



**Bündnis für  
bezahlbares  
Wohnen**  
in Niedersachsen

Plenum

Hannover, 29.08.2018

## **„Förderung“**

**Das Plenum im Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen hat in seiner Sitzung am 29. August 2018 folgenden Beschluss gefasst:**

Das Bündnis schließt sich den Empfehlungen der Arbeitsgruppe zum Thema „Weiterentwicklung der Wohnraumförderung; Förderbedingungen und Fördersätze“ an.



## **Beschlussvorlage für das Plenum am 29. August 2018**

**Datum: 20. August 2018**

**Teilnehmerkreis: Siehe Anlage**

**Thema: Weiterentwicklung der Wohnraumförderung;  
Förderbedingungen und Fördersätze**

### **Ausgangslage**

Der Wohnungsmarktbericht 2016/17 geht davon aus, dass Niedersachsen bis 2028 um rund 100.000 Haushalte wachsen wird, bevor die Zahlen langsam wieder sinken. Von 2015 bis 2035 werden der Prognose zufolge in Niedersachsen fast 296.000 zusätzliche Wohnungen benötigt. Davon wird der größte Teil in den nächsten zehn Jahren benötigt.

### **Problemanalyse**

In Niedersachsen wird gebaut. Seit 2015 wurden in Niedersachsen jedes Jahr über 25.000 neue Wohnungen fertiggestellt; das ist sehr viel mehr als in den Jahren zuvor. Bauunternehmen und Handwerk sind voll ausgelastet, Baugrundstücke sind vielerorts knapp geworden.

Gleichwohl steigen in vielen Bereichen Niedersachsens die Mieten, Grundstücks- und Immobilienpreise immer weiter an. Bezahlbaren Wohnraum zu finden, wird dort immer schwieriger. Angesichts der Renditen, die auf dem freien Wohnungs- und Immobilienmarkt zu erzielen sind, sind die Randbedingungen für den sozialen Wohnungsbau schwierig. Der Sozialwohnungsbestand ist seit vielen Jahren rückläufig. Derzeit gibt es in Niedersachsen noch etwa 82.500 Sozialwohnungen. Bis zum Jahr 2025 werden voraussichtlich mehr als die Hälfte dieser Sozialwohnungen aus der Bindung entlassen mit der Folge, dass die Mieten tendenziell ansteigen werden.

In den vergangenen fünf Jahren wurden trotz mehrfach verbesserter Förderbestimmungen nur etwa 5.500 Mietwohnungen gefördert; für weitere 380 liegen derzeit An-

träge vor (Stand: 31. Juli 2018). Diese Zahlen zeigen, dass eine herausragende gemeinsame Anstrengung des Landes, der Kommunen und der Wohnungswirtschaft erforderlich ist, um trotz der schwierigen Randbedingungen den Sozialwohnungsbestand in den nächsten Jahren deutlich zu steigern.

Beabsichtigt wird eine Neuausrichtung der Förderbestimmungen, um die Rentabilität des sozialen Wohnungsbaus angemessen zu erhöhen, sowie eine Fokussierung der Wohnungs- und Bauwirtschaft auf den sozialen Wohnungsbau. Die Kommunen tragen durch Innenverdichtung und bei Bedarf mit der Bereitstellung von Bauland sowie angemessenen Quotensetzungen für den sozialen Wohnungsbau zu einer Steigerung des Sozialwohnungsbestands bei.

## **Zielsetzung**

Die Mitglieder des Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen gehen davon aus, dass es bei einer entsprechenden Neu-Ausrichtung der Förderbestimmungen bis zum Jahr 2030 möglich sein wird, 40.000 Sozialwohnungen neu zu schaffen und formulieren dies als gemeinsame Zielsetzung.

Diese Zielsetzung erfordert große Anstrengungen aller Akteure. Die Anstrengungen sind erforderlich, weil bezahlbares Wohnen zu den Grundvoraussetzungen für den Zusammenhalt der Gesellschaft gehört. Vor diesem Hintergrund gibt das Bündnis die nachstehenden

## **Empfehlungen**

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen empfiehlt, die Förderbestimmungen für den sozialen Wohnungsbau wie folgt festzulegen:

- ❖ Förderung von Mietwohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen (§ 3 Abs. 2 NWoFG):
  - Die Bemessungsgrenze der Förderung wird regionalisiert und anfänglich in folgende Baukostenstufen eingeteilt: 3.300 / 3.500 / 3.850 EUR je qm Wohnfläche (einschließlich Grundstückskosten und Mehrwertsteuer). In begründeten Ausnahmefällen kann auch oberhalb der Bemessungsgrenze eine Förderung erfolgen.
  - Die Bemessungsgrenze wird auf Grundlage des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Baupreisindex quartalsweise fortgeschrieben.
  - Der Förderanteil bleibt konstant (bis zu 85 %).
  - Laufzeit des zinslosen Darlehens und Bindung: 35 Jahre mit Ausstiegsoption nach 30 Jahren ohne Nachwirkungsfrist.
  - 30 % Tilgungsnachlass nach 20 Jahren Laufzeit.

- Die zulässigen Mietobergrenzen werden entsprechend der in den Gemeinden geltenden Mietstufen nach dem Wohngeldgesetz gestaffelt (Nettokaltmiete):
    - Gemeinden der Mietstufe I: 5,60 EUR je m<sup>2</sup>
    - Gemeinden der Mietstufe II und III: 5,80 EUR je m<sup>2</sup>
    - Gemeinden der Mietstufe IV bis VI: 6,10 EUR je m<sup>2</sup>
  - Mietsteigerungen sind ab dem 4. Jahr im Umfang von 2 % pro Jahr möglich.
- ❖ Förderung von Mietwohnraum für Haushalte mit mittleren Einkommen (§ 5 Abs. 2 DVO-NWoFG):
- Die Bemessungsgrenze der Förderung wird regionalisiert (s. oben).
  - Die Bemessungsgrenze wird auf Grundlage des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Baupreisindex quartalsweise fortgeschrieben.
  - Der Förderanteil wird auf bis zu 85 % erhöht.
  - Laufzeit des zinslosen Darlehens und Bindung: 30 Jahre mit Ausstiegsoption nach 20 Jahren ohne Nachwirkungsfrist.
  - Die zulässigen Mietobergrenzen werden entsprechend der in den Gemeinden geltenden Mietstufen nach dem Wohngeldgesetz gestaffelt:
    - Gemeinden der Mietstufe I: 7,-- EUR je m<sup>2</sup>
    - Gemeinden der Mietstufe II und III: 7,20 EUR je m<sup>2</sup>
    - Gemeinden der Mietstufe IV bis VI: 7,50 EUR je m<sup>2</sup>
  - Mietsteigerungen sind ab dem 4. Jahr im Umfang von 2 % pro Jahr möglich.
- ❖ Die Einhaltung einer Rendite-Obergrenze von maximal 4 % wird bei Bedarf im Einzelfall durch eine entsprechende Absenkung der Miete sichergestellt.
- ❖ Für die mittelbare Belegung werden Regeln aufgestellt, die in der AG 1 des Bündnisses erörtert werden.

## Finanzierung

Den Mitgliedern des Bündnisses für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen ist bewusst, dass durch die neuen Förderbestimmungen ein deutlich höherer Finanzierungsbedarf entsteht, der durch die derzeitige und die absehbare Ausstattung des Wohnraumförderfonds nicht gedeckt ist. Ein deutlich höherer Einsatz öffentlicher Mittel ist jedoch unverzichtbar, um dem sozialen Wohnungsbau den notwendigen Schub zu geben. Hier sind insbesondere Bund und Land gefordert.

## Anlage

### **AG 1: Förderung**

#### Leitung:

Frau Nöthel (MU) und Herr Pott (vdw)

#### Mitglieder:

Herr Beckmann (NBank)  
Frau Broistedt (Stadt Göttingen)  
Herr Dr. Eretge (Fa. Gundlach)  
Herr Fries (DMB)  
Frau Hinrichs (Stadt Leer)  
Herr Huber (BFW)  
Herr Kinder (Stadt Celle)  
Herr Klaus (hanova)  
Herr Klinger (VWE)  
Frau Landsmann (Stadt Wolfsburg)  
Herr Lankau (Handwerkskammer)  
Frau Leuner-Haverich (Städt. Wohnungsbau GmbH Göttingen)  
Herr Martin (MU)  
Herr Mattern (HWG)  
Frau Neumann (Stadt Hannover)  
Herr Otto (GWG Gifhorn)  
Herr Piszczan (Gem. Spiekeroog)  
Herr Pragal (Stadt Delmenhorst)  
Herr Range (KSG Hannover GmbH)  
Frau Renz (MU)  
Herr Richter (AWO)  
Herr Dr Ruske (NST)  
Frau Sachse (Stadt Oldenburg)  
Herr Schalow (Stadt Hannover)  
Herr Schreinemacher (Stadt Lingen)  
Nur nachrichtlich: Herr Klamt (MF)