

**Antrag**

Fraktion der SPD

Hannover, den 30.04.2008

**Landesregierung verschläft Wandel der Wohnungsmärkte - Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz endlich vorlegen**

Der Landtag wolle beschließen:

## Entschließung

1. Der Landtag stellt fest, dass sich die niedersächsischen Wohnungsmärkte in einem radikalen Wandel befinden. Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung der Landestreuhandstelle belegen: In Niedersachsen wachsen die räumlichen, wirtschaftlichen und sozialen Unterschiede. Massive Veränderungen ergeben sich unter anderem aus der Veränderung des Altersaufbaus der Bevölkerung und aus Migration und kultureller Vielfalt, die zu einer wachsenden Vielfaltigkeit von Lebensstilen und Haushaltstypen sowie kleineren Haushaltsgrößen führen.

Gleichzeitig ist der Wohnungsmarkt gekennzeichnet von Überangeboten mit Leerständen in Schrumpfungregionen und von ersten Nachfrageüberhängen in dynamischen Wirtschaftsräumen.

In Zukunft werden in Niedersachsen also nicht mehr, sondern vor allem andere Wohnungen nachgefragt. Zahlreiche Kommunen werden sich schon bald mit wachsenden Leerständen und gleichzeitiger Nachfrage nach Neubauten konfrontiert sehen. Diese groß- und kleinräumig parallel auftretenden Entwicklungen stellen die Wohnungspolitik des Landes vor enorme Herausforderungen.

2. Der Landtag stellt fest, dass mit der zum 1. Januar 2007 erfolgten vollständigen Verlagerung der Kompetenzen für die Wohnraumförderung auf die Bundesländer diesen eine große Gestaltungsfreiheit und -verantwortung bei der Schwerpunktsetzung ihrer Wohnraumförderpolitik gegeben wurde. Zunächst bis zum Jahre 2013 erhält das Land Niedersachsen dafür jährlich 39,9 Mio. Euro aus dem Bundeshaushalt.
3. Der Landtag rügt die Untätigkeit der Landesregierung, die im Gegensatz zu anderen Bundesländern diesen zusätzlichen Gestaltungsspielraum nicht nutzt. Unter Verzicht auf klare Schwerpunktsetzungen verstreut die Landesregierung die Gelder nach dem Grundsatz „Wer zuerst kommt, mahlt zuerst“ unkoordiniert über das Land. Leichtfertig verschenkt die Landesregierung damit wichtige Entwicklungschancen des Landes.
4. Der Landtag erwartet deshalb, dass die Landesregierung ihm unverzüglich den Entwurf eines „Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes“ vorlegt.
5. Um den skizzierten wohnungspolitischen Herausforderungen gerecht zu werden und die notwendigen Impulse zu setzen, hat der Entwurf eines „Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes“ u. a. folgende Eckpunkte zu umfassen:
  - a) Integrierte, d. h. ressortübergreifende Zukunftskonzepte mit konkret formulierten Zielen und Projekten für die Region, die Stadt, den Stadtteil bis hin zu einzelnen Wohnanlagen müssen zur unabdingbaren Voraussetzung und zum Gegenstand der öffentlichen Förderung gemacht werden. Es muss der Grundsatz gelten: Keine finanzielle Unterstützung durch das Land ohne das Vorliegen ganzheitlicher Wohnraumversorgungskonzepte der Kommunen.

- b) Das Land hat die Kommunen bei der Erarbeitung solcher ganzheitlichen Wohnraumversorgungskonzepte umfassend zu unterstützen. Dies umfasst auch Beratung und die Bereitstellung geeigneter Informationen.
- c) Der Schwerpunkt der Förderung liegt auf der bedarfsgerechten Bestandsentwicklung. Diese umfasst insbesondere Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit und energetische Maßnahmen. Bestände in Wohngebieten mit städtebaulichen Fehlentwicklungen, ausgeprägten sozialen und wirtschaftlichen Problemkonzentrationen, oft verbunden mit hohen Leerständen, erfordern auch Abrissförderung als Teil der Bestandsentwicklung.
- d) Die allgemeine Bestandsförderung muss durch eine Vernetzung mit der Städtebauförderung erweitert werden. Das Bundesprogramm „Stadtumbau West“ bedarf insofern einer dauerhaften und verlässlichen finanziellen Beteiligung des Landes.
- e) Priorität in der Förderung erhalten die Schaffung altersgerechter und alternativer Wohnformen für ältere Menschen, z. B. Servicehäuser oder Wohngemeinschaften und die Förderung von Wohnraum für - vor allem einkommensschwache Familien mit Kindern bzw. Alleinerziehende mit Kindern.
- f) Das Land beteiligt sich mit Landesmitteln an der vom Bund bereits im Jahre 2006 neu aufgelegten Programmlinie für nicht-investive Maßnahmen im Rahmen des Bundesprogramms „Soziale Stadt“. Niedersachsen folgt damit endlich allen anderen Bundesländern. Ziel ist, die soziale Integration in den Wohnquartieren stärker in den Mittelpunkt zu rücken.
- g) Die Wohnraumförderung des Landes ist zum einen stärker mit Maßnahmen der Stadt(teil)entwicklung wie z. B. Quartiers- und Sozialmanagement u. Ä. zu verknüpfen. Zum anderen ist die Landesförderung mit den förderpolitischen Schwerpunkten der Kreditanstalt für den Wiederaufbau (KfW) abzustimmen, um Doppelfinanzierungen zu verhindern und einen möglichst effizienten Einsatz der Mittel von Land und KfW zu ermöglichen.
- h) Die Fördermittel sind nicht mehr nach sektoralen und überregulierten Kriterien zu verteilen, sondern in Form globaler Budgets an die Kommunen. Unabdingbare Fördervoraussetzung sind die unter Ziffer I und II genannten ganzheitlichen Wohnraumversorgungskonzepte der Kommunen.
- i) Wohnen bietet Sicherheit. Bauliche, infrastrukturelle und soziale Maßnahmen unterstützen das Bedürfnis nach einem sicheren Wohnumfeld. Vor dem Hintergrund unterschiedlicher - auch kulturell bedingter - Ansprüche an das Wohnen in Nachbarschaften ist es erforderlich, dass Land und Kommunen, Stadtplanung, Polizei, Wohnungswirtschaft und Initiativen in den Quartieren die Ziele der landesweiten „Sicherheitspartnerschaft im Städtebau“ umsetzen.
- j) Eine soziale Wohnungspolitik braucht verlässliche finanzielle Förderung. Das Land hat deshalb die im Zuge der Föderalismusreform I zugesagten Finanzhilfen vom Bund über 2013 hinaus bis 2019 zweckgebunden einzusetzen und zu kofinanzieren. Das ist Voraussetzung für eine angemessene Wohnraumversorgung der niedersächsischen Bevölkerung und eine sozial ausgeglichene Bewohnerstruktur in den Quartieren.

#### Begründung

Die niedersächsischen Wohnungsmärkte stehen in den nächsten Jahren vor einem tiefgreifenden Wandel. Die Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung der Landestreuhandstelle (LTS) belegen, dass schon heute sinkende Bevölkerungszahlen und der Anstieg des Anteils älterer Menschen wachsende Auswirkungen auf die niedersächsischen Wohnungsmärkte haben.

So ging im Jahre 2005 erstmalig die Gesamtbevölkerung Niedersachsens zurück. Bis zum Jahr 2020 werden drei Viertel aller Städte und Landkreise Einwohner verlieren. Ohne aktives Gegensteuern wird das Land immer stärker in boomende und schrumpfende Regionen auseinanderdrif-

ten. Gleichzeitig werden im Jahre 2021 laut Statistischem Landesamt rund 15 % weniger Kinder und Jugendliche im Lande leben als noch im Jahre 2004, während die Gruppe der über 79-Jährigen um 44 % wachsen wird. Schließlich differenzieren sich die Wohnbedürfnisse der Menschen durch die wachsende Pluralität der Lebensstile immer weiter aus. Tendenziell wird sich die Haushaltsgröße verkleinern.

In Zukunft werden in Niedersachsen also nicht mehr, sondern vor allem andere Wohnungen nachgefragt. So wird laut LTS-Prognose bis zum Jahre 2020 der Bedarf an Eigenheimen um ein Viertel einbrechen und die Nachfrage nach altengerechten Wohnungen und Wohnformen um 37 % steigen.

Die LTS erwartet darüber hinaus landesweit 110 000 leerstehende Wohnungen bei einem Neubaubedarf von 160 000 Einheiten. Groß- und kleinräumig werden sich Abriss-, Umbau- und Neubaubedarf parallel entwickeln und die Wohnungspolitik des Landes vor enorme Herausforderungen stellen.

In dieser Situation bietet sich für Niedersachsen mit der im Zuge der Föderalismusreform I zum 1. Januar 2007 vorgenommenen vollständigen Verlagerung der Kompetenzen für die Wohnraumförderung auf die Bundesländer die historische Chance, schon heute die richtigen Weichen zu stellen, um den genannten Herausforderungen zu begegnen. Dafür erhält es - vorläufig bis zum Jahre 2013 - jährlich 39,9 Mio. Euro aus dem Bundeshaushalt. Im Gegensatz zu anderen Bundesländern ignoriert die Landesregierung allerdings diese neuen Gestaltungsmöglichkeiten. Wie in anderen Bereichen ist auch hier die reflexartige Abwehr jeglicher Verantwortung des Landes für eine gute Zukunft der niedersächsischen Wohnungsmärkte erkennbar. Der Landtag rügt diese wohnungspolitische Abstinenz der Landesregierung, die sich sowohl in der Weigerung, ein „Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz“ vorzulegen, ausdrückt, als auch in der unkoordinierten Vergabe der o.g. 39,9 Mio. Euro nach dem schlichten Motto „Wer zuerst kommt, mahlt zuerst“.

Der Landtag beauftragt deshalb die Landesregierung, ihm unverzüglich den Entwurf eines „Niedersächsischen Wohnraumförderungsgesetzes“ mit den unter Ziffer 5 genannten Eckpunkten vorzulegen.

Uwe Schwarz

Stellv. Fraktionsvorsitzender