

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

Anfrage der Abgeordneten Omid Najafi und Holger Kühnlenz (AfD)

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung namens der Landesregierung

Mehr sozialer Wohnungsbau mit Genossenschaften in Niedersachsen?

Anfrage der Abgeordneten Omid Najafi und Holger Kühnlenz (AfD), eingegangen am 17.03.2023 - Drs. 19/974
an die Staatskanzlei übersandt am 21.03.2023

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung namens der Landesregierung vom 17.04.2023

Vorbemerkung der Abgeordneten

Ende 2022 wurde ein Wohnungsmangel in Höhe von 700 000 Wohnungen deutschlandweit festgestellt, von den angestrebten 100 000 Sozialwohnungen entstanden rund 21 000. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen GdW äußerte am 18.01.2023, dass seine Mitgliedsunternehmen in den Jahren 2023 und 2024 voraussichtlich 21 % der ursprünglich geplanten Sozialwohnungen nicht realisieren würden.

In Niedersachsen halbierte sich der Bestand an Sozialwohnungen in den letzten zehn Jahren und lag im Jahr 2021 bei rund 55 000 Wohnungen. Mit rund 3 % Sozialwohnungen im Bestand der Mieterhaushalte liegt Niedersachsen auf dem 9. Platz der Bundesländer; beim Neubau von Sozialmietwohnungen zwischen 2017 und 2021 liegt Niedersachsen auf dem vorletzten Platz im Bundesländervergleich.¹

Ministerpräsident Stephan Weil kündigte an, die Zahl neuer Sozialwohnungen von derzeit 1 000 pro Jahr auf 4 000 zu steigern. Im Koalitionsvertrag von SPD und Bündnis90/Die Grünen wurde sogar eine Gesamtzahl von 100 000 Sozialwohnungen als Ziel der laufenden Legislaturperiode genannt.

1. Wie viele Sozialwohnungen wurden im Jahr 2022 in Niedersachsen neu gebaut? Wie hoch war Ende 2022 die Gesamtzahl der Sozialwohnungen im Bundesland?

Daten darüber, wie viele Sozialwohnungen im Jahr 2022 neu gebaut worden sind (im Sinne von fertiggestellt), liegen der Landesregierung nicht vor. Die Zahl wird nicht systematisch erhoben. Umfassend auswertbar sind hingegen Daten zur Anzahl der im Jahr 2022 geförderten Wohnungen:

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 2 707 Wohnungen gefördert, darunter 58 Eigentumsmaßnahmen und 2 649 Mietwohnungen.

Der Bestand an landesseitig geförderten Sozialwohnungen lag am 31. Dezember 2022 bei 52 601 Wohnungen.

2. Wie viele Bauanträge liegen für die Jahre 2023 und 2024 vor:

Wenngleich ein Bauantrag üblicherweise den Antrag auf eine Baugenehmigung für ein Bauvorhaben nach dem Bauordnungsrecht bezeichnet, interpretiert die Landesregierung die Frage aufgrund des

¹ Studie: Pestel Institut gGmbH, Januar 2023: „Bauen und Wohnen in der Krise“, Seite 34 f.

Gesamtzusammenhanges und der gewählten Begrifflichkeiten in der Weise, dass nach Anträgen auf Zuwendungen aus der sozialen Wohnraumförderung des Landes gefragt wird.

a) eingereicht,

Mit Stichtag 28. Februar 2023 liegen der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) 76 Förderanträge für insgesamt 719 Wohnungen vor. Davon sind 24 Anträge für 207 Wohnungen im Jahr 2023 eingereicht worden.

Über Förderanträge soll innerhalb von drei Monaten abschließend entschieden werden, sofern der für eine Entscheidung über einen Antrag maßgebliche Sachverhalt feststeht und eine abschließende rechtliche Beurteilung der Zulässigkeit und Begründetheit des Antrages möglich ist. Mit Bauvorhaben ist unverzüglich, spätestens jedoch vier Monate nach Bekanntgabe der Förderentscheidung zu beginnen. Vor diesem Hintergrund sind Angaben über Förderanträge für das Jahr 2024 zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich.

b) bewilligt,

Mit Stichtag 28. Februar 2023 wurden im Jahr 2023 27 Förderanträge für insgesamt 78 Wohnungen bewilligt. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu Buchstabe a) verwiesen.

c) vom Antragsteller als Bauüberhang aufgeschoben (bitte angeben für die Kategorien Wohnungsbaugenossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen, Werkwohnungen, Immobilienkonzerne)?

Im Jahr 2023 haben bislang drei Antragsteller ihre Anträge auf Zuwendungen aus der sozialen Wohnraumförderung zurückgezogen. Dabei handelt es sich um zwei Wohnungsbaugesellschaften und um einen Investor mit kirchlichem Träger.

3. Wie viele Wohnungen werden bis zum Jahr 2027 jährlich aus der Sozialbindung herausfallen?

Der Landesregierung liegen diesbezüglich keine genauen Zahlen vor, da der Ablauf von Sozialbindungen auch von Faktoren abhängt, die weder steuerbar noch vorhersehbar sind, wie etwa die Freistellung von Wohnungen oder die vorzeitige Rückzahlung von Förderdarlehen. Nach einer rein indikativen Vorausberechnung der NBank könnten bis 2027 rund 12 500 Wohnungen aus der Sozialbindung herausfallen.

4. Wie hoch ist die Fördersumme, die das Land Niedersachsen bis Ende der 19. Legislatur (2027) zur Förderung von Wohnraum generell und von Sozialwohnungen im Besonderen bereitstellen will? Wie viele Wohnungen können damit in Niedersachsen bei Hinzurechnung anteiliger Bundesmittel gebaut werden?

Die Fördersumme bis Ende der 19. Legislatur kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht beziffert werden. Die Entscheidung über die bereitgestellten Fördermittel trifft der Landtag jährlich mit der Feststellung des Haushaltsplans durch das Haushaltsgesetz. Eine Aussage darüber, wie viele Wohnungen in Niedersachsen bei Hinzurechnung anteiliger Bundesmittel gebaut (gefördert) werden können, ist aus diesem Grund ebenfalls nicht möglich. Die Landesregierung strebt ungeachtet dessen an, dass ausreichend Landesmittel bereitgestellt werden, um die für die vollständige Inanspruchnahme der Finanzhilfen des Bundes erforderliche Gegenfinanzierung leisten zu können.

5. Welche Größenordnung von gebauten Wohnungen möchte die Landesregierung bei ihren Planzahlen durch Wohnungsbaugenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften verwirklicht sehen?

Die Landesregierung nimmt eine Planung, die nach Unternehmensformen unterscheidet, nicht vor. Die Landesregierung geht jedoch fest davon aus, dass die Wohnungsbaugenossenschaften und die

kommunalen Wohnungsbaugesellschaften wie bislang einen wesentlichen Beitrag dazu leisten werden, das Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu erhalten und auszuweiten.

6. Welchen messbaren Effekt auf die Neuschaffung von sozialem Wohnraum hatten seit dem Jahr 2019 durchgeführte gesetzliche Maßnahmen, etwa das Wohnraumschutzgesetz, die Mieterschutzverordnung, das Baulandmobilisierungsgesetz oder das Zweckentfremdungsverbotsgesetz?

Die betreffenden gesetzlichen Regelungen haben folgende Zwecke:

Das Niedersächsische Wohnraumschutzgesetz ermöglicht den Gemeinden, Verwahrlosungen, Missständen und Überbelegungen bei Wohnraum und bei Unterkünften für Beschäftigte entgegenzuwirken. Mit dem Gesetz werden die Verfügungsberechtigten verpflichtet, Wohnraum und Unterkünfte für Beschäftigte so auszustatten, zu erhalten und wiederherzustellen, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach der Niedersächsischen Bauordnung entsprochen wird. Außerdem regelt das Gesetz die Belegungsdichte von Wohnraum und von Unterkünften für Beschäftigte.

Die Niedersächsische Mieterschutzverordnung dient dem Mieterschutz. Mit der Verordnung wurden die Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt festgelegt, damit dort folgende mieterschutzrechtliche Vorschriften Anwendung finden können: die sogenannte Mietpreisbremse bei der Wiedervermietung von Wohnraum, die abgesenkte Kappungsgrenze bei Bestandsvermietungen und eine verlängerte Kündigungssperrfrist bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Das Baulandmobilisierungsgesetz zielt auf eine Aktivierung von Bauland, generell auf eine Begünstigung des Wohnungsbaus sowie auf den Erhalt von Mietwohnraum. Mit der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs hat die Landesregierung von den Verordnungsermächtigungen des Baulandmobilisierungsgesetzes Gebrauch gemacht. In den festgelegten Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt finden - allgemein in Bezug auf den Wohnungsbau - ein erweitertes kommunales Vorkaufsrecht, eine erleichterte Befreiungsmöglichkeit von den Festsetzungen eines Bebauungsplans und ein ausgeweitetes Baugebot Anwendung. Außerdem gilt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bei Bestandsgebäuden mit mehr als fünf Wohnungen ein Genehmigungsvorbehalt, wodurch Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung geschützt werden sollen.

Das Niedersächsische Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum dient dem Erhalt von Wohnraum in Gebieten mit Wohnraummangel. Es räumt den Gemeinden für die betreffenden Gebiete ein Satzungsrecht ein, mit dem sie u. a. die Beseitigung von Wohnraum sowie die Umwandlung von Wohnraum in Ferienappartements unter Genehmigungsvorbehalt stellen können.

Wie aus den vorstehenden Ausführungen ersichtlich, sind die angesprochenen gesetzlichen Maßnahmen nicht bzw. nicht speziell auf die Neuschaffung von sozialem Wohnraum ausgerichtet, sodass es allenfalls regional im Einzelfall gegebenenfalls möglich wäre, einen konkret auf eine dieser Maßnahmen zurückzuführenden Effekt benennen zu können. Messbare Effekte lassen sich dementsprechend nicht darstellen.