

Faktenblatt zur sozialen Wohnraumförderung

- Der soziale Wohnungsbau wurde bereits in den 1950er-Jahren in der damaligen Bundesrepublik Deutschland eingeführt. Ziel war es damals, für „breite Kreise der Bevölkerung“ Wohnraum zu schaffen, deren Wohnungen durch den Krieg zerstört waren.
- 2002 wurde der soziale Wohnungsbau reformiert und zur sozialen Wohnraumförderung weiterentwickelt. Mengenprobleme standen nicht mehr im Vordergrund. Aufgabe der sozialen Wohnraumförderung war es fortan, Haushalte zu unterstützen, die sich trotz der allgemein guten Versorgungslage nicht aus eigener Kraft mit angemessenen Wohnraum versorgen können.
- Im Zuge der Föderalismusreform sind 2007 die Aufgaben der Wohnungsbauförderung auf die Länder übergegangen. Seit 2010 gilt in Niedersachsen das Niedersächsische Wohnraumförderungsgesetz. Das Gesetz ist die rechtliche Grundlage für die Wohnraumförderung des Landes.
- Mit der Wohnraumförderung trägt das Land dazu bei, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum auszuweiten. Gegenstand der Wohnraumförderung des Landes sind im Einzelnen die Mietwohnraumförderung, die Eigentumsförderung und die Modernisierungsförderung. Sie richtet sich insbesondere an Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen, mit Kindern, mit Menschen mit Behinderung und mit älteren Menschen.
- Die Wohnraumförderung wurde seit Übernahme dieser Aufgabe im Jahr 2007 hauptsächlich aus den dem Land jährlich zustehenden Mitteln des Bundes für den sozialen Wohnungsbau, den sogenannten Kompensationsmitteln, finanziert. Diese Mittel erhält das Land verbindlich noch bis mindestens 2019.
- In Niedersachsen wurde ein Sondervermögen für die soziale Wohnraumförderung eingerichtet: der Wohnraumförderfonds. Darin werden sämtliche Mittel für diesen Zweck bewirtschaftet.
- Seit 2007 hat das Land inzwischen mehr als 400 Millionen Euro Fördermittel für die soziale Wohnraumförderung bereitgestellt. Damit konnten bis heute mehr als 12.400 Wohnungen gefördert werden.
- In diesem Jahr sind bereits rund 1.200 Wohnungen gefördert worden, davon 1.051 Mietwohnungen. Mehr als 67 Millionen Euro Darlehen sind dafür bewilligt worden.
- Die Kompensationszahlungen des Bundes werden seit letztem Jahr durch Mittel auf Landesebene verstärkt. So hatte sich die Landesregierung bereits im Sommer

2015 darauf verständigt, für den sozialen Wohnungsbau weitere 400 Millionen Euro zur Verfügung zu stellen.

- Für die soziale Wohnraumförderung stehen damit für die Jahre 2016 bis 2019 rund 800 Millionen Euro zur Verfügung. Die Mittel setzen sich wie folgt zusammen:
 - 2016 bis 2019 Kompensationsmittel jährlich in Höhe von rund 78,3 Millionen Euro,
 - zusätzliche Kompensationsmittel vom Bund für die Jahre 2017 und 2018 in Höhe von jeweils rund 46,6 Millionen Euro,
 - Programmaufstockung des Landes um 400 Millionen Euro.
- Es wird geschätzt, dass rund 10.000 Wohnungen mit diesen Mitteln gefördert werden können.
- Das aktuelle Wohnraumförderprogramm des Landes setzt folgende Schwerpunkte:
 - Förderung von Mietwohnungen: Das Land fördert mit zinslosen Darlehen den Neubau von Mietwohnungen für Wohnungssuchende, die mit ihrem Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen einhalten. Im Hinblick auf die steigende Zahl älterer Menschen, von Menschen mit Behinderungen und hilfe- und pflegebedürftiger Personen wird zudem im Mietwohnungsbau neuer oder altersgerecht umgebauter Wohnraum, auch für gemeinschaftliche Wohnformen einschließlich des generationenübergreifenden Wohnens, wie zum Beispiel Wohngruppen oder Wohngemeinschaften, gefördert.
 - Förderung von energetischer Modernisierung und energiesparender Bauweise: Umweltbelastungen und steigende Energiepreise erfordern die energetische Modernisierung älterer Wohnungen. Maßnahmen zur energetischen Modernisierung werden daher sowohl im Eigentumsbereich als auch im Mietwohnungsbau besonders gefördert.
 - Förderung von Wohneigentum: Familien und Alleinerziehende mit Kindern und kleinen Einkommen haben oft Schwierigkeiten, angemessenen Wohnraum zu finden. Die Schaffung von Wohneigentum für Haushalte mit Kindern sowie für Menschen mit Behinderungen wird daher gefördert. Dazu zählen Erwerb im Zusammenhang mit Modernisierung sowie Neubau in energiesparender Bauweise. Haushalte mit drei oder mehr Personen können Darlehen für eine altengerechte Wohnraumanpassung erhalten.

Darüber hinaus wird die altersgerechte Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum, unabhängig vom Alter der Eigentümerin oder des Eigentümers, gefördert. Zur altersgerechten Modernisierung zählen etwa

barrierereduzierende Maßnahmen, Anpassung der Raumgeometrie, von Bedienelementen und Sanitärprojekten.

- Gefördert wird grundsätzlich mit zinslosen Darlehen. Auf diese Weise stehen die Mittel wieder und wieder für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung (revolvierender Fonds). Denn in den Wohnraumförderfonds fließen die Tilgungsleistungen der Förderempfängerinnen und Förderempfänger wieder zurück.
- Seit dem 1. September 2016 gibt es das CO₂-Landesprogramm – energetische Modernisierung im Mietwohnungsbestand. Für die CO₂-Reduzierung im Wohnbestand in sozial benachteiligten Quartieren stehen 30 Millionen Euro Fördermittel zur Verfügung. Ziel des Förderprogramms ist es, die energetische Modernisierung in sozial benachteiligten Quartieren wärmietenneutral zu ermöglichen.
- Getrennt von den sonstigen Wohnraumfördermitteln stehen außerdem 6,5 Millionen Euro für den Bau von Wohnraum für Studierende zur Verfügung, die aus dem Haushalt des Ministeriums für Wissenschaft und Kultur zur Verfügung gestellt worden sind.
- Die Landesregierung hat das Wohnraumförderprogramm bereits mehrfach angepasst, damit es für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft attraktiv bleibt. Zuletzt wurde das Programm 2016 angepasst, um insbesondere auch Verbesserungen bei der Wohnraumversorgung von Flüchtlingen zu erreichen. Im Einzelnen
 - wurden die Fördermodalitäten verbessert mit dem Ziel, die Investitionsbereitschaft der Wohnungswirtschaft zu erhöhen,
 - ist beim Neubau von Mietwohnungen die bisherige Beschränkung der Förderung auf städtische Gebiete entfallen,
 - wurde bei der Förderung von Mietwohnraum eine zeitlich flexible Vornutzung als Wohnraum für Flüchtlinge eingeführt,
 - wurden zur Erleichterung der Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen im geförderten Wohnungsbestand die Vorschriften für den Bezug des erforderlichen Wohnberechtigungs Scheins flexibler gestaltet.
- Mit den zusätzlichen Mitteln des Bundes, die Niedersachsen für 2017 und 2018 erwarten kann, soll wieder eine (nicht alternative, sondern die bestehende Wohnraumförderung ergänzende) Zuschussförderung angeboten werden. Nach den bisherigen Überlegungen soll damit insbesondere im Mietwohnungsneubau für kleine Einkommen ein zusätzlicher Anreiz für Investitionen in den geförderten Wohnungsbau gesetzt werden. *gez. Uwe Hildebrandt, MS Nds.*