

**Kleine Anfrage zur kurzfristigen schriftlichen Beantwortung  
gemäß § 46 Abs. 2 GO LT  
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage des Abgeordneten Christian Meyer (GRÜNE)

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

**Fehlende Sozialwohnungen und steigende Mieten - Bauen und Wohnen immer teurer - Was tut die Landesregierung für bezahlbaren Wohnraum?**

Anfrage des Abgeordneten Christian Meyer (GRÜNE), eingegangen am 02.03.2022 - Drs. 18/10850

an die Staatskanzlei übersandt am 04.03.2022

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz namens der Landesregierung vom 23.03.2022

**Vorbemerkung des Abgeordneten**

Die Schaffung von mindestens 40 000 Sozialwohnungen bis 2030 in Niedersachsen ist das Ziel der Regierung von Ministerpräsident Stephan Weil (HAZ 12.04.2019). Jedes Jahr sollten 4 000 neue Sozialwohnungen gebaut werden.

Laut Landesregierung ist der Bestand an Wohnungen mit sozialer Belegbindung in Niedersachsen in der Amtszeit von Bauminister Olaf Lies (SPD) real von 82 496 (2018) auf 60 265 (2020) gesunken. Das sind 22 000 Sozialwohnungen in Niedersachsen weniger als 2018.

Der NDR meldete „Weniger Sozialwohnungen: Niedersachsen mit Minusrekord“. Andere Bundesländer wie Nordrhein-Westfalen, Berlin, Bayern oder Hessen hätten deutlich mehr Sozialwohnungen, NRW z. B. 450 000 (2020).

Gleichzeitig meldet der Grundstücksverkehrsbericht von Innenminister Pistorius steigende Grundstücks-, Immobilien- und Baupreise in Niedersachsen. Ebenso steigen die Mieten, insbesondere in den Ballungsräumen.

Andere Länder haben neue Landeswohnungsbaugesellschaften gegründet, um der Unterversorgung mit sozialem und bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken.

„Jede Wohnung mehr, die unsere Partner bauen, ist gut. Aber am Ende wird das aus meiner Sicht nicht ausreichen“, wurde Bauminister Olaf Lies am 17. Februar 2020 vom NDR zitiert. Bis zum Sommer 2020 sollte ein Konzept für eine neue Landeswohnungsbaugesellschaft entwickelt werden.

**Vorbemerkung der Landesregierung**

Für die Landesregierung hat die Wohnungspolitik einen hohen Stellenwert. Das gilt erst recht in einer Situation, in der vielerorts Mieten und Einkommen sich zunehmend entkoppeln und die Wohnungssuche immer schwieriger wird, weil die angebotenen Wohnungen kaum bezahlbar sind. Doch trifft es auch zu, dass Niedersachsen vielfältig ist und die Unterschiede zwischen den Regionen groß sind. Das gilt auch für die Wohnungsmärkte.

Wir haben weiterhin angespannte Wohnungsmärkte mit einer großen Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen. Das gilt vor allem für die Großstädte, die Universitätsstädte und die wirtschaftlich starken Regionen.

Hinzu kommen die demografischen Veränderungen. Die Nachfrage nach altersgerechten und barrierefreien Wohnungen steigt weiter an. Auch die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Zusammenhang mit Zuwanderung wächst. Wie groß der Zustrom von Geflüchteten aus der Ukraine sein wird und welche Auswirkungen dies auf den Wohnungsmarkt haben wird, lässt sich zurzeit noch nicht übersehen. Auf der anderen Seite haben wir in Niedersachsen Regionen, die mit Abwanderung und Leerständen zu tun haben, vor allem in ländlichen Räumen. Dort stagnieren die Mieten oder sie gehen sogar zurück. Ein differenzierter Blick zeigt: Niedersachsen hat Kommunen, in denen es voraussichtlich noch lange Jahre Wachstum geben wird. Aber es gibt auch solche, in denen die schon heute erkennbaren Schrumpfungstendenzen stark zunehmen werden.

Der Bericht der NBank zur Wohnungsmarktbeobachtung 2019 sah bis zum Jahr 2040 insgesamt einen zusätzlichen Bedarf von gut 240 000 Wohnungen in Niedersachsen. Zugleich wurde ein rechnerischer Wohnungsüberschuss von insgesamt 137 000 Wohnungen in den Gemeinden mit sinkenden Haushaltszahlen erwartet. Die Gleichzeitigkeit von Überhängen und Neubaubedarfen ergibt sich aus der regional unterschiedlichen Verteilung von Wohnungsangebot und -nachfrage. Die Wohnungsnachfrage der Haushalte ist stets an eine bestimmte Region gebunden und kann daher in der Regel nicht durch eine leerstehende Wohnung in einem anderen Landesteil befriedigt werden. Aufgrund dieser Ortsgebundenheit ist eine Aufrechnung der Neubaubedarfe aus den Wachstumsregionen und der Überhänge aus den Schrumpfsregionen im Land nicht möglich.

Seit 2018 hat die Neubautätigkeit in Niedersachsen deutlich zugenommen. In den Jahren 2018 bis 2021 wurden im Durchschnitt jeweils rund 30 000 Wohnungen fertiggestellt. Für das laufende Jahr wird sogar mit 34 000 Wohnungen gerechnet. Das sind insgesamt über 150 000 neue Wohnungen, die in dieser Legislaturperiode gebaut wurden, und damit bereits ein großer Teil des bis 2040 prognostizierten Bedarfs. Dieser deutliche Schub im niedersächsischen Wohnungsbau wurde begünstigt durch die vielfältigen Maßnahmen, die im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen zwischen den über 60 Mitgliedern verabredet und umgesetzt wurden.

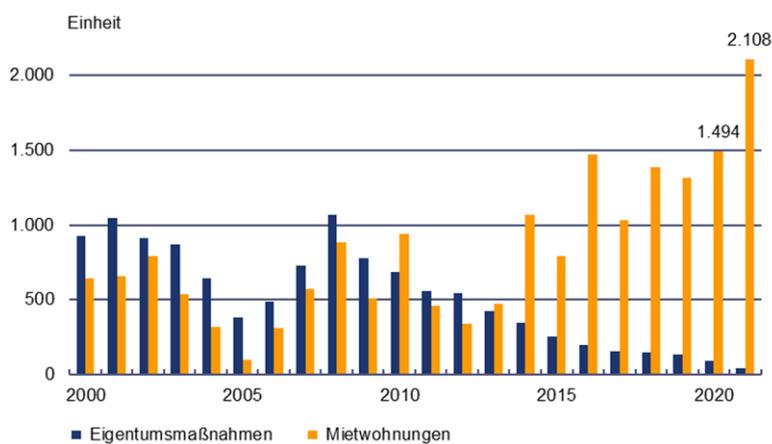
Darüber hinaus hat die Landesregierung eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um zusätzlichen Wohnraum zu erhalten und zu schaffen, um Innenstädte und Quartiere zu stabilisieren bzw. zukunftsgerichtet zu entwickeln. Genannt sei neben den in der Antwort unten aufgeführten Maßnahmen das Sofortprogramm „Perspektive Innenstadt!“ mit 117 Millionen Euro, das sich an alle Städte und Gemeinden richtet, die eine erhebliche Betroffenheit von der Pandemie in ihren Innenstädten aufweisen. Eine Chance zur Neuorientierung im Innenstadtbereich sowie den Ortszentren und Wohngebieten bietet das Niedersächsische Quartiersgesetz (NQG). Es ermöglicht private Initiativen zur Stadtentwicklung und sieht Regelungen für deren Finanzierung vor. Mit dem Wettbewerb „Gute Nachbarschaft“ werden Projekte gefördert, die den sozialen Zusammenhalt stärken. Die Städtebauförderung als eines der wirksamsten Mittel zur strukturellen Entwicklung der Städte und Gemeinden in Niedersachsen konnte helfen, wegweisende Projekte umzusetzen, die dazu beitragen, dass unsere Städte und Gemeinden lebenswert und aktiv bleiben.

**1. Wie entwickelten sich die Zahl der Sozialwohnungen, die Mietpreise und die Baupreise im Jahr 2021 in Niedersachsen?**

Die **Bestandszahlen der öffentlich geförderten Wohnungen** mit einer Mietpreis- und/ oder Belegungsbindung werden halbjährlich von den Wohnraumförderstellen an die NBank bzw. an das Land gemeldet. Nach diesen Meldungen unterlagen zum 30.06.2021 noch 57 700 Mietwohnungen einer solchen Bindung. (Die Erhebung zum 31.12.2021 ist zum Zeitpunkt der Beantwortung noch nicht abgeschlossen, die Zahl beläuft sich auf rund 55 000 Wohnungen.)

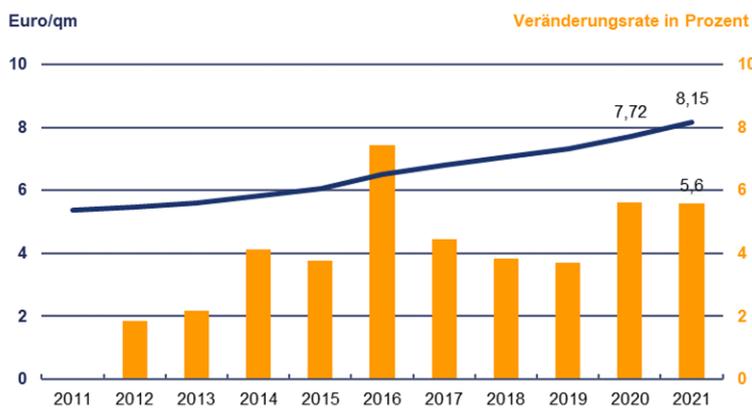


Die **Zahl der neu geförderten Mietwohnungen** (Neubau, Umbau und Modernisierung, Bindungserwerb) stieg von knapp 1 500 in 2020 auf gut 2 100 in 2021.



Die **Entwicklung der Mieten** analysiert die NBank-Wohnungsmarktbeobachtung anhand der Angebotsmieten aus den Internetportalen (Datenbasis: F&B-Marktmonitor 2021). Als Durchschnitt wird der Median aller Angebote verwendet.

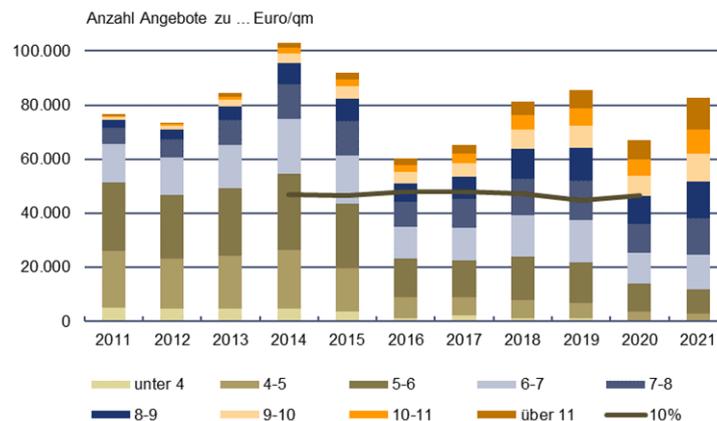
In Niedersachsen stiegen die Medianmieten (nettokalt) für alle Mietangebote insgesamt von 7,72 Euro/qm in 2020 auf 8,15 Euro/qm in 2021 um knapp 6 % an (nachstehende Abbildung). Während Wohnungsangebote mit mehr als 50 qm Wohnfläche nur geringfügig vom Medianpreis nach unten abweichen, werden kleine Wohnungen unter 50 qm Wohnfläche deutlich teurer angeboten. Mit 8,89 Euro/qm rangieren sie mittlerweile um fast 1 Euro höher.



Den weit überwiegenden Teil der Angebote machen generell Wiedervermietungsfälle aus. Hier stieg der Medianwert von 2020 bis 2021 von 7,32 Euro/qm auf 7,87 Euro/qm um 8 %. Die Erstvermietungsangebote kletterten um 6 % von 9,44 auf 10,00 Euro/qm.

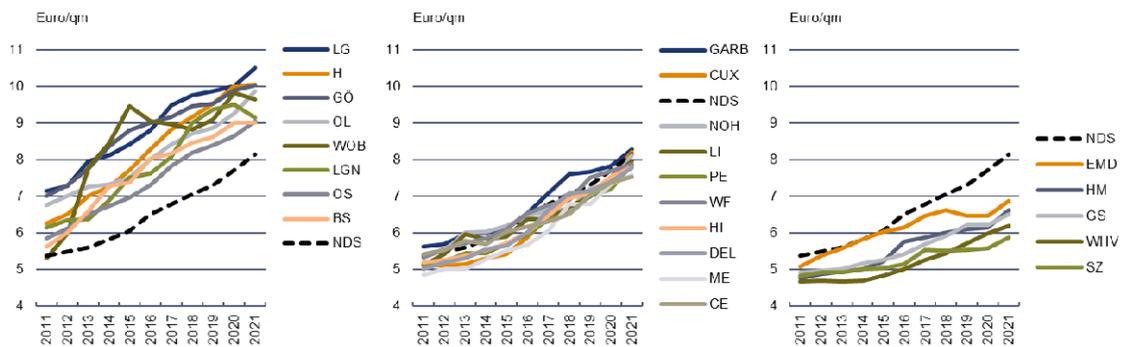
Für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum spielen die preisgünstigen Angebote die entscheidende Rolle. Ihre Zahl nahm in den vergangenen Jahren kontinuierlich ab, während die Zahl der höherpreisigen Angebote zunahm. Bei einer unterstellten Umzugsrate in Höhe von 10 % würden wohnungssuchende Transferleistungsempfängerhaushalte damit immer häufiger auf Wohnungsangebote im Preisbereich 8 bis 9 Euro/qm treffen (nachstehende Abbildung).

**Verteilung der Medianwerte aller Mietangebote nach Mietpreisklassen**



In den großen Mietwohnungsmärkten - also in den größten niedersächsischen Städten - stellt sich die Entwicklung zugespitzter dar. In Hannover, Braunschweig, Oldenburg, Osnabrück, Wolfsburg, Göttingen sowie Lüneburg und Langenhagen rangierte 2021 der Median aller Mietangebote mit Werten zwischen 9 und 10,5 Euro/qm um 1 bis 2 Euro/qm über dem Landesdurchschnitt (Abbildung unten links). Am meisten verteuerten sich die Angebote gegenüber 2020 in den Städten Oldenburg (+ 7 % auf 9,86 Euro/qm), Osnabrück (+ 5 % auf 9,05 Euro/qm) und Lüneburg (+ 5 % auf 10,50 Euro/qm). Stagnierende Quadratmeterpreise zeigten sich in Hannover und Göttingen (bei 10 Euro) sowie Braunschweig (bei 9 Euro). Ausgehend von einem hohen Niveau gaben die Angebotspreise in Wolfsburg und Langenhagen nach (- 2 % auf 9,65 Euro/qm bzw. - 4 % auf 9,14 Euro/qm). Im Gegensatz zur landesweiten Betrachtung lagen die Wiedervermietungsangebote in den in diesem Abschnitt genannten Städten fast gleichauf mit dem Median aller Mietangebote. In den relativ wenigen Erstvermietungsanzeigen wurden noch 1 bis 2 Euro/qm mehr aufgerufen.

**Entwicklung der Medianmiete (alle Mietangebote) in den größeren Städten von 2011 bis 2021**

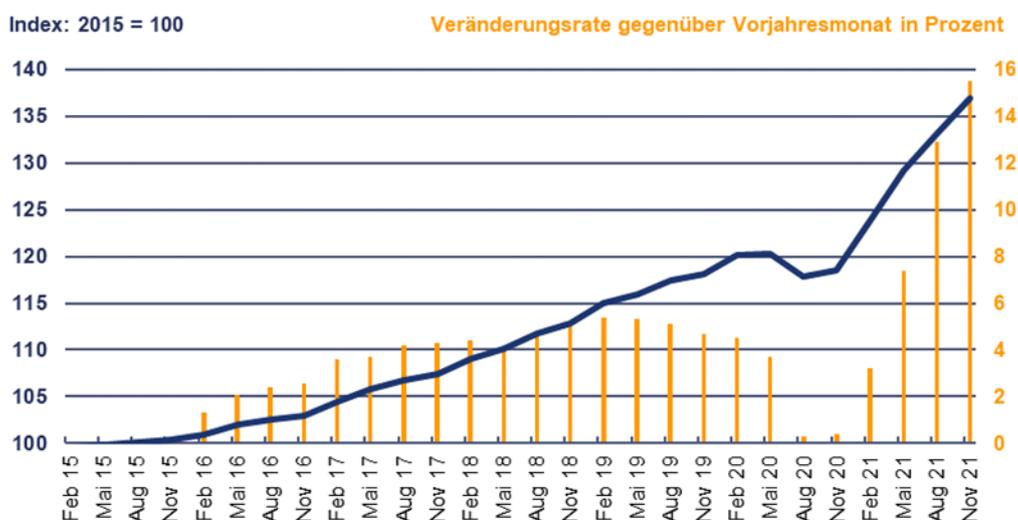


In den meisten übrigen Städten mit rund 50 000 Einwohnern und mehr erreichte der Median aller Mietangebote 2021 Werte zwischen 7,5 Euro/qm in Celle und 8,5 Euro/qm in Garbsen (Abbildung oben Mitte). Die Entwicklung verlief weitestgehend im Gleichlauf mit den Landeswerten insgesamt. Die größten Angebotspreissprünge gegenüber 2020 verzeichneten die Städte Nordhorn (+ 11 % auf 8,13 Euro/qm), Peine (+ 9 % auf 7,86 Euro/qm) und Cuxhaven (+ 9 % auf 8,20 Euro/qm).

In den Städten Salzgitter, Wilhelmshaven, Goslar, Hameln und Emden rangierten die Medianmieten 2021 im Bereich zwischen 6 und 7 Euro/qm und damit um 1 Euro/qm unter dem Landeswert (Abbildung oben Mitte). Am stärksten legten die Angebotspreise im Vergleich zu 2020 in Hameln (+ 8 % auf 6,62 Euro/qm) und Emden (+ 6 % auf 6,82 Euro/qm) zu.

Zur **Entwicklung der Baupreise in Niedersachsen** wird aus der jüngsten Pressemitteilung vom 11.01.2022 des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN) zitiert:

„Wie das Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) mitteilt, lagen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) im November 2021 um 15,5 % höher als im November 2020. Ein Vierteljahr vorher, im August 2021, hatte die Veränderungsrate zum August des Vorjahres 12,9 % betragen. Ursächlich für die Preissteigerungen waren u. a. die stark gestiegenen Materialpreise und Lieferschwierigkeiten sowie der Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020.“



Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden erhöhten sich im November 2021 im Vergleich zum November 2020 um 17,5 %. Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Bauholz stiegen die Preise am stärksten bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten (+ 46,5 %). Zudem verteuerten sich die Preise besonders für Ramm-, Rüttel- und Pressarbeiten (+ 23,2 %) und für Entwässerungskanalarbeiten (+ 21,4 %).

Im Bereich der Ausbauarbeiten an Wohngebäuden erhöhten sich die Preise im November 2021 im Vergleich zum November 2020 um 13,9 %. Die deutlichsten Preissteigerungen gab es bei Betonwerksteinarbeiten (+ 20,9 %) und bei Tischlerarbeiten (+ 20 %).

Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen im November 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 16,5 %, die Preise für Schönheitsreparaturen in einer Wohnung um 6,8 %.“

## 2. Was tut die Landesregierung gegen steigende Mieten, Grundstücks- und Baupreise sowie für mehr sozialen Wohnungsbau?

Die Landesregierung hat eine Reihe von Instrumenten gegen steigende Mieten, Grundstücks- und Baupreise genutzt, die hier stichwortartig aufgeführt werden:

- In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten können Erbbaurechte für Zwecke des sozialen und sonstigen Wohnungsbaus unter Verzicht auf bis zu drei Viertel des Erbbauzinses für eine Laufzeit von bis zu 75 Jahren bestellt werden.
- Die Rahmenbedingungen für das Bauen in enger Zusammenarbeit mit den Mitgliedern im Bündnis für bezahlbares Wohnen wurden verbessert. Dazu gehört es z. B., Bauverfahren zu optimieren, Digitalisierung voranzubringen, Nachverdichtung zu fördern, Zielkonflikte zu lösen.

- Das Wohnraumschutzgesetz soll helfen, dass Wohnraum nicht verfällt und unbewohnbar wird.
- Das Zweckentfremdungsverbotsgesetz trägt dazu bei, dass bezahlbarer Wohnraum besser vor Umwandlung und spekulativem Leerstand geschützt werden kann.
- Seit 2016 gilt im Rahmen der Mieterschutzverordnung in Niedersachsen die sogenannte „Mietpreisbremse“, erneuert 2021, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten.
- Im Rahmen der Mieterschutzverordnung wurde auch die Kappungsgrenze abgesenkt. Das gilt für Mieterhöhungen bei bestehenden Mietverträgen innerhalb von drei Jahren. Sie wurde von 20 % auf 15 % vermindert.
- Zur Entlastung der einkommensschwächeren Mieter wurde das Wohngeld 2020, 2021 zur Abfederung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung und 2022 erneut erhöht.
- Im Juni 2021 hat der Bund das Baulandmobilisierungs-Gesetz beschlossen. Es gibt den Ländern die Möglichkeit, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt spezielle Regelungen in Kraft zu setzen. Niedersachsen wird davon Gebrauch machen:
  - Das Vorkaufsrecht der Kommunen wird ausgeweitet,
  - zugunsten des Wohnungsbaus kann unter bestimmten Voraussetzungen vom B-Plan abgewichen werden,
  - das Baugebot wird erweitert,
  - die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kann unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden.

Die entsprechende Verordnung ist in Vorbereitung.

Um die Zahl der geförderten Wohnungen weiter zu steigern und den Mittelabfluss in der Förderung zu gewährleisten, hat das Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz im November 2021 Änderungen in den Förderrichtlinien zur sozialen Wohnraumförderung in Kraft gesetzt, mit denen die Attraktivität des Förderprogramms nochmals gehoben wurde. Dabei wurden erneut Vorschläge und Anregungen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aufgegriffen, um Hürden und Hemmnisse für die Inanspruchnahme der Förderung weiter zu reduzieren. Die Änderungen wurden interessierten Unternehmen in einer gemeinsamen Veranstaltung des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. und der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) im Einzelnen vorgestellt. Die NBank hat darüber hinaus eine Kampagne zur sozialen Wohnraumförderung entwickelt, um einen Beitrag zur Aufklärung potenzieller Investorinnen und Investoren über die Chancen und Vorteile der Wohnraumförderung zu leisten. Ziel der Kampagne ist, weitere Zielgruppen für die Förderung zu erschließen und die Bewilligungszahlen weiter zu steigern. Der Auftakt der Kampagne ist für Ende März geplant und mit verschiedenen Werbemaßnahmen insbesondere in Fachkreisen verbunden. Vorgesehen ist weiterhin eine Beteiligung des Landes an der neuen Immobilienmesse Real Estate Arena am 18. und 19. Mai 2022 in Hannover, um die Förderangebote zu bewerben und neue Investorinnen und Investoren zu gewinnen. Außerdem bereitet derzeit der Steuerungskreis des „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ weitere Beratungen mit den Partnerinnen und Partnern im Bündnis vor. Gegenstand der Beratungen sollen nach den bisherigen Überlegungen auch neue Wege zu mehr bezahlbarem und gefördertem Wohnraum sein.

**3. Wie sieht das Konzept für eine neue Landeswohnungsbaugesellschaft aus? Wenn kein Konzept erstellt wurde, was hat die in der Antwort auf eine Kleine Anfrage aus dem Jahr 2020 (Drucksache 18/6992) angekündigte Prüfung zum Nutzen einer Landeswohnungsbaugesellschaft ergeben?**

Auf die Antwort der Landesregierung zu Frage 3 der Dringlichen Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 10. Juni 2021 in der Drs. 18/9440 wird verwiesen. Das Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz hat sich im Zusammenhang mit der Gründung und Ausgestaltung einer Lan-

deswohnungsgesellschaft mit verschiedenen Aspekten des Wohnungsmarktes, den organisatorischen Handlungsoptionen und den rechtlichen Voraussetzungen für eine Landesbeteiligung befasst, insbesondere mit den Voraussetzungen des § 65 LHO sowie der Vereinbarkeit mit dem EU-Beihilferecht. Viele Aspekte bedürfen hier der weiteren und vertieften Klärung. Erkenntnisse und Hinweise konnten aus einem Erfahrungsaustausch von Bauminister Olaf Lies mit einer Amtskollegin eines anderen Bundeslandes gewonnen werden. Der Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen/Bremen hat mit Schreiben an Minister Lies Vorschläge zur konkreten Ausgestaltung einer Landeswohnungsgesellschaft unterbreitet, die noch in die Meinungsbildung der Landesregierung einfließen müssen. Die Meinungsbildung sowie die Klärung der rechtlichen und ökonomischen Voraussetzungen einer Landeswohnungsgesellschaft sind nicht abgeschlossen. Insbesondere die Landeshaushaltsordnung bildet einen strengen Rahmen für Landesgesellschaften, der zunächst weiter geprüft werden muss. Das Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz erwägt, eine externe Beratung hinzuziehen, um die rechtlichen und ökonomischen Voraussetzungen zu klären.

(Verteilt am 24.03.2022)