

Unterrichtung

Hannover, den 07.12.2023

Die Präsidentin des Niedersächsischen Landtages
- Landtagsverwaltung -

Haushaltsrechnung für das Haushaltsjahr 2020

Zielerreichung im Bereich der Wohnraumförderung ist fraglich

Beschluss des Landtages vom 22.09.2022 - Drs. 18/11763 Nr. 33

Beschluss des Landtages vom 11.10.2023 - Drs. 19/2564 II Nr. 6 m - nachfolgend abgedruckt:

Der Landtag bestätigt die bestehende Frist und erwartet den Bericht der Landesregierung bis zum 31.12.2023.

Antwort der Landesregierung vom 06.12.2023

Die Landesregierung weist zunächst darauf hin, dass die vom Landesrechnungshof in Bezug genommene Planzahl von 40 000 Wohnungen bis 2030 initial von der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als Ziel für den sozialen Wohnungsbau benannt worden ist. Das „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ hat diese Zahl aufgegriffen und sie in den entsprechenden Beschlüssen im Jahr 2018 als eine gemeinsame Zielsetzung formuliert. Es handelt sich - entgegen der vom Landesrechnungshof zum Ausdruck gebrachten Vorstellung - nicht um eine nach rein fachlichen Kriterien ermittelte Planzahl der Landesregierung. Vielmehr verstehen die Bündnismitglieder die 40 000 Wohnungen als ehrgeiziges, selbst gewähltes Ziel, das den Willen der am Wohnungsmarkt Beteiligten widerspiegelt, dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum in einem gemeinsamen Kraftakt zu begegnen.

Allen Beteiligten war bewusst, dass die Schaffung von 40 000 Wohnungen bis 2030 ein ehrgeiziges Vorhaben ist, welches große Anstrengungen aller Akteurinnen und Akteure erfordern wird. Das Fachressort war sich bereits damals insbesondere der Herausforderung bewusst, die notwendige Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung langfristig sicherzustellen.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bleibt aus Sicht der Landesregierung eine der zentralen sozialen Aufgaben. Sie nimmt ihre diesbezügliche Verantwortung äußerst ernst. Die Wohnraumfrage betrifft nicht nur die individuelle Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger, sondern ist auch von entscheidender Bedeutung für die soziale Kohäsion und das wirtschaftliche Wachstum des Landes. In den vergangenen Jahren hat das Land daher entsprechende Anstrengungen im Bereich der sozialen Wohnraumförderung unternommen.

Trotz dieser Anstrengungen sind die von den Partnerinnen und Partnern im Bündnis für bezahlbares Wohnen vereinbarten Ziele in der sozialen Wohnraumförderung bislang nicht erreicht worden. Die Angebote der sozialen Wohnraumförderung werden von der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen nicht in dem von ihr in Aussicht gestellten Maße in Anspruch genommen. Die Landesregierung ist gleichwohl davon überzeugt, eine sachgerechte, attraktive und konzeptionell gut hinterlegte Förderung anzubieten. Die Fördermodalitäten werden fortlaufend angepasst und verbessert. Dabei wurden und werden auch Vorschläge aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aufgegriffen, etwa um Hürden und Hindernisse für die Inanspruchnahme der Förderung weiter abzubauen.

Die Landesregierung weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass das Land letztlich darauf beschränkt ist, mit der Förderung einen Weg zu ebnen, Aktivitäten anzustoßen und Investitionen auszulösen. Für das Land bestehen rechtlich keine Möglichkeiten, Investorinnen und Investoren zu verpflichten, die soziale Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen. Der Wohnungsmarkt im Allgemeinen und der Markt für sozialen Wohnraum zeichnet sich zudem durch heterogene Güter und ein

dynamisches Geschehen mit zahlreichen Akteurinnen und Akteuren aus, die sich in einem komplexen Rahmen bewegen. Inanspruchnahme und Erfolg der Förderung hängen deshalb von zahlreichen Faktoren ab und damit auch von Umständen, die das Land mit den Förderrichtlinien selbst nicht beeinflussen kann. Hierzu gehören etwa die allgemeinen Investitionsbedingungen für den Wohnungsbau.

Die Landesregierung macht darauf aufmerksam, dass der geförderte Wohnungsbau grundsätzlich in Konkurrenz zum frei finanzierten Wohnungsbau steht, der zum Zeitpunkt der Prüfung durch den Landesrechnungshof aufgrund der herrschenden Marktbedingungen und der Niedrigzinsphase sehr rentabel möglich war. Dies erschwerte es dem Land, den Anteil des geförderten Segments am gesamten Neubau zu vergrößern. Unter diesen schwierigen Bedingungen hat die Landesregierung stets das Ziel verfolgt, den Investorinnen und Investoren ein attraktives und umfangreiches Förderangebot zu unterbreiten, das eine gute Alternative zum freifinanzierten Wohnungsbau darstellt. Dabei wurden allgemeine Entwicklungen bestmöglich berücksichtigt, wie etwa Baupreissteigerungen, steigende Grundstückskosten sowie hohe Auslastung der Bauwirtschaft.

Trotz der genannten Herausforderungen sind aus Sicht der Landesregierung bereits Fortschritte erzielt worden. Durch die verbesserten Förderkonditionen und zusätzlichen Fördermöglichkeiten konnte seit der Prüfung durch den Landesrechnungshof eine beträchtliche Anzahl von Wohnungen mit Belegungsbindungen geschaffen werden. So zeigen die Förderergebnisse der letzten Jahre insgesamt eine positive Tendenz. Insbesondere die Höhe der ausgereichten Fördermittel ist zuletzt stark angestiegen. Seit der Prüfung durch den Landesrechnungshof haben sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau deutlich verändert. Der Wohnungsbau wird aktuell durch stark gestiegene Finanzierungskosten belastet, sodass sich die Förderung des Landes mit langfristig zinslosen Darlehen als sehr attraktiv darstellt. Für 2023 zeichnet sich daher bereits ab, dass rund 500 Millionen Euro Fördermittel bewilligt werden. Der Landesregierung ist dabei jedoch bewusst, dass das ambitionierte Ziel von 4 000 Wohneinheiten jährlich gleichwohl nicht erreicht wird.

Die Landesregierung legt großen Wert auf die Feststellung, dass mit verschiedenen Maßnahmen darauf hingewirkt wird, die Anzahl bezahlbarer Wohnungen weiter zu erhöhen. So leistet insbesondere die Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) verschiedene Vertriebsmaßnahmen, um potenzielle Investorinnen und Investoren anzusprechen und zu gewinnen. Neben der Durchführung sogenannter Beratertage beteiligte sich die NBank in den Jahren 2022 und 2023 an der Immobilienmesse „Real Estate Arena“ in Hannover, hält Webinare und Fachvorträge bei entsprechenden Fachveranstaltungen und hat insbesondere die Image-Kampagne „Investition mit Haltung“ initiiert. Mit der medialen Kampagne wird ein wichtiger Beitrag zur Aufklärung über die Vorteile und Chancen der Wohnraumförderung für Investorinnen und Investoren geleistet. Die Landesregierung begrüßt den betriebenen Aufwand für die Akquise und das aktive Fördermanagement der NBank und sieht derzeit keinen Anlass für weitere Maßnahmen.

Die Landesregierung setzt sich im „Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen“ seit Jahren gemeinsam mit zahlreichen Stakeholdern engagiert für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ein. Die Zusammenarbeit zwischen Landesregierung, Kommunen, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Bauindustrie und anderen relevanten Akteuren ist auch aus Sicht der Landesregierung von großer Bedeutung. Sie ist der Ansicht, dass letztlich nur mit koordinierten Anstrengungen die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden können, um die gesteckten Ziele zu erreichen. Mit dem Bündnis besteht dafür die notwendige Plattform. Die vielfältige Expertise ermöglicht einen breiten Wissensaustausch und bringt unterschiedliche Perspektiven ein. Dieser Informationsaustausch und die Beteiligungsmöglichkeiten sind als wichtiger Bestandteil für die koordinierte Vorgehensweise im Bereich der sozialen Wohnraumförderung bereits etabliert.

Die Landesregierung hat die Ausführungen des Landesrechnungshofes zur Rolle der Partnerinnen und Partner im Bündnis für bezahlbares Wohnen dennoch zum Anlass genommen, die Forderungen und Feststellungen des Landesrechnungshofes in die Beratungen des Bündnisses einzubringen. Sie hat die Partnerinnen und Partner im Bündnis dazu aufgerufen, Vorschläge für ein intensiveres Zusammenwirken zu erarbeiten und einzubringen. Die Landesregierung würde es ebenfalls sehr begrüßen, wenn es gelingen würde, von allen Beteiligten getragene neue Lösungsstrategien und -ansätze zu entwickeln, um die angestrebten Ziele zu erreichen.

Bezüglich der Forderung des Landesrechnungshofes, regionale Bedarfe stärker zu berücksichtigen, hat das zuständige Fachressort insbesondere geprüft, ob in der sozialen Wohnraumförderung das Instrument der Zielvereinbarung sinnvoll eingesetzt werden könnte. Als Ergebnis der Prüfung ist jedoch festzuhalten, dass eine damit einhergehende Kontingentierung der zur Verfügung stehenden Fördermittel für bestimmte Regionen, Wohnungen oder auch für bestimmte Bedarfsgruppen weder notwendig noch sinnvoll ist:

Der Abschluss von Zielvereinbarungen würde letztlich dazu führen, dass Mittel für einen längeren Zeitraum fest verplant wären und nicht mehr flexibel und bedarfsgerecht abgerufen werden könnten. Die Landesregierung gibt diesbezüglich zu bedenken, dass der Immobilienmarkt und damit der Markt für geförderten Wohnungsbau als Teilmarkt gleichermaßen mit anderen Märkten wie z. B. dem Bodenmarkt, dem Bausektor oder auch dem Kapitalmarkt eng verbunden und somit auch beeinflusst von den Entwicklungen dieser Märkte sind. Die Realisierung von Bauprojekten ist jeweils von den aktuellen Rahmenbedingungen abhängig, die sich nicht ohne Weiteres verbindlich für mehrere Jahre im Voraus planen lassen und auf die weder die Kommune noch die Bewilligungsstelle Einfluss haben. Im ungünstigsten Fall wäre die Konsequenz, dass für ein bewilligungsreifes Projekt eine Förderung nicht möglich ist, weil die notwendigen Mittel andernorts durch Zielvereinbarungen gebunden sind, die jedoch ggf. nicht zeitnah umgesetzt werden können.

Die Landesregierung hält vor diesem Hintergrund daran fest, dass die Mittel im Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds grundsätzlich für alle förderfähigen Maßnahmen in Niedersachsen gleichermaßen zur Verfügung stehen. Diese Vorgehensweise stellt aus Sicht der Landesregierung die größtmögliche Flexibilität und den nachfragegerechten Einsatz der Mittel sicher. Sie weist zudem darauf hin, dass Bauvorhaben in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten oder mit erhöhtem Wohnungsbedarf bislang nicht wegen fehlender Mittel abgelehnt werden mussten. Investorinnen und Investoren, die belegungs- und mietgebundenen Wohnraum schaffen wollen, können ihre Anträge jederzeit über die kommunalen Wohnraumförderstellen an die NBank richten. Das Förderverfahren in Niedersachsen ist seit langer Zeit etabliert und hat sich auch nach Auffassung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bewährt.

Die langfristige Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung ist auch aus Sicht der Landesregierung von hoher Bedeutung. Sie ist sich bewusst, dass frühzeitige Planung und finanzielle Absicherung der Förderung notwendig sind. Im Entwurf für den Haushaltplan 2024 hat die Landesregierung deshalb die notwendigen Schritte unternommen, um die Förderung fortsetzen zu können. So sind für die soziale Wohnraumförderung insgesamt Landesmittel im Umfang von mehr als 118 Millionen Euro vorgesehen. Dies stellt gegenüber den Vorjahren einen erheblichen Aufwuchs der Mittel dar. Hinzu kommen die Finanzhilfen des Bundes nach Artikel 104d Grundgesetz, die für die Förderung eingesetzt werden können.