

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

Anfrage der Abgeordneten Christian Meyer und Volker Bajus (GRÜNE)

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

Wie steht es um den sozialen Wohnungsbau in Niedersachsen 2018?

Anfrage der Abgeordneten Christian Meyer und Volker Bajus (GRÜNE), eingegangen am 02.06.2020 - Drs. 18/6647
an die Staatskanzlei übersandt am 02.06.2020

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz namens der Landesregierung vom 08.07.2020

Vorbemerkung der Abgeordneten

In ihrer Halbzeitbilanz wertet die Landesregierung 3,6 % mehr Fertigstellung von Wohnungen gegenüber 2018 als erfolgreiche politische Arbeit.

Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ hatte das Ziel formuliert, bis 2030 rund 40 000 neue Sozialwohnungen zu schaffen. Die Landesregierung will deshalb die Zahl der geförderten Wohnungen in einem absehbaren Zeitraum auf 4 000 Sozialwohnungen pro Jahr steigern, wie es Olaf Lies mehrfach u. a. im Plenum des Landtages ankündigte.

Laut Landesregierung sind im Zeitraum 30.06.2012 bis 31.12.2018 22 898 Sozialwohnungen in Niedersachsen weggefallen. In der Wohnungsmarktbeobachtung 2019 der NBank heißt es: „Der Bestand an geförderten Mietwohnungen nimmt aufgrund auslaufender Bindungen sukzessive ab. Trotz 1 200 neu geförderter Wohnungen im Jahr 2017 weist der Bestand gegenüber dem Vorjahr ein Minus von knapp 3 300 Wohnungen auf. Mit Blick auf die vergangenen fünf Jahre ist ein Rückgang um 14 700 Bindungen zu verzeichnen. Künftig schmilzt der Bestand weiter ab. Von 2018 bis 2020 werden voraussichtlich weitere 27 600 Sozialwohnungen aus der Bindung fallen.“ Das entspräche einem Bestand von weniger als 60 000 Sozialwohnungen schon Ende 2020.

1. Wie viele Wohnungen wurden 2019 und 2018 in Niedersachsen insgesamt fertiggestellt, und wie viele Baugenehmigungen erteilt (bitte auflisten)?

Die Anzahl der in den Jahren 2018 und 2019 in Niedersachsen fertiggestellten und genehmigten Wohnungen ist aus **Anlage 1** ersichtlich.

2. Welche Bauvorhaben wurden 2019 mit Mitteln aus dem Wohnraumförderprogramm gefördert (bitte auflisten nach Förderzweck), und wie viele Wohnungen werden dadurch entstehen?

Die Bauvorhaben, die 2019 mit Mitteln aus dem Wohnraumförderfonds gefördert worden sind, können der **Anlage 2** entnommen werden.

3. In welcher Höhe wurden 2019 Mittel aus dem Wohnraumförderprogramm in Anspruch genommen?

In 2019 wurden Mittel in Höhe von 186 543 533,29 Euro bewilligt.

4. Wie hat sich die Anzahl der Wohnungen mit Belegbindung seit 2012 in Niedersachsen entwickelt (bitte wie im letzten Jahr im halbjährlichen Abstand aufführen sowie in absoluten sowie prozentualen Zahlen)?

Die Anzahl und die Bestandsrückgänge der belegungsgebundenen Mietwohnungen seit 2012 ergeben sich aus nachfolgender Übersicht:

Stichtag	Bestand	Abnahme im Vergleich zum vorherigen Stichtag	
		absolut	in Prozent
30.06.2012	97.785	--	--
31.12.2012	97.106	679	0,69%
30.06.2013	94.743	2.363	2,43%
31.12.2013	94.724	19	0,02%
30.06.2014	93.927	797	0,84%
31.12.2014	93.395	532	0,57%
30.06.2015	93.035	360	0,39%
31.12.2015	90.637	2.398	2,58%
30.06.2016	87.935	2.702	2,98%
31.12.2016	85.766	2.169	2,47%
30.06.2017	84.786	980	1,14%
31.12.2017	82.496	2.290	2,70%
30.06.2018	78.483	4.013	4,86%
31.12.2018	74.887	3.596	4,58%
30.06.2019	70.829	4.058	5,42%
31.12.2019	67.335	3.494	4,93%
Abnahme seit 30.06.2012:		30.450	31,14%

5. Wie viele Gelder sind 2016, 2017, 2018 und 2019 jeweils aus den Wohnraumförderfonds abgeflossen? Wie viele Rückflüsse gab es? Und wie viele Wohnungen sind durch die Wohnraumförderung seit 2016 entstanden?

Die in den Jahren 2016, 2017, 2018 und 2019 aus dem Wohnraumförderfonds abgeflossenen Gelder und die Rückflüsse stellen sich wie folgt dar:

	2016	2017	2018	2019
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in Mio. Euro
Auszahlungen	74,5	71,4	100,72	127,4
Rückflussaufkommen	7,7	11,6	17,2	17,7

Belastbare Daten darüber, wie viele Wohnungen durch die Wohnraumförderung seit 2016 entstanden (im Sinne von fertiggestellt) sind, liegen der Landesregierung nicht vor. Die Zahl wird systematisch und in auswertbarer Form nicht erhoben. Umfassend auswertbar sind hingegen Daten zur Anzahl der geförderten Wohnungen.

Die Zahl der geförderten Wohnungen seit 2016 stellt sich wie folgt dar:

	2016	2017	2018	2019
Mietwohnungen	1.470	1.033	1.385	1.318
Eigentumsmaßnahmen	201	153	148	133
Summe	1.671	1.186	1.509	1.451

6. Bei wie vielen der 3,6 % mehr Fertigstellung von Wohnungen gegenüber 2018 handelt es sich um Sozialwohnungen?

Baufertigstellungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus werden nicht separat erfasst. Eine Aussage dazu kann die Landesregierung daher nicht treffen.

7. Wann wird das von Olaf Lies angekündigte Konzept zur Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft veröffentlicht?

Die Landesregierung geht grundsätzlich davon aus, dass eine zeitnahe Erhöhung des Angebotes an bezahlbarem Wohnraum am besten durch die vorhandenen Unternehmen der Wohnungswirtschaft und weitere Marktakteure erreicht werden kann. Daher hat sich die Landesregierung dafür entschieden, die für die soziale Wohnraumförderung bereitgestellten Mittel direkt in den Wohnungsbau zu investieren und sie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für die Schaffung von belegungs- und mietgebundenem Mietwohnraum wie bisher in Form von Zuwendungen zur Verfügung zu stellen. Gleichwohl hält die Landesregierung es für notwendig, weitere Optionen nicht auszuschließen, um langfristig den Sozialwohnungsbestand wieder zu erhöhen und die hierfür bereitgestellten Mittel vollständig einzusetzen. Unter welchen Voraussetzungen die Gründung einer Landeswohnungsbaugesellschaft hierzu einen Beitrag leisten kann, soll in der zweiten Jahreshälfte geprüft und beschrieben werden.

8. Wie viele Wohnungen sind im Besitz der NLG? Wie viele Wohnungen hat die NLG 2019 gebaut?

Die NLG hält keine Wohnungen im Bestand. Im Besitz der NLG befinden sich lediglich diejenigen Wohnungen, die noch im Bau befindlich und noch nicht veräußert worden sind. Da die Wohnungen in der Regel bei Fertigstellung an die Käuferin oder den Käufer übergeben werden, hat die NLG aktuell keinen Wohnungsbestand.

Die Fertigstellung von Wohnungen im Eigengeschäft der NLG unterliegt den im Projektgeschäft üblichen Schwankungen. Im Jahr 2019 hat die NLG 19 Wohnungen gebaut.

Zusätzlich zu diesem eigengeschäftlichen Wohnungsbau erbringt die NLG im Auftragsgeschäft Architekten- und Ingenieurleistungen für Wohnungsbau für durchschnittlich 30 Wohneinheiten pro Jahr.

9. Welche zusätzlichen Mittel sollen im Bereich Wohnungsbauförderung zur Verfügung gestellt werden?

Mit dem Gesetz zur Stärkung von Zukunftsinvestitionen und Zukunftsvorsorge vom 19. Juni 2019 (Nds. GVBl. S. 110) ist dem Sondervermögen „Wohnraumförderfonds Niedersachsen“ ein Betrag in Höhe von 400 Millionen Euro als Einnahme zugeflossen. Darüber hinaus sind im Einzelplan 15 des Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz ab dem Haushaltsjahr 2020 in Kapitel 1511 Titel 884 61 37,86 Millionen Euro veranschlagt, die dem Wohnraumförderfonds ebenfalls als Einnahmen zufließen.

Mit dem am 4. April 2019 in Kraft getretenen Artikel 104 d des Grundgesetzes hat der Bund die Möglichkeit erhalten, den Ländern zweckgebundene Finanzhilfen für gesamtstaatlich bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zu gewähren. Für das Jahr 2020 stellt der Bund zu diesem Zweck insgesamt 1 Milliarde Euro zur Verfügung. Für Niedersachsen stehen entsprechend dem zwischen Bund und Ländern vereinbarten Verteilungsschlüssel weitere 94,0933 Millionen Euro für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung.

10. Wie hoch war die Preissteigerung bei Neuvermietungen 2016, 2017, 2018 und 2019 in Niedersachsen?

Die Preissteigerung für die Angebotsmieten nettokalt von 2015 bis 2019 sind aus der Auswertung der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) in **Anlage 3** ersichtlich.

11. Wie beurteilt die Landesregierung den Bestand an bezahlbaren Wohnraum in Niedersachsen unter der Annahme, dass bezahlbare Wohnungen eine Bruttowarmmiete in Höhe von 30 % der jeweiligen Haushaltseinkommen nicht überschreiten dürfen?

Niedersachsen verzeichnete 2019 die höchsten Zahlen bei Baugenehmigungen seit 20 Jahren, insgesamt mehr als 35 000 (siehe Antwort zu Frage 1). Vor allem der Geschosswohnungsbau (rund 16 300) profitiert davon. Der Bau von mehr Wohnungen trägt zur Entspannung der Wohnungsmärkte wesentlich bei. Mit der Verabschiedung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes 2019 hat das Land gezeigt, dass es eine Verknappung von Wohnraum durch Umwidmung von Wohnraum zu Ferienapartements, Büros oder Praxen nicht hinnimmt. Die Landesregierung setzt ihre Politik fort, vor allem mit den Partnerinnen und Partnern im Bündnis für bezahlbares Wohnen (siehe Antworten zu den Fragen 12 bis 15) bezahlbaren Wohnraum in Niedersachsen zu schaffen, und verfolgt damit das Ziel, dass eine Mietbelastungsquote von 30 % nicht überschritten wird.

12. In ihrer Antwort in der Drucksache 18/5425 auf die Kleine Anfrage zur kurzfristigen schriftlichen Beantwortung „Was tut die Landesregierung gegen Bauüberhänge“ in der Drucksache 18/5254 teilt die Landesregierung mit: „Die Niedersächsische Landesregierung beabsichtigt, die Kommunen bei der Bodenbevorratung und Baulandbereitstellung in geeigneter Weise zu unterstützen und damit Baulandspekulationen entgegenzuwirken“. Welche konkreten Maßnahmen plant die Landesregierung, um kommunale Bodenbevorratung zu fördern und Baulandspekulationen einzudämmen?

Im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen wurden Empfehlungen erarbeitet, wie das Land die Kommunen bei der Bodenbevorratung und Baulandbereitstellung unterstützen kann. Diese Empfehlungen bedürfen einer Konkretisierung hinsichtlich der Finanzierung, für die ein Vorschlag bei der NBank erarbeitet wird. Auf der Grundlage dieses Vorschlags wird die Landesregierung die Umsetzung der Empfehlung beraten.

13. Plant die Landesregierung, gegen spekulative Bauüberhänge vorzugehen? Falls nein, wieso nicht?

Auf die Antwort zu Frage 12 wird verwiesen.

14. Welche konkreten vom Bündnis für bezahlbaren Wohnraum vorgeschlagene Maßnahmen wurden 2019 umgesetzt?

Die Landesregierung verweist auf die umfassende Darlegung in der Drs. 18/6098 zu der Kleinen Anfrage zur kurzfristigen schriftlichen Beantwortung „Was macht das Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ (Drs. 18/5981).

15. Welche konkreten vom Bündnis für bezahlbaren Wohnraum vorgeschlagene Maßnahmen werden vom Land aus welchem Grund nicht umgesetzt?

Entscheidung der Landesregierung, bestimmte Empfehlungen nicht umzusetzen, wurden nicht getroffen. Einzelne Empfehlungen können jedoch nur durch andere Akteure des Bündnisses - nicht durch das Land selbst- umgesetzt werden oder müssen noch weiter konkretisiert werden.

(Verteilt am 21.07.2020)

Anlage 1: Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen in Niedersachsen 2018 und 2019**Fertiggestellte Wohnungen in Niedersachsen 2018 und 2019**

Gebäudeart	Fertiggestellte Wohnungen			
	2018	2019	Veränderung gegenüber 2018	
	Anzahl			%
Wohnungen insgesamt	27 366	28 356	990	3,6
davon				
in neu errichteten Wohngebäuden	24 739	25 715	976	3,9
davon				
in Wohngebäuden mit 1 Wohnung	10 939	11 258	319	2,9
in Wohngebäuden mit 2 Wohnung	2 470	2 596	126	5,1
in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen	10 678	11 725	1 047	9,8
in Wohnheimen	652	136	- 516	-79,1
durch Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden	2 202	2 342	140	6,4
in neu errichteten Nichtwohngebäuden	392	271	- 121	-30,9
durch Baumaßnahmen an bestehenden Nichtwohngebäuden	33	28	- 5	-15,2

Genehmigte Wohnungen in Niedersachsen 2018 und 2019

Gebäudeart	Fertiggestellte Wohnungen			
	2018	2019	Veränderung gegenüber 2018	
	Anzahl			%
Wohnungen insgesamt	31 992	35 074	3 082	9,6
davon				
in neu errichteten Wohngebäuden	29 213	31 693	2 480	8,5
davon				
in Wohngebäuden mit 1 Wohnung	11 663	11 945	282	2,4
in Wohngebäuden mit 2 Wohnung	2 688	2 946	258	9,6
in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen	14 277	16 325	2 048	14,3
in Wohnheimen	585	477	- 108	-18,5
durch Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden	2 332	3 013	681	29,2
in neu errichteten Nichtwohngebäuden	356	353	- 3	-0,8
durch Baumaßnahmen an bestehenden Nichtwohngebäuden	91	15	- 76	-83,5

Anlage 2 - Wohnraumförderfonds: Auswertung der sozialen Wohnraumförderung 2019 nach Zielgruppen

	Zielgruppen	Anträge	Wohnungen	Bewilligte Mittel	
		- Anzahl -		Darlehen	Zuschüsse
				- Euro -	
Eigentums- maßnahmen	Neubau von Eigentumsmaßnahmen für kinderreiche Familien	49	49	2.725.000	0,00
	Neubau von Eigentumsmaßnahmen für Menschen mit Behinderung	8	8	525.000	0,00
	Aus-, Umbau oder Erweiterung von selbst genutztem Wohneigentum für kinderreiche Familien	4	4	60.000	0,00
	Erwerb/Kauf eigengenutzten Wohnraums für kinderreiche Familien	54	54	3.048.750	0,00
	Erwerb/Kauf eigengenutzten Wohnraums für Menschen mit Behinderung	4	4	215.000	0,00
	Energetische Modernisierung von Wohneigentum	14	14	415.550	0,00
Eigentumsmaßnahmen gesamt		133	133	6.989.300	0,00
Mietwohnungen	Mietwohnungen für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung	7	46	4.565.600	0,00
	Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen	2	15	913.100	0,00
	Neubau von Mietwohnungen	42	924	147.578.200	0,00
	Modernisierungsmaßnahmen und Aus-/Umbau sowie Erweiterung in Fördergebieten	1	32	1.330.850	0,00
	Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen	3	3	0	50.283,00
	Wohnraum für Studierende	5	298	18.291.850	6.824.350,29
Mietwohnungen gesamt		60	1.318	172.679.600	6.874.633,29
Insgesamt		193	1.451	179.668.900	6.874.633,29

Preissteigerungen Angebotsmieten nettokalt von 2015 - 2019

NBank - Wohnungsmarktbeobachtung 10. Juni 2020

AGS	Gebietsname	alle Miet-Angebote					Miet-Angebote Neubau					Miet-Angebote Bestand					Verhältnis Angebotsfälle	
		16/15	17/16	18/17	19/18	Ø 19/15	16/15	17/16	18/17	19/18	Ø 19/15	16/15	17/16	18/17	19/18	Ø 19/15	Neubau	Bestand
		%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
3000000	Niedersachsen	7,4	4,5	3,8	3,7	4,9	4,8	-0,9	1,9	5,1	2,7	5,9	4,3	4,4	2,6	4,3	12,1	87,9
3241001	Hannover, Landeshauptstadt	7,1	6,8	3,9	4,0	5,4	3,5	0,8	-4,3	4,2	1,0	6,6	7,0	4,4	3,0	5,2	6,4	93,6
3101000	Braunschweig, Stadt	9,1	1,5	3,7	1,9	4,0	5,3	-5,0	10,0	-5,5	1,2	9,9	1,5	3,0	2,0	4,1	6,9	93,1
3403000	Oldenburg (Oldenburg), Stadt	6,7	5,1	3,6	2,0	4,3	4,9	4,5	4,5	0,7	3,6	5,2	5,0	4,1	2,5	4,2	20,6	79,4
3404000	Osnabrück, Stadt	4,9	7,1	4,6	2,7	4,8	1,2	-4,4	5,6	1,8	1,1	4,2	8,3	6,3	2,5	5,3	11,4	88,6
3103000	Wolfsburg, Stadt	-4,4	-1,1	-1,5	3,1	-1,0	-0,5	2,2	-1,3	8,7	2,3	-1,7	-3,7	0,6	0,2	-1,1	14,2	85,8
3159016	Göttingen, Stadt	2,3	1,9	3,2	0,7	2,0	8,5	-6,8	6,1	0,1	2,0	3,6	2,2	3,4	0,9	2,5	8,9	91,1
3102000	Salzgitter, Stadt	2,0	7,6	-0,5	0,7	2,4	-14,0	34,2	3,1	-1,0	5,6	2,0	7,4	-0,9	1,1	2,4	2,3	97,7
3254021	Hildesheim, Stadt	5,1	7,7	7,4	2,2	5,6	11,9	0,9	-5,6	6,0	3,3	5,3	7,0	7,7	2,6	5,7	5,1	94,9
3401000	Delmenhorst, Stadt	6,2	10,2	7,0	1,0	6,1	3,9	3,7	2,2	6,0	3,9	7,0	7,9	6,6	2,6	6,0	12,4	87,6
3405000	Wilhelmshaven, Stadt	3,7	5,0	3,8	4,8	4,3	10,3	-10,4	5,9	4,1	2,5	4,0	4,8	3,8	4,6	4,3	1,3	98,7
3355022	Lüneburg, Hansestadt	4,5	7,8	2,7	1,3	4,1	1,9	4,8	5,0	2,5	3,6	5,8	5,5	4,0	2,0	4,3	17,1	82,9
3351006	Celle, Stadt	2,2	2,3	3,3	7,8	3,9	14,0	-4,2	10,4	12,7	8,2	2,3	1,8	3,8	5,4	3,3	7,0	93,0

Datenbasis: F+B Marktmonitor 2019

Neubau = Neubau/ Erstbezug

Bestand = Wiedervermietung