders als die geplante Regelung in Niedersachsen vor, dass für die Ermittlung grundsätzlich die 12 Monate **vor** Antragstellung maßgeblich sind (§ 5 SH WoFG-DVO, § 25 BbgWoFG). Auch Länder, die das EStG zugrunde legen, machen diese Vorgabe zum maßgeblichen Zeitraum (z.B. § 14 HmbWoFG, Artikel 7 BayWoFG, § 7 HWoFG).

Wir regen an, § 2 DVO-NWoFG in Anlehnung an die Regelung in §§ 4 und 5 WoFG-DVO des Landes Schleswig-Holstein auszugestalten. Das wäre aus unserer Sicht anwenderfreundlicher und rechtssicherer.

2. Angelehnt an die Definition von Menschen mit Behinderung in Nr. 2.11 WFB-alt sollte in § 3 Abs. 1 Nr. 1 neben den Menschen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 Prozent, auch hilfe- und pflegebedürftigen Personen mit einem Pflegegrad 2 oder höher ein Freibetrag von 4 000 EUR gewährt werden.

3. Angemerkt im Hinblick auf die Kostenschätzung im Begründungsentwurf sei: Mit der Umstellung der Einkommensermittlung auf die §§ 14 - 16 WoGG sollen nach Hinweisen aus der Praxis keine wesentliche Vereinfachung bzw. Synergieeffekte für die Kommunen verbunden sein. Kenntnisse des Wohngeldrechts in der für die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen oder die Eigentumsförderung zuständigen Organisationseinheiten liegen in der Regel (noch) nicht vor. Abweichend vom Wohngeldrecht wären durch die geplante Regelung in § 2 Abs. 3 DVO-NWoFG spezielle

Ausnahmen bei Einnahmen sowie nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bei den Frei- und Abzugsbeträgen zu beachten – somit wäre keine 1:1 Anwendung gegeben. Für jeden B-Scheinantrag wäre ein gesonderter (elektronischer) Vorgang anzulegen. Neben dem Einkommen wären weitere spezifische Voraussetzungen wie die positive Bleibeperspektive zu prüfen. Der Zeit- und Personalaufwand pro Fall bliebe in Summe unverändert, auch wenn zukünftig Wohngeldvorschriften anzuwenden wären.

b) Einkommensgrenzen bei der Förderung von Mietwohnraum

Zu § 4 Abs. 1 Nr. 3 bitten wir zu prüfen, ob es anstatt "Verordnung nach § 8 Abs. 3 NWoFG" nicht "Verordnung nach § 7 Abs. 3 NWoFG" heißen müsste.

Es ist für uns noch nicht nachvollziehbar, aus welchem Grund in § 4 Abs. 1 vom bestehenden System der Einkommensgrenzen für den Bezug von Mietwohnungen (100 % / 120 % / 160%) abgewichen und für Mietwohnungsbauvorhaben in den nach Nr. 1 - 5 bestimmten Gebieten eine **neue Einkommensgrenze** von **150%** festgelegt werden soll. Die Förderung mit der zusätzlichen Einkommensgrenze wird zwar erst in Zukunft und vermutlich nur bei vereinzelt Objekten zur Anwendung kommen. Damit die Wohnraumförderstelle zukünftig einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein ausstellen kann, wenn das Einkommen die Einkommensgrenze um mehr als 20 %, aber nicht die 50 % überschreitet, muss sie ihre vorhandene Software jedoch anpassen lassen oder diesen Wohnberechtigungsschein manuell ausstellen.

Die Einführung einer weiteren Einkommensgrenze trägt im bereits komplizierten Aufgabenbereich der Überwachung – mit einem bunt gemischten Bestand an unterschiedlichen Einzelfallförderungen der letzten Jahrzehnte mit unterschiedlichsten Mietbindungen und maßgeblichen Einkommensgrenzen – nicht zu einer Verwaltungsvereinfachung bei.

Im Rahmen der nun geplanten Anhebung der Einkommensgrenze um 25 Prozent regen wir daher an, aus Gründen der Verwaltungsökonomie und der sparsamen Verwendung der Fördermittel, die mittlere Einkommensgrenze für zukünftige Mietwohnungsbauvorhaben nach § 4 Abs. 1 einheitlich auf 120 % festzulegen.

c) Freibeträge für Kinder

Hinsichtlich § 3 Abs. 1 Nr. 1 empfehlen wir, anstatt von „Menschen“ von „Haushaltsangehörigen“ zu sprechen. Dies würde sich besser mit dem Wortlaut des § 2 Abs. 1 Satz 1 decken sowie eine ähnlich lautende Formulierung im § 17 Nr. 1 WoGG aufgreifen.

Zu § 3 Abs. 1 Nr. 2 bitten wir um eine Anhebung/Anpassung des Kindesalters auf „unter 18 Jahren“. In Anlehnung an das Wohngeldgesetz sieht die Freibetragsregelung dort vor, dass ein Freibetrag für Alleinerziehende bei Kindern unter 18 Jahren gewährt wird (siehe § 17 Nr. 3 lit. b) WoGG). Die in der DVO-NWoFG bisher geltende Regelung „unter 12 Jahren“ ist unschlüssig, da Alleinerziehende einem besonderen Armutsrisiko ausgesetzt sind und die kostenaufwändige Versorgung der Kinder nicht mit dem 12. Lebensjahr endet. Hierdurch wird es Alleinerziehenden erschwert, sich mit kostengünstigem Wohnraum zu versorgen.

Eine entsprechende Anhebung der Altersgrenze auf „unter 18 Jahren“ würde der besonderen Belastung von Alleinerziehenden Rechnung tragen. In der Konsequenz hätte dies positive Auswirkungen auf die Versorgung von Alleinerziehenden mit sozial gefördertem Wohnraum.

III. Rückwirkung

Das geplante rückwirkende Inkrafttreten zum 1.1.2024 der neu gefassten DVO-NWoFG – und ggf. auch der Änderung des NWoFG – bewerten wir aus Gründen der Rechtssicherheit und Verwaltungsökonomie kritisch. Die zuständigen Wohnraumförderstellen würden ohne uns ersichtlichen Grund erheblich belastet.

Die zuständigen Wohnraumförderstellen benötigen für die organisatorische Umsetzung der vorgesehenen Änderungen bei der Einkommensgrenze und Einkommensermittlung nach der neuen DVO-NWoFG eine ausreichende Vorlaufzeit. Die Sachbearbeiter sind zur neuen Einkommensermittlung nach den Vorschriften der §§ 14 - 16 WoGG und deren Besonderheiten zu schulen. Nur in Kommunen mit geringem Antragsaufkommen wird es in der Wohnraumförderstelle zu einer Bündelung von Aufgaben nach dem WoGG und dem NWoFG kommen, sodass Vorkenntnisse zum WoGG genutzt werden könnten. Vorhandene Software muss durch Anbieter an die neue Rechtslage angepasst werden oder die Kommune muss neue Software für Wohnberechtigungsscheine ausschreiben und beschaffen.

Ein *rückwirkendes* Inkrafttreten ab dem 1.1.2024 führt in fast allen Aufgabenbereichen zu einem erheblichen Mehraufwand. Alle Entscheidungen, auch bereits bestandskräftige belastende Verwaltungsakte, die auf der Überschreitung der bisher geltenden Einkommensgrenze beruhen, wären in den Bereichen Wohnberechtigungsschein, Überwachung der Belegungsbindung, Wohnungsvermittlung und -belegung sowie Förderung von Eigentumsmaßnahmen neu zu bewerten. Die

knappen Personalressourcen der Kommunen werden für dringendere Aufgaben benötigt; der unnötige zusätzliche Aufwand durch das rückwirkende Inkrafttreten sollte vermeiden werden.

Über 13 Jahre ist es zu keiner Anpassung der DVO – außer redaktioneller Änderungen – gekommen. Vor diesem Hintergrund ist eine Rückwirkung nicht nachvollziehbar, da der gesellschaftliche Wandel schon länger gegeben ist. Mögliche Versäumnisse in der Vergangenheit können nicht durch rückwirkendes Handeln geheilt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Für die Arbeitsgemeinschaft



Prof. Dr. Hubert Meyer

Durchschrift an: **NST** und **NSGB**
cc: Elligsen, Dr. Martens, Lehrke.

Nachdem alle Verbände zugestimmt haben,
wurde das Schreiben heute versandt.

Hannover, den 5.6.2024

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Colpan

Messling, Katja

Von: Kahlert-Kirstein, Sabine
Gesendet: Montag, 30. Dezember 2024 08:40
An: GBD (LT)
Betreff: Bitte als Vorlage zu 19-5462 verteilen

Priorität: Hoch

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Vorlage	6
zu Drs.	5462 neu

Von: Fabian Steenken <fabian.steenken@landesarmutskonferenz-nds.de>
Gesendet: Montag, 23. Dezember 2024 15:44
An: Kahlert-Kirstein, Sabine <Sabine.Kahlert-Kirstein@lt.niedersachsen.de>
Betreff: Stellungnahme Wohnraum- und Wohnquartiersfördergesetzes

Externe E-Mail!!!

Sehr geehrte Frau Kahlert-Kirstein,

wie besprochen die Stellungnahme der LAK zum: Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartiersfördergesetzes

Stellungnahme:

Die Landesarmutskonferenz Niedersachsen (LAK) begrüßt den vorgelegten Gesetzentwurf zur Anpassung der Einkommensgrenzen für den Zugang zu gefördertem Wohnraum als einen wichtigen Schritt, um Menschen mit geringem Einkommen besseren Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen. Die LAK macht jedoch deutlich, dass diese Maßnahme allein nicht ausreicht, um die Wohnungsnot in Niedersachsen nachhaltig zu bekämpfen.

Ein erhebliches Problem ist, dass rund 30 % der Menschen in Deutschland keinerlei Ersparnisse haben und dadurch besonders anfällig für finanzielle Engpässe sind. Hinzu kommt, dass Mieterhaushalte in Niedersachsen im Durchschnitt 28 % ihres Einkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden müssen – ein Wert, der über dem Bundesdurchschnitt liegt. Besonders besorgniserregend ist, dass etwa 16 % der Mieterhaushalte bundesweit mehr als 40 % ihres Einkommens für Mietkosten ausgeben.

Vor diesem Hintergrund fordert die LAK die Einrichtung einer finanziell gut ausgestatteten Landeswohnungsbaugesellschaft. Diese Institution könnte gezielt in den Bau und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum investieren und damit eine wesentliche Entlastung für einkommensschwache Haushalte schaffen. Die LAK ruft die Landesregierung dazu auf, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um die Wohnsituation für Menschen mit geringem Einkommen nachhaltig zu verbessern und sozialen Wohnungsbau wieder zu stärken.

Mit freundlichen Grüßen

Fabian Steenken
Geschäftsführer

0177/6997053

Fabian.Steenken@landesarmutskonferenz-nds.de

<https://smex->

[ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=http%3a%2f%2fwww.landesarmutskonferenz%2d&umid=b0a2a3c0-d543-49c5-878c-9b74bdb52da7&auth=6e7d78fbdcc5df7773b1e32f32df1fccf634114c-dc1c61f24b1fdabb7eac79a9ecdc3bd952e1b64eniedersachsen.de/](https://smex-ctp.trendmicro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=http%3a%2f%2fwww.landesarmutskonferenz%2d&umid=b0a2a3c0-d543-49c5-878c-9b74bdb52da7&auth=6e7d78fbdcc5df7773b1e32f32df1fccf634114c-dc1c61f24b1fdabb7eac79a9ecdc3bd952e1b64eniedersachsen.de/)

Landesarmutskonferenz Niedersachsen

Gruppenstr. 4, 30159 Hannover

vdw Postfach 61 20 30061 Hannover

Frau
Sabine Kahlert-Kirstein
Landtagsverwaltung
Hannah-Arendt-Platz 1
30159 Hannover

20. Dezember 2024

**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen
Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes (NWoFG) – Drs.
19/5462 neu**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw)
bedankt sich für die Möglichkeit der Stellungnahme zur vorliegenden
Anpassung im NWoFG.

Die niedersächsische Wohnraumförderung kann erhebliche Effekte beim
Wohnungsbau auslösen. Bezahlbares Wohnen ist eine der wichtigsten
sozialpolitischen Herausforderungen unserer Zeit, und die
Wohnungsgenossenschaften und –gesellschaften im vdw leisten einen
gehörigen Beitrag dazu, das Wohnungsangebot für Haushalte mit kleinen
und mittleren Einkommen zu verbessern.

Der Verband der sozial orientierten Wohnungswirtschaft begrüßt die
geplante Novellierung des Niedersächsischen Wohnraum- und
Wohnquartierfördergesetzes und die damit verbundene Anpassung der
Einkommensgrenzen an die derzeitige Lohn- und
Einkommensentwicklung der Bürgerinnen und Bürger. Diese Maßnahme
ermöglicht einen gerechteren Zugang zu gefördertem Wohnraum und trägt
zur sozialen Gerechtigkeit bei.

Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass der Prozess bis zum
fertigen Gesetzesentwurf oft langwierig ist. Durch den 14jährigen Beibehalt
der Einkommensgrenzen werden und wurden Menschen ausgegrenzt, die
eigentlich ebenfalls prädestiniert sind für Sozialwohnungen mit B-Schein-
Bindung. Die Anpassung der Einkommensgrenzen sollte regelmäßiger
überprüft werden, auch im Gesetzgebungsprozess selbst, um
sicherzustellen, dass sie aktuell sind und den Bedürfnissen der
Bevölkerung gerecht werden. Das Wohngeld für Mieterinnen und Mieter

müssen die realen Verhältnisse der Betroffenen widerspiegeln. Das ist aus Sicht des vdw wichtiger als eine pauschale Anpassung der Wohngeldformel alle paar Jahre.

Zusätzlich empfehlen wir, die Höhe der Eingangsmieten zu überdenken. Eine Anpassung könnte den Neubau von Wohnraum fördern und somit mehr bezahlbaren Wohnraum für berechnigte Mieterinnen und Mieter schaffen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Susanne Schmitt
Verbandsdirektorin vdw Niedersachsen Bremen



Vorlage 8

zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/5462 neu

Diese Vorlage enthält unsere mit dem Wirtschaftsministerium abgestimmten Formulierungsvorschläge und Anmerkungen zu dem o. g. Gesetzentwurf.

Dr. Oppenborn-Reccius

Per E-Mail zu verteilen an:

Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen
Präsidentin des Landtages
Fraktionen
Staatskanzlei
Justizministerium
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Landesrechnungshof
Landesbeauftragter für den Datenschutz
Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen
Staatsgerichtshof
Kommunale Spitzenverbände

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/5462 neu

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

**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:

Nachrichtlich (§ 3 Abs. 1, 2 und 4):

(1) Die soziale Wohnraumförderung darf nur Haushalte begünstigen, deren Gesamtjahreseinkommen die Einkommensgrenze, die in Absatz 2 bezeichnet oder nach Absatz 4 abweichend festgelegt ist, nicht überschreitet.

(2) ¹Die Einkommensgrenze beträgt

1. für einen Einpersonenhaushalt 17 000 Euro,
2. für einen Zweipersonenhaushalt 23 000 Euro.

²Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person im Sinne des § 5 erhöht sich die Einkommensgrenze nach Satz 1 Nr. 2 um 3 000 Euro. ³Die Einkommensgrenze nach Satz 1 oder Satz 2 erhöht sich für jedes zum Haushalt rechnende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 des Einkommensteuergesetzes um weitere 3 000 Euro.

(3) ...

(4) Das Fachministerium kann unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse die Einkommensgrenzen durch Verordnung abweichend von Absatz 2 regeln, insbesondere

1. zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum,
2. zur Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung oder
3. zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

**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:

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/5462 neu

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

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.

1. *vorerst unverändert*

2. *vorerst unverändert*

3. *unverändert*

4. *unverändert*

Anmerkung:

Die im Gesetzentwurf vorgesehenen Änderungen sind rechtlich unbedenklich. Insoweit besteht aus unserer Sicht kein Änderungsbedarf.

Das Fachministerium (MW) hat aber mitgeteilt, im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens sei anlässlich der beabsichtigten Neufassung der Verordnung zur Durchführung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes (DVO-NWoFG) aufgefallen, dass einzelne Regelungen der Verordnung, die bereits in der geltenden Fassung enthalten seien und in der Neufassung übernommen werden sollten, wohl nicht von der Verordnungsermächtigung in § 3 des Gesetzes abgedeckt seien. Denn § 3 Abs. 4 ermächtige das MW, die maßgeblichen Einkommensgrenzen durch Verordnung abweichend von § 3 Abs. 2 zu regeln; dementsprechend spreche auch § 3 Abs. 1 von „nach Absatz 4 abweichend festgelegten“ Einkommensgrenzen. In der Verordnung sei hingegen sowohl in der geltenden als auch in der künftig vorgesehenen Fassung an mehreren Stellen geregelt, dass die für die Förderung zuständige Behörde ermächtigt sei, in der jeweiligen Förderentscheidung eine von § 3 Abs. 2 des Gesetzes abweichende Einkommensgrenze zuzulassen. Eine solche Abweichung erfolge dann aber nicht mehr abstrakt-generell durch die Verordnung des MW selbst, sondern lediglich aufgrund der Verordnung durch die jeweilige Behörde im Einzelfall. An dieser seit vielen Jahren bewährten Förderpraxis solle aus fachlicher

Sicht auch nichts geändert werden. Allerdings sei es erforderlich, das Gesetz so zu fassen, dass entsprechende Regelungen in der Verordnung ermöglicht würden und das Gesetz auch im Übrigen zu der Praxis passe. Zu diesem Zweck bittet das MW, über den Gesetzentwurf hinaus noch folgende Änderungsbefehle in das Gesetz aufzunehmen:

1. *In § 3 Abs. 1 werden die Worte „nach Absatz 4 abweichend festgelegt“ durch die Worte „aufgrund der Verordnung nach Absatz 4 in der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 abweichend bestimmt“ ersetzt.*

2. *§ 3 Abs. 4 erhält folgende Fassung:*

„(4) ¹Das Fachministerium kann durch Verordnung regeln, dass in der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 bestimmt werden darf, dass die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 überschritten werden dürfen, wenn die Überschreitung unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse erforderlich ist, insbesondere

1. *zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum,*
2. *zur Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung oder*
3. *zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.*

²In der Verordnung ist zu regeln, unter welchen Voraussetzungen und bis zu welcher Höhe eine Überschreitung der Einkommensgrenzen in der Förderentscheidung zugelassen werden darf. ³In der Förderentscheidung darf eine Überschreitung der Einkommensgrenzen nur zugelassen werden, soweit dies unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse erforderlich ist, insbesondere um eines der in Satz 1 genannten Ziele zu erreichen.“

3. *In § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 werden die Worte „Einhaltung von Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen“ durch die Worte „die Höhe der Einkommensgrenzen und die Einhaltung von Wohnungsgrößen“ ersetzt.*
4. *In § 8 Abs. 2 Satz 2 werden die Worte „nach § 3 Abs. 4 abweichend geregelte“ durch die Worte „aufgrund der Verordnung nach § 3 Abs. 4 in der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 abweichend bestimmte“ ersetzt.*

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/5462 neu

Formulierungsvorschläge und Anmerkungen des GBD

Rechtlich wären diese zusätzlichen Änderungen unbedenklich. Sollte der Ausschuss der Bitte des MW folgen, müssten noch die Änderungsbefehle in den Nummern 1 und 2 des Gesetzentwurfs redaktionell angepasst und ein neuer Änderungsbefehl zu § 8 eingefügt werden.

Artikel 2

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

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am **Ersten des Monats, der auf den Monat folgt, in dem das Gesetz verkündet wurde,** in Kraft.

Anmerkung:

Der Tag, an dem das Gesetz in Kraft treten soll, ist noch zu ergänzen. Das MW spricht sich aus fachlichen Gründen einerseits dafür aus, zwischen Verkündung und Inkrafttreten des Gesetzes (mindestens) etwa 14 Tage liegen zu lassen, um den zuständigen kommunalen Behörden ausreichend Zeit dafür einzuräumen, die neuen Einkommensgrenzen in ihre IT-Systeme einzupflegen, andererseits aber auch ein möglichst konkretes Datum zu wählen, um die Rechtsanwendung zu erleichtern. Mit der vorgeschlagenen Formulierung dürfte diesem fachlichen Anliegen voraussichtlich entsprochen werden. Bei einer Beschlussfassung des Landtages im Januar-Plenum (29. bis 31.01.2025) dürfte die Verkündung im Februar 2025 bis etwa Mitte des Monats erfolgen, sodass das Gesetz bei der vorgeschlagenen Formulierung am 01.03.2025 in Kraft träte.

Vorlage 9

zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Wohnraum- und Wohnquartierfördergesetzes

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/5462 neu

Der federführende Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung hat in seiner 62. Sitzung am 10.01.2025 vorbehaltlich des Ergebnisses der Mitberatung beschlossen, dem Landtag die Annahme des Gesetzentwurfs mit den aus dieser Vorlage ersichtlichen Änderungen zu empfehlen.

Dr. Oppenborn-Reccius

Per E-Mail zu verteilen an:

Ausschuss für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Ausschuss für Rechts- und Verfassungsfragen
Präsidentin des Landtages
Fraktionen
Staatskanzlei
Justizministerium
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung
Landesrechnungshof
Landesbeauftragter für den Datenschutz
Landesbeauftragte für Menschen mit Behinderungen
Staatsgerichtshof
Kommunale Spitzenverbände

Gesetzentwurf der Landesregierung - Drs. 19/5462 neu

Ergebnis der Beratung des federführenden Ausschusses

**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.

**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 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 1 werden die Worte „nach Absatz 4 abweichend festgelegt“ durch die Worte „aufgrund der Verordnung nach Absatz 4 in der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 abweichend bestimmt“ ersetzt.

- b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

aa) *unverändert*

aaa) *unverändert*

bbb) *unverändert*

bb) *unverändert*

- c) Absatz 4 erhält folgende Fassung:

„(4) ¹Das Fachministerium kann durch Verordnung regeln, dass in der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 bestimmt werden darf, dass die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 überschritten werden dürfen, wenn die Überschreitung unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse erforderlich ist, insbesondere

1. zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum,
2. zur Schaffung von Mietwohnraum für Haushalte mit Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung oder
3. zur Schaffung oder Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen.

Gesetzesentwurf der Landesregierung - Drs. 19/5462 neu

Ergebnis der Beratung des federführenden Ausschusses

²In der Verordnung ist zu regeln, unter welchen Voraussetzungen und bis zu welcher Höhe eine Überschreitung der Einkommensgrenzen in der Förderentscheidung zugelassen werden darf. ³In der Förderentscheidung darf eine Überschreitung der Einkommensgrenzen nur zugelassen werden, soweit dies unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Verhältnisse erforderlich ist, insbesondere um eines der in Satz 1 genannten Ziele zu erreichen.“

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.

2. _____ § 6 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 2 Satz 1 Nr. 1 werden die Worte „Einhaltung von Einkommensgrenzen und Wohnungsgrößen“ durch die Worte „die Höhe der Einkommensgrenzen und die Einhaltung von Wohnungsgrößen“ ersetzt.

b) In Absatz 3 Sätze 1 und 3 wird jeweils die Angabe „§ 8 Abs. 1 Satz 1“ durch die Angabe „§ 8 Abs. 1“ ersetzt.

- 2/1. In § 8 Abs. 2 Satz 2 werden die Worte „nach § 3 Abs. 4 abweichend geregelte“ durch die Worte „aufgrund der Verordnung nach § 3 Abs. 4 in der Förderentscheidung nach § 6 Abs. 1 Satz 3 abweichend bestimmte“ 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.

3. *unverändert*

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.

4. *unverändert*

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am [Datum einsetzen] in Kraft.

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am **Ersten des Monats, der auf den Monat folgt, in dem das Gesetz verkündet wurde**, in Kraft.