

**Jahresbericht 2019  
des Niedersächsischen Landesrechnungshofs**



**Bemerkungen und Denkschrift zur  
Haushaltsrechnung des Landes Niedersachsen  
für das Haushaltsjahr 2017**



**Niedersachsen**

## 32 Erhebliche Mängel bei der Förderung von Mietwohnungen

*Nach wiederholten Feststellungen des LRH setzten die zuständigen Stellen die Vorgaben für geförderte Mietwohnungen nur unzureichend um. Dies führte dazu, dass Wohnungen nicht zur Verfügung standen oder nicht geeignet waren, die Einhaltung der Belegungs- und Mietbindungen nicht gewährleistet war und keine angemessenen Ausgleichsleistungen für Freistellungen von den Bindungen erhoben wurden. Das Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz räumt die Mängel ein und sagt Maßnahmen zur Beseitigung zu.*

### Vorbemerkung

Das Land Niedersachsen fördert aus Mitteln des Wohnraumförderfonds den sozialen Wohnungsbau. Mithilfe der Förderung sollen Haushalte unterstützt werden, die sich nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können.<sup>273</sup> Die geförderten Mietwohnungen unterliegen entsprechend dem der Förderung zugrunde liegenden Wohnraumförderprogramm Belegungs- und Mietbindungen.<sup>274</sup> In der Förderentscheidung sind u. a. Bestimmungen über Art und Dauer der Belegungsbindungen sowie Art, Höhe und Dauer der Mietbindungen zu treffen.<sup>275</sup> Während der Dauer der Belegungsbindung dürfen die Wohnungen nur an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins vermietet werden.<sup>276</sup>

Im Rahmen mehrerer Prüfungen ging der LRH der Frage nach, ob die mit der Förderung verbundenen Ziele erreicht worden sind. Die Prüfungen führten zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

---

<sup>273</sup> § 2 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWofG) vom 29.10.2009 (Nds. GVBl. S. 403), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 208).

<sup>274</sup> §§ 7, 9 NWofG.

<sup>275</sup> § 6 Abs. 2 Nr. 2 NWofG.

<sup>276</sup> § 7 Abs. 1 NWofG.

### *Übertragung von Belegungsbindungen auf nicht geförderte Wohnungen (mittelbare Belegung)*

Belegungsrechte können an den geförderten Wohnungen oder an anderen Wohnungen (mittelbare Belegung) begründet werden. Im Rahmen der mittelbaren Belegung ist sicherzustellen, dass die Bindungen der geförderten Wohnungen unter Berücksichtigung des Förderzwecks auf gleichwertige Ersatzwohnungen übertragen werden.<sup>277</sup> Voraussetzung für eine mittelbare Belegung ist, dass die Ersatzwohnung zum Zeitpunkt des Übergangs des Belegungsrechts nicht vermietet ist.<sup>278</sup> Bei Wohnungen für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung sind besondere Anforderungen zu erfüllen. Dazu zählen die örtliche Lage und die barrierefreie Nutzung.<sup>279</sup>

Der LRH stellte demgegenüber fest, dass nur bei der Hälfte der aufgesuchten Wohnraumförderstellen<sup>280</sup> die Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter aus eigener Anschauung oder mithilfe von Unterlagen die erforderliche Kenntnis über die Gleichwertigkeit der Ersatzwohnungen hatten. Zwei Wohnraumförderstellen akzeptierten beispielsweise ohne weitere Erkenntnisse die Vorschläge des Investors. Zudem waren die Ersatzwohnungen bei der überwiegenden Zahl der geprüften Wohnraumförderstellen entgegen den Bestimmungen nicht oder nicht zeitgerecht frei. Ferner fanden die Vorgaben für barrierefreie Wohnungen wiederholt keine Beachtung.<sup>281</sup>

---

<sup>277</sup> Nr. 12 Abs. 2 der Richtlinie zur Durchführung der sozialen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderbestimmungen – WFB –), Runderlass des Ministeriums für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung vom 01.09.2011 (Nds. MBl. S. 718), zuletzt geändert durch Runderlass vom 28.03.2017 (Nds. MBl. S. 346).

<sup>278</sup> Nr. 12 Abs. 3 der WFB.

<sup>279</sup> Nrn. 59 und 60 der WFB.

<sup>280</sup> Landkreise und Städte.

<sup>281</sup> Beispielsweise waren die Wohnungen nur über Treppen erreichbar oder lagen im Obergeschoss. Bei anderen waren die Türbreiten und Bewegungsflächen nicht ausreichend oder Bäder nicht barrierefrei. In einem Fall führte der auf Wunsch einer Mieterin vorgenommene Einbau einer altersgerechten Duschtasse zu einer Mieterhöhung.

Das Sozialministerium als damals zuständiges Ressort stimmte in Einzelfällen zu, bereits vermietete Wohnungen als Ersatzwohnungen anzuerkennen und bei Ersatzwohnungen für geförderte Altenwohnungen auf die Nutzung durch ältere Menschen zu verzichten.

Die unzureichende Verfügbarkeit und fehlende bzw. nicht geprüfte Gleichwertigkeit der Ersatzwohnungen führte dazu, dass dem Förderzweck, zusätzlichen und geeigneten Wohnraum für die Haushalte zu schaffen, die sich nicht selbst angemessen mit Wohnraum versorgen können, nicht entsprochen wurde.

#### *Unzureichende Überwachung der Belegungs- und Mietbindungen*

Die Überwachung der Belegungs- und Mietbindungen obliegt den Wohnraumförderstellen.<sup>282</sup>

Unabhängig von den unterschiedlichen und auch unzureichenden organisatorischen Voraussetzungen der Wohnraumförderstellen prüften sechs der in die örtlichen Erhebungen einbezogenen 14 Wohnraumförderstellen die Einhaltung der Belegungsbindungen überhaupt nicht oder nur aus besonderem Anlass. Eine dieser Wohnraumförderstellen führt zwischenzeitlich Stichproben durch, die weiteren zuständigen Stellen prüften die Belegung in regelmäßigen oder größeren zeitlichen Abständen. Fünf Wohnraumförderstellen prüften nach eigenen Angaben nicht die Höhe der Miete. Drei Wohnraumförderstellen prüften die Miethöhe grundsätzlich, die weiteren Wohnraumförderstellen nur bei der Erstvermietung oder bei der Ausstellung der Wohnberechtigungsscheine. Zudem stellte der LRH fest, dass von der Möglichkeit, Verstöße gegen die Bindungen als Ordnungswidrigkeiten zu verfolgen und mit Geldbußen zu ahnden oder Geldleistungen für die Zeit des schuldhaften Verstoßes zu erheben<sup>283</sup>, kaum Gebrauch gemacht wurde.

Die Überwachung der Belegungs- und Mietbindungen zur Kontrolle des Fördererfolgs ist damit in einem erheblichen Umfang nicht gewährleistet. Der LRH hält es für erforderlich, die Bindungen einheitlich zu überwachen, dafür Vorgaben zu machen und Verstöße bestimmungsgemäß zu ahnden.

---

<sup>282</sup> § 18 Abs. 1 NWoFG.

<sup>283</sup> § 17 NWoFG.

### *Freistellung von Bindungen ohne angemessenen Ausgleich*

Die Wohnraumförderstellen können verfügungsberechtigte Personen befristet von den Belegungs- und Mietbindungen freistellen, soweit nach den örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnissen ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Aufrechterhaltung der Bindungen nicht besteht oder an der Freistellung ein überwiegendes öffentliches Interesse bzw. ein überwiegendes berechtigtes privates Interesse besteht.<sup>284</sup> Für die Freistellung ist ein angemessener Ausgleich zu leisten, indem der zuständigen Stelle Belegungs- und Mietbindungen für Ersatzwohnungen eingeräumt werden oder ein Geldausgleich oder ein sonstiger angemessener Ausgleich geleistet wird. Sofern die Freistellung im überwiegenden öffentlichen Interesse erfolgt, kann von einem Ausgleich abgesehen werden.<sup>285</sup>

Nach einer von der NBank als Bewilligungsstelle erstellten Übersicht<sup>286</sup> waren 12.420 Freistellungen ausgesprochen worden, immerhin ein Anteil von rd. 15 % der gebundenen Wohnungen. Davon lagen 10.276 Freistellungen im öffentlichen und 2.144 im privaten Interesse. Bei 1.336 Freistellungen fand ein Geldausgleich und bei 3.246 Freistellungen ein sonstiger Ausgleich statt. Bei der weit überwiegenden Zahl von 7.837 Freistellungen erfolgte kein Ausgleich.

Der LRH stellte bei den örtlichen Erhebungen fest, dass drei der befragten Wohnraumförderstellen überhaupt keine Ausgleichsleistungen forderten. Die von den anderen Wohnraumförderstellen erhobenen Ausgleichsleistungen stellten sich sehr unterschiedlich dar. Gleiches gilt für die Unterscheidung von Freistellungen nach dem überwiegenden öffentlichen Interesse oder nach dem überwiegenden berechtigten privaten Interesse.<sup>287</sup>

---

<sup>284</sup> § 11 Abs. 1 NWoFG.

<sup>285</sup> § 11 Abs. 2 NWoFG.

<sup>286</sup> Stand einschließlich 1. Halbjahr 2017.

<sup>287</sup> Einige Wohnraumförderstellen sahen die Vermeidung von Leerständen als öffentliches Interesse an, andere begründeten diese Freistellungen mit einem privaten Interesse.

Ein genereller Verzicht auf Ausgleichsleistungen scheidet nach den maßgebenden Bestimmungen aus. Dieser kommt nur bei Freistellungen mit einem überwiegenden öffentlichen Interesse in Betracht. Der LRH hält es nach den Prüfungsergebnissen für erforderlich, die Festsetzung eines angemessenen Ausgleichs für Freistellungen und eine einheitliche Anwendung der Vorschriften sicherzustellen.

#### *Stellungnahme des Ministeriums*

Das Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz stimmte den Prüfungsfeststellungen des LRH und der damit verbundenen Kritik grundsätzlich zu. Das Ministerium hat bereits entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung solcher Verstöße ergriffen bzw. zugesagt, in der jeweils gebotenen Form auf die Beachtung der maßgebenden Vorgaben hinzuwirken. Darüber hinaus sagte das Ministerium die Prüfung der praxisgerechten Anpassung gesetzlicher und untergesetzlicher Normen zu, um den festgestellten Defiziten nachhaltig zu begegnen.