



Antwort der Landesregierung auf die Mündliche Anfrage

„Wohnraumförderung in Niedersachsen - Bezahlbaren Wohnraum schaffen“

- Es gilt das gesprochene Wort -

Niedersachsens Sozialministerin Cornelia Rundt hat namens der Landesregierung auf eine Mündliche Anfrage der Abgeordneten Marco Brunotte, Uwe Schwarz, Dr. Thela Wernstedt, Immacolata Glosemeyer, Holger Ansmann und Dr. Christos Pantazis (SPD) geantwortet.

Die Abgeordneten Marco Brunotte, Uwe Schwarz, Dr. Thela Wernstedt, Immacolata Glosemeyer, Holger Ansmann und Dr. Christos Pantazis (SPD) hatten gefragt:

Vorbemerkung der Abgeordneten

Die Landesregierung setzt sich für bezahlbare Wohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen, speziell auch für altersgerechten und barrierefreien Wohnraum sowie Wohnraum für Flüchtlinge ein.

Der Bund hat Niedersachsen bis 2015 jährlich rund 38,5 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Seit 2016 sind es rund 78,3 Millionen Euro. Und für die Jahre 2017 und 2018 will der Bund nun noch einmal im Rahmen des Integrationspaketes je 500 Millionen Euro aufsatteln. Darauf hatten sich Bund und Länder im Juli geeinigt. Ein entsprechender Referentenentwurf aus dem Bundesfinanzministerium liegt bereits vor. Für Niedersachsen bedeutet dies noch einmal 46,6 Millionen Euro jährlich in den Jahren 2017 und 2018. Bis 2019 stehen damit für die soziale Wohnraumförderung mehr als 800 Millionen Euro zur Verfügung.

- 1. Welche Fördermöglichkeiten gibt es aktuell für den sozialen Wohnungsbau?**
- 2. Wie hat sich die Wohnraumförderung seit 2007 in Bezug auf Haushaltsmittel Wohnungen und Bedarfsgruppen entwickelt?**
- 3. Mit welchen weiteren Maßnahmen und neuen Ansätzen will die Landesregierung die Inanspruchnahme der Mittel zur Wohnraumförderung noch weiter verbessern?**

„Ich beantworte die mündliche Anfrage zur Wohnraumförderung und zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Niedersachsen ausgesprochen gern.

(Dazu folgende) Vorbemerkung: Die Wohnungspolitik steht derzeit im Mittelpunkt des Interesses. Der soziale Wohnungsbau erfüllte jahrelang nicht den Bedarf der Menschen. Jetzt erfährt er eine notwendige Wiederbelebung – maßgeblich mit Unterstützung der Landesregierung. Die Schaffung von angemessenem Wohnraum für alle Menschen in Niedersachsen ist Auftrag unserer Verfassung und wir unternehmen alles, um diesem Auftrag gerecht zu werden – gerade in einer Zeit, in der mehr als hunderttausend Menschen

aus anderen Ländern nach Niedersachsen gekommen sind. Wir wollen, dass alle Menschen in Niedersachsen – die, die schon lange hier leben, und die, die gerade erst zu uns gekommen sind oder noch kommen – gut wohnen. Das ist ein fundamentales Menschenrecht!

Die Situation auf den Wohnungsmärkten ist in Niedersachsen sehr unterschiedlich. Während es in vielen ländlichen Bereichen Leerstände gibt, ist es vor allem in den Ballungsgebieten oft schwierig, eine bezahlbare Mietwohnung zu finden. Immer weniger Wohnungen sind dort für einkommensschwache Familien überhaupt finanzierbar. Eine Situation, die es schon sehr viel länger gibt als die Flüchtlingsbewegung, die wir jetzt erleben.

Die Flüchtlingszahlen sind also nicht die Ursache der Engpässe auf dem Wohnungsmarkt. Sie sind aber ein weiterer Anlass, darüber nachzudenken, wie wieder bezahlbarer Wohnraum in den Städten entstehen kann.

Die Aufgabe, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen, können Politik und Landesregierung nicht allein bewältigen. Es bedarf auch der Verantwortung und der Leistungsfähigkeit der Bau- und Wohnungswirtschaft. Dafür gilt es Rahmenbedingungen und Anreize zu schaffen.

Wie viel Engagement und gute Ideen es bereits gibt, hat Ende August die III. Integrationskonferenz zum Thema „Werkstatt Wohnen und Leben“ gezeigt. Es war eine wirklich eindrucksvolle Veranstaltung des Bündnisses „Niedersachsen packt an!“, das von Ministerpräsident Stephan Weil und vielen gesellschaftlichen Organisationen ins Leben gerufen wurde.

Wir haben dort von Erfahrungen gehört, von neuen Ideen und Konzepten, z. B. auf einem „Markt der Möglichkeiten“, auf dem sich etwa 50 Organisationen, Initiativen, Firmen, Institute und Verbände mit ihren Vorstellungen präsentierten.

Wir haben dort gehört, welche Erfolge es bereits gibt, wo noch Defizite bestehen und wie Lösungen aussehen können. Vor allem aber ist auf dieser Konferenz deutlich geworden: Wir treten alle gemeinsam dafür ein, dass den Menschen, die zu uns gekommen sind, eine Chance geboten wird, dass ihre Integration gelingt und sich dieses Land erfolgreich weiter entwickelt. Gemeinsam arbeitet das Bündnis auch daran, bezahlbaren Wohnraum in Niedersachsen für alle Menschen zu schaffen. Dafür bin ich sehr dankbar.

Ein sehr gutes Beispiel, das schon umgesetzt wird, wurde von der Niedersächsischen Architektenkammer und dem Verband der Wohnungswirtschaft (vdw) auf der Konferenz präsentiert: Im Rahmen eines von der Landesregierung geförderten Architektenwettbewerbs wurden innovative Lösungen für bezahlbares und dennoch qualitativ hochwertiges Wohnen für alle entworfen.

Im April 2016 wurde der zweiphasige Wettbewerb gestartet. Die Aufgabenstellung der Phase 1 haben 48 Teilnehmerinnen und Teilnehmer bearbeitet. Die Jury wählte im Juni die 19 besten Arbeiten aus und forderte die Teams auf, ihre überzeugenden Vorschläge in der Phase 2 des Wettbewerbs weiter zu bearbeiten. Dabei galt es, die Entwürfe an jeweils ein konkretes von insgesamt sechs Grundstücken anzupassen.

Alle 19 Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben diese Aufgabe bearbeitet und sehr gute Vorschläge eingereicht. Eine Jury hat sich intensiv mit diesen Vorschlägen

Pressestelle Hannah-Arendt-Platz 2, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-4057 Fax: (0511) 120-4298	www.ms.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@ms.niedersachsen.de
---	---	---

auseinandergesetzt und nach eingehender Diskussion am 10. August vier Preise (je 5.000 Euro) und acht Anerkennungen (je 2.500 Euro) vergeben.

Mindestens vier weitere Wohnungsneubau-Projekte aus dem Wettbewerb sollen realisiert werden. Insgesamt werden damit rund 600 Mietwohnungen errichtet. Das nenne ich ein sehr konkretes Ergebnis!

Darüber hinaus wurden etliche weitere Konzepte auf der Konferenz vorgestellt. Sie alle zeigten Wege auf, um überall in Niedersachsen zügig, kostengünstig und nachhaltig guten Wohnraum für Flüchtlinge zu erstellen, der im Anschluss auch für andere Wohnzwecke genutzt werden kann.

Wohnen, das ist mehr als Steine, Ziegel und Mörtel. Es wurde auf der III. Integrationskonferenz immer wieder hervorgehoben, wie wichtig die Arbeit im Gemeinwesen, ein gutes Quartiersmanagement, Netzwerke und zielgruppenübergreifendes Denken und Handeln sind.

Schon bei der Planung eines Quartiers sollten diese Fragen berücksichtigt werden. Und ganz wesentlich: So weit wie möglich sollten auch Flüchtlinge mit einbezogen werden. Es wurde auf der Konferenz vom Niedersächsischen Flüchtlingsrat und von der LAG Soziale Brennpunkt ein „Instrumentenkoffer“ vorgestellt, der in den Kommunen dabei helfen soll, dass Integration gelingt.

Auch das Land hat sein Instrumentarium in diesem Sinne erweitert und neue Möglichkeiten im Städtebau eröffnet. Wir fördern nicht nur konkrete Baumaßnahmen, sondern stellen über einen Verfügungsfonds seit kurzem auch Mittel bereit, um das soziale Miteinander der Bewohnerinnen und Bewohner zu unterstützen. Auf diese Weise können Maßnahmen unterstützt werden, die der Integration dienen und die den sozialen Zusammenhalt im Quartier fördern. In den Kommunen entscheidet ein lokales Gremium, wie die Mittel eingesetzt werden.

Die Anregungen, Ideen, vorgestellten Projekte und Maßnahmen der III. Integrationskonferenz werden von einer Arbeitsgruppe der verschiedenen Bündnispartner ausgewertet, begleitet und bei ihrer Umsetzung verfolgt. Wir werden auf diese Weise die Ergebnisse sichern und so auch für die Praxis vor Ort nutzbar machen. Um diesen Prozess landesweit zu verstärken, werden die Ämter für regionale Landesentwicklung schon bald regionale Integrationskonferenzen zum Thema „Wohnen und Leben“ durchführen

Es tut sich viel in Niedersachsen. Laut Landesamt für Statistik Niedersachsen wurden in Niedersachsen im Jahr 2015 insgesamt 25.453 Wohnungen fertig gestellt. Damit wurde das hohe Niveau des Vorjahres 2014 von 25.600 fertig gestellten Wohnungen gehalten. Seit 2004 wurde die 25-Tausender-Marke nur in den Jahren 2014 und 2015 überschritten. Als Folge der Wirtschaftskrise und der fehlenden politischen Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus war die Zahl der Wohnungsfertigstellungen von 2008 bis 2010 bis unter 14.000 gesunken. Der deutliche Anstieg ist also ein großer Erfolg der letzten Jahre. Von allen fertig gestellten Wohnungen im Jahr 2015 befanden sich fast 90 % (22.856) in neuen Wohngebäuden.

Weitere 2.254 Wohnungen wurden durch Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden erstellt. Die restlichen 343 Wohnungen entstanden durch Neubau oder Umbau von Nichtwohngebäuden, zum Beispiel durch den Umbau von Büro- oder Betriebsgebäuden.

Pressestelle Hannah-Arendt-Platz 2, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-4057 Fax: (0511) 120-4298	www.ms.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@ms.niedersachsen.de
---	---	---

Von den im Jahr 2015 neu erbauten Wohnungen entfiel fast die Hälfte (11.231; 49,1 %) auf Einfamilienhäuser. Weitere rund 10% der Wohnungen (2.234; 9,8 %) befanden sich in neuen Zweifamilienhäusern.

Der Geschosswohnungsbau, dazu zählen Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen, stellte fast 40% (8.983; 39,3 %) aller neuen Wohnungen. Im Vergleich zu 2014 erhöhte sich die Anzahl dieser Wohnungen um 11,2 %. Der Trend im Wohnungsbau entwickelt sich also weiterhin in die richtige Richtung. Wir müssen aber dafür sorgen, dass der Wohnungsneubau langfristig auf diesem hohen Niveau bleibt.

Ein Ausblick: Die aktuellen Zahlen der Baugenehmigungen lassen durchaus hohe Fertigstellungszahlen für die nächste Zeit erwarten. Allein in der Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2016 sind bereits mehr als 15.500 Baugenehmigungen in Niedersachsen erteilt worden.

Zur Bewältigung der besonderen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt hat sich die Landesregierung für eine Förderung nachhaltig nutzbaren Mietwohnraums entschieden. So haben wir uns in der Landesregierung bereits im Sommer letzten Jahres darauf verständigt, zur Stärkung des sozialen Wohnungsbaus zusätzlich 400 Millionen Euro zur Verfügung zu stellen. Wir standen damals vor der Situation, dass die zur Verfügung stehenden Fördermittel bereits Mitte des Jahres vollständig vergeben waren.

Unser Ziel ist es, neben bezahlbaren Wohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen speziell auch altersgerechten und barrierefreien Wohnraum sowie Wohnraum für Flüchtlinge zu schaffen. Wir haben übrigens ganz bewusst darauf verzichtet, ein Sonderprogramm für Wohnungen für Flüchtlinge aufzulegen. Denn unser klares Ziel ist es, Wohnraum für alle besonderen Bedarfsgruppen zu schaffen.

Die zusätzlichen 400 Millionen Euro stehen im Wohnraumförderfonds neben den Kompensationsmitteln des Bundes für den sozialen Wohnungsbau bereit. Dank des Engagements von Bundesbauministerin Barbara Hendricks stellt der Bund den Ländern weitere Mittel für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Der Bund hat seine Ausgleichszahlungen, die die Länder seit Übernahme der Wohnungsbauförderung erhalten, mehr als verdoppelt: Bis 2015 hat Niedersachsen jährlich rund 38,5 Millionen Euro vom Bund erhalten. Seit 2016 sind es rund 78,3 Millionen Euro. In Niedersachsen werden die Kompensationsmittel übrigens nicht zweckentfremdet! Und für die Jahre 2017 und 2018 will der Bund nun noch einmal je 500 Millionen Euro im Rahmen des Integrationspaketes aufsatteln.

Darauf haben sich Bund und Länder im Juli geeinigt. Ein entsprechender Referentenentwurf aus dem Bundesfinanzministeriums liegt bereits vor. Für Niedersachsen bedeutet dies noch einmal bis zu 46,6 Millionen Euro jährlich in den Jahren 2017 und 2018. Bis 2019 stehen damit für die soziale Wohnraumförderung mehr als 800 Millionen Euro zur Verfügung. Das ist eine finanzielle Situation in der Wohnraumförderung, die wir so seit 15 Jahren nicht mehr hatten. Wir schätzen, rund 10 000 Wohnungen mit diesen Geldern fördern zu können.

Das Ergebnis der Wohnraumförderung kann sich sehen lassen. Nachdem wir 2014 die Förderbeträge angehoben haben, konnten wir im Vergleich zu den Vorjahren deutlich mehr Wohnungen fördern. Von den zusätzlichen 400 Millionen Euro für den Mietwohnungsbau hat die NBank mit Stand 31. August 2016 bereits Mittel in Höhe von 63,5 Millionen Euro bewilligt.

Pressestelle Hannah-Arendt-Platz 2, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-4057 Fax: (0511) 120-4298	www.ms.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@ms.niedersachsen.de
---	---	---

Darüber hinaus liegen der NBank aktuell Anträge für Vorhaben mit einem Gesamtvolumen von 78,5 Millionen Euro und 747 Wohnungen vor, deren Bewilligungen derzeit noch ausstehen. Wir haben bereits jetzt mehr Wohnungen gefördert, als im gesamten Jahr 2015 und wir gehen mit Blick auf die vorliegenden Anträge davon aus, dass noch eine erhebliche Zahl hinzukommt. Das ist eine positive Nachricht.

Natürlich benötigt man für eine angemessene Wohnraumversorgung mehr als nur eine Aufstockung von Fördermitteln. Dazu gehört auch ein Nachsteuern bei den Förderbedingungen. Anfang des Jahres 2016 haben wir die Fördermodalitäten nochmals verbessert und angepasst. Ziel ist, die Investitionstätigkeit im sozialen Wohnungsbau zu erhöhen. So sind die Förderbeträge angehoben worden, damit die Wohnungsunternehmen weiterhin eine angemessene Eigenkapitalrendite erzielen können. Dazu ist bei den Förderbeträgen im Mietwohnungsbau eine neue, vierte Stufe für Baukosten über 2.600 Euro eingeführt worden. Auf diese Weise wurden sowohl gestiegene Baukosten, etwa durch erhöhte Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), als auch bestehende regionale Unterschiede bei den Baukosten angemessen berücksichtigt.

Ferner sind die Regelungen zur höchstzulässigen Miete durch den Wegfall der Mietstufen vereinheitlicht und auf 5,60 Euro angehoben worden. Ziel ist, dass unsere Förderung angesichts der niedrigen Zinsen auf dem Kapitalmarkt für die Investoren attraktiv bleibt. Mit einer weiteren Änderung des Wohnraumförderprogramms wurde eine zeitlich flexible Vornutzung von Mietwohnraum für Flüchtlinge ermöglicht. Damit bieten wir den Kommunen bei der Bewältigung ihrer Aufgaben eine Hilfestellung an.

Neu erbaute Mietwohnungen können zunächst für die Dauer von bis zu zehn Jahren nach Bezugsfertigkeit für die Unterbringung von Flüchtlingen genutzt und für diese Zwecke an die dafür zuständigen kommunalen Gebietskörperschaften vermietet werden. Nach Beendigung der Vornutzung sind die Mietwohnungen als geförderter Mietwohnraum an wohnberechtigte Haushalte zu vermieten. 34 solcher Wohnungen mit Vornutzung wurden bereits mit einem Volumen von rund 4,2 Millionen Euro gefördert. Für 192 Wohnungen und 23,9 Millionen Euro liegen noch Anträge vor. Zusätzlich haben wir die Bedingungen sehr flexibel gestaltet: Sollten die Wohnungen nicht zur Unterbringung von Flüchtlingen benötigt werden, können sie auch sofort als Sozialwohnungen an Berechtigte vermietet werden.

Außerdem:

Asylbewerberinnen und Asylbewerber hatten bislang während der Dauer des Asylverfahrens keinen Zugang zum geförderten Wohnungsbestand. Um das zu ändern, haben wir die Wohnraumförderbestimmungen angepasst und die Bedingungen für den Erhalt des erforderlichen Wohnberechtigungsscheins flexibler gestaltet. Seit Anfang 2016 können für Flüchtlinge mit einer "positiven Bleibeperspektive" Wohnberechtigungsscheine ausgestellt werden. Auf diese Weise wird eine Unterbringung im geförderten Sozialwohnungsbestand während des Asylverfahrens in bestimmten Fällen möglich.

Knappheit in der Wohnraumversorgung besteht inzwischen auch in ländlichen Gebieten. Dies betrifft im westlichen Niedersachsen etwa die Landkreise Cloppenburg und Vechta sowie das südliche Hamburger Umland. Daher ist beim Neubau von Mietwohnungen die bisherige Beschränkung der Förderung auf städtische Gebiete entfallen. Seit Anfang 2016 kann auch der ländliche Raum von der Wohnraumförderung profitieren. Voraussetzung für die Förderung ist allerdings ein Wohnraumversorgungskonzept. Aus diesen Konzepten muss sich der Bedarf für den Neubau klar ergeben.

Pressestelle Hannah-Arendt-Platz 2, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-4057 Fax: (0511) 120-4298	www.ms.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@ms.niedersachsen.de
---	---	---

Zur Förderung von Wohnraum für Studierende an Hochschulstandorten in Niedersachsen sind dem Wohnraumförderfonds aus dem Haushalt des Ministeriums für Wissenschaft und Kultur 6,5 Millionen Euro als Einnahmen zugeflossen (2014 und 2015) und werden darin bewirtschaftet. Die Mittel werden im Wohnraumförderfonds getrennt vom übrigen Fondsvermögen erfasst und für Maßnahmen zur Förderung von Wohnraum für Studierende eingesetzt.

Die Fördermittel werden vom MS im Einvernehmen mit dem MWK bereitgestellt. Gefördert wird mit zinslosen Darlehen über einen Zeitraum von 20 Jahren. Es ist beabsichtigt, mit den Mitteln insgesamt rund 600 Wohnheimplätze zu fördern.

Ein gefördertes Bauprojekt des Studentenwerks Hannover wurde bereits fertiggestellt. In diesem Jahr wurden Mittel für 313 studentische Wohnungen von der NBank bewilligt.

Außerdem haben wir ein Förderprogramm zur CO2-Reduzierung im Wohngebäudebestand in sozial benachteiligten Quartieren aufgelegt. Hierfür stellen wir 30 Millionen Euro aus dem Wohnraumförderfonds des Landes bereit.

Wie Sie wissen, werden in Niedersachsen die Fördermittel aus dem Wohnraumförderfonds ausgezahlt. In diesen Fonds fließen aber auch die Beträge der Förderempfängerinnen und Förderempfänger, die sie an das Land zurückzahlen. Denn gefördert wird grundsätzlich mit zinslosen Darlehen. Dies ist ein kluges Konzept, weil die Mittel so auf Dauer wieder und wieder für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

Anlässlich der zu erwartenden Bundesmittel im Rahmen des Integrationspaketes in Höhe von 93,2 Millionen Euro überlegen wir derzeit, die Förderung mit zinslosen Darlehen durch eine Förderung mit Tilgungszuschüssen zu ergänzen. Ein solcher Tilgungszuschuss sollte nur im Mietwohnungsneubau gelten und nur dann, wenn Mietwohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen geschaffen werden. Wir wollen gezielt in diesem Segment weitere Investitionsanreize setzen. Gemessen am Gesamtbedarf werden diese immer nur einen vergleichsweise kleinen Teil ausmachen können.

Daher sind jetzt insbesondere auch private Investorinnen und Investoren gefragt. Diese müssen sich ebenfalls verstärkt im preiswerten Wohnungsneubau engagieren, um die erhöhte Wohnungsnachfrage zu decken.

Wir benötigen nicht nur mehr neue Sozial-Wohnungen, auch im Bestand geben wir den Kommunen ein wichtiges Instrument an die Hand: Das so genannte Benennungsrecht. Städte und Gemeinden mit erhöhtem Wohnungsbedarf können den Vermieterinnen und Vermietern von Sozialwohnungen mindestens drei Wohnungssuchende zur Auswahl vorschlagen. Die Vermieterin oder der Vermieter muss sich dann für einen Vorschlag entscheiden. Dadurch haben die Kommunen die Möglichkeit, Menschen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt besser mit Wohnraum zu versorgen. Hiervon profitieren auch diejenigen Menschen, die zu uns gekommen sind, weil sie Schutz vor Krieg und Verfolgung suchen.

Die Kommunen, die von diesem so genannten Benennungsrecht Gebrauch machen können, werden von der Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmt. Zurzeit sind dies acht Städte und Gemeinden, nämlich Burgdorf, Hannover, Hildesheim, Isernhagen, Laatzen, Langenhagen, Lehrte und Seelze. Diese Zahl werden wir deutlich erhöhen.

Pressestelle Hannah-Arendt-Platz 2, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-4057 Fax: (0511) 120-4298	www.ms.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@ms.niedersachsen.de
---	---	---

Uns liegt eine Analyse der NBank vor, nach der wir das Benennungsrecht auf verschiedene weitere Städte und Gemeinden in ganz Niedersachsen ausweiten können. Der Vorschlag wird gerade mit den kommunalen Spitzenverbänden abgestimmt.

Wir wollen die Rechte der Mieter weiter stärken. Der Entwurf der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung wurde am 20. Juni vom Landeskabinett gebilligt und zur Verbandsbeteiligung freigegeben. Das Landeskabinett wird die Verordnung unter Einbeziehung der abgegebenen Stellungnahmen im Herbst endgültig beschließen. Wir streben ein Inkrafttreten der Verordnung zum Ende dieses Jahres an.

Nach einer Analyse der NBank gibt es in Niedersachsen 19 Städte und Gemeinden, die die Voraussetzungen für den Einsatz besonderer Mieterschutzbestimmungen erfüllen: die Städte Braunschweig, Buchholz in der Nordheide, Buxtehude, Göttingen, Hannover, Langenhagen, Leer, Lüneburg, Oldenburg, Osnabrück, Vechta und Wolfsburg sowie alle sieben ostfriesischen Inselgemeinden.

Dort werden nach Inkrafttreten der Verordnung folgende Regelungen gelten:

- Bei der Wiedervermietung von Wohnraum darf die neue Miete höchstens um zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (Das ist die sogenannte Mietpreisbremse). Dies gilt nicht für Vermietungen von Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet und genutzt werden sowie für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.
- Bei bestehenden Mietverhältnissen darf die Miete innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 15 Prozent bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden (Kappungsgrenze).
- Bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum, das anschließend veräußert wird, muss die Erwerberin oder der Erwerber der Wohnung eine Sperrfrist von fünf Jahren abwarten. Erst danach darf das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs oder Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gekündigt werden.

Durch diese Maßnahmen werden die Rechte der Mieterinnen und Mieter in einem Marktumfeld, in dem das Prinzip von Angebot und Nachfrage in eine bedrohliche Schieflage geraten ist, gestärkt.

Die Begrenzung der Neuvertragsmieten und der Erhöhungsmöglichkeit von Bestandsmieten wird zu einer Dämpfung des allgemeinen Mietniveaus in den betroffenen Gebieten führen. Durch die verlängerte Kündigungssperrfrist wird die Umwandlung von preisgünstigem Mietwohnraum in teure Eigentumswohnungen erschwert.

Die Mieterschutzinstrumente helfen den betroffenen Städten und Gemeinden, gewachsene Milieustrukturen in attraktiven Wohnlagen zu erhalten. Damit wird der sozialen Segregation und der Gentrifizierung entgegengewirkt. Diese Mieterschutzinstrumente funktionieren natürlich nur, wenn sich alle Beteiligten an die gesetzlichen Vorgaben halten.

Der Bundesminister der Justiz und für Verbraucherschutz kündigte bereits an, er werde darauf achten, dass die Mietpreisbremse den ihr zugedachten Zweck wirksam erfüllen kann. So soll die Vermieterin beziehungsweise der Vermieter verpflichtet werden, die Vormiete automatisch offenzulegen und Mieterinnen und Mieter sollen einen Anspruch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete rückwirkend bis zum Vertragsschluss bekommen. Die

Pressestelle Hannah-Arendt-Platz 2, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-4057 Fax: (0511) 120-4298	www.ms.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@ms.niedersachsen.de
---	---	---

Landesregierung begrüßt diesen Vorstoß. Sie wird einen entsprechenden Gesetzentwurf im Bundesrat nach Kräften unterstützen.

Der geförderte Neubau von Sozialwohnungen kann allerdings auch bei besten Rahmenbedingungen das Problem nicht allein lösen. Wir brauchen auch die Unterstützung der Kommunen. Sie müssen bezahlbare Grundstücke bereitstellen und zügige Planverfahren durchführen. Wir brauchen das Engagement der privaten Bauherren und Investoren. Sie stellen schon jetzt die meisten Wohnungen zur Verfügung. Aber es kommt darauf an, nicht nur im höheren Preissegment zu investieren. Wir brauchen die soziale Verantwortung der Vermieterinnen und Vermieter. Wohnen ist Menschenrecht und nicht allein Wirtschaftsgut, das dazu dient, möglichst viel Profit daraus zu schlagen.

Ich freue mich sehr, dass sich immer mehr gemeinwohlorientierte Wohnungsangebote gibt und sich immer mehr Genossenschaften bilden, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Landesregierung wird solche Initiativen unterstützen und die Gründung von Sozialgenossenschaften erleichtern. Die Kosten, die durch den Gründungsvorgang entstehen, sind zukünftig förderfähig. Auch Stiftungen werden zunehmend auf dem Wohnungsmarkt aktiv, gibt es doch ansonsten kaum noch rentable Anlagemöglichkeiten des Stiftungsvermögens.

Auch die Städtebauförderung leistet einen wichtigen Beitrag zur Bewältigung der städtebaulichen Herausforderungen infolge des verstärkten Zuzugs von Flüchtlingen.

Den Kommunen stehen eine Reihe von Fördermöglichkeiten zur Verfügung, die sie im Rahmen ihrer Planungshoheit nutzen können, um in den geförderten Gebieten die städtebaulichen Voraussetzungen für eine gelungene Integration zu schaffen. Ziel dieser Förderung ist immer die Integration aller Bewohnerinnen und Bewohner eines Quartiers. Auf diese Weise wird auch vermieden, dass es in diesen Quartieren zur Ghettobildung kommt. Die Fördermittel können beispielsweise für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden zur Unterbringung von Flüchtlingen eingesetzt werden oder auch für die Verbesserung des Wohnumfeldes.

Von großer Bedeutung ist außerdem die Förderung der Einrichtungen, die der sozialen Infrastruktur dienen, wie etwa Stadtteilzentren, Nachbarschafts- oder Jugendtreffs. Gefördert werden können auch Maßnahmen zur Verbesserung und Aufwertung des öffentlichen Raumes, um dort Orte der Begegnung zu schaffen, zum Beispiel durch Spiel- und Bolzplätze oder öffentliche Grünflächen. Außerdem kann ein Quartiersmanagement durch externe Beauftragte gefördert werden, das die Projekte im Fördergebiet koordiniert und dabei auch Maßnahmen zur Integration einbezieht.

Von besonderer Bedeutung ist hier das Programm „Soziale Stadt“, das in Niedersachsen als Leitprogramm der sozialen Integration ein Schwerpunkt der Städtebauförderung ist. Für Kommunen in ländlichen Regionen bietet auch das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ eine Reihe von Fördermöglichkeiten. Ein Schwerpunkt ist hier u. a. die Umnutzung von leerstehenden Gebäuden zu Einrichtungen für gemeinschaftliche Aktivitäten, Soziales, Kulturelles oder multifunktionale Nutzungen. Diese Maßnahmen schaffen auch gute Voraussetzungen für die Integration von Flüchtlingen.

Im Städtebauförderungsprogramm 2016 stellt Niedersachsen für alle fünf Programme Fördermittel in Höhe von rund 89,3 Mio. Euro zur Verfügung, das sind jeweils zur Hälfte Bundes- und Landesmittel.

Pressestelle Hannah-Arendt-Platz 2, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-4057 Fax: (0511) 120-4298	www.ms.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@ms.niedersachsen.de
---	---	---

Dies vorausgeschickt, beantworte ich die Fragen namens der Landesregierung wie folgt:

Zu 1.:

Die aktuellen Fördermöglichkeiten ergeben sich erstens aus dem geltenden Wohnraumförderprogramm und zweitens aus dem am 1. September in Kraft getretenen CO2-Landesprogramm. Die entsprechenden Förderrichtlinien sind im Niedersächsischen Ministerialblatt veröffentlicht. Drittens gibt es speziell für die Studentenwerke Möglichkeiten zur Förderung von Wohnraum für Studierende an Hochschulstandorten in Niedersachsen.

Im Einzelnen: Das aktuelle Wohnraumförderprogramm unterscheidet zwei Förderbereiche. Dies ist zum einen die Mietwohnraumförderung und zum anderen die Eigentumsförderung.

Die Mietwohnraumförderung umfasst

- den Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen auf der Grundlage eines Wohnraumversorgungskonzeptes – die bisherige Beschränkung auf städtische Gebiete ist zum 1. Januar 2016 entfallen;
- den Neubau, Ausbau, Umbau oder die Erweiterung bestehenden Wohnraums zur Schaffung von Wohnungen und gemeinschaftlichen Wohnformen, einschließlich des generationenübergreifenden Wohnens, für ältere Menschen, Menschen mit Behinderung und hilfe- und pflegebedürftige Personen;
- Modernisierungsmaßnahmen und Aus- und Umbau sowie Erweiterung in Fördergebieten;
- die energetische Modernisierung von Mietwohnungen, die bis zum 1. Januar 1995 fertig gestellt worden sind sowie in diesem Zusammenhang durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen;
- Ersatzbaumaßnahmen in Verbindung mit Abrissmaßnahmen;
- Modellprojekte mit Impulscharakter, die als überregionale Vorbilder für neue und zukunftsweisende Wohnprojekte dienen können.
Bezüglich Art, Umfang und Höhe der Förderung gilt Folgendes: Gefördert wird in Form von anfänglich zinsfreien Darlehen für die Dauer von 20 Jahren. Danach werden marktübliche Zinsen erhoben. Die Förderbeträge sind nach Gesamtkosten pro Quadratmeter gestaffelt. Maßgeblich für die förderfähige Fläche sind die als angemessen definierten Wohnflächen pro Person oder Haushalt. Der Förderanteil beträgt erfahrungsgemäß rund 65 Prozent der Gesamtkosten.

Zusatzdarlehen werden angeboten für:

- Mehraufwendungen aufgrund besonderer baulicher Maßnahmen für Menschen mit Behinderung mit bis zu 5 000 Euro;
- die Beschaffung und Installation von Aufzügen in Höhe von bis zu 50 000 Euro sowohl bei Neubau als auch im Bestand;

Pressestelle Hannah-Arendt-Platz 2, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-4057 Fax: (0511) 120-4298	www.ms.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@ms.niedersachsen.de
---	---	---

- die Schaffung von Gemeinschaftsräumen bei gemeinschaftlichen Wohnformen in Höhe von bis zu 15 000 Euro je Gemeinschaftsraum;
- die Schaffung von kleinen Wohnungen bis zu 60 Quadratmetern in Höhe von 5 000 Euro je Wohnung.

Die Dauer der Zweckbestimmung der geförderten Wohnungen beträgt 20 Jahre. Während dieser Zeit bestehen Miet- und Belegungsbindungen. Die Mietobergrenze für Haushalte mit niedrigem Einkommen beträgt für neue Vorhaben ab dem 1. Januar 2016 einheitlich 5,60 Euro je Quadratmeter. Die Mietobergrenze für Haushalte mit mittlerem Einkommen beträgt 7,00 Euro je Quadratmeter.

Die Eigentumsförderung umfasst im Einzelnen

- den Erwerb im Zusammenhang mit Modernisierung für Haushalte mit zwei und mehr Kindern oder für Menschen mit Behinderung, wenn aufgrund der Behinderung ein besonderer baulicher Aufwand erforderlich ist;
- den Ausbau, den Umbau oder die Erweiterung für Haushalte mit drei und mehr Kindern, für Haushalte mit drei und mehr Personen, wenn altersgerechter Wohnraum für eine Mehrgenerationengemeinschaft geschaffen werden soll, sowie für Menschen mit Behinderung, wenn behinderungsgerechter Wohnraum geschaffen werden soll;
- den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum in Fördergebieten im Zusammenhang mit Modernisierung für Haushalte mit mindestens einem Kind oder Menschen mit Behinderung;
- die energetische Modernisierung von Wohngebäuden, die bis zum 1. Januar 1995 fertig gestellt worden sind, und/oder die altersgerechte Modernisierung;
- den Neubau in energiesparender Bauweise (mindestens KfW-Effizienzhaus 70 einschließlich Passivhaus) für Haushalte mit zwei und mehr Kindern oder für Menschen mit Behinderung, wenn aufgrund der Behinderung ein besonderer baulicher Aufwand erforderlich ist.

Bezüglich Art, Umfang und Höhe der Förderung gilt Folgendes: Gefördert wird in Form von zinsfreien Darlehen. Die konkrete Förderhöhe hängt auch von der Anzahl der Kinder und deren Alter ab.

Für Erwerbsvorhaben in Zusammenhang mit Modernisierung und in Fördergebieten werden Menschen mit Behinderung, Familien und sonstigen Haushalten mit mindestens zwei Kindern Darlehen in Höhe von bis zu 25 000 Euro gewährt. Für jedes weitere Kind unter 15 Jahren steigt der Höchstförderbetrag um 10 000 Euro. Behinderungsbedingte Baumaßnahmen werden zusätzlich mit einem Förderbetrag von bis zu 10 000 Euro berücksichtigt.

Die Schaffung von Wohnraum durch Ausbau, Umbau oder Erweiterung wird bei

- Anpassung vorhandenen Wohnraums an die besonderen Wohnbedürfnisse von Menschen mit Behinderung in Höhe von bis zu 10 000 EUR für behinderungsbedingte Baumaßnahmen;

Pressestelle Hannah-Arendt-Platz 2, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-4057 Fax: (0511) 120-4298	www.ms.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@ms.niedersachsen.de
---	---	--

- bei Ausbau/Umbau oder Erweiterung für Familien mit drei und mehr Kindern oder für die altersgerechte Wohnraumerweiterung in Haushalten mit drei und mehr Personen in Höhe von bis zu 600 Euro je Quadratmeter neu zu schaffender Wohnfläche, maximal mit insgesamt 10 000 EUR gefördert.

Für Neubau in energiesparender Bauweise werden Menschen mit Behinderung und Familien mit mindestens zwei Kindern Darlehen in Höhe von bis zu 40 000 Euro gewährt. Für jedes weitere Kind unter 15 Jahren steigt der Höchstförderbetrag um 10 000 Euro. Behinderungsbedingte Baumaßnahmen werden zusätzlich mit einem Förderbetrag von bis zu 10 000 Euro berücksichtigt.

Energetische und/oder altersgerechte Modernisierungsmaßnahmen mit Kosten in Höhe von mindestens 10 000 EUR und nicht mehr als 75 000 EUR werden mit bis zu 40 % der durch die Gesamtmaßnahme veranschlagten Kosten, jedoch höchstens der Kosten eines vergleichbaren Neubaus gefördert.

Zum CO₂-Landessprogramm – energetische Modernisierung im Mietwohnungsbau:

Gefördert werden investive Maßnahmen mit dem Ziel einer warmmietenneutralen energetischen Modernisierung zur CO₂-Reduzierung im Mietwohngebäudebestand in sozial benachteiligten Quartieren im Sinne von § 171e Absatz 2 Baugesetzbuch. Antragsberechtigt sind Investorinnen und Investoren, die Mietwohnraum energetisch sanieren möchten, welcher bis zum 1. Januar 1995 fertiggestellt wurde. Gefördert werden Maßnahmen an bestehenden Gebäuden mit dem Ziel der CO₂-Minderung, Energieeinsparung und Nutzung erneuerbarer Energien. Bei Durchführung der Maßnahmen sind mindestens die Anforderungen der Energieeinsparverordnung einzuhalten. Es können zunächst zinslose Darlehen bis zu 85 Prozent der durch die Maßnahme verursachten Kosten gewährt werden. Dabei sind die Förderbeträge wie in der Mietwohnraumförderung nach Gesamtkosten pro Quadratmeter gestaffelt und gedeckelt.

Nach der Modernisierung darf eine Erhöhung der Warmmieten für die Dauer von drei Jahren nicht geltend gemacht werden. Danach ist eine Erhöhung der Nettokaltmieten innerhalb von drei Jahren von nicht mehr als 9 Prozent der für die energetische Modernisierungsmaßnahme aufgewendeten Kosten zulässig.

Es muss außerdem ein aktuelles integriertes Stadtentwicklungs- oder Wohnraumversorgungskonzept der Kommune vorliegen, in dem auch Aussagen zur energetischen Quartiersentwicklung enthalten sein sollten. Die Förderung der Studentenwerke erfolgt ebenfalls in Form von zinsfreien Darlehen. Der Förderzeitraum beträgt grundsätzlich 20 Jahre und ist mit einer entsprechenden Zweckbindung verbunden.

Im Übrigen darf ich auf meine Vorbemerkungen verweisen.

Zu 2.:

Bezüglich der Bundesmittel und der Förderung von Wohnraum für Studierende verweise ich auf die Vorbemerkungen. Bis 2019 stehen für die soziale Wohnraumförderung mehr als 800 Mio. Euro bereit. In den Vorbemerkungen habe ich auch darauf hingewiesen, dass wir die soziale Wohnraumförderung um 400 Millionen Euro verstärkt haben. Diese Mittel werden nach den Bestimmungen des Wohnraumfördergesetzes am Kapitalmarkt von der NBank aufgenommen, fließen dem Wohnraumförderfonds als Einnahmen zu und stehen für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung.

Pressestelle Hannah-Arendt-Platz 2, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-4057 Fax: (0511) 120-4298	www.ms.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@ms.niedersachsen.de
---	---	--

Dem Wohnraumförderfonds fließen darüber hinaus die Tilgungsbeiträge und Zinsen aus Darlehen zu, die seit dem 1. Januar 2007 aus den Wohnraumförderprogrammen bewilligt und ausgezahlt worden sind.

Die Anzahl der geförderten Wohnungen hat sich seit dem Jahr 2007 wie folgt entwickelt:

Jahr	geförderte Wohnungen	davon	
		Eigentum	Mietwohnungen
2007	1.303	730	573
2008	1.953	1.069	884
2009	1.284	778	506
2010	1.623	685	938
2011	1.015	559	456
2012	871	535	336
2013	896	422	474
2014	1.415	346	1.069
2015	1.046	253	793
2016*	1.053	128	925

* Stand: 31. Juli 2016

Zu den Bedarfsgruppen ist Folgendes festzustellen:

Besondere Zielgruppen sind Menschen mit Behinderung, ältere Menschen und in diesem Zusammenhang gemeinschaftliche Wohnformen. Daneben können kinderreiche Haushalte, also Familien mit zwei oder mehr Kindern als besondere Bedarfsgruppe betrachtet werden.

Was die Förderung von Menschen mit Behinderung, von älteren Menschen sowie gemeinschaftlichen Wohnformen angeht, zeigt sich seit 2007 kein einheitliches Bild:

Bezüglich der Förderung von Eigentumsmaßnahmen für Menschen mit Behinderung zeigt sich nach einem Hoch im Jahr 2008 mit 58 geförderten Maßnahmen eine abnehmende Tendenz, die zuletzt in 22 geförderte Maßnahmen im Jahr 2015 mündete. Rund 11,4 Millionen Euro Fördermittel wurden in diesem Bereich eingesetzt.

Im Bereich der Mietwohnraumförderung für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung zeigt sich ein ähnliches Bild. Während in den Jahren 2008 und 2009 insgesamt 247 und 296 Wohnungen gefördert worden sind, ging die Zahl bis 2015 auf 131 Wohnungen zurück. Gleichwohl sind seit 2007 mehr als 61 Millionen Euro an Darlehen bewilligt worden. Dazu kommen 585.000 Euro an gezahlten Zuschüssen für die Installation von Aufzugs-Anlagen.

Gemeinschaftliche Wohnformen wurden verstärkt in den Jahren 2008 bis 2011 gefördert. Seit 2007 sind insgesamt 64 Wohnprojekte gefördert worden. Seit 2012 ist die Nachfrage in

Pressestelle Hannah-Arendt-Platz 2, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-4057 Fax: (0511) 120-4298	www.ms.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@ms.niedersachsen.de
---	---	---

diesem Segment eher gering. Rund 6,3 Millionen Euro Fördermittel in Form von Darlehen wurden hierfür bewilligt. Darüber hinaus wurden in den Jahren 2008 und 2009 Zuschüsse in Höhe von 30.000 Euro gezahlt.

Für die Förderung von Eigentumsmaßnahmen für kinderreiche Haushalt gab es zuletzt ebenfalls eine abnehmende Tendenz: Sind in den Jahren 2011 und 2012 noch rund 500 Maßnahmen gefördert worden, ging die Zahl in den Jahren 2013 und 2014 auf 361 und 292 zurück. Im Jahr 2015 lag die Anzahl der geförderten Maßnahmen bei 207. Im Jahr 2016 liegt die Zahl mit Stand 31. Juli bei 112. Im Übrigen darf ich auf meine Vorbemerkungen verweisen.

Zu 3.:

Auch hier verweise ich auf meine Vorbemerkungen zu den Tilgungszuschüssen. Ein konkretes Konzept wird, wie ich dort ausgeführt habe, derzeit erstellt. Über diese Maßnahme hinaus wird eine weitere Anpassung des Wohnraumförderprogramms geprüft, die darauf ausgerichtet ist, eine Vornutzung als Wohnraum für Flüchtlinge nicht nur im Neubau, sondern auch bei der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen im Mietwohnungsbestand einzuführen.

Im ländlichen Raum könnte eine solche Förderung bei nachgewiesenem Bedarf – etwa durch Wohnraumversorgungskonzept – ebenfalls in Anspruch genommen werden. Auf diese Weise könnte ein Anreiz geschaffen werden, leerstehende Wohnungen wieder zu Wohnzwecken herzurichten.“

Pressestelle Hannah-Arendt-Platz 2, 30159 Hannover	Tel.: (0511) 120-4057 Fax: (0511) 120-4298	www.ms.niedersachsen.de E-Mail: pressestelle@ms.niedersachsen.de
---	---	---