Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT

Abgeordnete Birgit Butter und Melanie Reinecke (CDU)

Wohnraumförderung in Niedersachsen: Förderhindernisse für private Investoren und Bauträger beim Neubau bezahlbarer Mietwohnungen?

Anfrage der Abgeordneten Birgit Butter und Melanie Reinecke (CDU) an die Landesregierung, eingegangen am 06.11.2026

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist ein Bestandteil der niedersächsischen Wohnungspolitik. Insbesondere in Städten und Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt kommt dem Neubau von Mietwohnungen Bedeutung zu. Neben kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen sind auch private Bauträger, Projektentwickler und Investoren am Mietwohnungsneubau beteiligt.

In der Hansestadt Buxtehude werden laut Auskünften im Rahmen städtebaulicher Verträge bei Wohnungsbauvorhaben teilweise Mietpreis- und Belegungsbindungen für neu errichtete Wohnungen vereinbart. Nach Angaben eines regional tätigen Wohnungsbauunternehmens wurden beziehungsweise werden dort innerhalb eines Zeitraums von sechs Jahren rund 150 mietpreisgedämpfte Neubauwohnungen mit Bindungsfristen von 20 bis 30 Jahren geschaffen. Die anfängliche Nettokaltmiete beträgt nach diesen Angaben 8,54 Euro je Quadratmeter. Zum Vergleich werden frei finanzierte Neubauwohnungen des Unternehmens derzeit durchschnittlich für rund 16 Euro je Quadratmeter vermietet.

Nach Darstellung des Unternehmens können entsprechende Bauvorhaben trotz der vorgesehenen langfristigen Mietpreisbindungen nicht in jedem Fall durch die soziale Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen gefördert werden. Als maßgebliche Förderbedingung wird dabei Nummer 5.2.5 der im Niedersächsischen Ministerialblatt vom 1. Juli 2026 veröffentlichten Förderbestimmungen angeführt, wonach die Förderung von zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnungen ausgeschlossen ist.[1]

Dies betrifft nach Angaben aus der Wohnungswirtschaft insbesondere Projekte, bei denen größere Wohnanlagen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt und anschließend an mehrere private Investoren veräußert werden. Die Wohnungen werden in diesen Fällen zur Vermietung vorgesehen. Die Vereinbarung langfristiger Mietpreis- und Belegungsbindungen ist nach Darstellung des Unternehmens grundsätzlich möglich; eine Förderung scheidet jedoch aufgrund der Eigentumsstruktur aus.

Darüber hinaus werden aus der Wohnungswirtschaft lange Bearbeitungszeiten bei Förderanträgen sowie Unsicherheiten hinsichtlich der Bewilligung von Fördermitteln berichtet.

1. Welche wohnungspolitischen, rechtlichen und fördertechnischen Gründe liegen dem Ausschluss von nach dem WEG aufgeteilten Eigentumswohnungen von der sozialen Wohnraumförderung gegebenenfalls zugrunde, wenn diese an private Investoren veräußert und anschließend dauerhaft vermietet werden sollen und langfristige Mietpreis- und Belegungsbindungen vereinbart werden können?

2. Welche rechtlichen oder fördertechnischen Hindernisse sieht die Landesregierung gegebenenfalls für die Einbeziehung von nach dem WEG aufgeteilten und zur dauerhaften Vermietung bestimmten Wohnungen in die soziale Wohnraumförderung, sofern die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen beispielsweise durch entsprechende grundbuchrechtliche Sicherungen gewährleistet wird?

[1] Vgl. https://www.verkuendung-niedersachsen.de/api/ndsmbl/2026/319/0/mbl-2026-319.pdf.

3. Wie viele Anträge auf Förderung des Mietwohnungsneubaus wurden in Niedersachsen in den Jahren 2023 bis 2026 aufgrund der Eigentumsstruktur beziehungsweise einer vorgesehenen Aufteilung nach dem WEG abgelehnt oder als nicht förderfähig eingestuft?

4. Wie viele Mietwohnungen wurden in den Jahren 2020 bis 2026 im Landkreis Stade, insbesondere in den Hansestädten Buxtehude und Stade, durch Mittel der sozialen Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen gefördert (bitte nach Jahren, Kommunen, Anzahl der Wohnungen und bewilligten Fördermitteln aufschlüsseln)?

5. Wie lange dauerte die Bearbeitung von Förderanträgen für den Mietwohnungsneubau bei der NBank in den Jahren 2023 bis 2026 durchschnittlich, und wie viele Anträge waren zum jeweiligen Jahresende noch nicht abschließend beschieden?

6. Welche Möglichkeiten bestehen für private Bauträger und Investoren, bereits vor Baubeginn eine verbindliche Förderzusage zu erhalten, und wie bewertet die Landesregierung die Planungssicherheit bei Wohnungsbauprojekten, deren Realisierung von einer entsprechenden Förderung abhängig ist?

7. Inwieweit berücksichtigt die Landesregierung bei der Ausgestaltung ihrer Wohnraumförderprogramme die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen privater Investoren, insbesondere gestiegene Baukosten, Finanzierungskosten und die durch langfristige Mietpreisbindungen begrenzten Mieterträge?

8. Welche Änderungen der niedersächsischen Wohnraumförderung prüft oder plant die Landesregierung, um die Förderung langfristig mietpreisgebundener Wohnungen auch bei einer Aufteilung nach dem WEG zu ermöglichen?

(verteilt am 10.11.2026)