

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

Anfrage der Abgeordneten Holger Kühnlenz und Omid Najafi (AfD)

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

Hat die Landesregierung Sozialwohnungsabbau zugelassen?

Anfrage der Abgeordneten Holger Kühnlenz und Omid Najafi (AfD), eingegangen am 25.01.2024 - Drs. 19/3343, an die Staatskanzlei übersandt am 26.01.2024

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung namens der Landesregierung vom 28.02.2024

Vorbemerkung der Abgeordneten

Zum Jahresanfang 2024 präsentierte die Pestel Institut gGmbH im Auftrag des Verbändebündnis Soziales Wohnen die Studie „Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland“. Demnach fehlten in Deutschland im Jahre 2022 rund 910 000 Mietsozialwohnungen. Niedersachsen hat ein Sozialwohnungsdefizit von berechnet 108 699 Wohnungen¹.

Während der SPD-geführten Landesregierungen (Kabinette Weil I bis Weil III) ist der Sozialwohnungsbestand kontinuierlich abgesunken, in den vergangenen sechs Jahren von 82 496 (2017), 74 887 (2018), 67 335 (2019), 60 265 (2020), 55 193 (2021) auf 52 601 (2022)². Vor sechs Jahren hatten Ministerpräsident Stephan Weil und Bauminister Olaf Lies angekündigt, Ziel der Landesregierung sei es, jedes Jahr 4 000 Sozialwohnungen zu bauen (40 000 bis zum Jahr 2030).

Wie die Pestel Institut gGmbH in ihrer Studie „Bauen und Wohnen in der Krise“³ von 2023 ausführte, lag Niedersachsen bei der Schaffung von Sozialwohnungen je 1 000 Mieterhaushalte (im Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2021) an vorletzter Stelle im Ländervergleich. Während in Niedersachsen knapp eine Sozialwohnung je 1 000 Mieterhaushalte entstand, waren es beim Spitzenreiter Hamburg sieben Sozialwohnungen; die Hansestadt Hamburg arbeitete dabei vorrangig mit dem Instrument der Zuschussförderung. Im Bestand kommen in Hamburg auf 1 000 Mieterhaushalte rund 110 Sozialwohnungen, in Niedersachsen dagegen 30⁴.

Auf unsere letztjährige Anfrage antwortete die Landesregierung, dass der NBank zum Stichtag 28.02.2023 lediglich 76 Förderanträge für insgesamt 719 Sozialwohnungen vorlagen⁵, das sind halb so viele Sozialwohnungsförderungen wie noch im Jahr 2018. Gleichzeitig fallen in den nächsten Jahren immer mehr Wohnungen aus der Sozialbindung heraus.

1. Welche Bauauflagen führen nach Aussagen der Bauwirtschaft zu höherem Planungsaufwand, mehr Bürokratie und Kostensteigerungen und hemmen nachweislich den Neubau?

Eine Vielzahl von Faktoren wie hohe Material- und Energiepreise, Zinsanstieg, Fachkräftemangel und gesetzliche Vorgaben stellen nach Kenntnis der Landesregierung aus Sicht der Bauwirtschaft

¹ Pestel Institut gGmbH: „Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland“. Hannover 2024. Seite 29

² a.a.O. Seite 5

³ Pestel Institut gGmbH: „Bauen und Wohnen in der Krise“. Hannover 2023. Seite 35

⁴ a.a.O. Seite 34

⁵ Drucksache 19/1158

Hemmnisse für den Neubau dar. In der Diskussion stehen insbesondere die allgemein anerkannten Regeln der Technik als Maßstab für die Soll-Eigenschaften einer baulichen Anlage. Diese bestimmen im Wesentlichen das vertragliche Verhältnis zwischen Bauherrinnen und Bauherrn auf der einen Seite und den ausführenden Unternehmen auf der anderen Seite. In diesem Zusammenhang spielen Regelungen zum Schallschutz eine Rolle. Im Hinblick auf öffentlich-rechtliche Vorschriften werden von der Bauwirtschaft gegenüber der Landesregierung insbesondere Vorgaben zum Wärmeschutz genannt.

2. Was hat die Landesregierung auf Bundesebene unternommen, um die Bürokratie-Hemmnisse für die Baubranche zu beseitigen?

Die Landesregierung hat sich auf Bundesebene für den Abschluss des Paktes für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung zwischen Bund und Ländern eingesetzt, der im Rahmen der Konferenz der Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder am 6. November 2023 geschlossen wurde und sich derzeit in Umsetzung befindet.

3. Wie viele Sozialwohnungen fehlen nach aktuellem Kenntnisstand der Landesregierung derzeit insgesamt in den Landkreisen, Städten und Gemeinden? Wie viele werden es Ende des Jahres 2024 sein?

Eine Einschätzung, wie viele Sozialwohnungen derzeit in den Landkreisen, Städten und Gemeinden fehlen, ist der Landesregierung nicht möglich. Soweit die Pestel Institut gGmbH das Sozialwohnungsdefizit für Niedersachsen jüngst auf 108 700 Sozialwohnungen beziffert hat, kann die Landesregierung diese Zahl weder anhand eigener noch anderer Untersuchungen nachvollziehen. Es dürfte sich vielmehr um eine theoretische Setzung handeln, die nicht auf Grundlage empirischer Daten berechnet wurde.

In Niedersachsen haben viele Kommunen ein Wohnraumversorgungskonzept erstellt oder erstellen lassen. Diese bieten den Akteurinnen und Akteuren vor Ort eine gute Orientierung für ein zukunftsfähiges Handeln am Wohnungsmarkt. Darüber hinaus leiten die Konzepte u. a. die Förderbedarfe auf lokaler und regionaler Ebene schlüssig ab. Allerdings beziehen sich die Wohnraumversorgungskonzepte in erster Linie auf lokale und regionale Wohnungsmärkte, ihre Erstellungszeitpunkte unterscheiden sich und ein einheitliches methodisches Vorgehen in der Bedarfsermittlung ist nicht etabliert. Bedarfe werden darüber hinaus für unterschiedliche Zeiträume in der Zukunft ausgewiesen. Aus diesen Gründen ist es der Landesregierung auch nicht möglich, aus den einzelnen Konzepten ein valides Landesergebnis abzuleiten oder einzelne Städte oder Landkreise miteinander zu vergleichen.

Sozialwohnungen sind vor allem für Menschen erforderlich, die Schwierigkeiten beim Zugang zu Wohnungen des allgemeinen Wohnungsmarktes haben. Diese Schwierigkeiten nehmen in Zeiten angespannter Marktverhältnisse und je nach Situation vor Ort zu. Die Landesregierung geht daher grundsätzlich davon aus, dass der Bedarf in den Städten, Ballungsräumen und wirtschaftlich starken Zuzugsräumen mit hohem Mietenniveau höher liegt, als in Gebieten mit geringerer Wohnraumnachfrage. Festzuhalten ist zudem, dass sich der Bestand an Sozialwohnungen in den letzten Jahren verringert hat. Die Landesregierung strebt daher an, den Bestand an Sozialwohnungen insgesamt zu erhöhen.

4. Wie viele Sozialwohnungen werden aufgrund ihres Baujahres und der in der Förderung angelegten Belegungsbindung bis zum Jahr 2027 und bis zum Jahr 2033 aus der Bindung herausfallen (bitte pro Jahr angeben)?

Die Überwachung der Belegungs- und Mietbindungen erfolgt durch die örtlichen Wohnraumförderstellen. Von dort wird der Investitions- und Förderbank Niedersachsen (NBank) in einem halbjährlichen Rhythmus der jeweils aktuelle Stand der zum Stichtag grundsätzlich in einer Bindung befindlichen geförderten und gegebenenfalls freigestellten Wohnungen gemeldet. Dabei erfolgt jedoch keine

Abfrage oder Ermittlung der künftig aus der Bindung fallenden Wohnungen. Insofern liegen der Landesregierung keine unmittelbaren Erkenntnisse über die in der Zukunft aus der Bindung fallenden Sozialwohnungen vor.

Aus den bei der NBank verwalteten laufenden Förderverträgen kann lediglich näherungsweise abgeleitet werden, welche Anzahl an geförderten Wohnungen wegen Zeitablaufs aus der vertraglich vereinbarten Bindung fallen werden. Diese Daten stimmen nicht mit den vorgenannten Meldungen der Wohnraumförderungen an die NBank überein, da die vor Ort durch die Wohnraumförderstellen erteilten Freistellungen von gefördertem Wohnraum zu anderen Zwecken sowie Übertragungen von Belegungsbindungen auf anderen als den geförderten Wohnraum (sogenannte mittelbare Belegungen) nicht im Einzelfall an die NBank zu melden sind. So haben die Wohnraumförderstellen zum Stichtag 31. Dezember 2023 einen Bestand an in der Bindung vorhandenen Sozialwohnungen von 51 242 Wohneinheiten gemeldet. Die Daten der NBank können daher ausschließlich als Indikation für die Anzahl und den Zeitpunkt des Auslaufs von Bindungen herangezogen werden. Bis zum Jahr 2027 könnten demnach rund 6 350 Wohnungen und bis zum Jahr 2033 weitere 6 280 Wohnungen aus der Bindung fallen:

Auslauf der Bindungen von Sozialwohnungen (Indikation NBank)								
Jahr und Anzahl der Wohnungen								
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
3 104	1 664	1 578	1 430	985	720	810	577	771

In den vorstehenden Zahlen sind lediglich die zu erwartenden Abgänge enthalten, nicht jedoch neu oder erneut in die Bindung aufgenommene Wohneinheiten (Zugänge).

5. Mit Bezug auf die Fragen 3 und 4: Falls der Landesregierung keine annähernden Zahlen vorliegen, wie und bis wann plant die Landesregierung, sich eine Datengrundlage zu verschaffen?

Die Landesregierung ist der Ansicht, dass ein Erkenntnisdefizit nicht vorliegt und die vorliegenden Daten eine hinreichende Grundlage für die Ausgestaltung der sozialen Wohnraumförderung des Landes bieten. Die Landesregierung macht darauf aufmerksam, dass die NBank alle zwei Jahre einen umfassenden Wohnungsmarktbericht für das Land Niedersachsen vorlegt. Der Bericht beruht auf wohnungsmarktrelevanten Daten und Informationen sowie auf der kleinräumigen Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose. Die NBank informiert zur Baulandsituation, zu Immobilienpreisen und Mieten sowie zur Entwicklung des Wohnungsneubaus. Die Prognosen zeigen, ob es noch Bedarf nach neuen Wohnungen gibt, oder Leerstände zu erwarten sind. Eine große Anzahl von Städten, Landkreisen und Gemeinden haben darüber hinaus Wohnraumversorgungskonzepte erstellt oder erstellen lassen, in denen der örtliche Bedarf an sozial gebundenem Wohnraum analysiert wird.

6. Welche Maßnahmen hat die Landesregierung seit dem Jahr 2013 unternommen, um die Sozialbindung bestehender Sozialwohnungen zu verlängern? Wie viele Wohnungen konnten damit als Sozialwohnungen für welchen Zeitraum gesichert werden?

Die Landesregierung setzt ihren Schwerpunkt seit Jahren auf die Förderung des Mietwohnungsneubaus, um das Angebot an bezahlbarem Wohnraum auszuweiten und dem Abschmelzen des Bestandes an Wohnraum mit Belegungs- und Mietbindungen entgegenzuwirken. Dessen ungeachtet ist in das Wohnraumförderprogramm 2019 das Fördersegment des Erwerbs von Belegungs- und Mietbindungen eingeführt worden. Seit dem 1. November 2021 ist der Erwerb von Belegungs- und Mietbindungen auch förderfähig, wenn er der Begründung neuer Bindungen im unmittelbaren Anschluss an auslaufende Belegungs- und Mietbindungen dient. In diesem Fördersegment sind seit diesem Zeitpunkt insgesamt 226 Wohneinheiten gefördert worden; an 215 Mietwohnungen wurden Belegungs- und Mietbindungen für die Dauer von zehn Jahren begründet und an elf Mietwohnungen für die Dauer von fünf Jahren (Stand: 1. Januar 2024).

7. Wie erklärt sich die Landesregierung, dass das Bundesland Hamburg eine fast vierfach höhere Zahl an Sozialwohnungen hat und im Neubau eine siebenfach höhere Bauquote erreichte?

Die Landesregierung setzt sich weiterhin dafür ein, den geförderten Wohnungsbau zu stärken und bezahlbaren Wohnraum für die Bürgerinnen und Bürger des Landes sicherzustellen. Dabei darf jedoch nicht übersehen werden, dass es sich bei der sozialen Wohnraumförderung um ein Angebot handelt. Für Investorinnen und Investoren besteht keine Verpflichtung, die soziale Wohnraumförderung in Anspruch zu nehmen. Der Wohnungsmarkt im Allgemeinen und der Markt für sozialen Wohnraum zeichnen sich zudem durch heterogene Güter und ein dynamisches Geschehen mit zahlreichen Akteurinnen und Akteuren aus, die sich in einem komplexen Rahmen bewegen. Die Inanspruchnahme der Förderung hängt deshalb von zahlreichen Faktoren ab und damit auch von Umständen, die das Land mit den Förderrichtlinien selbst nicht beeinflussen kann.

8. Hat sich die Landesregierung seit dem Jahr 2017 mit dem Sozialwohnungsbau in Hamburg auseinandergesetzt oder sich von Best-Practice-Lösungen anderer Bundesländer anleiten lassen?

Die Wohnungsmärkte und ihre Teilsegmente in Deutschland weisen sehr unterschiedliche Bedingungen auf. Die regional unterschiedliche Entwicklung führt in den einzelnen Ländern zu regional sehr unterschiedlichen Marktsituationen. Die Bundesländer haben daher nach Übernahme der Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung ab dem Jahr 2007 ihre Förderungen über die Jahre ausdifferenziert und auf die eigenen Bedürfnisse und Rahmenbedingungen angepasst. Je nach Marktlage können die Länder seit der Föderalismusreform eigenverantwortlich mit verschiedenen Schwerpunkten in der sozialen Wohnraumförderung reagieren. Das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Fachressort beobachtet gleichwohl die Ausgestaltung der Förderprogramme in den anderen Bundesländern. Darüber hinaus werden im Rahmen der „Fachkommission Wohnungsbauförderung“ der Bauministerkonferenz sporadisch einzelne Länderförderungen vorgestellt. Erkenntnisse hieraus können in die landeseigenen Förderrichtlinien eingeflossen sein.

Das städtische Wohnungsbauunternehmen SAGA (gegr. 1922) erfüllt nach Angaben des Hamburger Senats eine besondere Rolle im Mietwohnungsneubau. Bei einem Bestand von rund 140 000 Wohnungen kamen im Jahr 2022 über 1 000 Neubauwohnungen hinzu. Im Rahmen des Bündnisses für Wohnen in Hamburg wurde mit der SAGA das Ziel vereinbart, durchschnittlich 2 000 Baubeginne für Wohnungen pro Jahr zu realisieren. Eine darüberhinausgehende Analyse des Sozialwohnungsbaus in Hamburg wurde nicht vorgenommen.

9. Inwiefern hält die Landesregierung die Zielgröße von 4 000 neuen Sozialwohnungen pro annum für realistisch angesichts der Anfang des Jahres 2023 vorliegenden Förderanträge für 719 Wohnungen?

Das Förderjahr 2023 konnte mit 1 891 geförderten Wohnungen abgeschlossen werden. Die Landesregierung geht davon aus, dass es trotz aller gemeinsamen Anstrengungen der Partnerinnen und Partner im Bündnis für bezahlbares Wohnen aktuell nicht gelingt, das ambitionierte Ziel von 4 000 Wohneinheiten jährlich zu erreichen.

Die Landesregierung weist darauf hin, dass es sich bei den in der Frage genannten Zahlen um eine Stichtagsbetrachtung handelt. Vorliegende Anträge werden laufend von der NBank bewilligt, während gleichzeitig neue Anträge gestellt werden. Der Antragsbestand zu Beginn eines Jahres lässt keine Rückschlüsse auf das Jahresförderergebnis zu.

10. Wie hoch wird voraussichtlich bis zum Jahr 2027 die Deckungslücke zwischen

- a) dem bestehenden Sozialwohnungsdefizit, wegfallender Sozialbindung, jährlich wachsender Nachfrage durch Zuwanderung und
- b) den tatsächlich entstehenden neuen Wohneinheiten sein?

Auf die Antworten zu den Fragen 3 und 4 wird verwiesen. Belastbare Angaben darüber, in welcher konkreten Höhe bis zum Jahr 2027 eine solche etwaige Deckungslücke für Sozialwohnungen besteht, sind der Landesregierung nicht möglich.

11. Wie viele Gebiete entsprechend § 201 a und § 250 BauGB wurden seit September 2022 in Niedersachsen als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt definiert?

Mit der Niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 14. September 2022 (Nds. GVBl. S. 544) wurden die Gebiete von 18 Kommunen als Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne der §§ 201 a und 250 BauGB festgelegt. Derzeit wird ein Entwurf zur Novellierung der Verordnung erarbeitet.

12. Ist auf dem dadurch definierten neuen Bauland ein überwiegender oder nur anteiliger Sozialwohnungsbau geplant? Wie viele Sozialwohnungen sollen speziell in den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt entstehen?

Hierüber liegen der Landesregierung keine Erkenntnisse vor.

13. In welchen Kreisen, Städten und Gemeinden ist das Sozialwohnungsdefizit im Verhältnis zur Bevölkerung am größten?

Auf die Antwort zu Frage 3 wird verwiesen.