

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Christian Meyer und Anja Piel (Bündnis 90/Die Grünen)

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

Wie steht es um den sozialen Wohnungsbau in Niedersachsen?

Anfrage der Abgeordneten Christian Meyer und Anja Piel (Bündnis 90/Die Grünen), eingegangen am 10.01.2018 - Drs. 18/177
an die Staatskanzlei übersandt am 22.01.2018

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz namens der Landesregierung vom 12.02.2018,

gezeichnet

Olaf Lies

Vorbemerkung der Abgeordneten

Die rot-grüne Landesregierung hat bis 2019 800 Millionen Euro aus Bundes- und Landesmitteln für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt. Neben zinslosen Darlehen gewährt das Land Niedersachsen angesichts der Niedrigzinsphase an den Kapitalmärkten seit 2017 auch Tilgungszuschüsse i. H. v. 15 %. Presseberichten zufolge ist dennoch erst ein Viertel der zur Verfügung stehenden Mittel in Anspruch genommen worden, während gleichzeitig immer mehr Sozialwohnungen aus der Belegungsbindung herausfallen. In der Summe sinkt der Anteil von preiswertem Wohnraum auf den Wohnungsmärkten kontinuierlich. Der Mieterbund Niedersachsen-Bremen warnt vor einem Mangel an 300 000 Wohnungen bis 2035.

Vorbemerkung der Landesregierung

Die Landesregierung bekennt sich zur Förderung von Sozialwohnungen. Sie ist überzeugt, dass es richtig ist, weiterhin in bezahlbaren Wohnraum zu investieren, weil das Wohnungsangebot mit der steigenden Wohnungsnachfrage nicht Schritt hält. Das Land wird daher auch weiterhin entsprechende Fördermittel bereitstellen und die Wohnraumförderprogramme bedarfsgerecht weiterentwickeln. Der Schwerpunkt wird dabei unverändert auf der Förderung von Mietwohnraum liegen.

1. Wie viele Wohnungen wurden 2017 in Niedersachsen insgesamt fertiggestellt und wie viele davon mit einer Kaltmiete von weniger als 7 Euro/m², von 7 bis 10 Euro/m² und mehr als 10 Euro/m²?

Die amtliche Zahl der Baufertigstellungen 2017 wird das Niedersächsische Landesamt für Statistik frühestens im April 2018 veröffentlichen. Allerdings erlaubt die Zahl der Baugenehmigungen des Jahres 2016 eine sehr gute Abschätzung der Baufertigstellungszahl 2017. Diese schätzt die Wohnungsmarktbeobachtung der NBank auf 33 500 Wohnungsfertigstellungen insgesamt (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Wohnheimen und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden), davon 15 600 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 12 500 in Mehrfamilienhäusern. In 2016 wurden insgesamt 29 300 Wohnungen fertiggestellt, davon 15 258 in Ein- und Zweifamilienhäusern und 10 560 in Mehrfamilienhäusern. Die Geschosswohnungen wurden in den vergangenen Jahren jeweils etwa zur Hälfte als selbstgenutztes Eigentum und als Mietwohnung erstellt.

Eine Zuordnung der Wohnungsfertigstellungen zu dem Merkmal Miethöhe weist die Statistik nicht aus und gehört nicht zu den Meldepflichten der Kommunen.

2. Welche Bauvorhaben wurden jeweils in den Jahren 2016 und 2017 mit Mitteln aus dem Wohnraumförderfonds gefördert (bitte auflisten), und wie viele Wohnungen werden dadurch entstehen?

Die Anzahl an Bauvorhaben, die in den Jahren 2016 und 2017 mit Mitteln aus dem Wohnraumförderfonds gefördert worden sind, kann den **Anlagen 1 und 2** entnommen werden.

3. Wie erklärt sich die Landesregierung die schleppende Inanspruchnahme der Mittel aus dem Wohnraumförderfonds?

Eine schleppende Inanspruchnahme der Mittel vermag die Landesregierung nicht zu erkennen. Die Zahl der geförderten Wohnungen hat sich im Vergleich zum Jahr 2012 fast verdoppelt und in 2016 den höchsten Stand seit 2008 erreicht. Mit 113,9 Millionen Euro bewilligten Fördermitteln im Jahr 2016 wurde der Einsatz gegenüber dem Jahr 2012 nahezu vervierfacht und der höchste Stand seit dem Jahr 1999 erreicht. Auch 2017 wurden mehr als 106 Millionen Euro Fördermittel ausgereicht.

Als Konsequenz aus dem extrem niedrigen Zinsniveau am Kapitalmarkt wurden die Förderkonditionen für die soziale Wohnraumförderung fortlaufend angepasst und deutlich verbessert. Mit den Anfang 2017 eingeführten Tilgungsnachlässen im Mietwohnungsneubau für Haushalte mit geringen Einkommen gibt es nunmehr eine Zuschussförderung. So gewährt das Land Investorinnen und Investoren auf die zinsfreien Förderdarlehen nach Ablauf von 20 Jahren zusätzlich einen Teilschuldenerlass in Höhe von 15 % des ursprünglichen Darlehensbetrags. Von dem zur Verfügung gestellten Darlehen müssen folglich nur 85 % zurückgezahlt werden.

Die guten Förderergebnisse sind auf die Bereitschaft der Landesregierung zurückzuführen, die Förderbeträge und -bedingungen laufend anzupassen. Das Wohnraumförderprogramm wird auch zukünftig weiterentwickelt werden.

4. Zieht die Landesregierung eine Erhöhung der Tilgungszuschüsse in Betracht, um die Wohnraumförderung attraktiver zu gestalten?

Nach dem Koalitionsvertrag zwischen SPD und CDU ist vereinbart, die Zuschussförderung auszubauen. Die Landesregierung wird sorgfältig prüfen, in welchem Umfang und an welcher Stelle und zu welchen Bedingungen diese Zuschüsse künftig vernünftigerweise angeboten werden.

5. Für wie viele Wohnungen in Niedersachsen sind 2017 die Belegungsbindungen abgelaufen?

Die Anzahl geförderter Mietwohnungen mit Belegungsbindung in Niedersachsen hat sich von 87 935 zum Stichtag 30.06.2016 um 3 148 auf 84 786 zum Stichtag 30.06.2017 verringert. Zum Stichtag 31.12.2017 liegen noch keine Zahlen vor.

6. Wie beurteilt die Landesregierung die Einschätzung des Mieterbundes, dass bis 2035 300 000 Wohnungen in Niedersachsen fehlen werden?

Bereits im Bericht Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017 der NBank ist die Prognose enthalten, dass bis zum Jahr 2035 in Niedersachsen fast 296 000 zusätzliche Wohnungen benötigt werden. Bei dieser Aussage ist allerdings zu berücksichtigen, dass dem genannten Bedarf Wohnungsneubau gegenüber steht bzw. stehen wird. Die Zahl der am Ende tatsächlich „fehlenden“ Wohnungen bei zutreffender Prognose wird der Differenz zwischen prognostiziertem Bedarf und zwischenzeitlich erfolgtem Neubau entsprechen.

7. Hält die Landesregierung die Absenkung von Baustandards für erforderlich, um die Bauaktivität zu erhöhen? Wenn ja, welche Standards will die Landesregierung absenken?

Die Niedersächsische Bauordnung setzt formelle und materielle Anforderungen bzw. sogenannte Standards für bauliche Anlagen fest. Diese dienen vorrangig dazu, dass bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und für ihre Benutzung geeignet sind, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet wird. Zu einer Hemmung von Bauaktivitäten führen sie nicht. Formelle Anforderungen in Bezug auf das Erfordernis von Genehmigungsverfahren für bauliche Anlagen sind bereits umfangreich vereinfacht bzw. sogar entfallen. Hierdurch wurde eine Beschleunigung von Verfahren erreicht. Lediglich im Bereich der Sonderbauten sind noch Baugenehmigungsverfahren mit vollem Prüfumfang vorgegeben. Materielle Anforderungen bzw. Standards für die Standsicherheit und den Brandschutz stehen schon allein aufgrund ihrer ausschließlich der öffentlichen Sicherheit und insbesondere dem Schutz der Gesundheit und des Lebens dienenden Zielsetzung nicht zur Disposition. Ihre Absenkung dürfte zu einer Erhöhung der Bauaktivität nichts beitragen. Andere materielle Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung, die der Wahrung von ökologischen und sozialen Standards dienen, wie z. B. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Barrierefreiheit, Stellplätze, Kinderspielflächen, dürften ebenfalls keinen Einfluss auf die Bauaktivität haben. Die Berücksichtigung derartiger Standards sichert eine Benutzbarkeit der baulichen Anlagen durch alle Menschen mit ihren verschiedenen Belangen und wird damit diesen unterschiedlichen Belangen gerecht.

Zu den energetischen Anforderungen an Gebäude existieren in Deutschland zwei Regelungssysteme: einerseits das Energieeinsparrecht mit der aufgrund des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) ergangenen Energieeinsparverordnung (EnEV), andererseits das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Gesetz- bzw. Verordnungsgeber ist hier jeweils der Bund. Das Land Niedersachsen ist für den Vollzug der Vorschriften zuständig. Die Bundesregierung hat sich ehrgeizige Klimaschutzziele gesetzt. Diese können nur erreicht werden, wenn der Gebäudebereich seinen Beitrag leistet und die Quartiersentwicklung mit in den Blick genommen wird.

Maßgeblich für die Durchführung von energetischen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen ist die Wirtschaftlichkeit. Zu den Auswirkungen der EnEV-Novellierungen auf die Bau- und Modernisierungskosten von Wohngebäuden gibt es unterschiedliche Auffassungen über die Höhe der durch energetische Maßnahmen ausgelösten Baukostensteigerungen. Bei einem Neubau kann mit relativ wenig Aufwand der Energiebedarf erheblich reduziert werden, bei einem bestehenden Gebäude ist das bedeutend aufwendiger. Aus diesem Grund gibt es für die energetische Sanierung von Altbauten abgestufte Anforderungen und zusätzlich Förderungen für den Einsatz erneuerbarer Energien. Die bestehenden klima- und energiepolitischen Herausforderungen können nur mit tragfähigen Konzepten im Gebäudesektor bewältigt werden. Eine Absenkung von Anforderungen an die Energieeffizienz ist daher nicht geplant.

8. Welche Forderungen stellt die Landesregierung beim Thema Wohnungsbau an die zukünftige Bundesregierung?

Die Wohnraumförderung des Landes wird seit Jahren maßgeblich aus den Kompensationszahlungen des Bundes nach dem Entflechtungsgesetz finanziert. Das Entflechtungsgesetz wird jedoch zum 31. Dezember 2019 außer Kraft treten. Damit entfallen die Zahlungen aus dem Bundeshaushalt.

Die Kompensationszahlungen des Bundes sind aus wohnungspolitischer Sicht auch in Zukunft unverzichtbar. Die Länder haben sich auf der 127. Sitzung der Bauministerkonferenz dafür ausgesprochen, dass die Kompensationszahlungen mindestens in der jetzigen Höhe auch über das Jahr 2019 hinaus weitergeführt werden müssen, zuzüglich einer Steigerung als indexierter Festbetrag, um die Kostensteigerungen im Wohnungsbau auszugleichen.

Die Koalitionsvereinbarung zwischen SPD und CDU im Land sieht dementsprechend vor, dass sich das Land Niedersachsen für eine verpflichtende Fortführung der sozialen Wohnraumförderung durch den Bund über das Jahr 2019 hinaus einsetzt. Diese Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen ist aus Sicht der Landesregierung gesetzlich abzusichern.

Der Entwurf der Koalitionsvereinbarung zwischen SPD und CDU/CSU auf Bundesebene liegt auf dieser Linie. Dort heißt es: „Der soziale Wohnungsbau muss mindestens auf heutigem Niveau und langfristig verstetigt werden. Dafür ist es erforderlich, dass der Bund auch in Zukunft gemeinsam mit den Ländern Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung übernehmen kann. Falls erforderlich wird dazu eine Grundgesetzänderung vorgenommen. Ungeachtet dessen werden wir in den Jahren 2020/2021 mindestens 2 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zweckgebunden bereitstellen.“ (Stand: 07.02.2018, S. 111).

Die Steigerung der Energieeffizienz beim Betrieb von Gebäuden stellt eine der zentralen Herausforderungen bei der Umsetzung der Energiewendeentschlüsse dar. Die notwendigen technologischen Lösungen zur energetischen Sanierung von Wohn- wie Nichtwohngebäuden sind bereits heute, ohne Komfort- oder Produktivitätseinbuße, verfügbar. Es geht nun darum, diese durch entsprechende Anreiz- und Rahmensetzung auch flächendeckend einzusetzen und die erforderliche Sanierungswelle auszulösen, damit die energetische Sanierungsquote von derzeit unter einem auf mindestens 2 % ansteigt.

Der Bund arbeitet gerade an einer Zusammenführung des Energieeinsparrechts im Gebäudebereich (EnEG/Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)/EnEV). Die energetischen Vorschriften sollen strukturell neu konzipiert und aufeinander abgestimmt werden. Dabei soll die Anwendung vereinfacht und der Vollzug erleichtert werden.

Die Landesregierung begrüßt die geplante Novellierung. Wichtig dabei ist, dass Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und bezahlbares Wohnen kein Widerspruch sein dürfen. Dafür haben sich auch die Bauministerinnen/Bauminister und Senatorinnen/Senatoren der Bundesländer auf der 130. Bauministerkonferenz am 23./24. November 2017 in der Lutherstadt Wittenberg ausgesprochen. Im Rahmen der Bauministerkonferenz wurde die Bundesregierung gebeten, zeitnah einen Entwurf vorzulegen, der eine hohe Klimaschutzwirkung mit niedrigen Bau- und Bewirtschaftungskosten vereinbart. Zudem wurde betont, dass die Neukonzeption insbesondere im Hinblick auf die Bestrebungen für bezahlbares Bauen und Wohnen die Grundsätze von Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit verankern muss.

Das „Investor-Nutzer-Dilemma“ stellt nach wie vor eines der Haupthindernisse bei energetischen Sanierungen dar. Derzeit trägt der Vermieter die Kosten der Sanierung, obwohl der Mieter durch niedrigere Nebenkosten profitiert. Eine gerechtere Lastenverteilung im Mietrecht ist notwendig, ohne dass der Mieter finanziell überfordert wird.

Im Hinblick auf die Niedersächsische Bauordnung werden keine Forderungen an die Bundesregierung gestellt. Die Niedersächsische Bauordnung ist Landesrecht. Die Gesetzgebungszuständigkeit obliegt dem Land. Forderungen an die Niedersächsische Bauordnung im Zusammenhang mit dem Thema Wohnungsbau kann und wird das Land im Rahmen seiner Gesetzgebung berücksichtigen.

Anlage 1 - Wohnraumförderfonds: Auswertung der sozialen Wohnraumförderung 2016 nach Zielgruppen

	Zielgruppen	Anträge	Wohnungen	Bewilligte Mittel	
		- Anzahl -		Darlehen	Zuschüsse
				- Euro -	
Eigentums- maßnahmen	Neubau von Eigentumsmaßnahmen für kinderreiche Familien	80	80	3.840.000	0
	Neubau von Eigentumsmaßnahmen für Menschen mit Behinderung	6	6	315.000	0
	Aus-, Umbau oder Erweiterung von selbstgenutztem Wohneigentum für kinderreiche Familien	2	2	20.000	0
	Aus-, Umbau oder Erweiterung von selbstgenutztem Wohneigentum für Menschen mit Behinderung	2	2	19.000	0
	Erwerb/Kauf von selbstgenutztem Wohnraum für kinderreiche Familien	92	92	3.265.000	0
	Erwerb/Kauf von selbstgenutztem Wohnraum für Menschen mit Behinderung	2	2	95.000	0
	Energetische Modernisierung von selbstgenutztem Wohnraum	17	17	227.950	0
	Landesbürgerschaft Wohnungseigentümergeinschaften (WEG)	2	72	0	0
	Eigentumsmaßnahmen gesamt	203	273	7.781.950	0
Miet- wohnungen	Mietwohnungen für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung	14	130	11.035.750	0
	Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen	2	10	701.900	0
	Neubau von Mietwohnungen	28	531	53.588.800	0
	Neubau von Mietwohnungen (Vornutzung durch Flüchtlinge)	3	52	6.116.000	0
	Modernisierungsmaßnahmen und Aus-/Umbau sowie Erweiterung in Fördergebieten	9	233	9.978.700	0
	Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abrissmaßnahmen	4	159	19.034.050	0
	Energetische Modernisierung von Mietwohnungen	1	55	2.827.200	0
	Wohnraum für Studierende	3	340	2.919.523	0
	Mietwohnungen gesamt	64	1.510	106.201.923	0
Insgesamt	267	1.783	113.983.873	0	

Anlage 2 - Wohnraumförderfonds: Auswertung der sozialen Wohnraumförderung 2017 nach Zielgruppen

	Zielgruppen	Anträge	Wohnungen	Bewilligte Mittel	
		- Anzahl -		Darlehen	Zuschüsse
				- Euro -	
Eigentums- maßnahmen	Neubau von Eigentumsmaßnahmen für kinderreiche Familien	63	63	3.180.000	0
	Neubau von Eigentumsmaßnahmen für Menschen mit Behinderung	5	5	330.000	0
	Aus-, Umbau oder Erweiterung von selbstgenutztem Wohneigentum für kinderreiche Familien	0	0	0	0
	Aus-, Umbau oder Erweiterung von selbstgenutztem Wohneigentum für Menschen mit Behinderung	1	1	10.000	0
	Erwerb/Kauf von selbstgenutztem Wohnraum für kinderreiche Familien	59	59	2.755.000	0
	Erwerb/Kauf von selbstgenutztem Wohnraum für Menschen mit Behinderung	8	8	350.000	0
	Energetische Modernisierung von selbstgenutztem Wohnraum	14	14	388.100	0
	Altersgerechte Modernisierung von Wohneigentum	3	3	60.000	0
	Eigentumsmaßnahmen gesamt	153	153	7.073.100	0
Miet- wohnungen	Mietwohnungen für ältere Menschen und für Menschen mit Behinderung	10	48	4.951.200	0
	Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen	2	13	743.150	0
	Neubau von Mietwohnungen	30	574	66.451.150	0
	Neubau von Mietwohnungen (Vornutzung durch Flüchtlinge)	4	76	10.244.300	0
	Modernisierungsmaßnahmen und Aus-/Umbau sowie Erweiterung in Fördergebieten	7	105	3.522.000	0
	Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abrissmaßnahmen	3	82	8.313.500	0
	Energetische Modernisierung von Mietwohnungen	3	94	4.812.100	0
	Wohnraum für Studierende	1	41	0	899.686
	Mietwohnungen gesamt	60	1.033	99.037.400	899.686
Insgesamt	213	1.186	106.110.500	899.686	

(Verteilt am 14.02.2018)