

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage des Abgeordneten Stephan Bothe (AfD)

Antwort des Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz namens der Landesregierung

Sozialer Wohnungsbau in Niedersachsen

Anfrage des Abgeordneten Stephan Bothe (AfD), eingegangen am 15.05.2019 - Drs. 18/3793
an die Staatskanzlei übersandt am 21.05.2019

Antwort des Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz namens der Landesregierung

Vorbemerkung des Abgeordneten

Der Ministerpräsident hat auf einem wohnungspolitischen Kongress im November letzten Jahres in Langenhagen die Zielmarke im sozialen Wohnungsbau von 40 000 Sozialwohnungen bis 2030 ausgegeben, um dem anhaltenden Druck auf dem Wohnungsmarkt zu begegnen.

1. Werden die momentanen Regelungen und Richtlinien für den sozialen Wohnungsbau in Niedersachsen nach den aktuellen Entwicklungen als ausreichend angesehen? Wenn dies nicht der Fall ist, wie sollen diese weiterentwickelt werden?

Die Landesregierung beabsichtigt, in Kürze neue Förderrichtlinien für die soziale Wohnraumförderung in Kraft zu setzen. Mit den neuen Verwaltungsvorschriften sollen insbesondere die Empfehlungen des „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ aufgegriffen werden. Die Empfehlungen zielen in erster Linie darauf ab, verstärkte Anreize für Investitionen in den geförderten Wohnungsbau zu setzen und die Förderung für Investorinnen und Investoren insgesamt wirtschaftlich rentabel zu gestalten. Die Mitglieder des Bündnisses gehen davon aus, dass es bei einer entsprechenden Neuaufstellung der Förderbestimmungen möglich sein dürfte, bis zum Jahr 2030 40 000 Sozialwohnungen neu zu schaffen und haben dies als gemeinsame Zielsetzung formuliert. Die Empfehlungen des Bündnisses zur Weiterentwicklung der sozialen Wohnraumförderung des Landes können im Einzelnen im Internet unter <https://www.buendnis-fuer-bezahlbares-wohnen.niedersachsen.de> eingesehen werden.

Mit der Neufassung der Verwaltungsvorschriften werden außerdem die in der Koalitionsvereinbarung zwischen SPD und CDU festgelegten Maßnahmen im Bereich der sozialen Wohnraumförderung umgesetzt. So sollen

- die Schaffung von belegungs- und mietgebundenem Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen auf den Ostfriesischen Inseln,
- die Schaffung von belegungs- und mietgebundenen Wohnheimplätzen für Studierende an Hochschulstandorten in Niedersachsen sowie
- der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen an Mietwohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen im ungebundenen Wohnungsbestand

neu in die Förderung aufgenommen werden. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 2 verwiesen.

2. Welche konkreten Pläne hat die Landesregierung speziell im Hinblick auf die Förderung von Wohnraum in Niedersachsen für Menschen mit geringem Einkommen?

Für die Förderung des Mietwohnungsneubaus sind deutlich verbesserte Förderkonditionen geplant. Dies betrifft sowohl die Förderung von Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen als auch für Haushalte mit mittleren Einkommen. So soll die bestehende Bemessungsgrenze für die Förderdarlehen von derzeit 2 900 Euro Gesamtkosten je Quadratmeter Wohnfläche (einschließlich Grundstückskosten und Mehrwertsteuer) regionalisiert und angehoben werden. Dazu werden drei verschiedene Bemessungsgrenzen eingeführt, wobei sich die Zuordnung der Gemeinden an den Mietstufen nach dem Wohngeldgesetz des Bundes orientiert. Die Bemessungsgrenzen sollen anfänglich

- in Gemeinden der Mietstufe I 3 300 Euro,
- in Gemeinden der Mietstufe II und III 3 450 Euro und
- in Gemeinden der Mietstufe IV bis VI 3 600 Euro

je Quadratmeter Wohnfläche betragen. In begründeten Ausnahmefällen kann auch oberhalb der Bemessungsgrenze eine Förderung erfolgen. Die Bemessungsgrenzen werden künftig auf der Grundlage des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart quartalsweise fortgeschrieben, um die Attraktivität des Förderprogramms und die Rentierlichkeit von Investitionen in den geförderten Wohnungsbau kontinuierlich zu gewährleisten.

Die Förderung von Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen erfolgt weiterhin in der Form von zinslosen Darlehen, wobei der Förderanteil des Landes unverändert 75 Prozent der Gesamtkosten betragen soll. Wie bisher können jedoch im Einzelfall bis zu 85 Prozent der Gesamtkosten gefördert werden.

Ein zusätzlicher Anreiz für Investitionen in den geförderten Wohnungsbau soll durch eine Anhebung des Tilgungsnachlasses erreicht werden. Derzeit gewährt das Land Investorinnen und Investoren auf die zinsfreien Förderdarlehen nach Ablauf von 20 Jahren einen Teilschulderlass in Höhe von 15 Prozent des ursprünglichen Darlehensbetrages. Von dem zur Verfügung gestellten Darlehen muss folglich nur 85 Prozent zurückgezahlt werden. Künftig soll für die Schaffung von Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen ein Teilschulderlass in Höhe von 30 Prozent gewährt werden.

Die Laufzeit der zinslosen Darlehen und die damit verbundenen Belegungs- und Mietbindungen für die Verfügungsberechtigten werden im Gegenzug verlängert und sollen statt 30 Jahre künftig 35 Jahre betragen, wobei nach 30 Jahren einmalig eine Ausstiegsoption ohne Nachwirkungsfrist eingeräumt werden soll. Zudem werden die anfänglich höchstzulässigen Mieten regionalisiert und modifiziert. Mit Beginn der Mietbindung darf der geförderte Wohnraum für die Dauer von drei Jahren dann nur gegen eine Miete (Nettokaltmiete) zum Gebrauch überlassen werden, die die nachstehenden Beträge je Quadratmeter Wohnfläche und Monat nicht überschreitet:

- In Gemeinden der Mietstufe I 5,60 Euro,
- in Gemeinden der Mietstufe II und III 5,80 Euro und
- in Gemeinden der Mietstufe IV bis VI: 6,10 Euro.

Mietsteigerungen sollen ab dem vierten Jahr im begrenzten Umfang möglich sein.

3. Inwieweit wird der soziale Wohnungsbau im ländlichen Raum in Niedersachsen von den Plänen profitieren?

Die Landesregierung verfolgt das Ziel, dass ausreichend bezahlbarer und bedarfsgerechter Wohnraum für alle Einkommensgruppen in allen Regionen des Landes zur Verfügung steht. Sie ist der Ansicht, dass die Herausforderung zur Schaffung von preiswertem Mietwohnraum in den ländlichen Räumen genauso besteht wie in städtischen Ballungsgebieten. Mit der sozialen Wohnraumförderung leistet das Land daher auch in den ländlichen Räumen einen Beitrag zur Versorgung der einkommensschwächeren Haushalte mit bezahlbarem Mietwohnraum. Bereits 2016 wurde die Förderkulisse auf die ländlichen Räume ausgeweitet. Dort wird der

Mietwohnungsneubau gefördert, wenn ein entsprechender Wohnraumbedarf nachgewiesen wird. Hierzu müssen die Gemeinden und Landkreise kommunale Wohnraumversorgungskonzepte erstellen. Unter dieser Voraussetzung können die ländlichen Räume von den vorgesehenen verbesserten Förderbedingungen in gleichem Maße profitieren wie die städtischen Ballungsgebiete.

4. Wie viele anerkannte, geduldete und abgelehnte Asylbewerber in Niedersachsen wohnen in Sozialwohnungen (bitte nach Oberzentren und Mittelzentren mit Teilfunktion eines Oberzentrums aufschlüsseln)?

Es wird auf die Antwort der Landesregierung zu Frage 2 in der Kleinen Anfrage des Abg. Stephan Bothe (AfD) „Belegung von Sozialwohnungen durch anerkannte Asylbewerber, Asylbewerber mit laufendem Anerkennungsverfahren, als Flüchtlinge bezeichnete Personen, subsidiär Schutzberechtigte, abgelehnte Asylbewerber mit Duldungsstatus und Ausreisepflichtige“ vom 22. Oktober 2018 (LT-Drs. 18/1941) verwiesen.

5. Wie hoch ist der Durchschnittspreis pro Quadratmeter Wohnraum für nicht staatlich geförderte Mietwohnungen und Sozialwohnungen in Niedersachsen?

Im Jahr 2017 betrug die mittlere Angebotsmiete (Median) in Niedersachsen 7,04 Euro je Quadratmeter (Nettokaltmiete). Dieser Mittelwert differenziert sich allerdings regional stark aus. Die durchschnittliche Angebotsmiete bei Wiedervermietung in der mittleren Hälfte aller niedersächsischen Städte und Gemeinden lag 2017 zwischen 5,09 Euro und 6,29 Euro je Quadratmeter. Im Neubau, also bei Erstvermietung, wurden in der mittleren Hälfte durchschnittliche Mieten von 6,97 Euro bis 8,97 Euro je Quadratmeter ermittelt. Innerhalb der Ballungsgebiete wurden teilweise Wohnungen in der Erstvermietung für mehr als 10 Euro je Quadratmeter angeboten. Ein Großteil des Mietgeschehens spielt sich in den großen niedersächsischen Zentren ab.

Zu den Mieten in öffentlich geförderten Wohnungen liegen keine Daten vor. Die Erstvermietung startet in der Regel bei der zum entsprechenden Zeitpunkt zulässigen Fördermiete (z. B. 5,60 oder 7 Euro je Quadratmeter). Im Verlauf waren und sind Erhöhungen nach den Bestimmungen des BGB (unter Berücksichtigung von Kappungsgrenze und Mietpreisbremse) grundsätzlich möglich.

6. In welchen Oberzentren und Mittelzentren mit Teilfunktion eines Oberzentrums in Niedersachsen fehlen wie viele Wohnungen (bitte einzeln aufschlüsseln)?

Die folgenden Informationen beruhen auf der Wohnungsmarktbeobachtung der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) 2016/17 (Prognosezeitraum 2015 bis 2035, hier mit dem kurzfristigen Teil bis 2025). Die Daten zu den Segmenten „Ein- und Zweifamilienhauswohnungen“ und „Mehrfamilienhauswohnungen“ sind zusammengefasst. Der Neubau ist berücksichtigt. Demnach bestanden folgende Neubaulücken 2016 – 2025:

Landeshauptstadt Hannover:	24 535 Wohnungen
Stadt Braunschweig:	11 779 Wohnungen
Stadt Osnabrück:	8 401 Wohnungen
Hansestadt Lüneburg:	1 991 Wohnungen
Stadt Delmenhorst:	1 583 Wohnungen
Stadt Langenhagen:	1 176 Wohnungen
Stadt Nordhorn:	460 Wohnungen
Stadt Emden:	380 Wohnungen
Stadt Salzgitter:	368 Wohnungen

Stadt Lingen :	208 Wohnungen
Stadt Wolfsburg:	- 37 Wohnungen
Stadt Hildesheim:	- 71 Wohnungen
Stadt Hameln:	- 449 Wohnungen
Stadt Oldenburg (Oldenburg):	-818 Wohnungen
Stadt Göttingen:	- 892 Wohnungen
Stadt Celle:	- 1 338 Wohnungen
Stadt Wilhelmshaven:	- 1 543 Wohnungen

Zugrunde liegen die Neubaudaten 2016 bis 2018 gemäß der amtlichen Statistik (LSN, Bautätigkeit 2016 – 2017). Der Wert für 2018 basiert auf den jeweiligen Baugenehmigungen für 2017. Die Fortschreibung der Bautätigkeit 2019 – 2025 basiert auf dem Durchschnitt der Jahre 2016 – 2018. Negative Bedarfswerte ergeben sich (rechnerisch), wenn die Zahl der Haushalte im Prognosezeitraum rückläufig ist. Die angegebenen Werte ergeben sich nur in dem Fall, wenn der Bedarf sich gemäß der Prognose entwickelt und sich der Neubau wie angenommen fortsetzt.

7. Laut Herrn Minister Lies werden jährlich 15 000 neue Wohnungen in Niedersachsen benötigt. Seitens der Landesregierung sind jährlich 4 000 neue Sozialwohnungen geplant. Wird die Differenz des fehlenden Bedarfs von 11 000 Wohnungen durch private Neubauten kompensiert? Wenn nein, mit wie vielen privaten Neubauten rechnet die Landesregierung?

Der Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017 der NBank geht davon aus, dass in Niedersachsen bis 2035 rund 296 000 zusätzliche Wohnungen benötigt werden. Das ergibt im Durchschnitt einen rechnerischen Bedarf von rund 15 000 Wohnungen jährlich. Der Bericht macht deutlich, dass der Bedarf in den Jahren bis 2025 deutlich höher ist, als in den Jahren danach. Seit 2015 liegt die Zahl der Baugenehmigungen bei ungefähr 30 000 Wohnungen im Jahr. Auch die Baufertigstellungen liegen seit 2016 bei über 25 000 Wohnungen im Jahr. Der ganz überwiegende Teil dieser Wohnungen – 90 bis 95 % – wurde von privaten Bauherren errichtet. Auch in Zukunft ist davon auszugehen, dass private Investorinnen und Investoren den größten Anteil der Wohnungen errichten werden. Es ist davon auszugehen, dass sich der Wohnungsbau in Niedersachsen auch in den nächsten Jahren insgesamt weiterhin dynamisch entwickeln wird, vor allem in den bevölkerungsreichen und wachstumsstarken Regionen. Weitere Aussagen können dem neuen Bericht zur Wohnungsmarktbeobachtung der NBank entnommen werden, der im Juli der Öffentlichkeit vorgelegt wird.

Der öffentlich geförderte Wohnraum hat für Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten hohe Bedeutung. Ende 2018 waren rund 75 000 Sozialwohnungen in Niedersachsen registriert. Da die langfristigen Bindungen aus den 1990er Jahren vermehrt auslaufen, sinkt die Zahl der Sozialwohnungen. Die Landesregierung hat für die Schaffung neuer Sozialwohnungen mit der Bereitstellung von weiteren Finanzmitteln wichtige Weichenstellungen vorgenommen.

8. In welchen Gemeinden in Niedersachsen sind die 4 000 Sozialwohnungen 2018 entstanden (bitte einzeln aufschlüsseln)?

Wie in der Antwort der Landesregierung auf die Kleine Anfrage der Abg. Christian Meyer und Anja Piel (GRÜNE) „Wie steht es um den sozialen Wohnungsbau in Niedersachsen 2018?“ (LT-Drs. 18/3707) dargelegt, sind im Jahr 2018 insgesamt 1 534 Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung gefördert worden. Das Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz hat in seiner Pressemitteilung Nr. 36/2019 vom 9. April 2019 vielmehr erklärt, dass die Landesregierung das Ziel verfolgt, die Zahl der geförderten Wohnungen in einem absehbaren Zeitraum auf 4 000 Sozialwohnungen pro Jahr zu steigern, um das vom „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ formulierte Ziel von 40 000 neuen Sozialwohnungen bis 2030 erreichen

zu können. Die Frage beruht insoweit auf der nicht zutreffenden Annahme, dass im Jahr 2018 4 000 Wohnungen gefördert worden sind. Im Übrigen wird zur Beantwortung der Frage auf die anliegende Regionalauswertung nach Wohnraumförderstellen der NBank verwiesen.

(Verteilt am)